Behoort bij besluit d.d.:
23 APR. 2018
Gemeente
Amsterdam

R02

3292727

- 3 NOV. 2017

Motivatie en toelichting tijdelijk afwijken bestemmingsplan

Geschiedenis

De voormalige Peugeot garage aan de Anthony Fokkerweg 15 in Amsterdam betreft een complex bestaande uit drie delen. Het voorste deel en daarmee ook het meest gezichtsbepalende deel is in 1975 gebouwd. Een deel van de begane grond en een deel van de 1e verdieping waren in gebruik als autoshowroom en de overige delen als kantoor en/of ondersteunende functies. De achterste twee bouwdelen waren in gebruik als autowerkplaats.

Heden

Sinds het vertrek van de toenmalige gebruiker en huurder eind 2013 staat het complex leeg. Ondanks de nabijheid van de Ringweg A10 is het gebouw niet direct gelegen op een zichtlocatie. Mede om voornoemde reden is het complex niet (meer) interessant voor de automotive sector. Caransa Groep acht de kans zeer klein dat opnieuw een huurder kan worden gevonden welke het pand zal gebruiken als autoshowroom en werkplaats.

Toekomst

In 'Koers 2025, ruimte voor de stad' is het Schinkelkwartier aangewezen als mogelijke locatie voor de bouw van circa 5.000 woningen. Hiermee is de kans groot dat de huidige functie als bedrijventerrein binnen afzienbare termijn ten einde loopt. Zowel uit financiële en duurzame beweegredenen en uitstraling naar de omgeving is een tijdelijk (her)gebruik van het bestaande gebouw het meest wenselijk.

Tijdelijke invulling

Caransa Groep heeft een geïnteresseerde partij als eindgebruiker gevonden, te weten CBRE. CBRE is een vastgoedadviseur welke niet alleen financiële en juridische diensten aanbiedt maar ook (interieur)ontwerp, conceptontwikkeling en innovatieadvies. CBRE waardeert het pand omwille van het authentieke karakter, de locatie als opkomend gebied en als creatieve hub voor CBRE, partners en klanten. Verder is het pand door de open structuur zeer geschikt voor transformatie naar een broedplaats voor creativiteit. Het voornemen is om te voorzien in een tijdelijk gebruik met 200 werkplekken voor design, marketing & communicatie, projectmanagement, bedrijfsvoering en ondersteuning, procesmanagement, advies & innovatie en juridische zaken. De ambitie en motivatie van CBRE is tevens in het document "*CBRE LAB ambitie en motivatie*" daterend van augustus 2017 dat als bijlage bij deze aanvraag is gevoegd.

Uitstraling en indeling

De ambitie is om de karakteristieke uitstraling zoveel mogelijk te behouden en de oorspronkelijke zichtlijnen van binnen naar buiten en vice versa zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Het voorgenomen plan ziet er als volgt uit. Op de hoek van de Luchtvaartstraat en de Anthony Fokkerweg is voorzien in een ruim ontvangstgebied met een levendige uitstraling naar de omgeving. Het noordelijke deel van de begane grond en de gehele 1e verdieping aan de Anthony Fokkerweg zal worden ingericht als stallingsgarage voor auto's en fietsen. Het deel aan de Propellerstraat, dat nu nog een gesloten karakter heeft, wordt ingericht met meerdere ontmoetingsruimten voorzien van een transparante gevelindeling. Het overige deel van de begane grond en de gehele 2e verdieping worden ingericht als werkruimten waarbij de mogelijkheid moet kunnen bestaan een deel van de 2e verdieping te verhuren aan een derde partij.

Duurzaamheid

Het bestaande casco is niet tot nauwelijks geïsoleerd en voor zover dubbel glas is toegepast, is dit gevat in niet geïsoleerde kozijnprofielen. Caransa Groep en CBRE wensen bij de transformatie van garagebedrijf naar creatieve werkplaats het gebouw aanzienlijk te verduurzamen. De daken en gevels zullen worden geïsoleerd o.b.v. nieuwbouw waarden, de bestaande gevelpuien, lichtstraten worden geheel vernieuwd met behoud van het authentieke karakter, ledverlichting en zonnepanelen worden toegepast en het complex wordt voorzien van een energiezuinig ventilatie-, koeling- en verwarmingssysteem.

