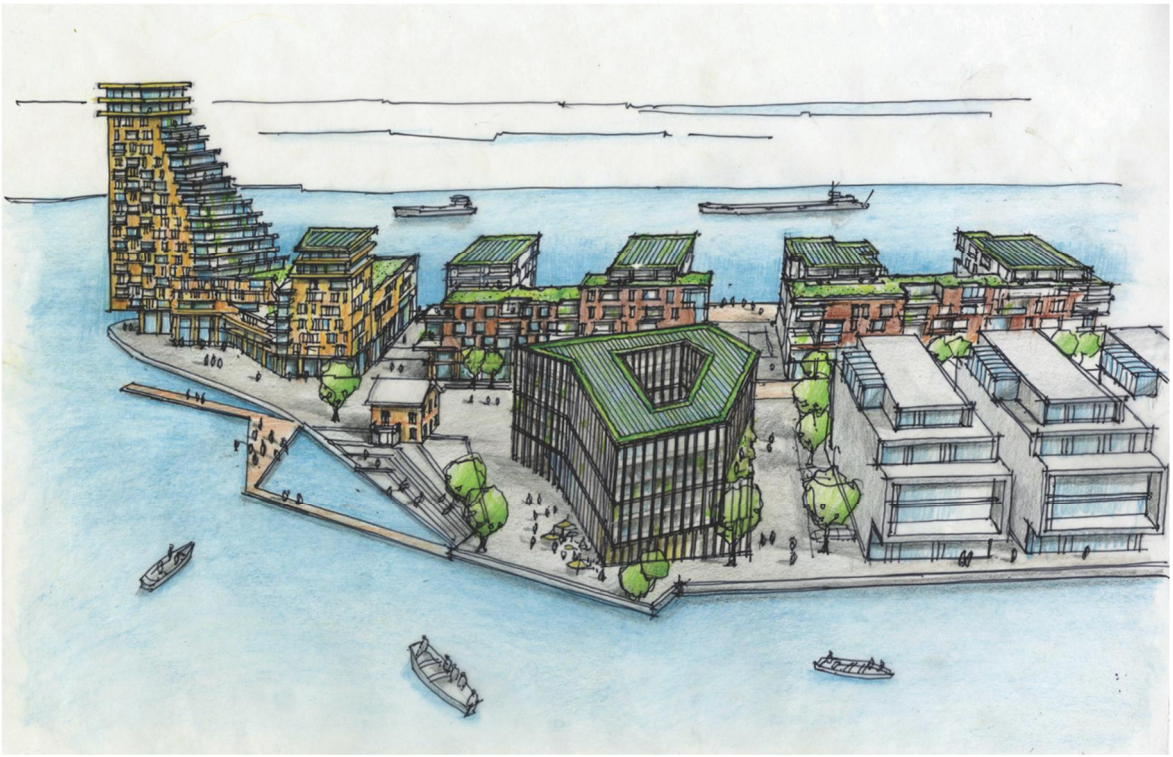
Initiatiefdocument

Deelgebied

‘Kop van Cruquius’



In te vullen door het stadsdeel:	
Ontvangen op	
Initiatief van	
Locatie	
Projectmanager	

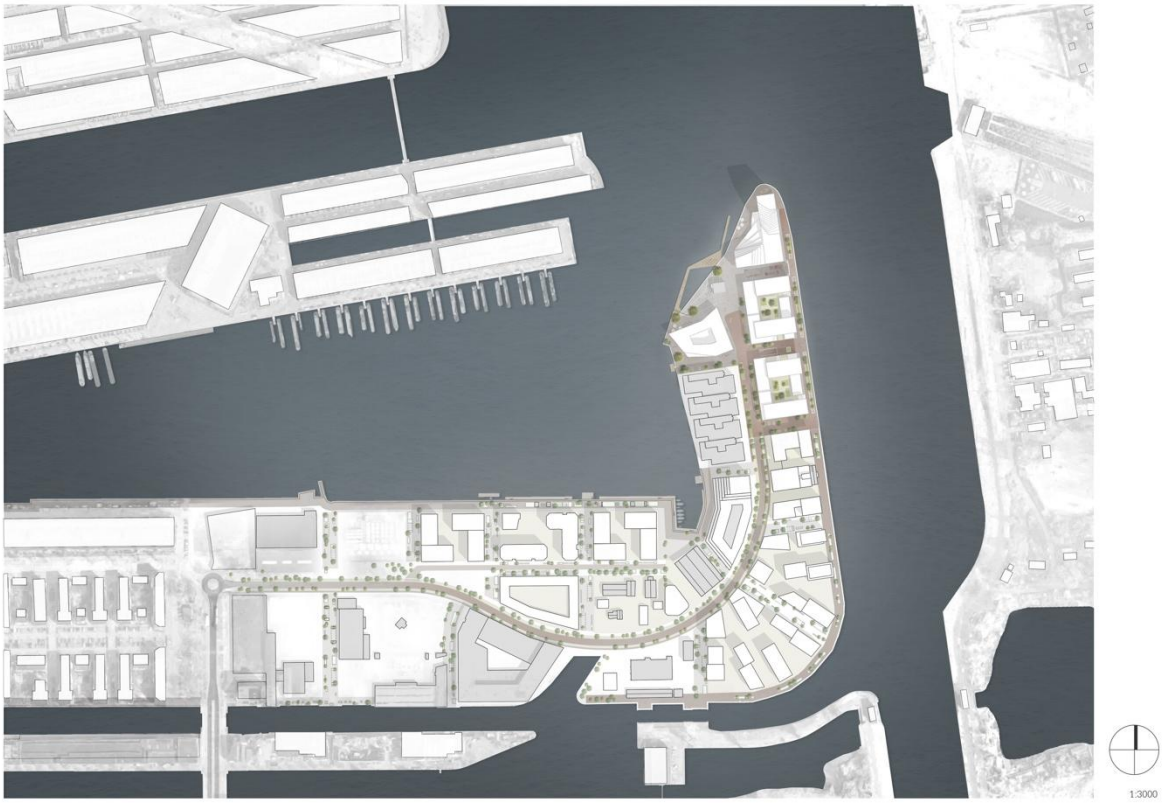
0. Inhoudsopgave

0. Inhoudsopgave 2
1. Basisgegevens 3
2. Het initiatief 6
3. Planning en risico's 17
4. Bijlagen 20

1. Basisgegevens

Naam initiatief

Kop van Cruquius



Locatie

Amvest Woningen Nova Projectontwikkeling BV , is eigenaar van de (erfpacht)percelen grond, kadastraal bekend: Amsterdam, sectie A, perceel 6207, 6702, 6743, 6744, 7261, 7262, 7263, 7286, 7287, 7399, 7506 en 7511 (zie **bijlage 1**). Zij zijn gelegen aan de Cruquiusweg 113-115, 117, 146- 148 en 150-154 te Amsterdam.

De vier terreinen zijn vernoemd naar de bedrijven die er als laatste actief waren:
- Metaalpark (Cruquiusweg 150-154; percelen 6207 en 6744)
- Houtsma (Cruquiusweg 146-148; perceel 7399)
- Candido (Cruquiusweg 113-115; percelen 6702, 7261, 7262, 7263, 7286, 7287, 7506 en 7511)
- Gratex (Cruquiusweg 117; perceel kavel 6743)

De bedrijven die nu nog op Metaalpark en een deel van Houtsma actief zijn, zullen medio 2018 verhuisd zijn. De overige terreinen en gebouwen zijn niet meer in gebruik, worden tijdelijk beheerd en zijn dus beschikbaar voor herontwikkeling. De tijdelijke gebruikers zijn op de hoogte van de herontwikkelingsplannen. Zij hebben gedurende zeer vele jaren door lage gebruiksvergoedingen de kans gekregen zich te ontwikkelen en zullen straks naar andere ruimtes omzien. De spelregelkaart

merkt één gebouw aan als behoudenswaardig. Het wordt herbouwd. Een demontabele loods op het terrein wordt aangeboden voor gebruik elders. Voor het overige zijn de opstallen vervallen en niet van bijzondere waarde.

Korte beschrijving

Het Cruquiusgebied eindigt op een landhoofd tussen de Entrepothaven en het Amsterdam-Rijnkanaal, met zicht op het IJ. Om de mogelijkheden van de punt optimaal te benutten zijn de vier afzonderlijke bedrijfsterreinen uit verdeeld eigendom verworven en vanuit één samenhangende visie ontwikkeld. Een integrale aanpak levert de hoogste meerwaarde op voor iedereen die hier wil wonen, werken en verpozen. Alle benodigde functies vallen op de juiste plek rond een riant openbaar gebied aan het water. De integrale aanpak is ook een *must*: vanwege bodemvervuiling en andere restricties leiden individuele ontwikkelingen per perceel nooit tot de kwaliteit en de woningbouwproductie die de stad op deze plaats mag verwachten.

Een schiereiland vraagt een aansprekend doel om naar toe te gaan. Daarom laten we het publieke leven zich afspelen op een groot, attractief en mooi omsloten plein aan het water. Op dit plein wordt het rijzige 'kantoor en woonhuis voor den werkmeester' in oorspronkelijke stijl herbouwd om met publieke functies een stralend middelpunt te vormen, een blijvende herinnering aan het industriële en handelsverleden. Het plein loopt trapsgewijs af naar het water. Een boardwalk steekt de Entrepothaven in voor een wateromloop waarop gebanjerd kan worden. Vanaf het plein zijn vele wandelroutes over de kop mogelijk:

- over de autovrije kades rondom het landhoofd;
- over het autovrije plein aan het water;
- over twee brede dwarsstraten met een verhoogd balkon of trappartij naar de kanaalkade met uitzicht op de schepen van en naar het IJ.

Het raamwerk openbare ruimte fungeert als leidraad voor de inrichting van de grotendeels autovrije openbare ruimte. Deze wordt vormgegeven - net als de gebouwen – met elementen uit natuurinclusief bouwen. Het initiatief bestaat voorts uit de aanleg van groene binnenhoven en daken.

Naast een sprankelende plek om te verblijven biedt de Kop van Cruquius een gemengd woonprogramma met circa 349 appartementen, stadswoningen en woon-werkwoningen. Zij levert 54 woningen op in het sociale segment (15% van het totaal). De Kop van Cruquius beantwoordt zo aan het ambitieuze woningbouwprogramma van de stad én aan de wens van de gebiedscommissie Oost voor woningen in de sociale sector.

De werkruimtes zijn alle gelegen aan de oostzijde van de Cruquiusweg, aan het plein en aan de waterkant. Ze beslaan 3.374 m2 en omvatten daarmee 56% van de begane grond. Er zijn 293 parkeerplaatsen in het plan opgenomen op de kavel, ook voor elektrische- en deelauto's. Het aantal voldoet ruimschoots aan de parkeernorm die gangbaar is voor het Cruquiusgebied. Alle parkeerplaatsen voor bewoners zijn ondergronds of inpandig, wat een ruim, autovrij openbaar gebied garandeert. Voor bezoekers zijn er 35 openbare plaatsen op maaiveld . Er is volop ruimte voor fietsparkeren in de gebouwen en op het maaiveld.

Aan de vormgeving van de gebouwen is op deze bijzondere plek extra aandacht besteed. Het hoogteaccent dat de spelregelkaart hier vraagt, krijgt vorm in een trapsgewijs oplopende toren, waarvan de terrastredes een lichte draaiing krijgen, een verkleinde pendant van de toren dient als contragewicht. Licht vooruitgeschoven over het uiteinde van de Cruquiusweg leidt de kleine toren de blik van de bezoeker eerst naar het publieke plein op de landtong en vervolgens omhoog, naar de getordeerde toren. Aan het plein verrijst nóg een opvallend gebouw. Het Pleingebouw (kavel Candido) vervult een bijzondere rol in de Kop. Het is als een eigenwijs object met een eigen beeldtaal

op het plein geplaatst. Zoals het Torengebouw het einde van de buitenbocht markeert, voorziet het Pleingebouw de 'binnenbocht' van Cruquiuseiland van een waardige beëindiging. De afwijkende vorm, architectuur en kleur maken duidelijk dat dit gebouw 'te gast' is op het plein, en laat rondom ruim zicht op het water en ruimte voor voetgangers.

Eigenaar

Naam	Amvest Woningen Nova Projectontwikkeling BV
Adres	De Entree 43
Postcode en plaats	1100 AK Amsterdam
Telefoonnummer	020-4301278
e-mailadres	info@amvest.nl

Contactpersoon

Naam	Bas van de Ven
Adres	De Entree 43
Postcode en plaats	1100 AK Amsterdam
Telefoonnummer	020-4301278
e-mailadres	info@amvest.nl

Datum document

31-05-2017

2. Het initiatief

Aanleiding

Amvest heeft de bedrijfsterreinen op de kop van het schiereiland verworven om te kunnen investeren in en bij te dragen aan de transformatie van het Cruquiusgebied tot een levendig woon- en werkgebied. De belangrijkste redenen voor dit initiatief zijn:

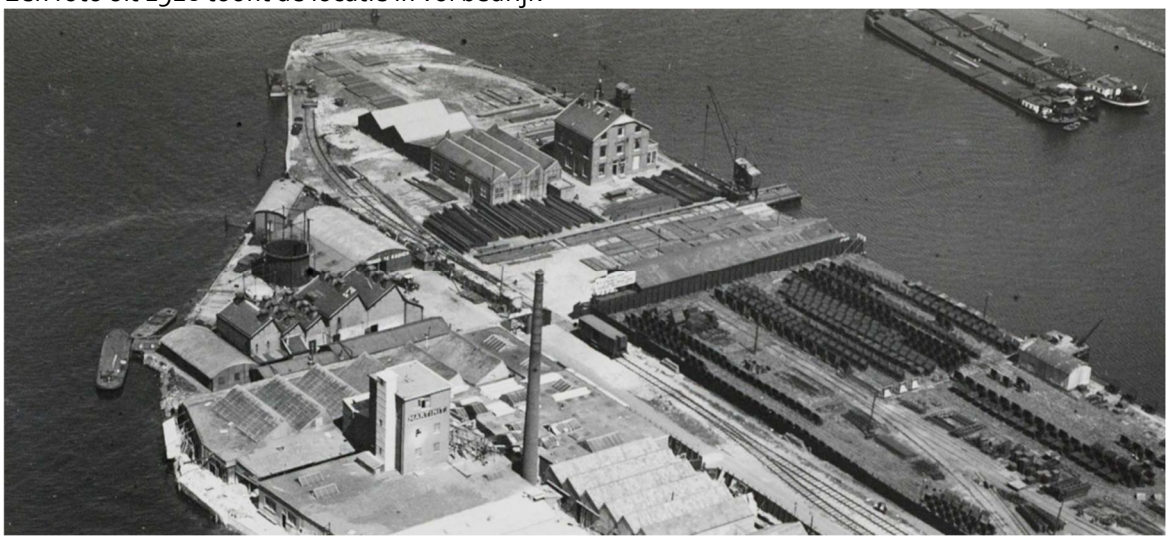
- **Woningbouwproductie**. Het Actieplan Woningbouw van de gemeente Amsterdam wil de woningproductie opvoeren naar 5.000 woningen per jaar. De Kop van Cruquius levert circa 349 woningen op.
- **Betaalbaar wonen**. De gemeente Amsterdam en Amvest hebben afspraken gemaakt over erfpacht. Vanuit de Bestuurscommissie Oost is nadien aangedrongen om met creativiteit betaalbare woningen mogelijk te maken. De Kop van Cruquius slaagt daarin met 54 woningen in het sociale segment.
- **Behoud**. Het 'kantoor en woonhuis voor den werkmeester' is aangemerkt als behoudenswaardig. Renovatie is dringend gewenst. Het plan voorziet in herbouw van de in verval geraakte villa met terugkeer van fraaie details op het plein.
- **Milieu**. De locatie kent aanzienlijke bodemvervuiling. Zij dient in samenhang ontwikkeld en in één bouwstroom gerealiseerd te worden zodat door isolatie, afgraving en reiniging verantwoord kan worden omgegaan met het chemisch erfgoed.
- **Kwaliteit van gebouwen en publieke ruimte**. Door de vier terreinen vanuit één visie te ontwikkelen kan ten opzichte van de spelregelkaart een groter en aantrekkelijker openbaar gebied worden gemaakt met een optimale oriëntatie op het water. Aan en op het plein en aan de kades komen gebouwen met de hoogwaardige architectuur die de kop verdient.
- **Bedrijvigheid**. Een hoogwaardige publieke ruimte aan de Entrepothaven schept kansen om meer bedrijfsruimte te ontwikkelen dan vereist. Circa 56% van de begane grond wordt bestemd voor bedrijvigheid.
- **Lange-termijnbelegging**. Amvest ontwikkelt en belegt in Nederlandse woningen voor onder andere het pensioenfonds van de zorg, de grondlegger van ons bedrijf. Uit huren worden pensioenen betaald. Wij blijven als eigenaar-belegger voor de lange termijn betrokken bij het Cruquiuseiland en zijn daarom bereid te investeren in een kwaliteit van gebouwen én openbare ruimte die het rendement op de investeringen voor vele jaren waarborgt.

Uitgangspunt voor de herontwikkeling is de spelregelkaart (d.d. 19-01-2012). Door de vier afzonderlijke percelen te bundelen en te herschikken worden stedenbouwkundige oplossingen mogelijk met een grote meerwaarde. Zo kunnen wij het centrale plein vergroten en nog beter op de Entrepothaven te oriënteren.

Beschrijving van het initiatief

Locatie

Een foto uit 1928 toont de locatie in vol bedrijf.



De kop van Cruquius bestaat uit vier percelen, vernoemd naar de bedrijven die er actief zijn of waren:
- *Metaalpark* op de uiterste punt,
- *Houtsma* langs het Amsterdam-Rijnkanaal,
- *Candido* ten noorden van het Cruquiuskwartier,
- en *Gratex* ten noorden van Candido.

Zie bijlage 1, kadastrale kaart.

Op alle locaties is de bodem vervuild. Op twee plaatsen is sprake van sterke vervuiling, met asbestresten en chemische stoffen. Op het perceel van Candido (foto: voorgrond links) was in de jaren '20 van de vorige eeuw een deel van de asbestfabriek van Martinit gevestigd. Op de uiterste punt (op de foto nog leeg) werkten achtereenvolgens de Nederlandse Metaalhandel, de Chemische Industrie Amsterdam-Holland en Electro Zuur- en Waterstoffabriek met chloorzinkloog en verschillende zuren en chemicaliën voor metaalbewerking en -veredeling. De verontreinigingen zijn op een verantwoorde manier aan te pakken. De stedenbouwkundige opzet houdt rekening met de aard en de omvang van de milieusituatie. Op de Houtsmalocatie wordt vervuilde grond voor de halfverdiepte parkeergarage afgegraven en gereinigd; elders kan er worden geïsoleerd.

Gebouwen (nieuw en bestaand)

De spelregelkaart merkt 'De werkmeester' aan als behoudenswaardig object. De kantoorvilla verkeert in deplorabele staat, ontdaan van alle oorspronkelijke details. Talloze verbouwingen hebben sporen nagelaten. Het voorstel is om de villa in originele staat met de fraaie detaillering te herbouwen op een in het oog springende plaats. Zij krijgt een prominente plek op het plein, waar zij gedraaid wordt geplaatst, zodat de serre weer aan de waterkant komt. Het pand is ontworpen door de Amsterdamse architect W. Langhout, wiens zoon de architect is van de Sigmafabriek, het gemeentelijk monument aan de Cruquiusweg. 'De werkmeester' is het negende gebouw uit het industriële verleden dat Amvest op het Cruquiuseiland in ere hersteld. Door de nieuwe plaats wordt het vanuit de Cruquiusweg en vanaf de kades zichtbaar als parel in het snoer van behoudenswaardige panden en objecten.

De fabrieksloods aan het Amsterdam-Rijnkanaal hoeft niet behouden te blijven. Deze hal werd 'als uitneembare loods van elders' op het terrein geplaatst voor de opslag van spoorwegmateriaal. Wij willen graag de mogelijkheden onderzoeken om de spanten te behouden en aan te bieden zodat de loods net als destijds elders in de stad een volgend leven kan gaan leiden. De overige bebouwing is toe aan vervanging en heeft geen bijzondere waarde.



Gebouwen
1 Gebouwen en binnenhof Oostkade zuid (kavel Houtsma)
2 Gebouwen en binnenhof Oostkade noord (kavel Houtsma)
3 Torengebouw (kavel Metaalpark)
4 Pleingebouw (kavel Candido)
5 Herbouw kantoor en woonhuis 'voor den werkmeester' (kavel Gratex)

Openbare ruimte
A Cruquiusweg
B Snede 1
C Snede 2 met in- en uitritten parkeergarages
D Snede 3 met balkon, autovrij
E Publieke, autovrije kade rondom
F Plein met 'De werkmeester'
G Boardwalk

Gebouwen

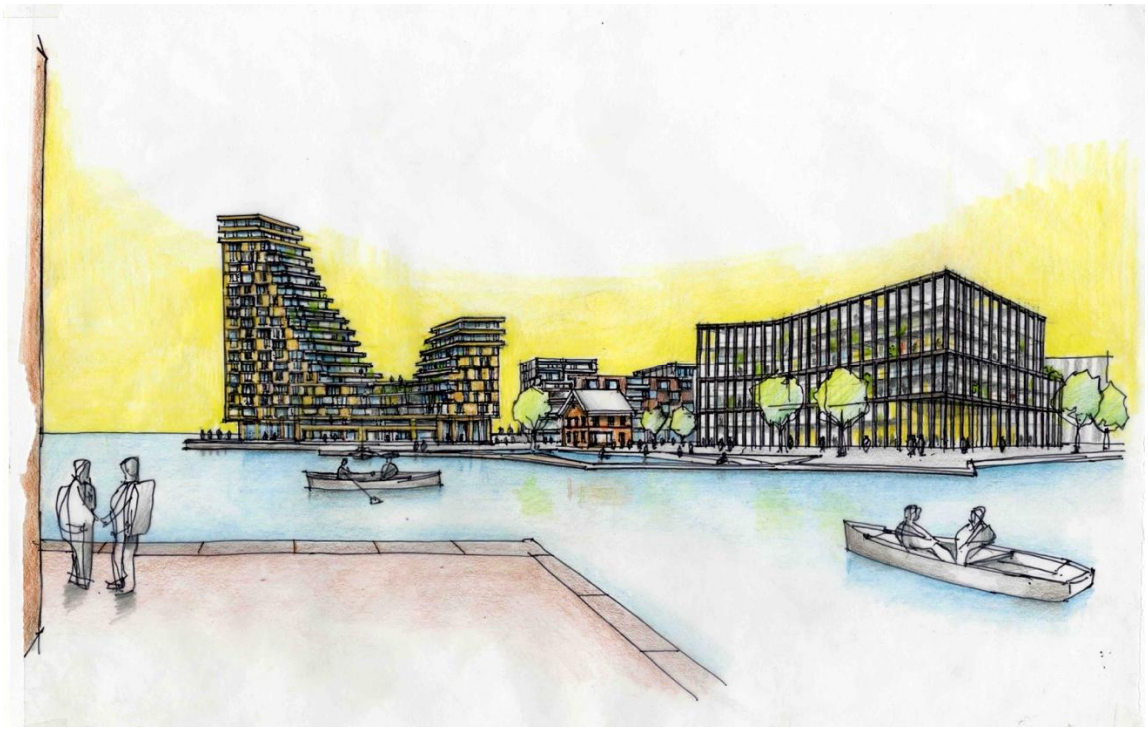
Gebouwen en binnenhoven Oostkade zuid en noord (1 en 2)
Tussen de Cruquiusweg en de kade aan het Amsterdam-Rijnkanaal komen twee bouwblokken met elk een groene binnenhof. Tussen beide blokken komt een extra snede van 15 meter breed (C), die doorzicht biedt tussen de Entrepothaven en het Amsterdam-Rijnkanaal. In deze dwarsstraat is de in- en uitrit van de grote ondergrondse parkeergarage gelegen. Aan de overzijde van de Cruquiusweg is de toegang tot de garage van het pleingebouw. Vanaf deze plek is de Cruquiusweg en het openbaar gebied het domein van fietsers en voetgangers.

Op een voetstuk (1 en 2)
Rondom elk blok loopt een plint van twee bouwlagen. Aan de Cruquiusweg bevinden zich op de begane grond werkruimtes, zo mogelijk in combinatie met de woning daarboven. De gebouwen vormen een straatwand met een gevarieerde hoogte die de blik leidt naar het plein en het water. Aan de kade bestaat de plint uit stadswoningen van twee verdiepingen. Daarboven staan vier kloeke appartementengebouwen, die verschillen in architectuur en kleurstelling. Elk appartementengebouw aan het Amsterdam-Rijnkanaal krijgt een eigen signatuur. De gebouwen zijn georganiseerd rond groene binnenhoven op de plint van de bouwblokken.
Hieronder een eerste schets van de gevarieerde aanblik die de kade aan het Amsterdam-Rijnkanaal zal bieden.



Torengebouw (3)
Op de uiterste punt van het eiland verrijst een toren van 20 bouwlagen. Vanaf de top loopt de toren terrasgewijs af. De bewoners hebben zo ruime balkonterrassen op het zuiden.
Aan de noordkant van de toren, die uitkijkt over het IJ, lopen de balkons en raampartijen van diverse verdiepingen dóór op de hoeken, wat de toren een speels en ijl effect geeft.
De draaiing van de terrassen sorteert een tweede bijzonder effect, doordat het draaipunt per verdieping opschuift naar het westen.

Tegenover de hoge toren is een kleine pendant geplaatst op de hoek van het plein. Deze toren telt 10 verdiepingen, waarvan de terrassen tegen de draairichting in breed uitwaaieren naar de hoge toren. Door het spel van uitwaaierende en tegen elkaar in draaiende terrassen ontstaat uit alle richtingen een interessant, steeds wisselend schouwspel.
De beide torens kragen uit over het voetstuk van twee bouwlagen. De kleine toren springt net iets vooruit over de het uiteinde van de Cruquiusweg. Hij leidt het oog van de bezoeker naar de punt van de Cruquiusweg. Daar aangekomen leidt hij diens blik omhoog naar de grote toren.
De plint met de eerste twee bouwlagen is aan het plein bestemd voor bedrijvigheid. Aan de noordkant en aan de kade van het Amsterdam-Rijnkanaal herbergt het voetstuk stadswoningen met twee bouwlagen. Deze woningen zorgen met de stadswoningen in de gebouwen Oostkade noord en zuid voor een levendige kade.
De doorgangen voor het langzaam verkeer rond de toren hebben breedtes van circa 12 tot 16 meter. Op één punt is de breedte even circa 9 meter, maar hier is zij volledig bestraat en zonder obstakels, zodat overal een goede doorstroming verzekerd is.

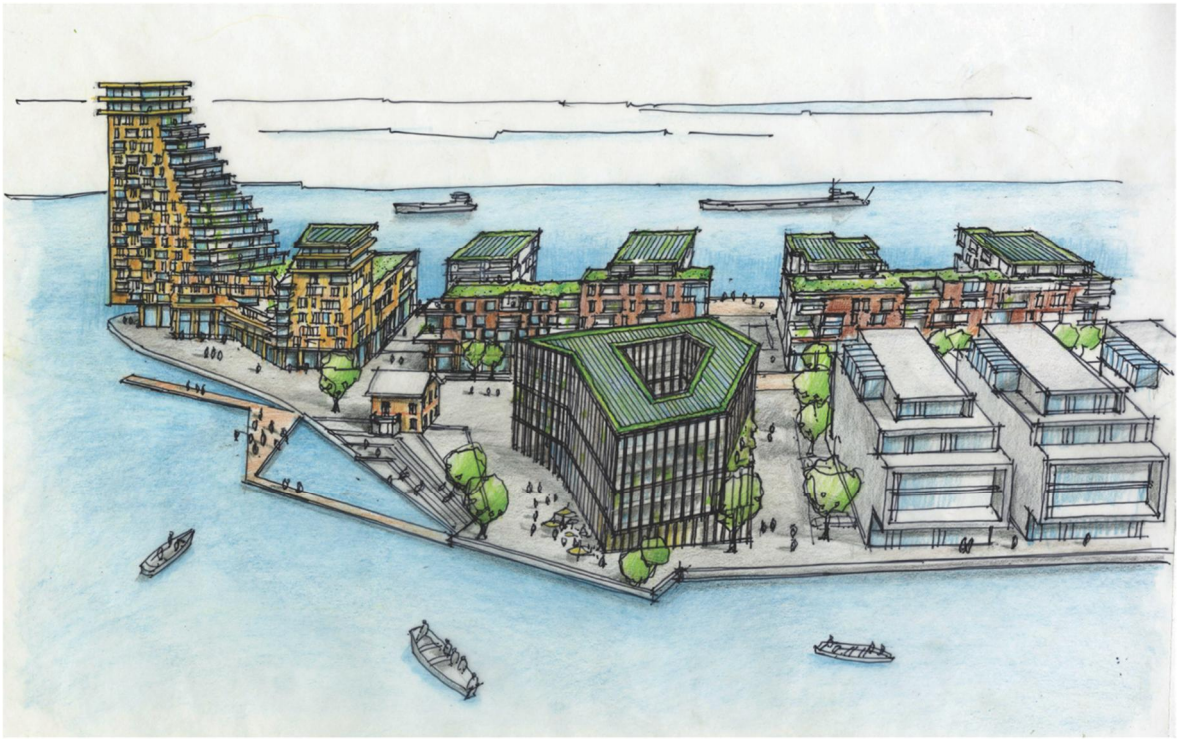


Pleingebouw (4)
Aan het plein verrijst nog een opvallend, zeskantig gebouw. Het Pleingebouw 'Candido' vervult een bijzondere rol in de ontwikkeling van de Kop van Cruquius. Het gebouw is als een eigenwijs object met een eigen beeldtaal op het plein geplaatst. Zoals het Torengebouw het einde van de buitenbocht markeert, voorziet het Pleingebouw de 'binnenbocht' van Cruquiuseiland van een waardige beëindiging op de kop. De afwijkende vorm, architectuur en kleur ten opzichte van de overige gebouwen op de kop maakt duidelijk dat dit gebouw 'te gast' is op het plein. Het laat aan alle zijden ruimte voor belangrijke zichtassen op het water en voor voetgangers. Het transparante gebouw met adembenemende uitzichten wordt door middel van een 'tweede huid' van stalen louvres bij elkaar gehouden tot één alzijdig geheel. De gevel camoufleert enerzijds het diverse woonprogramma op deze zichtlocatie en voorziet anderzijds de bewoners van geborgenheid en privacy.

Het gebouw telt 7 woonlagen en is opgedeeld in drie afleesbare bouwdelen; een plint (laag 1 en 2), een middenstuk (laag 3 en 4) en een kroon (laag 5, 6 en 7). Deze drie bouwdelen hebben ieder hun eigen contour. De plint heeft de kleinste footprint waardoor de pleinruimte maximaal is en rondom

het gebouw drie overstekken ontstaan om plekken te creëren aan de openbare ruimte. De plint wordt voorzien van commerciële ruimten, plaatselijk dubbelhoog, woningen met woon-/werkruimte op de begane grond, een fietsenberging en parkeren voor een beperkt aantal appartementen. Daarbij leidt de entree, gepositioneerd aan de Cruquiusweg, de bezoeker naar een spectaculair overdekt atrium. De appartementen aan dit atrium hebben allen zicht op het omliggende water. Over de gehele breedte van de appartementen zijn buitenruimten geplaatst achter een grid van stalen kolommen. Deze buitenruimten fungeren als een verlengstuk van het interieur waarbij de kolommen voor een aangename beschutting zorgen.

Herbouw woonhuis 'De werkmeester' (5)
Het 'kantoor en woonhuis voor den werkmeester' krijgt een prominente plek op het plein aan het water. Het vervallen gebouw, dat in de loop der tijd is ontdaan van de karakteristieke details wordt in oude luister hersteld. Het gebouw wordt een halve slag gedraaid zodat de serre aan de waterkant komt te liggen. Het rijzige gebouw krijgt op alle verdiepingen een publieke functie. Het gebouw staat op een strategische positie in de zichtas van de Cruquiusweg en in de zichtlijn tussen de Entrepothaven via het balkon naar het Amsterdam Rijnkanaal. Het verankert het trapsgewijs naar het water aflopende plein in de open ruimte. Rondom het gebouw ontvouwen zich fraaie panorama's op het water.



Maaiveld
De Cruquiusweg (A) komt uit op een aangenaam stadsplein met een nautisch karakter. Vanaf de nieuwe, extra snede (C) is zij autovrij. Aan het eind van de Cruquiusweg en begin van het plein is een keerlus voorzien, geschikt voor de brandweer, vuilnisophaaldienst en vracht- en bestelauto's. Nadere uitwerking volgt in het ontwerp.
Het maaiveld van de gehele kop wordt licht verhoogd en komt op niveau van de nieuwe kade aan het Amsterdam Rijnkanaal. De Cruquiusweg zal daardoor naar de Kop licht oplopen. Aangezien het waterniveau circa 1,5 meter lager ligt zal het plein trapsgewijs aflopen naar de Entrepothaven. Overal biedt het een fantastisch zicht op boten en kades. Bij de kade van het Amsterdam-Rijnkanaal komen de licht oplopende snedes uit op een balkon en een trappartij met een verhoogd uitzicht op de

scheepvaart. Via de kop van de kade en de vlakke snede ten zuiden van gebouw Oostkade zuid is de kade toegankelijk voor mindervaliden.

Het plein is ten opzichte van de spelregelkaart verruimt en naar het westen verschoven. De snede 3 (D) blijft intact en volledig autovrij. De pleinruimte is verschoven om een groter plein te creëren waar de bebouwing als een schelp omheen ligt en dat een beschut pleingevoel biedt. De ruimte van het plein is vergroot van 2.250 naar 3.180 m2. Tellen we de uitlopers van het plein ook mee, dan blijkt dat de nieuwe opstelling optimaal beantwoordt aan het doel van de spelregelkaart om een centraal publieksplein op de kop te maken.
Door de nieuwe situering is het mogelijk om dit plein sterker te verbinden aan de Entrepothaven met een boardwalk die evenwijdig aan de kade loopt. Voor spelen en spelaanleidingen komen plekken in de autovrije tussenstraatjes en op het plein. Nadere uitwerking volgt in het ontwerp.

De zuidsteiger biedt een omloop. Er is *niet* voorzien in een zwemgelegenheid vanwege de nabijheid van doorgaande scheepvaart en de waterkwaliteit. Zwemmen wordt in een ander onderzoek beschouwd en onderzocht op haalbaarheid, het maakt geen onderdeel uit van dit initiatief. Aan de steigers mogen geen bootjes worden aangelegd. De Entrepothaven krijgt met de boardwalk vanaf het water een vriendelijke entree, wat ertoe kan bijdragen dat pleziervaart zich eerder aan de voorgeschreven snelheid houdt.
De kade krijgt een groen en nautisch karakter en wordt een aantrekkelijke omgeving voor voetganger en fietser.

Achtergronden en context

'Catch 22'. De herontwikkeling van de kop van het Cruquiuseiland zat lange tijd op slot. Er waren vier verschillende eigenaren voor de locaties van de bedrijven Metaalpark, Houtsma, Candido en Gratex. De bodem is op iedere locatie vervuild. Op twee ervan is de verontreiniging te groot om zelfstandig tot een verantwoorde en haalbare ontwikkeling te komen met ondergronds parkeren.
Daarbij komt dat de locatie Metaalpark in de (op één na) zwaarste milieucategorie valt, wat woningbouw in de directe omgeving blokkeert. In feite was er sprake van een klassieke 'catch 22' situatie waarin de verschillende eigenaren elkaar gevangen hielden. Er was al ruim vijf jaar geen uitzicht op woningbouw voor de punt van het schiereiland. Amsterdam dreigde hiermee een locatie te missen die voor de woningbouwdoelstellingen belangrijk is.
Aangezien het Cruquiuseiland een zone is voor particulier initiatief, was het aan de partijen zelf om de impasse te doorbreken. Waar de overheid elders kan helpen, is dat hier niet het geval. Amvest heeft daarom besloten om de regie voor de Kop van Cruquius op zich te nemen. Eerder namen wij het initiatief op de zuidelijke helft van het Cruquiuseiland waar de betonmortelcentrale met haar zware milieuklasse woningbouwplannen belemmerde. Doordat wij de locaties overnamen kon de betonmortelcentrale haar activiteiten elders voortzetten en kon de ontwikkeling van het woon-werkgebied van start gaan.

