VN2026-007655
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Oost van 23 juni 2026

Portefeuille

Agendapunt B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Initiatief deelgebied 11 Cruquiuseiland, Cruquiusweg 78

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

Het dagelijks bestuur stadsdeel Oost besluit

1. kennis te nemen van het initiatiefdocumentOntwikkeling deelgebied 11, Cruquiusweg 78;

2. in te stemmen met de afwijking van de maximale bouwhoogte van 21 meter in de Spelregels Cruquius met 2,5 meter tot 23,5 meter;

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

4. kennisgeving te doen dat een omgevingsplanwijziging wordt voorbereid voor het gebied Cruquius deelgebied 11, Cruquiusweg 78;

5. kennis te nemen van de participatiebijlage 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 Midvast om 274 sociale huurwoningen voor studenten te realiseren aan de Cruquiusweg 78. Hiermee wordt de transformatie van Cruquiuseiland van industriezone naar woongebied verder vormgegeven. Het dagelijks bestuur staat positief tegenover een afwijking van de bouwhoogte in de Spelregels Cruquius. Aangezien het plan afwijkt van het 40-40-20 beleid door 100% sociale 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 DB 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 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. als ruimtelijk kader 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 Spelregels en Spelregelkaart Cruquius. De ontwikkelende partij is ook verantwoordelijk voor de wijziging van het omgevingsplan. Het projectteam Cruquius toetst de initiatieven aan de Spelregels en Spelregelkaart. Een initiatief wordt in een vroeg stadium voorgelegd, zodat het dagelijks bestuur kan aangeven al dan niet te willen meewerken aan afwijkingen van de Spelregels. Daarnaast heeft het dagelijks bestuur het mandaat om een wijziging omgevingsplan in gang te zetten.

Ad 1. kennis te nemen van het initiatiefdocument Ontwikkeling deelgebied 11, Cruquiusweg 78.

Het initiatiefdocument beschrijft, samen met het bijbehorende ontwerp, de ontwikkeling van Cruquiusweg 78, deelgebied 11, tot een woongebouw met 274 sociale huurwoningen voor studenten, ondergebracht bij woningcorporatie DUWO. En daarnaast is in de plint is ruimte gereserveerd voor 674 m² bedrijfsruimte gericht op creatieve maakindustrie en circulaire bedrijvigheid (meer dan 50% van de plint) en komt in eigendom van Midvast. Het initiatiefdocument is opgesteld namens erfpachter Vecht Vastgoed B.V. door Midvast als ontwikkelaar. De ontwikkelaar is van plan een bio-based gebouw op basis van modulair bouwen te realiseren.

Het initiatief 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 23,5 meter, terwijl de maximale bouwhoogte 21 meter is in de Spelregels Cruquiusweg (zie Ad 2.).

2. Door het college: voor dit gebied is een investeringsbesluit genomen door de gemeenteraad. Het plan voorziet in 100% sociale 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 met 2,5 meter tot 23,5 meter
In de Spelregels en Spelregelkaart Cruquiusweg e.o. is een maximale bouwhoogte van 21 meter en zeven bouwlagen opgenomen. Het voorlopig ontwerp voor Cruquiusweg 78 gaat uit van een bouwhoogte van 23,5 meter in zeven bouwlagen met een verhoogde plint van circa 5 meter, en wijkt daarmee af met 2,5 meter. 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 komt voort uit een hoge plint om een goed bruikbare bedrijfsruimte te kunnen realiseren. In het verleden is bij andere plannen in het Cruquiusgebied een dergelijke afwijking toegestaan, bij het voorliggende ontwerp kan men zich daarom ook op dit precedent beroepen.

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

Cruquiusweg 78 wijkt af van de beleidsmatige 40-40-20-regel door 100% van de woningen in het sociale 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 sociale 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 die van deelgebied 10 De Poortwachter, aan het college voorgelegd. Hier wil de ontwikkelaar 184 middeldure huurwoningen 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 11, Cruquiusweg 78

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 de participatiebijlage van het initiatiefdocument 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 zelf zorggedragen voor participatie op het initiatief. Op 7 juni 2023 heeft een fysieke informatiebijeenkomst plaatsgevonden bij de Openbare Werkplaats, met ongeveer 50 aanwezigen. In het algemeen waren de reacties positief. Bewoners vonden betaalbare woningen belangrijk, waren positief over de keuze voor studenten als doelgroep en uitten de wens voor een groene invulling van de zone langs de Nieuwe Vaart. Daarna zijn meerdere vervolgbijeenkomsten georganiseerd en is een participatiewebsite gelanceerd. Op 29 juni 2026 vindt een nieuw participatiemoment plaats.

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.

Advies en afstemming

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

Duurzaamheid

Het initiatief heeft als ambitie een bio-based gebouw te realiseren op basis van modulair en circulair bouwen, met gerecyclede materialen. Het ontwerp voldoet aan de geldende BENG-eisen.

Participatie

Op 7 juni 2023 heeft de initiatiefnemer een fysieke informatiebijeenkomst georganiseerd bij de Openbare Werkplaats aan de Cruquiusweg 78, waarbij uitnodigingen zijn verstuurd naar betrokkenen, omwonenden en ondernemers van omliggende bedrijven. Ongeveer 50 personen waren aanwezig. Tijdens de bijeenkomst is het plan gepresenteerd en konden aanwezigen in gesprek gaan met de initiatiefnemer. De reacties waren overwegend positief. Bezoekers uitten waardering voor de keuze voor betaalbare woningen en de doelgroep jongeren, en uitten de wens voor een groene invulling van de zone langs de Nieuwe Vaart en voor horeca aan het water. In de periode daarna zijn meerdere vervolgbijeenkomsten georganiseerd bij de Openbare Werkplaats, waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over de voortgang van het project. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een participatiewebsite (www.cruquiusweg78amsterdam.nl) gelanceerd en een brief

verstuurd aan omwonenden met de uitnodiging om op 29 juni 2026 naar een bijeenkomst te komen. Dan vindt een nieuw participatiemoment plaats waarbij omwonenden verder worden meegenomen in de plannen.

Financiële onderbouwing

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

N.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-034345	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2026-035128	Bijlage 2. Cruquius Programmatabel 2024.pdf (pdf)
AD2026-035129	Bijlage 1a. 260504 VO Deelgebied 11.pdf (pdf)
AD2026-035130	Bijlage 1. Initiatiefdocument Cruquiusweg 78 deelgebied 11(incl bijlage participatie).pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord