

Initiatiefdocument Cruquiusgebied

Versie 1.2
6 november 2015



In te vullen door het stadsdeel:

Ontvangen op	
Initiatief van	
Locatie	
Projectmanager	

o. Inhoudsopgave

o.	Inhoudsopgave.....	2
1.	Basisgegevens.....	2
2.	Het initiatief.....	2
3.	Planning en risico's.....	2
4.	Bijlagen.....	2

1. Basisgegevens

Naam initiatief

Cruquiuswerf

Locatie

Kadastrale gegevens: Amsterdam, sectie A, percelen 6685, 6751, 6752, 7677 (zie bijlage 1)

Korte beschrijving

Op de locatie bevinden zich kantoor- en bedrijfsruimten van Chubb Fire & Security B.V. De locatie kent een bruto afmeting van 12.976 m2. Voor de locatie is een nieuwe planvisie ontwikkeld genaamd Cruquiuswerf. De bebouwing resulteert in een totaal programma van ca. 37.660 BVO. Voor de functie wonen is ca. 29.630 BVO voorzien en voor (creatieve) bedrijvigheid/commerciële ruimten ca. 2.530 BVO. Het parkeren ca. 5.500 BVO is opgelost middels een ondergrondse parkeergarage met ca. 196 parkeerplaatsen.

Eigenaar

Naam	AM B.V.
Adres	Ptolemaeuslaan 80
Postcode en plaats	3502 HB Utrecht
Telefoonnummer	030-6097222
e-mailadres	info@am.nl

Contactpersoon

Naam	Jan Jonk
Adres	Ptolemaeuslaan 80
Postcode en plaats	3502 HB Utrecht
Geboortedatum	12-02-1984
Geboorteplaats	Volendam
Telefoonnummer	030-6097222
Mail adres	Jan.jonk@am.nl

Datum document

14 september 2016

2. Het initiatief

Aanleiding

Gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM heeft de locatie Cruquiusweg 114 -120 – Nieuwevaartsweg 5 aangekocht met als doel de locatie te transformeren tot een levendig en duurzaam woon- en werkgebied. Op basis van de spelregels van het Cruquiusgebied (Cruquiusgebied e.o. d.d. 11 november 2011) en de spelregelkaart Cruquiusweg (19 januari 2012) is een planvisie ontwikkeld.

Beschrijving van het initiatief

Voor de locatie is een nieuwe planvisie ontwikkeld. Het plangebied wordt gevormd door een contrastrijke leefomgeving met een karakteristieke eigen sfeer, uniek in Amsterdam. Het is er stil en levendig tegelijk door de bijzondere ligging met rondom een nautische sfeer.

Maaiveld

De gerichtheid op het water en het meer zichtbaar en beleefbaar maken ervan is voor het Cruquiusgebied als geheel van groot belang. De locatie ligt zo bijzonder tussen stad, water en het landschap. Naast de voorgeschreven snede introduceren we in onze visie midden in het gebied nog een snede om maximaal in te zetten op de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het water vanuit de omgeving en vanaf de Cruquiusweg. Verder is er gekozen voor een verdiepte parkeergarage. Hierdoor zal het gebied grotendeels auto vrij zijn en wordt hiermee een aangenaam verblijfsgebied op maaiveld gewaarborgd. Hiermee ontstaan er ook meer informele routes naar het water toe. Langs het water zien wij een doorlopende openbare kade, mooi aansluitend op de omgeving. Daarnaast maken wij een informele looproute in oost-westrichting door de binnenhof naar het monumentale hart van het Cruquiusgebied

Bebouwing

Bebouwing vormt een samenhangend ensemble sterk gericht op het water en passend bij de menselijke schaal. Een belangrijk onderdeel van het concept is het raamwerk van de openbare ruimte waarbij de publieke kade en het informele groen een samenhangende basis vormen voor de verschillende gebouwen. De bebouwing richt zich in een waaivorm nadrukkelijk op het water qua positie. Door de bijzondere vorm van de locatie wordt het mogelijk om zoveel mogelijk mensen het gevoel van weidsheid van het water te kunnen geven met royale balkons en goed uitzicht. Zo ontstaat een rijk, aantrekkelijk en afwisselend bebouwingsbeeld. Binnen het plangebied zijn er drie snedes sterk gericht op het water en een aantal groene hoven. Alle woningen hebben zo de kwaliteit van een groen binnenhof en de gerichtheid op het water. Bijzondere aandacht hierbij is er voor de overgangen openbaar en privé; deze zijn duidelijk en dragen zo bij aan de privacy van bewoners en de veiligheid.



De bebouwingshoogte laat met 21 meter 7 lagen bouwlagen toe. Vanwege de vele bedrijfs-, werkfuncties en ruimtelijke kwaliteit stellen we voor om de verdiepingshoogte van de begane grond hoger te maken dan de standaard 2.6 meter vrije hoogte die voor woningbouw vaak wordt aangenomen. In ons voorstel hebben 6 van de 12 blokken een bedrijfsruimte op de begane grond. Vanwege de planflexibiliteit, toekomstbestendigheid en de ruimtelijke samenhang van het plan stellen we voor de begane grond voor het gehele plan 3 meter vrije hoogte te geven. Dat resulteert in een hoogte van 21,5 meter. In enkele woonblokken ambiëren we in samenspraak met potentiële bewoners een verdiepingshoogte vast te stellen die mogelijk meer is dan de standaard 2.6 meter tot maximaal 2.9 meter vrije hoogte. Dit geeft een hogere woonkwaliteit en een betere toekomstbestendigheid, bovendien vinden we het belangrijk de bewoners te betrekken bij de totstandkoming van de eigen toekomstige leefomgeving. Deze keuzemogelijkheid is daar een belangrijk onderdeel van. Toekomstige transformatie naar andere functies dan wonen worden dan ook denkbaar en vermoedelijke maatschappelijke ontwikkeling zoals het gangbaar worden van werken en vergaderen aan huis, kunnen dan ook beter worden ingepast. Het betreft dan maximaal 4 van de 12 blokken die dan maximaal 23.5 meter hoog worden (zie ook bijlage 4). Alle blokken hebben maximaal 7 verdiepingen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is meer dan alleen het streven naar het minimaliseren van het energieverbruik van de gebouwen en een lage EPC. Natuurlijk zijn de gebouwen goed geïsoleerd, compact gebouwd, goed op de zon georiënteerd. Maar echte duurzame leefomgevingen betrekken de bewoner en de bezoeker actief bij zijn of haar habitat. Voor ons is duurzaamheid het realiseren van een dierbare omgeving voor de bewoner van nu, maar ook voor toekomstige generaties. Het stedenbouwkundig ontwerp nodigt bewoners uit om met de burens in contact te komen en zo een gemeenschapsgevoel te creëren. Het ontwerp stimuleert de flora en fauna en werkt als regenwaterbuffer. Op buurtniveau speelt 'Bouwen voor biodiversiteit', een particulier initiatief vanuit de overtuiging dat Cruquius zich kan ontwikkelen tot een gebied waarin mens en natuur goed samenleven en dat elk gebouw en iedere ontwikkeling kan bijdragen aan de biodiversiteit in de stad. Bij de inrichting van de openbare ruimte borduren wij voort op de inzichten van dit initiatief. Door de beplanting aan te passen aan diersoorten, nestkasten voor vogels en vleermuizen te integreren in de gevels en insectenhôtels op te nemen in de openbare ruimte wordt de biodiversiteit groter en rijker. Auto's zijn goed opgeborgen, fietsenstallingen zijn goed toegankelijk, kinderen kunnen veilig spelen en het plein is toegankelijk voor iedereen in de buurt en de stad. Zo werkt de openbare ruimte van het plangebied als een sociale katalysator voor de herstructurering van het Cruquiusgebied als geheel. Duurzame, onderhoudsvrije materialen en tijdloze architectuur maken dat de bewoners nu en in de toekomst zorgeloos kunnen genieten van de eigen habitat. Diversiteit in verschijningsvorm zorgt voor herkenbare plekken en identificatie van de bewoner met zijn of haar woongebouw. Gebouwen en woningen zijn zo geconstrueerd dat ze nu en in de toekomst wensen van individuele bewoners kunnen inpassen. Dit bevordert niet alleen de levensduur van de gebouwen, maar geeft de bewoners ook de gelegenheid zich de woonomgeving eigen te maken en zich te binden aan de plek. In deze stedelijk omgeving is het belangrijk om in voldoende groene natuur te voorzien.

Programma

De bebouwing resulteert in een totaal programma van ca. 37.660 BVO en valt binnen de bandbreedte die voor het Cruquiusgebied als totaal is gesteld. Voor de functie wonen is ca. 29.630 BVO voorzien (ca. 60% koop / 40% huur) in een gedifferentieerd programma met een grote variatie aan types en woninggroottes. Ten behoeve van het realiseren van een gedifferentieerd woningbouwprogramma zijn in het programma ca. 49 (15%) betaalbare koopwoningen (<30 m² GBO), ca. 25 (7,5%) 2persoons friendswoningen (55-70 GBO) en ca. 25 (7,5%) middensegment huurwoningen (55-60 m² GBO) opgenomen. In de uitwerking van initiatiefdocument naar concreet bouwplan is er flexibiliteit in de uitwerking van dit programma toegestaan. Het aantal GBO's (4.516) betaalbare woningen (<30 m²), 2persoons friendswoningen en middensegment huurwoningen mag

hierbij niet afnemen. Daarnaast wordt ca. 2.530 BVO ingevuld in de vorm van creatieve bedrijvigheid/ commerciële ruimten. Hiermee wordt maar liefst 75% van de huidige 3351 m² aan bedrijfsruimte teruggebracht in het gebied. De bedrijvigheid zal voornamelijk haar plek krijgen aan de Cruquiusweg en aan de aan te brengen sneden is het plangebied. De ruimtes worden verdeel over de begane grond en de bovenliggende verdiepingen. Om de bedrijvigheid die het huidige Cruquiusgebied karakteriseert zoveel mogelijk voelbaar te maken wordt het werkprogramma nadrukkelijk gesitueerd aan de Cruquiusweg (de ruggengraat van het Schiereiland). Het woon- en werkprogramma wordt verder met elkaar geïntegreerd door ook in de zichtbare sneden in het gebied bedrijfsruimten op te nemen. In het verkeersluwe binnengebied en aan de kades is, in verband met de bijzonder kwaliteit, hoofdzakelijk gekozen voor het realiseren van het woonprogramma.

Parkeren

Het parkeren ca. 5.500 BVO wordt gerealiseerd middels een ondergrondse parkeergarage met ca. 196 parkeerplaatsen bestemd voor de bewoners van de woningen. Hierbij wordt op basis van het beoogde programma en ervaringscijfers een gemiddelde parkeernorm van ca. 0,65 parkeerplaatsen per wooneenheid gerealiseerd. Parkeerplaatsen (ca. 31) voor de overige functies en bezoekers wordt op maaiveld voorzien binnen de plangrens (17) en in het openbaar gebied aan de Cruquiusweg (14). Naast realisatie van reguliere parkeerplaatsen wordt nader onderzoek gedaan naar de inzet van slimme mobiliteitsconcepten, daarbij kan gedacht worden aan het aanbieden van deelvoertuigen zoals auto's, elektrische oplaadpunten in de parkeergarage, elektrische scooters en e-bikes.

Voor het bepalen van de parkeernorm is aansluiting gezocht bij de CROW-publicatie 317. Op basis van deze systematiek worden parkeernormen bepaald aan de hand van omgevingsadressendichtheid en ligging ten opzichte van het centrum. Voor het plangebied geldt dat deze is gelegen in de schil van het centrum in een zeer stedelijk gebied. De parkeernorm die gehanteerd wordt per woning hangt verder af in hoeverre het een koop of huurwoning betreft.

In de voorlopige programmering wordt uitgegaan van 54 koopstudio's (waarvan 49 van tot 30m²) met een GBO van 30 tot en met 40 m², 4 koopappartementen met een GBO van 41 tot en met 55 m², 78 koopappartementen met een GBO van 56 tot en met 65 m², 14 koopappartementen met een GBO van 66 tot en met 75 m² en 33 koopappartementen met een GBO van 76 tot en met 160 m². Daarnaast worden 25 verhuurbare friendsappartementen en 97 huurappartementen gerealiseerd. De parkeerbehoefte, op basis van ervaringscijfers, is per type appartement in onderstaande tabel weergegeven.

Type woning	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Totale parkeerbehoefte
Koopstudio's GBO tot 40 m ² (koop)	54	0,1	5,4
Appartement GBO 41 - 55 m ² (koop)	4	0,5	2
Appartement GBO 56 - 65 m ² (koop)	78	0,8	62,4
Appartement GBO 66 - 75 m ² (koop)	14	1,0	14
Appartement GBO 76 - 160 m ² (koop)	33	1,2	39,6
Friendsappartement (huur)	25	0,2	5
Appartement (huur)	97	0,7	67,9
Totaal	305		196,3

Dit betekent dat voor de bewoners van de appartementen een totale parkeerbehoefte bestaat van 196 parkeerplaatsen Het plan voorziet in een ondergrondse parkeergarage met ca. 196

parkeerplaatsen bestemd voor de bewoners van de woningen. Hiermee worden in het beoogde plan voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de bezoekers van de woningen hanteert Stadsdeel Oost een parkeernorm van 0,1 parkeerplaatsen per woning. Het totale woningprogramma bestaat uit 305 woningen, waardoor voor bezoekers (305 X 0,1) 31 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn.

Stadsdeel Oost hanteert (op basis van de Nota Locatiebeleid) voor bedrijven en kantoren een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² BVO. In het beoogde plan worden in hoofdzaak bedrijven gerealiseerd waardoor bij deze norm wordt aangesloten. Voor de 2.530 m² BVO aan (creatieve) bedrijvigheid dienen (2.530/125) 20 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Aangezien bedrijven en bezoekers aan woningen over het algemeen op verschillende tijden gebruik maken van parkeerplaatsen kunnen de parkeerplaatsen in het openbare gebied dubbel gebruikt worden. Op basis van de aanwezigheidscijfers van de CROW kan de parkeervraag en de maatgevende periode worden bepaald. Daarnaast zal er overdag op werkdagen mogelijk ruimte zijn in de parkeergarages om abonnementen aan te bieden aan werknemers van bedrijven waardoor de parkeerbehoefte verspreid kan worden over de openbare ruimte en de parkeergarage. Hoe veel parkeerbehoefte er daadwerkelijk zal zijn is sterk afhankelijk van branchering en of er bijvoorbeeld wel of niet een loket- of bezoekfunctie wordt gerealiseerd.

Aanwezigheidspercentages						
	Werk-ochtend	Werk-middag	Werk-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	60%	100%	70%
Bedrijven	100%	100%	5%	0%	0%	0%

Bepalen parkeervraag en maatgevende periode							
	maxi maal	Werk-ochtend	Werk-middag	Werk-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
Woningen bezoekers	31	3	6	25	19	31	22
Bedrijven	20	20	20	1	0	0	0
Totaal	51	23	26	26	19	31	22

De maatgevende periode bedraagt de zaterdagavond waarbij in totaal 31 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het plangebied zelf worden 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Dit aantal parkeerplaatsen is enkel op een zaterdagavond niet afdoende. In deze perioden dient tevens gebruikt te worden gemaakt van de openbare parkeerplaatsen buiten het plangebied. In de directe nabijheid van het plangebied zijn 14 parkeerplaatsen aanwezig. Hierdoor worden in het beoogde plan voldoende parkeerplaatsen voor woningbezoekers en bedrijven gerealiseerd. De 31 parkeerplaatsen liggen in de openbare ruimte en zijn voor iedereen toegankelijk. Wel zal er een fiscaal parkeerregime gelden (betaald parkeren).

Achtergronden en context

UTC heeft begin 2015 het besluit genomen de kantooractiviteiten van Chubb Fire & Security B.V. met de kantooractiviteiten van de andere dochterondernemingen in Nederland gecentraliseerd te huisvesten en de locatie aan de Cruquiusweg te vervreemden. AM is in november 2015 de nieuwe eigenaar geworden van de locatie in navolging van een tenderprocedure.

AM wil op basis van het business model 'I AM YOU', waarbij ontwikkeld wordt op basis van conceptuele kracht, innovatie en co-creatie, in samenspraak met de omwonenden, de gemeente en andere belanghebbenden deze bijzondere plek transformeren tot een gewild en bruisend stuk Amsterdam. Wat de toekomstige bewoners werkelijk wensen, achterhalen wij in een dialoog met onze klanten. De uiteindelijke differentiatie in het programma bepaalt AM samen met de toekomstige bewoners.

Het doel van I AM YOU is om door participatie een bijdrage te krijgen voor een beter plan (kennis, wensen en ideeën) en de mensen directe betrokkenheid te geven bij het proces van planvorming voor een deelgebied. De nadruk zal worden gelegd op dialoog en een positieve eigen inbreng en invloed. Participatie gaat over inventariseren van wensen en ideeën. Het idee voor een locatie wordt op deze wijze samen met de klant uitgewerkt tot een concept. Om de consument centraal te stellen in het ontwikkelingsproces is Crowdsourcing een belangrijk onderdeel in het I AM YOU model. Enerzijds willen we zoveel mogelijk mensen mobiliseren die aangeven interesse te hebben in de plek. Anderzijds is het van belang te weten wie onze consument is en wat deze belangrijk vindt om de wensen van deze consument te kunnen vertalen naar een project. De crowdsourcing start met een (online) campagne waarin zoveel mogelijk consumenten worden gemobiliseerd die aangeven interesse te hebben in de plek. Deze consumenten worden vervolgens periodiek bevestigd over onder andere de stedenbouwkundige opzet, invulling van de openbare ruimte en woningtypen. Op basis van deze inbreng wordt het plan gedurende het ontwikkelingstraject verder aangescherpt. Tegelijkertijd bouwen we een database op met belangstellenden die door periodieke campagnes continue wordt gevuld hetgeen inzicht biedt in de kwantitatieve interesse in het project. Daarnaast gaan wij het actieve gesprek aan met omwonende en bedrijven. Wij hanteren hiervoor verschillende, ook experimentele, methodes. Dit is maatwerk voor elke plek.

Doel

Het doel is om na een positief besluit van Stadsdeel Oost op basis van in dit document genoemde uitgangspunten en planning te starten met de verdere uitontwikkeling.

Maatschappelijke bijdrage

Cruquiuswerf is onderdeel van de ontwikkeling van het Cruquiusgebied. Dit gebied transformeert van een bedrijventerrein met een perifeer karakter, naar een levendige wijk waarin wonen en werken samengaan. Cruquiuswerf voegt zich in deze ambitie en ambieert een levendige buurt te maken die sterk verbonden is met haar naastgelegen plots en functies.

Het doel is om een buurt te maken waarin de bewoners prettig wonen, die in voldoende verblijfs- en speelplekken voorziet, waarin bewoners contact hebben met de burens en samen actief betrokken zijn bij de leefomgeving. Bezoekers zijn welkom, de binnenhoven werken als groene oases en de zichtlijnen naar het water trekken de bezoekers naar de kade.

Het karakter van de openbare ruimte in het Cruquisgebied sluit aan op de aanwezige kwaliteiten zoals de wateroppervlaktes, kades en het industrieel erfgoed. Naast dit stoere karakter is er ook aandacht voor natuurontwikkeling en biodiversiteit. In deze stedelijk omgeving is het belangrijk om in voldoende groene natuur te voorzien. Op buurtniveau speelt 'Bouwen voor biodiversiteit', een particulier initiatief vanuit de overtuiging dat Cruquius zich kan ontwikkelen tot een gebied waarin mens en natuur goed samenleven en dat elk gebouw en iedere ontwikkeling kan bijdragen aan de biodiversiteit in de stad. Bij de inrichting van de openbare ruimte borduren wij voort op de inzichten van dit initiatief. Door de beplanting aan te passen aan diersoorten, nestkasten voor

vogels en vleermuizen te integreren in de gevels en insectenhôtels op te nemen in de openbare ruimte wordt de biodiversiteit groter en rijker.

Uitdrukkelijke wens is om de huidige bedrijvigheid van het gebied te laten resoneren in het plangebied. Werkruimtes aan de Cruquiusweg geven huidige ondernemers in het gebied en nieuwe ondernemers een plek, waardoor een gemixte en dynamische buurt gecreëerd wordt. Naast het stadsdeel en overige ontwikkelende partijen, worden zowel toekomstige bewoners, huidige omwonenden en aanwezige bedrijven betrokken bij de planvorming, zodat dit plan een plan van iedereen wordt en als een katalysator voor het hele gebied kan werken.

Inloopavond voor omwonenden

Op woensdag 6 april 2016 heeft AM in samenwerking met haar partners een informatiebijeenkomst gehouden voor omwonenden, belanghebbenden, ondernemers en belangstellenden. Naar omwonende en in de nabijgelegen bedrijven en instellingen zijn voor de avond ruim 2000 uitnodigingen gestuurd. Daarnaast zijn belangenorganisaties zoals Adviesgroep Cruquius en Cruquius Circulair uitgenodigd. Vanuit de verschillende groepen is gehoor gegeven aan de uitnodiging en is door omwonenden, bedrijfseigenaren, raadsleden en leden van de Adviesgroep Cruquius aan de avond deelgenomen. Daarnaast is de avond bezocht door een aantal geïnteresseerde kopers.

De deelnemers werden met behulp van informatieborden, een beamerpresentatie en een maquette geïnformeerd over het gebied en de beoogde ontwikkelrichting. De aanwezigen werden hierbij gestimuleerd om reacties (zowel negatief als positief) op de verschillende onderwerpen te geven en waar mogelijk ideeën aan te dragen. De reacties en ideeën werden live verbeeld door een ruimtelijk ontwerp-illustrator. Voor nadere informatie /vragen over de spelregelkaart en overige kaders, procedures en bestuurlijke besluitvorming konden de bezoekers eveneens terecht bij de aanwezige afgevaardigden van het Stadsdeel Oost.

Over het algemeen werden de plannen met de voormalige Chubb-locatie positief en enthousiast ontvangen. De beperkte omvang en ruime opzet van het plan met aandacht voor veel groen kreeg veel bijval. Ook het feit dat de nadere invulling van de openbare ruimte en de appartementen in samenspraak met de toekomstige bewoners en gebruikers zal plaatsvinden werd erg gewaardeerd. De unieke ligging op een schiereiland aan het water met een rijke historie en een gunstige ligging ten opzichte van de zon zorgt voor een grote aantrekkingskracht op aspirant kopers.

Door omwonende werd aandacht gevraagd voor de mogelijke extra druk op de voorzieningen en de ontsluiting van het gebied. Ook werd extra aandacht gevraagd voor de verdere vormgeving van de gebouwen.

Veel ideeën werden geuit over de invulling van de openbare ruimte. Zo werd veel aandacht gevraagd voor het groen in het openbaar gebied. Gezien het karakter van het gebied past volgens een aantal deelnemers natuur hier beter dan nette gestileerde perkjes. Wensen zoals BBQ plekken, waterspelen, moestuinen etc. zijn tijdens de avond aan bod gekomen. Toegankelijkheid en materiaalgebruik zijn eveneens besproken. Duurzame/ onderhoudsvriendelijke materialen en straatmateriaal geschikt voor ouderen en mensen met een beperking werden hierbij genoemd. Ook de openbaarheid van de hoven werd door een aantal deelnemers als een belangrijk onderdeel van het plan gezien. Daarnaast werd aandacht gevraagd voor windhinder en de risico's op zwerfafval.

Door meerdere personen is positief gereageerd op het idee van een public livingroom/huiskamer. Voor de invulling hiervan en de bedrijvigheid/commerciële ruimten zijn vele ideeën binnengekomen zoals: gemeenschappelijke ruimte voor bewoners om te huren/gebruiken, restaurant, café/bar, supermarkt, (ambachtelijke) bakker, meubelmaker, tuincentrum, ambachtelijke bedrijvigheid en een theehuis langs het water.

Horeca aan het water dat tot s 'avonds laat open is en de gebruikelijke winkelketens werden als minder passend en aantrekkelijk ervaren.

Daarnaast hebben geïnteresseerde kopers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om architectuur voorkeuren en woningindeling kenbaar te maken.

AM heeft alle op/ en aanmerkingen op het plan die geuit zijn op de informatieavond verzameld en gebundeld in een verslag. De op/ en aanmerkingen zijn zo veel mogelijk letterlijk overgenomen in het verslag zodat de deelnemers zich hierin herkennen. De reacties van AM staan beschreven in dit verslag dat is verspreidt onder alle deelnemers van de informatieavond. AM zal alle op- en aanmerkingen serieus analyseren en waar mogelijk meenemen in de verdere planuitwerking. Middels het business model 'I AM YOU' worden mogelijk toekomstige kopers en gebruikers betrokken bij het verdere planontwikkeling van de woningen. Zo worden de woningen afgestemd op de vraag uit de markt. De nu ontvangen reacties en ideeën zijn een goede eerste aanzet tot het nader vormgeven van de woningen. Hoe verder in het proces des te gedetailleerder de benodigde input zal worden. Alle deelnemers van de informatieavond worden in de verschillende fases van het gehele ontwikkelproces regelmatig op de hoogte gehouden. De geuite ideeën hebben er nu ieder geval toe geleid dat bij de planvorming het volgende in gang wordt gezet:

- Extra zorg voor materiaalgebruik, nadruk op duurzaam en onderhoudsarm.
- Extra zorg voor toegankelijkheid van de openbare ruimte. Geschikt voor ouderen en mindervalide mensen.
- Extra zorg voor windhinder. Goed bomenplan om windhinder zoveel mogelijk te beperken.
- Onderzoek naar BBQ plekken, waterspelen en moestuinen.
- Mogelijkheden zichtbaar maken in de openbare ruimte van regenwaterafvoer naar het open water.
- Nader onderzoek naar huiskamer lounge. Met geïnteresseerde worden de verschillende mogelijkheden nader onderzocht.
- Onderzoek naar mogelijkheden tot het bieden van meerdere varianten in afwerkingsniveau voor de bedrijfsruimten.
- Toepassen van daktuinen/terrassen.
- Onderzoek naar een natuurlijke invulling van het groen.
- Onderzoek naar mogelijkheden met behulp van invulling van de bedrijfsruimte de druk op het voorzieningenniveau te beperken/ in te vullen.
- Extra aandacht wordt besteed aan de balkons en buitenruimtes van de begane grond woningen. Hierbij wordt gekozen voor ruime balkons en goede overgangszones openbaar-privé op de begane grond.
- Onderzoek naar integratie aan woning gebonden werkruimtes.
- Extra zorg voor biodiversiteit. Door de beplanting aan te passen aan diersoorten, nestkassen voor vogels en vleermuizen te integreren in de gevels en insectenhôtels op te nemen in de openbare ruimte wordt de biodiversiteit groter en rijker.

Naastgelegen percelen

De structuur van het plangebied maakt een naadloze aansluiting mogelijk met de naastgelegen percelen. Met Amvest, eigenaar van de plots ten westen en ten noorden van het plangebied, zijn diverse gesprekken gevoerd over de opzet van het plan.

KCAP architects&planners is tevens de stedenbouwkundige van de noordelijke plot. Er is met Amvest overeenstemming bereikt over de massa en positionering van de meest noordelijke blokken hierbij is het mogelijk gemaakt dat de vingerstructuur doorgezet kan worden. De meest westelijke vinger vormt enerzijds een beëindiging van de plot van het plangebied aan de Nieuwe Vaartweg en anticipeert anderzijds qua maat en schaal op de invulling van het Sigma-terrein.

Voor het perceel van Kamerbeek in de zuidoostelijke hoek nabij de sluisen, is als uitgangspunt genomen dat twee scenario's mogelijk blijven. Allereerst het scenario dat de huidige bedrijfsvoering ongehinderd kan worden voortgezet en als tweede het scenario dat de plot ontwikkeld kan worden met een invulling die een continuering is op één van de vijf vingers met een FSI gelijkwaardig aan het plangebied. Vanzelfsprekend is het aan de heer Kamerbeek om te besluiten of hij zijn bedrijfsvoering voortzet of een transformatieplan maakt.

Bijdrage aan het doel van het gebied

Op basis van de spelregels van het Cruquiusgebied (Cruquiusgebied e.o. d.d. 11 november 2011) en de spelregelkaart Cruquiusweg (19 januari 2012) is een planvisie ontwikkeld welke bijdraagt en past bij aan de transformatie van het Cruquiusgebied tot een levendig en duurzaam woon-, werk en recreatiegebied. Daarnaast is voor dit gebied, de gebiedsagenda Oostelijk Havengebied 2016-2019 van toepassing. De gebiedsagenda is een beleidsdocument van gemeente Amsterdam dat de specifieke ambities en doelen van het gebied in beeld brengt en prioriteiten stelt. In de gebiedsanalyse komt naar voren dat in het Oostelijk Havengebied een tekort is aan groen en speelplaatsen. Cruquius is de uitgelezen plek om te bouwen voor biodiversiteit. Elk gebouw en iedere ontwikkeling kan bijdragen aan de biodiversiteit in de stad. Op Cruquius ligt een gecombineerde opgave, vooral in sociaal opzicht: kwetsbaarheid door veel één-oudergezinnen, weinig sociale cohesie in combinatie met overlast door jongeren en veel jongeren met schulden. De mensen die dit betreft, treft vaak ook eenzaamheid en armoede. Buurtinitiatieven leiden tot meer sociale cohesie.

De prioriteiten/opgaven voor het Oostelijk Havengebied samengevat zijn:

- Meer maatschappelijke initiatieven, met extra aandacht voor het faciliteren en accommoderen van initiatieven op Cruquius.
- Het verbeteren van de sociale-, fysieke- en zorgomgeving van ouderen en kwetsbare groepen opdat zij langer zelfstandig kunnen wonen.
- Een groener en gevarieerder verblijfsklimaat in de openbare ruimte. Meer ruimte voor groeninitiatieven van bewoners.
- Meer speelplekken-/activiteiten voor de jeugd in de dichtbevolkte en stenige omgeving.
- Sterkere economische zones Zouthaven, Brazilië en Cruquius en meer groei van maatschappelijk ondernemerschap.
- Behouden van het evenwicht tussen het aantal sociale huurwoningen en andere woningen.
- Meer initiatieven op het gebied van duurzaamheid faciliteren.

Met de realisatie van het plangebied word aangesloten bij de gebiedsagenda Oostelijk Havengebied 2016-2019. Middels het inzetten van een uitgebreid participatietraject wordt de buurt betrokken bij de uiteindelijke indeling van het gebied. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woonprogramma met zowel koop als huurwoningen in een grote variatie aan types en woninggroottes.

"Crowdsourcing" zal worden ingezet om inzicht te verkrijgen in de potentiële toekomstige bewoners en hun wensen. Door verdiepte garages zal het gebied grotendeels auto vrij zijn waardoor ruimte is voor groen en speelplaatsen. De buurt en potentiële toekomstige bewoners worden nadrukkelijk uitgenodigd om over de invulling hiervan mee te denken en met initiatieven te komen. Hiermee wordt een aangenaam verblijfsgebied op maaiveld gewaarborgd die naar de wens van haar gebruikers is ingericht. Daarnaast nodigt het stedenbouwkundig ontwerp bewoners uit om met de burens in contact te komen en zo een gemeenschapsgevoel te creëren. Door het plangebied op deze wijze vorm te geven sluit het plan aan bij de opgaven die gelden voor het Oostelijk Havengebied.

Bestemmingsplan

Het projectgebied, gelegen in de hoek van de Cruquiusweg met de Nieuwevaartweg, maakt deel uit van het op 9 april 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Cruquius'. De gronden ter plaatse van het projectgebied hebben de bestemming 'Bedrijf - 3'. Woningbouw is binnen de bestemming 'bedrijf'

op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan waardoor een planologische procedure noodzakelijk is om dit mogelijk te maken. Hierbij wordt gedacht aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan om het plangebied te transformeren tot een levendig en duurzaam woon- en werkgebied. Dit is in overeenstemming met de gemeentelijke visie op het gebied.