Amvest is in het najaar van 2016 een overleg- en onderhandelingsproces gestart met de eigenaren van de percelen op de Kop. Wij hebben de posities van de andere eigenaren overgenomen en één integraal plan gemaakt voor de Kop van Cruquius, noodzakelijk om de punt 'van het slot te halen'. Het plan dat nodig was om verantwoord te kunnen investeren hebben wij in de afgelopen maanden ontwikkeld met Rijnboutt, voor stedenbouw, architectuur en landschap, en Bedaux de Brouwer architecten. Rijnboutt was al betrokken bij plannen voor een van de kavels. Aangezien de onderhandelingen over de verwerving vertrouwelijk waren, konden wij pas met het plan naar buiten treden op het moment dat de besprekingen succesvol werden afgerond.

Dit initiatief borduurt voort op de ingezette koers van transformatie in het gebied. Doordat de locatie volledig door Amvest wordt herontwikkeld ontstaat een goede afstemming op de overige initiatieven en/of plannen in het gebied.

Doel

De spelregelkaart voor het Cruquiusgebied geeft heldere kaders en inspiratie voor de herontwikkeling. Zij zegt het volgende.

- Verhoog de kwaliteit door diversiteit.
- Verdichting is wenselijk. Benut de schaarse ruimte goed. Neem een FSI tussen 2 en 3.
- Varieer de bebouwing (om de 60 meter). Op de begane grond is 50% werkruimte wenselijk, waarbij werkruimte tussen kavels kan worden geruild.
- Bied doorzichten naar het water.
- Beperk de loopafstand naar een parkeergarage.
- Zorg voor stedenbouwkundige samenhang.
- Laat behoudenswaardige objecten intact.

Uitgangspunt voor het integrale plan zijn de kwaliteit van wonen, werken en verblijven en de leefbaarheid van de Kop van Cruquius. Het onderhavige initiatief brengt de vier locaties samen, vervlecht ze en richt ze in samenhang in. Ons plan maakt de volgende doelstellingen mogelijk.

- De locatie gaat bijdragen aan de ambitieuze woningbouwdoelstellingen van de gemeente Amsterdam. Er komen 349 woningen en 3.374 m2 bedrijfsruimte.
- De Kop levert 54 sociale huurwoningen op, indachtig de creativiteit waartoe het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie Oost de initiatiefnemers heeft aangezet.
- De Kop krijgt een uitstekend functionerend openbaar gebied, met een plein dat ten opzichte van de spelregelkaart wordt vergroot en waarvan de publieke betekenis en beleving wordt versterkt door haar pal aan het water van de Entrepothaven te plaatsen. Er komt gelegenheid om te flaneren en te spelen, alles rond een herbouwde villa met publieke functies. Het getrapte verloop van het plein naar het water kent voorzieningen die de toegankelijkheid voor minder validen waarborgen. Er is voorzien in een keermogelijkheid voor hulpdiensten en vrachtverkeer voor afvalverwerking.
- De relatie met het water wordt optimaal. We brengen een extra snede aan van de Cruquiusweg naar het Amsterdam-Rijnkanaal. De beleving van het water is rondom: aan de kades; op de balkons aan het Amsterdam-Rijnkanaal; aan het naar de Entrepothaven aflopende plein; en op de wandelpier langs de haven. De woon- en werkruimtes bieden alle ruim zicht op het kanaal, de haven en/of het IJ.
- De verblijfskwaliteit van het openbaar gebied wordt verhoogd door een groot autovrij en groen ingericht gebied, mogelijk gemaakt door het parkeren grotendeels gebouwd op te lossen, waarvan gedeeltelijk half verdiept. Het openbaar gebied bevat volop speelaanleidingen en een inrichting die aansluit bij biodiversiteit en natuurinclusief bouwen.
- Er kan verantwoord worden omgegaan met de vervuiling van het gebied, door een combinatie van ophogen en isolatie, afgraven en reinigen van vervuilde grond.
- Behoud: de onttakelde villa 'De werkmeester' wordt herbouwd, waarbij waardevolle details terugkeren. Zij krijgt een publieke functie en een prominente plek op het plein. Elders in het openbaar gebied refereren stoere elementen en materialen aan het industrieverleden.
- De bedrijvigheid krijgt een vooraanstaande plek in de gebouwen aan de Cruquiusweg, onder de torens aan de kop en in het pleingebouw aan het water. Ze vormen een stimulans voor de dynamiek van het gebied.

- De variëteit in bebouwing, een veelgehoorde wens onder bewoners, krijgt vorm door afwisselende bebouwing aan het Amsterdam Rijnkanaal, een markant gebouw op de punt en het bijzondere, prismatische gebouw op het plein.
- Woonvariëteit: er komt een breed scala aan verschillende appartementen en stadswoningen. Door de inrichting en architectuur liggen de buitenruimten optimaal op de zon.

Bijdrage aan doel van het gebied

Maatschappelijke bijdrage

De herontwikkeling van het Cruquiuseiland zorgt dat een verouderd en rommelig bedrijventerrein, afgekeerd van het water, verandert in een aantrekkelijk en levendig woon-/werkgebied aan het water. Met de gemeente Amsterdam is een overeenkomst inzake de erfpacht afgesloten die de gemeente grote baten oplevert die zij in de stad kan investeren.

Amvest realiseert in het Cruquiusgebied een gedifferentieerd woonprogramma, dat woningen biedt voor alle doelgroepen op de Amsterdamse markt. Het programma voor de Kop van Cruquius bestaat uit stadswoningen en vrije-sectorwoningen in verschillende afmetingen en prijsklassen en levert een bijdrage aan betaalbaar wonen met 54 sociale huurwoningen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is op het hoogste niveau aanwezig door een WKO-installatie die tevens gebruik maakt van oppervlaktewater. De woningen kennen een zeer goede isolatie. Ze worden voorzien van groene daken en zonnepanelen. Amvest past elementen van natuurinclusief bouwen toe in de gebouwontwerpen en de inrichting van de openbare ruimte. Door half verdiept parkeren is sprake van dubbel grondgebruik.
Amvest zorgt voor behoud en hergebruik van 'De werkmeester' en biedt de spanten van een loods aan voor hergebruik. Samen met de gemeente Amsterdam en de eigenaren van andere locaties is een Raamwerk voor de openbare ruimte opgesteld dat bijdraagt aan biodiversiteit.

Effectief grondgebruik

Er is zuinig, effectief en dubbel grondgebruik. De spelregelkaart stelt dat verdichting van het gebied wenselijk is: 'De schaarse ruimte moet optimaal benut worden.' Binnen de spelregels en spelregelkaart is het mogelijk om op het bouwkavel maximaal 57.708 m² BVO (bruto vloeroppervlak) te realiseren. Het totale programma in het voorliggende plan is 52.696 m² en past binnen de spelregels.
De spelregelkaart stelt een floor-space index (FSI) voor van 2-3. De FSI is het aantal keren dat het vloeroppervlak in de bebouwbare omvang van het kavel (footprint) past. Met een FSI van 2,7 valt de bebouwing binnen het streven van de spelregelkaart.

perceel	*bruto vloer-oppervlak*	*kavel*	*floor/space index*
Metaalpark en Houtsma	41.015	13.559	3.0
Candido	11.354	4.216	2,7
Gratex	327	1.461	0,2
Totaal	52.696	19.236	2,7

Door het parkeren onder en in de gebouwen op te lossen en de entrees tot het parkeren in het zuidelijk deel van het plangebied te situeren, ontstaat een groot en autovrij openbaar gebied voor voetgangers en fietsers.