Mobiliteit

Het pand aan de Anthony Fokkerweg is zeer goed bereikbaar met de auto. Met een capaciteit van circa 40 – 45 inpandige parkeerplaatsen wordt voldaan aan de Nota parkeernormen 2013. De dichtstbijzijnde openbaar vervoer haltes liggen op 10 à 15 minuten lopen verwijderd, dit is voor Amsterdamse begrippen ver weg. CBRE is bezig met de vormgeving van een nieuw mobiliteitsbeleid waarin wordt gedacht aan stallingsvoorzieningen voor fietsen bij het dichtstbijzijnde NS-station, het faciliteren van elektrische fietsen, deelauto's en wordt ook de mogelijkheid onderzocht van een pendelbus in samenwerking met gemeente en ondernemers in het Schinkelkwartier.

Veiligheid

Naast het complex is op Anthony Fokkerweg 8 een Texaco tankstation gevestigd met LPG-installatie. Caransa Groep is in een vergevorderd stadium van onderhandeling met Hansa Garage Bedrijf B.V., de eigenaar van het tankstation. Zij hebben aangegeven dat zij bereid zijn de LPG-installatie buiten bedrijf te stellen en af te laten voeren. Het verwijderen van de LPG-installatie, voor ingebruikname door CBRE, kan als voorwaarde voor het verkrijgen van de vergunning worden opgenomen.

Bestemmingsplan

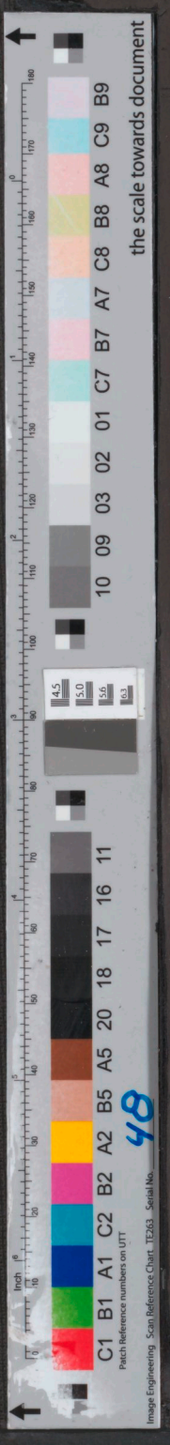
Volgens het op 13 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan is op de locatie de bestemming 'bedrijf' toegestaan waarbij maximaal 50% van de totale hoeveelheid bruto vloeroppervlakte als kantoor mag worden gebruikt. In het voorste bouwdeel is op de eerste bouwlaag de functie autoshowroom toegestaan. Verder valt een hoek binnen 'veiligheidszone-LPG' en het gehele gebouw binnen de 'veiligheidszone – invloedssfeer', binnen de eerstgenoemde mogen zich geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten plaatsvinden en binnen de laatstgenoemde is een maximum dichtheid van 170 personen per hectare met een maximum van 430 personen toegestaan.

Vergunningaanvraag tijdelijk

Het voorgenomen tijdelijk gebruik wijkt af van het bestemmingsplan. Caransa Groep verzoekt om een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd met een maximum van 10 jaar welke op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo kan worden verleend voor categorieën zoals benoemd in het Besluit omgevingsrecht Bijlage II onder artikel 4 lid 11, waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 van de Wabo van toepassing is.

Caransa Groep vraagt overeenkomstig de mogelijkheid van artikel 2.7 van de Wabo een vergunning aan voor het gebruik in afwijking van het bestemmingsplan en zal een aparte vergunning aanvragen voor vergunningplichtige onderdelen zoals bijvoorbeeld gevelwijzigingen en wijzigingen in de brandcompartimentering.

505



Resumé

Gezien de toekomstplannen voor het Schinkelkwartier biedt een tijdelijk (her)gebruik van het gebouw de meeste kansen om het gebouw en de omgeving te behoeden voor leegstand en verval. Daarnaast biedt een gebruiker als CBRE met de open en levendige uitstraling naar buiten een impuls aan dit gebied.