Chw en m.e.r.-beoordeling

Aangezien meer dan 11 woningen worden gerealiseerd en het plan grotendeels zal bestaan uit de realisatie van woningbouw zal gebruik worden gemaakt van de Crisis en herstelwet (Chw). Het plan initiatief wordt conform het Besluit milieueffectrapportage beschouwd als een uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een parkeerterrein. Een m.e.r.-beoordeling is noodzakelijk waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het beoogde programma zal deze grenzen niet overschrijden waardoor volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor het Cruquiusgebied als geheel zal een m.e.r. beoordeling worden uitgevoerd. Dit zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Geluid

Voor het plan Cruquiuswerf is door Grontmij geluidsonderzoek uitgevoerd. Het beoogde planinitiatief is gelegen binnen de zones van omliggende (vaar)wegen en industriegebied. De berekende emissies binnen het projectgebied afkomstig van wegverkeer-, scheepvaart- en industrielawaai overschrijden de voorkeursgrenswaarde waardoor in een aantal gevallen hogere waarden verleend dienen te worden.

Bodem

Om het plan tot ontwikkeling te brengen zal deze geschikt moeten worden gemaakt voor de beoogde functie(s). Een deel van het gebied zal ingericht worden als openbaar gebied en een deel zal worden ingericht als uitgeefbare kavels. De locatie is in de huidige staat niet geschikt voor het beoogde bouwplan. Ter voorbereiding op de ontwikkeling is milieukundig onderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek zijn mobiele en immobiele verontreinigingen aangetroffen, die deels worden verklaard uit de oorspronkelijke aanplemping en deels aan het gebruik.

Onderdeel van de sanering is een PFOS verontreiniging. Voor deze verontreiniging zijn geen toestingskaders beschikbaar (nieuw type). Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat deze op korte termijn beschikbaar komen. Ter voorbereiding hierop is een saneringsstrategie opgesteld die ter toetsing is aangeboden aan het bevoegd gezag. Indien het bevoegd gezag in kan stemmen met deze strategie kan op basis van dit plan de locatie geschikt worden gemaakt voor het bouwplan. Dit traject is tevens nodig om te komen tot een bestemmingsplanwijziging.

Externe veiligheid

Het projectgebied is niet gelegen binnen de 10-6 plaatsgebonden risicocontour van naastgelegen risicobronnen. Het project wordt hierdoor dan ook niet gehinderd. Het projectgebied is wel binnen de maximale effectafstand (1% overlijdenskans) van het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. Deze effectafstand heeft betrekking op het groepsrisico. Aangezien het projectgebied naast het Amsterdam-Rijnkanaal is gelegen zal het projectgebied voor een groot deel bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico. Hierdoor dient een groepsrisicoverantwoording plaats te vinden waar een groepsrisicoberekening mogelijk deel van uit maakt.

Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 is het Cruquiuswerkgebied aangegeven als binnenstedelijk stadsverzorgend bedrijventerrein met transformatiemogelijkheden naar werk-woongebied (zie figuur 1).

Figuur 1: Uitsnede visiekaart Amsterdam 2040



In werk-woongebieden wordt minimaal 50% van het terreinoppervlak van het bestaande bedrijventerrein (anno 2009) bestemd voor bedrijven. De transformatiemogelijkheden van Cruquiusgebied, waaronder wordt verstaan de Cruquiusweg en het Zeeburgerpad, worden in samenhang gezien. Hierbij geldt wel dat het totale terreinoppervlak ten behoeve van bedrijven van Cruquiuswerkgebied en woon-werkgebied Zeeburgerpad tezamen minimaal gelijk blijft. Conform de woonvisie 'Wonen in de Metropool Woonvisie Amsterdam tot 2020' valt Cruquiuswerf in gebied 1: Centraal stedelijke zone. In het woonbeleid voor de centraal stedelijke zone worden geen groepen uitgesloten, maar bij de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied wordt gekozen voor:

- mensen met midden en hogere inkomens die graag in een hoogstedelijk woonmilieu willen leven;
- ouderen;
- buitenlandse werknemers die tijdelijk in Amsterdam komen wonen.

Door nieuwe mogelijkheden te bieden aan deze groepen, komen er door doorstroming meer woningen beschikbaar voor mensen met lage inkomens, starters en jong talent die zijn aangewezen op de voorraad oude en kleine woningen.

De zeven ambities voor het wonen in Amsterdam zijn uitgewerkt voor de centraal stedelijk zone.

Voor dit gebied zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- behoud van groot deel kleine oude woningen;
- behoud van gemengdheid;
- creëer aanbod in het middensegment;
- het hoogstedelijke woonmilieu is uitgangspunt bij nieuwbouw;
- benutten van locaties voor topsegment;
- creëer en behoud oases in de stad;
- toevoegen ouderenwoningen, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw;
- meer mogelijkheden bieden voor short stay;
- bestrijding illegale hotels en woonfraude.

De Kantorenstrategie Amsterdam, een uitwerking van de Structuurvisie 2040, geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvorraad vorm te geven. Het Cruquiusgebied behoort tot de krimpgebieden. Dit zijn gebieden waar de kantorenvorraad per saldo moet krimpen. Er is geen ruimte voor het toevoegen van kantoren aan de bestaande voorraad. Het accent in deze gebieden ligt primair op onttrekking van incurante kantoren door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.

Het plangebied maakt een transformatie van industriegebied naar werk-woongebied mogelijk, waarbij woningen en bedrijven kunnen worden gerealiseerd. Deze bedrijven kunnen beschikken over ondergeschikte kantoorruimte. Conform het beleid worden dergelijke bedrijven niet tot kantoor gerekend als het percentage kantoor binnen deze bedrijven onder de 40 blijft en de kantoorfunctie ten dienste staat van het ter plaatse gevestigde bedrijf. In de voormalige situatie is in totaal 5351 m² bedrijfsruimte aanwezig. Kantoor heeft hiervan 2.000 m² in gebruik. In overeenstemming met de Kantorenstrategie Amsterdam worden deze vierkante meters niet teruggebracht in het beoogde plan. In het plan Cruquiuswerf is 2.530 m² beoogd voor (creatieve) bedrijvigheid/commerciële ruimten. Hiermee wordt maar liefst 75% van de huidige 3351 m² aan bedrijfsruimte teruggebracht in het gebied. Hiermee is het planinitiatief in overeenstemming met de Structuurvisie, Kantorenstrategie, Woonvisie en spelregels voor Cruquiuswerkgebied.

De gemeente streeft na dat gebieden 100% bereikbaar zijn. Gebieden die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer hoeven minder goed bereikbaar te zijn per auto en vice versa. De gemeente kent een gebiedsgerichte uitwerking met verschillende parkeernormen voor verschillende functies. In de spelregels voor Cruquiuswerkgebied is het volgende ten aanzien van parkeren opgenomen:

- het parkeren voor het initiatief moet op eigen terrein;
- parkeren van bezoekers van bedrijven moet op eigen terrein;
- parkeren van bezoekers van woningen mag in openbare ruimte;
- parkeerplaatsen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de weg op de openbare ruimte;
- voorzieningen voor parkeren mogen niet in de openbare ruimte;
- dubbel gebruik van parkeerplaatsen is wenselijk;
- parkeerbehoefte kan men onderling ruilen. Grotere parkeergarages kunnen zo rendabel worden;
- de parkeergarage moet wel binnen 250 meter vanaf het bouwveld liggen;
- een parkeergarage met een blinde gevel is niet mogelijk, vanwege sociale onveiligheid en een ongewenste uitstraling.