Programma wonen en werken

Wonen

De Kop van Cruquius draagt bij aan de woningbouwproductie. Er worden 349 woningen op deze locatie gerealiseerd. Het gaat om een gemengd woningbouwprogramma met 310 vrije sector huurappartementen, koopappartementen in de vrije sector en stadswoningen en 39 woningen in het sociale segment. Op de locatie Berkhout worden nog eens 15 sociale huurwoningen gerealiseerd uit het programma voor de Kop. Dat brengt het totaal van sociale huurwoningen die geleverd worden door de Kop op 54, ofwel 15% van het totaal.
De mogelijkheid wordt nog onderzocht om de woningen boven de werkruimtes aan de Cruquiusweg te combineren tot woon-werkwoningen.

Werken

De commerciële ruimte wordt gerealiseerd op verschillende plekken in elk van de vijf gebouwen:

- in de plint aan de Cruquiusweg van de gebouwen Oostkade gebouw 1 en 2, waar zij mogelijkerwijs gecombineerd worden met de bovenliggende woningen tot woon-werkwoning;
- op de begane grond en de eerste verdieping van de aan het plein gelegen ruimte in het Torengebouw;
- in het volledige pand van 'De werkmeester';
- en in de ruimtes op de begane grond aan de waterzijde van het Pleingebouw.

Bij elkaar komt er 3.374 m2 ruimte voor commerciële functies, ofwel ruim 56% van de begane grond in het plan.

Parkeren

Het merendeel van het parkeren in het gebied is voorzien in de aanleg van een halfverdiepte parkeergarage onder de gebouwen aan de Oostkade en een deel van het torengebouw. In de gebouwen Oostkade noord en zuid zijn ook halfverhoogd op de begane grond twee parkeervoorzieningen met separate entrees. De af te graven grond voor de garage is vervuild en wordt gesaneerd. De parkeergarages staan ten dienste van de bewoners en gebruikers van alle gebouwen. Zij heeft een capaciteit van 281 plaatsen.
In het Pleingebouw zijn nog 12 parkeerplaatsen opgenomen. In de openbare ruimte zijn in snede 1 en naast het Pleingebouw en op een deel van de Cruquiusweg 35 parkeerplaatsen opgenomen voor bezoekersparkeren.
Bij elkaar voorziet het plan in 293 parkeerplaatsen exclusief bezoekersparkeren. Dit komt overeen meteen parkeernorm van 0.84. Dit is overeenkomstig de verhouding tussen vrije sector en sociale woningen en conform wat in het Cruquiusgebied gangbaar is. Een deel van de parkeerplaatsen is voor deelauto's en elektrische voertuigen.
Voor fietsparkeren zijn in de gebouwen goed bereikbare bergingen opgenomen, voldoende voor de volgens de bouwbrief van de gemeente Amsterdam benodigde plekken. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal ruimte bieden voor fietsparkeren en openbare laadpalen voor elektrische auto's.
Het gebied is verkeerstechnisch zo ingericht dat er geen autoverkeer over de kades nodig is, zodat ondervangen wordt dat de recent aangebrachte damwanden aan het Amsterdam Rijnkanaal geen verkeersbelasting kunnen opvangen.

Inzameling

In de vervolgfase van het ontwerp worden de precieze locaties bepaald voor de perscontainers voor restafval, grofvuilaanbiedplek en containers voor glas, papier en plastic. Deze komen in voldoende mate beschikbaar en worden goed bereikbaar voor bewoners en ophaaldiensten. In de commerciële ruimtes komen voorzieningen voor opslag en inzameling van bedrijfsafval.

Bestemmingsplan

Vigerende bestemmingsplan

Voor het Cruquiusgebied is een voorbereidingsbesluit van kracht sinds 01-07-2015 met een werking van 1 jaar. Daarmee is bestuurlijk vastgelegd, dat er een of meerder ontwerpbestemmingsplannen kunnen worden ingediend en dat vergunningaanvragen binnen het vigerende bestemmingsplan kunnen worden aangehouden. Het vigerende bestemmingsplan voor de locaties in'Cruquius', is onherroepelijk sinds 11-06-2014. Dit initiatief valt niet te realiseren binnen het huidige bestemmingsplan.

Gezien de omvang van het project (meer dan 11 woningen) is de wens er zeker om het project onder de werking van crisis- en herstelwet te laten vallen. Naar verwachting is er geen MER-beoordeling noodzakelijk, doordat:

- de gewenste functies geen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu;
- het bestemmingsplan bij voorkeur geen uitwerkingsplan zal zijn, maar een globaal eindplan.

Hogere grenswaarden geluid

De locaties in het Cruquiusgebied worden gefaseerd getransformeerd naar onder andere woningbouw. De gekozen insteek voor de ontwikkeling van het gebied gaat er vanuit dat het industrieterrein gefaseerd wordt bestemd naar o.a. woningen en dat het woongebied binnen de geluidszone komt te vallen. Dit resulteert vanwege de korte afstand tot aangrenzende bedrijven in een relatief hoge geluidbelasting. Hierdoor is het noodzakelijk om een verhoogde grenswaarde op te nemen in het bestemmingsplan en hiervoor bij voorkeur alle mogelijk te realiseren woningen in het contingent op te nemen.

HER

Voor het torengebouw is een Hoogbouw Effect Rapportage benodigd. Deze wordt in een later stadium met de hoogbouwcommissie uitgewerkt. In het ontwerp is al rekening gehouden met maatregelen ter voorkoming van windhinder.

Nieuwe bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan dient overeenkomstig het bestemmingsplan van de 1e fase van AMVEST een globaal eindplan te zijn.

3. Planning en risico's

Doorlooptijd

Het ontwikkelproces is gestart. De stedenbouwkundige verkenning is in een afrondende fase en van het schetsontwerp is een eerste concept gereed.
Na overeenstemming over de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de ontwikkelkaders kan het vervolgproces worden opgestart voor het verkrijgen van een nieuw bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor de gebouwen. De verdere uitwerking van de bouwvoorbereiding en het in verkoop brengen van het plan zal gelijk gaan lopen met de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Planning

Informatiebijeenkomst buurt	: 11 mei 2017
Vaststellen initiatief document	: juni 2017
Voorlopig ontwerpfase	: tot oktober 2017
Vaststellen voorlopig ontwerp	: november 2017
Definitief ontwerpfase	: vanaf november 2017
Vaststellen definitief ontwerp	: maart2018
Ontwerpen bestemmingsplan	: september 2017
Indienen bestemmingswijziging	: november 2017
Informatiebijeenkomst buurt	: november 2017
Vastgesteld bestemmingsplan	: april 2018
Indienen omgevingsvergunning	: april 2018
Bruikbare omgevingsvergunning	: juni 2018
Start bouw	: november 2018

Maatschappelijke gevoeligheid

AMVEST heeft bij de planvorming voor de eerste deelgebieden in het Cruquiusgebied veel geïnvesteerd in de contacten met de stakeholders en bewoners in het gebied. Iedereen is in staat gesteld om belangen en wensen kenbaar te maken en bij te dragen in de planvorming. Door goede communicatie bij Deelgebied 1 zijn geen zienswijzen en bezwaren ingediend op het bestemmingsplan en de sloop- en omgevingsvergunning voor Kavel 1.1 en Kavel 1.2.

De communicatie en participatie hebben brede waardering gekregen bij de behandeling in de bestuurscommissie van de initiatieven en bestemmingsplannen voor Deelgebied 1, The Harbour Club, De Binnenbocht, Sigmalocatie (met de Sigmafabriek) en de Berkhoutlocatie.

Ideeën en suggesties die zijn ingebracht voor eerdere plannen, zijn ons van nut geweest bij de ontwikkeling van de Kop van Cruquius. Variatie in gebouwen en in de bovenste verdiepingen krijgen hier gestalte. Ook de introductie van woningen met extra grote afmetingen sluiten aan op wensen van belangstellenden en bewoners uit Amsterdam Oost. Daarnaast werd het belang van herstel van industrieel erfgoed en de publiek toegankelijke kades en ruimtes onderstreept. Bij de uitwerking van de plannen zal nog op detailniveau naar verschillende suggesties worden gekeken.

We zetten het zorgvuldige proces met informatie en participatie van omwonenden en belangstellenden voort. In onze ervaring zorgt een goede afstemming van de plannen met buurt, belanghebbenden en belangstellenden voor voortgang in de procedures, verbetering in de plannen en een voorspoedige ontwikkeling van het Cruquius schiereiland. Met het oog hierop hebben wij in de Sigmafabriek op de vierde verdieping een tijdelijk centrum voor verhuur, verkoop en informatiebijeenkomsten ingericht.

Reacties op de plannen
Op 11 mei is het initiatief besproken met circa 90 bewoners en belangstellenden tijdens een informatiebijeenkomst. De ontvangst was overwegend positief. Enkele bewoners die tegenover de plek van de toren wonen, toonden zich verrast en ongelukkig met de komst van een woontoren. Wij hebben uitgelegd dat ons initiatief zich baseert op de spelregelkaart, die nadrukkelijk om een dergelijk hoogteaccent vraagt op deze plek. Andere bewoners van Borneo/Sporenburg vinden de variatie in hoogtes goed en vertrouwen op de architectonische uitwerking, materialisatie en detaillering.

Er is waardering voor de stedenbouwkundige opzet met een groot autovrij gebied dat volop ruimte biedt voor wandelen, fietsen en spelen rond een ruim opgezet plein aan het water. Omwonenden zijn, mede vanwege illegale dancefeesten, beducht voor luidruchtige (nacht)horeca aan het water. Gelet hierop denken wij voor de invulling van de bedrijfsruimtes op het plein aan (dag)horeca tot 22.00 uur.

Bewoners vragen aandacht voor de verkeersdruk op de omliggende wegen van het Cruquiusgebied. Onderzoek van de gemeente Amsterdam wijst uit dat wegen en kruispunten het verkeer aan kunnen. Een keerlus voor hulpdiensten en vracht- en bestelauto's is in de plannen opgenomen.

Er zijn bewoners die voorstander zijn van een zwemgelegenheid bij de steigers. Anderen waarschuwen voor de risico's vanwege de voorbijvarende schepen. We onderkennen de risico's. Pas als er een veilige zwemgelegenheid mogelijk is, zullen we daartoe een separaat initiatief indienen.

We zijn de bewoners erkentelijk voor hun adviezen en ideeën voor de openbare ruimte, natuurlijk groen en bedrijvigheid. Ze zijn opgenomen in het verslag dat bij dit document is gevoegd. Wij zullen de adviezen waar mogelijk in de plannen verwerken.

Risico's

RO-risico's
Het tijdig verkrijgen van een gewijzigd bestemmingsplan en een bruikbare omgevingsvergunning. Om de beoordeling en de plantoets van de omgevingsvergunning voor de gebouwen te verkorten zal dit zelfstandig tijdens de ontwerpfase, in overleg met de afdeling Bouw & Woningtoezicht, worden gedaan.

Planrisico's
De verdiepingshoogtes van de woningen in het torengebouw bedragen 3.05 meter, om constructieve redenen. De verdiepingshoogte van de begane grond bedraagt 4.05 meter. In de spelregelkaart waren deze hoogtes niet voorzien. Om deze redenen komen de bij elkaar 20 bouwlagen van de toren uit op 62 meter (exclusief dakopstand), 2 meter meer dan spelregelkaart aangeeft.
Om stedenbouwkundige redenen krijgt het torengebouw een kleine toren aan het plein. De hoogte hiervan bedraagt 31,5 meter.
Gezien de hoge kosten voor sanering, de risico's voor bouwen aan de kade en de hoge afdrachten aan de gemeente Amsterdam zijn de twintig bouwlagen voor de toren en de realisatie van de kleine toren van groot belang voor een haalbare, integrale ontwikkeling van woningen, werkruimtes en openbaar gebied.

De verdiepingshoogte van de begane grond van het Pleingebouw (kavel Candido) bedraagt 4.00 meter. Dit was in de spelregelkaart niet voorzien. De overige verdiepingen bedragen 3.00 meter. Het gebouw is vanaf grote afstand zichtbaar dus willen we techniek en zonnepanelen aan het zicht onttrekken. Hiertoe wordt de buitenste rand van de appartementen aan de gevel van 1.00 meter extra hoogte voorzien. De dakrand komt hiermee op 23.00 meter. De techniek op het dak bevindt zich op een lager gelegen dak van 22.00 meter hoog.

De hoogte van de gebouwen aan de Oostkade varieert van 5 tot 7 verdiepingen. Bij de zevende verdiepingen bedraagt de bouwhoogte 22.05 meter (exclusief dakopstand), als gevolg van de extra verdiepingshoogte van de begane grond (4.05 meter) die bij het opstellen van de spelregelkaart niet op deze hoogte was voorzien. Tegenover de extra hoogte van de gebouwen van 7 bouwlagen staat de lagere hoogte van de gebouwen van 5 en 6 bouwlagen.

Het plan zal woningen en bedrijvigheid krijgen. Er is een risico voor het behalen van een verkoopdrempel bij koopwoningen. De afzet van de bedrijvigheid vormt ook een risico, mede gezien de reeds aanwezige leegstand in het gebied van werkruimte. Door het tijdig verkrijgen van een gewijzigd bestemmingsplan en een bruikbare omgevingsvergunning wordt bijgedragen aan de voorspoedige afzet.

Ten behoeve van de aanleg van de parkeergarage zal nog nader onderzoek plaatsvinden naar bodemgesteldheid, mobiele/ urgente lokale verontreiniging en/of ondergrondse obstakels. De uitkomsten zouden van invloed kunnen zijn op de parkeeroplossingen.

In verband met de aanleg van de parkeergarage speelt een risico vanwege de aanlegdiepte van de garage onder de waterspiegel en onder de bestaande kade, versus de stabiliteit van de kade. Dit zal nader worden onderzocht.

Communicatie

Er is een tijdelijk informatiecentrum ingericht in de Sigmafabriek. De website Cruquius.nl is vernieuwd en alle plannen krijgen daarin aandacht.
Op 11 mei is de buurt geïnformeerd en zijn wij met bewoners en ondernemers in gesprek gegaan over de plannen. Wij hebben de reacties geregistreerd en gaan daar in het verslag van de avond uitgebreid op in. Waar mogelijk zullen we suggesties van omwonenden in de plannen verwerken, zoals we dat ook bij eerdere plannen steeds hebben gedaan. Bij de verspreiding van de uitnodigingen is extra aandacht besteed aan de bewoners aan de overzijde van het water.
Wij zijn verder voornemens om de buurt tijdens een tweede informatiebijeenkomst te informeren over het ontwerpbestemmingsplan en de stand van zaken rond de planvorming.
Amvest heeft inmiddels een goede praktijk opgebouwd in het onderhouden en benutten van contacten met de omgeving en zal haar ervaring inzetten voor de huidige locatie.

4. Bijlagen

- Bijlage 1: Kadastrale kaart locatie
- Bijlage 2: Stedenbouwkundige visie en architectonisch schetsontwerp
- Bijlage 3: Bouwhistorisch onderzoek locatie (met foto's huidige situatie)
- Bijlage 4: Verslag informatiebijeenkomst 11 mei 2017

Bijlage 1. Kadastrale kaart