In dit plan is het uitgangspunt dat parkeren inpandig of op eigen terrein wordt gerealiseerd. Het parkeren zal hoofdzakelijk plaatsvinden in verdiept aangelegde parkeergarages. Er wordt voldaan aan de spelregels.

Grondexploitatie

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);

2. het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
3. het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gronden waarop het onderhavige plan van toepassing is, worden gepacht van gemeente Amsterdam.

Het kostenverhaal wordt anderszins verzekerd middels een anterieure/erfpacht overeenkomst.

Doorlooptijd

AM zal na een positief principebesluit de planvisie c.q. het schetsontwerp vertalen naar een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp en daarnaast de benodigde onderzoeken uitvoeren. Op basis hiervan zal een bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning worden aangevraagd. De verwachting is dat fase 1 van het project in de 1^e helft van 2019 opgeleverd kan worden. De oplevering van fase 2 staat eind 2020. Aangezien het nog wel enige tijd zal vergen om tot een definitief ontwerp te komen, immers wensen van de potentiële kopers dienen nog geïnventariseerd te worden, is besloten om eerst de planologische procedure te doorlopen om vervolgens de benodigde omgevingsvergunning(en) aan te vragen. In augustus 2016 zal eerst het initiatiefdocument ter beoordeling worden ingediend. Uiterlijk in oktober 2016 wordt hierop een besluit verwacht van gemeente Amsterdam. In de tussentijd wordt een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld, welke eventueel wordt bijgesteld n.a.v. de uitkomsten van de beoordeling van het initiatiefdocument. De verwachting is dat eind september het voorontwerpbestemmingsplan gereed is en toegezonden kan worden aan de verschillende bestuurlijke partners in het kader van het bestuurlijk vooroverleg. Op basis van de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan door gemeente Amsterdam en de verschillende bestuurlijke partners zal het ontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Dit plan zou volgens planning circa half december 2016 ter inzage kunnen worden gelegd. Voorafgaande hieraan is een college besluit genomen, hebben commissievergaderingen en publicatie plaatsgevonden. Indien zienswijzen worden ingediend zal de nota van zienswijze in februari 2017 worden opgesteld en eventueel het bestemmingsplan worden aangepast. In juni van datzelfde jaar volgt het definitieve collegebesluit en vaststelling in de raad. De publicatie en ter inzage legging vinden in juni 2017 plaats waarna het bestemmingsplan in werking treedt.

3. Planning en risico's

Stap 1: activiteiten t.b.v. principebesluit t.a.v. initiatiefdocument

Startgesprek met gemeente	week 2
Kennismakingsgesprek voorzitter stichting Cruquius	week 3
Kennismakingsgesprek Amvest	week 4
Kennismakingsgesprek adviesgroep Cruquius	week 5
Initiatief toelichten aan gemeente Amsterdam (middels presentatie)	week 10
Startgesprek RO-jurist gemeente	week 11
Bespreking saneringsstrategie met omgevingsdienst	week 12
Startgesprek afdeling Grondzaken gemeente	week 13
Initiatief toelichten aan omwonenden (middels inloopavond)	week 17
Indiening initiatiefdocument (verzoek tot principe besluit)	week 37
<i>Gemeente beslist binnen drie maanden t.a.v. het verzoek om een principebesluit</i>	
Besluit dagelijks bestuur	oktober 2016
Informereren omliggende buurt	oktober 2016
Start crowdsourcing (bord/website/woonwens enquête)	oktober 2016

Stap 2: activiteiten t.b.v. ter inzage legging bestemmingsplan + samenwerkingsovereenkomst

Start voorbereidingen bestemmingsplan	augustus 2016
Anterieure overeenkomst met gemeente	sept/okt 2016
Afsprakenkader erfpachtherziening	sept/okt 2016
Voorontwerp bestemmingsplan gereed	sept/okt 2016
Ontwerp bestemmingsplan gereed / ter inzage legging	dec 2016
Vastgesteld bestemmingsplan	sept 2017
In werking treding bestemmingsplan	december 2017

Stap 3: indiening omgevingsvergunning

Voorlopig ontwerp fase stedenbouw + gebouwen	okt–dec 2016
Vaststelling voorlopig ontwerp stedenbouw + gebouwen	jan 2017
Definitief ontwerp fase stedenbouw + gebouwen	feb–april 2017
Vaststelling definitief ontwerp stedenbouw + gebouwen	mei 2017
Indiening omgevingsvergunning	oktober 2017
<i>(niet uitgaande van mogelijke beroepstermijn)</i>	
Omgevingsvergunningverlening onherroepelijk	januari 2018

Stap 4: activiteiten t.b.v. start verkoop/start bouw.

Start verkoop fase 1 + opdracht aannemer	augustus2017
Start sanering/sloop/bouwrijpmaken	augustus 2017
Start bouw fase 1 (I, J, K, P)	dec 2018
Oplevering fase 1	1 ^e helft 2019
Start verkoop fase 2 (D, E, F, G, H, A, B, C)	2 ^e helft 2018
Start bouw fase 2 (D, E, F, G, H, A, B, C)	eind 2018
Oplevering fase 2	Eind 2020

Maatschappelijke gevoeligheid

De planvisie past binnen de spelregels van het Cruquiusgebied (Cruquiusgebied e.o. d.d. 11 november 2011) en de spelregelkaart Cruquiusweg (19 januari 2012). Gedurende het vervolgproces zal-fasegewijs-informatie worden verstrekt aan bewoners en belanghebbenden. Dit om enerzijds informatie te kunnen geven over het project en de stand van zaken en anderzijds in te gaan op vragen/opmerkingen van derden, welke alsdan vroegtijdig meegenomen kunnen worden in het ontwikkelproces. Dit doen we bij voorkeur in een interactieve dialoog, dit geeft ons de kans om met de omwonenden en de bedrijven in het Cruquiusgebied het plan beter te maken en te werken aan draagvlak. Het doel is om door participatie een bijdrage te krijgen voor een beter plan en de mensen betrokkenheid te geven bij het proces van planvorming.

Risico's

Het RO-risico (het tijdig kunnen beschikken over de benodigde vergunningen) en het afzetrisico zijn de belangrijkste risico's. Door aan te sluiten op de spelregels en gedurende het ontwerpproces fasegewijs in overleg te treden met de gemeente, buurtbewoners en andere belanghebbenden wordt verwacht het RO-risico te minimaliseren. Door middel van het inzetten van "Crowdsourcing" wordt tijdens het opstellen van de schetsontwerpen van het plan en van de woningen vroegtijdig inzicht verkregen in de vraag vanuit de markt. We laten de crowd oftewel de klant meedenken in de ontwikkeling. Hierdoor ontstaat inzicht in wat het participerende deel van de beoogde doelgroep denkt en wat hun wensen zijn, zonder zelf aannames te doen op basis van de resultaten uit het recente verleden. Enerzijds willen we zoveel mogelijk woon- en werkconsumenten mobiliseren die aangeven interesse te hebben in de plek. Anderzijds is het van belang te weten wie onze consument is en wat ze belangrijk vindt om de wensen van deze consument te kunnen vertalen naar een project. Door vroegtijdig de mening te vragen van de crowd kan in de ontwikkeling worden ingespeeld op de wensen van de belangstellenden tot een marktconform product. Door deze klantgerichte aanpak van ontwikkelen neemt het verkooprisico af en het resultaat toe. Daarnaast is de ervaring dat de crowd, door de input die door de doelgroepen geleverd is, meer verbondenheid heeft met het project en hierdoor meer geneigd is tot aankoop.

4. Bijlagen

- **Bijlage 1: Plangrenzen**
- **Bijlage 2: Bestaande situatie**
- **Bijlage 3a: Situatietekening bestaande situatie (1:1000)**
- **Bijlage 3b: Situatietekening nieuwe situatie (1:1000)**
- **Bijlage 4: Dak aanzichten met blokhoogten**
- **Bijlage 5: Visiedocument**

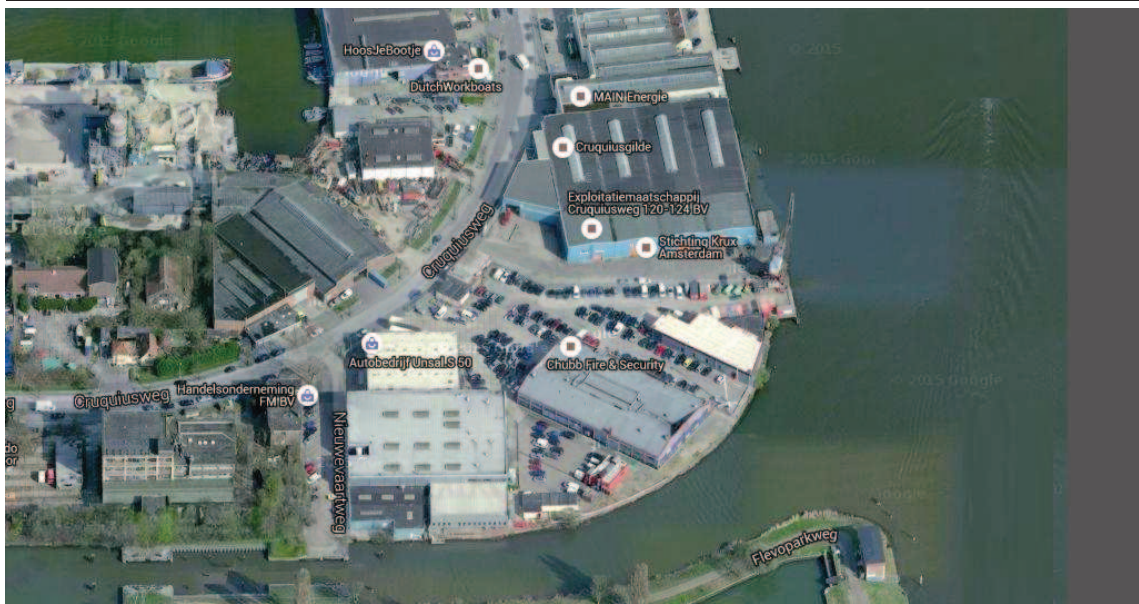
Bijlage 1: Plangrenzen percelen 6685, 6751, 6752 en 7677

Uittreksel Kadastrale Kaart Uw referentie: 82039656



<p>12345 33</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeeldoorn, 27 januari 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente: AMSTERDAM A</p> <p>Sectie: A</p> <p>Perceel: 7677 6751 6752 6685</p>	
---	---	--

Bijlage 2: Bestaande situatie



Bijlage 3a: Situatietekening bestaande situatie (1:1000)



initiatiefdocument
croquiswerf
bijlage 3a, bestaande situatie, schaal 1:1000 **KCAP**

Bijlage 3b: Situatietekening nieuwe situatie (1:1000)



initiatiefdocument
cruquiuswerf
bijlage 3a, nieuwe situatie, schaal 1:1000 **KCAP**

Bijlage 4: Dak aanzichten met blokhoogtes

Vanwege de planbaarheid, toekomstbestendigheid en de ruimtelijke samenhang van het plan stellen we voor de begane grond voor het gehele plan 3 meter vrije hoogte te geven. Dit resulteert in een hoogte van 21,5 meter. In de woonblokken met koopappartementen ambleren we in samenspraak met potentiële bewoners een verdiepingshoogte vast te stellen die mogelijk meer is dan de standaard 2,6 meter tot maximaal 2,9 meter vrije hoogte. Dit geeft een hogere woonkwaliteit en een betere toekomstbestendigheid, bovendien vinden we het belangrijk de bewoners te betrekken bij de totstandkoming van de eigen toekomstige leefomgeving. Deze keuzevrijheid is daar een belangrijk onderdeel van. Toekomstige transformatie naar andere functies dan wonen worden dan ook denkbaar en vermoedelijke maatschappelijke ontwikkeling zoals het gangbaar worden van werken en vergaderen aan huis, kunnen dan ook beter worden ingepast. Het betreft dan maximaal 4 van de 12 blokken die dan maximaal 23,5 meter hoog worden.

Op de tekening zijn de vijf blokken aangegeven die voor deze grotere hoogte in aanmerking komen. Zoals hierboven beschreven zullen uiteindelijk maximaal 4 van deze 5 blokken tot 23,5 meter hoog worden.

Alle blokken hebben maximaal 7 verdiepingen.

De aangegeven hoogtes zijn gemaatvoerd ten opzichte van het entreeniveau van het blok.

A - bloknaam
21,5 - hoogte (range) in m



CRUQUIUS | **KCAP**
dak-aanzicht met blokhoogtes
schaal 1:500 (A3), 13 september 2016

Bijlage 5: Visiedocument