B & V
RAADGEVEND
INGENIEURS

Motivatie

tijdelijk afwijken van bestemmingsplan



Anthony Fokkerweg 3
1059 CM Amsterdam

Projectnr. : 19-113
Datum : 23-03-2020 (wijziging A)

Gemeente Amsterdam
Behoort bij beschikking met OLO-nummer: 4776119
003R

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
2. Atelier 3
3. Locatie 4
4. Diensten 5
5. Voordelen 6
6. Ontheffing/afwijking 6
7. Overige benodigde vergunningen 8
8. Samenvatting 8

Wijziging A wordt aangegeven met een rode streep voor/onder de betreffende wijziging en betreft het overnemen van het addendum in deze motivatie waardoor het addendum komt te vervallen.

1. Inleiding

Op verzoek van de heer C. Heusschen van ATELIER (Atelier-Schinkel B.V.) heeft B&V Raadgevend Ingenieurs onderzoek gedaan naar de planologische mogelijkheden voor een nieuwe tijdelijke Atelier vestiging aan de Anthony Fokkerweg 3 te Amsterdam.
Ten behoeve van een vergunningsaanvraag voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan tracht voorliggend document te motiveren waarom een vestiging van Atelier op deze locatie een positieve uitwerking heeft op het gebied.

Het tussentijdsadvies van R en D met betrekking tot Anthony Fokkerweg 3 te Amsterdam, e-mail d.d. 10-03-2020, alsmede het overleg tussen aanvrager en gemeente d.d. 17-03-2020 hebben tot nieuwe inzichten geleid waardoor het plan zoals ingediend onder OLO 4776119 op enkele punten is aangepast (wijziging A).

2. Atelier

Wat is Atelier
Atelier beschrijft zichzelf als “een urban horeca, work en leisure spot waarbij een aantal kernelementen centraal staan: Office space, horeca, events, sport, muziek”. Het zorgt voor integratie van retail en werkomgeving, urban environment optimalisatie en leisure.

Voor een gebied is het een creatieve hotspot met domeinen en programmering op het gebied van: kunst, cultuur, horeca, culinair, bar, creative, muziek (dance), muziek (live), sport en health (padelbaan)”.

Wat wil Atelier
Voor de locatie aan de Anthony Fokkerweg 3 is het de wens om een combinatie van flexibele kantoorverhuur, event ruimten, een padelbaan, jeu-de-boules banen en horeca (lunch, diner, drinks en culturele en muziek events) te realiseren.
Zij wil op deze locatie een nieuwe hotspot openen waarbij zij streven naar “optimalisatie van de gebiedsontwikkeling voor zowel gemeente, omwonenden als project ontwikkelaars”.
Atelier wil graag activiteiten op cultureel en creatief gebied aanbieden: “tijdelijke kunst exposities, samenwerkingen met televisie producenten, reclame-industrie met inspirerende seminars en congressen, samenwerking met School of Life, et cetera”.
Het willen stimuleren van de vitaliteit van mensen / medewerkers van huurders en omwonenden met de ontwikkeling van een padelbaan (soort tennis in een kooi en momenteel de snelst groeiende sport van de wereld) en samenwerking met health coaches en performance coaches on demand: yoga, boksen, running, et cetera.

Verhuizen
Momenteel is Atelier gehuisvest in een voormalige wasstraat c.q. auto dealer aan de Valschermkade op industrieterrein de Schinkel in Amsterdam Zuid. De huidige locatie zal aan het einde van 2019 worden her-ontwikkeld en zit aan de grenzen van zijn groei en daarom is Atelier op zoek naar een nieuwe tijdelijke locatie waarbij de voorkeur uitgaat naar hetzelfde terrein i.v.m. de goede ervaringen en terugkoppeling uit de buurt.
Door de goede naam, vibe en proof of concept hebben verschillende vastgoedpartijen zich bij Atelier gemeld met het verzoek of Atelier interesse heeft om, naast de Anthony Fokkerweg, ook op andere locaties binnen en buiten Amsterdam vestigingen te openen onder het label Atelier ten behoeve van tijdelijke invulling en permanente invulling.
Atelier wordt positief ondersteund door project ontwikkelingsbedrijf: Boelens de Gruyter, CBRE en Savills.

3. Locatie;

De Anthony Fokkerweg is gelegen op bedrijventerrein Schinkel in Amsterdam Zuid. Een gebied tussen het water Schinkel en de ringweg A10 en het meest zuidelijke deel van de Hoofddorppleinbuurt.

Het perceel waarop het gebouw staat is circa 4.600m^2 groot en beschikt over ongeveer 450m^2 aan groen en drie inritten ten behoeve van toegankelijkheid en parkeervoorzieningen op het terrein.

Het gebouw is een dubbellaags vrijstaand utiliteitsgebouw met een combinatie van kantoren en opslag en is oorspronkelijk gebouwd in 1963 voor Seven-Up en heeft sinds 1983 zijn huidige vormgeving.
Het gebouw is zo'n 57 meter lang, 25 meter breed en 8,5 meter hoog en heeft daarmee een BVO van bijna 2.900m^2.
De laatst vergunde gebruiksfunctie betreft een kantoorfunctie en komt voort uit een tijdelijke vergunning (5 jaar) uit 2013 bekend onder OLO 809811.

De bestaande structuur bestaat uit twee bouwlagen met voornamelijk kantoorruimte toegankelijk via twee entrees, waarbij de tweede bouwlaag bereikbaar is via twee trappenhuizen waarvan één voorzien is van lift.

Het concept van Atelier zorgt ervoor dat met minimale aanpassingen een gebouw en het bijhorende gebied snel kan transformeren van leegstaand bedrijventerrein en potentieel kraakpand naar creatieve hotspot. Atelier probeert daarom ook zoveel mogelijk de bestaande structuur en daarbij bijvoorbeeld ook de brandcompartimentering te handhaven.

4. Diensten

Het doel van Atelier is om een vestiging zo multifunctioneel als mogelijk te houden zodat de volgende diensten kunnen worden aangeboden:

Horeca (dag en avond) zowel ten behoeve van de vestiging als ook losstaand
Hierbij staat eten, drinken en dansen centraal.
Het is een Bar, Breakfast & Lunchroom, restaurant en Take Away. ' s Avonds transformeert de locatie in een bruisende horeca gelegenheid met een clubby vibe.
Van privé feest, huwelijk, private diner, house productie, tot bedrijfsfeest, eigen programmering van vrijdag middag borrels tot aan het zogenaamde Club Atelier: kleinschalige en toegankelijke club avonden en festivals.
Vanuit de huidige locatie wordt ook voorzien in de dagelijkse behoefte aan horeca voor huurders, gebruikers en omwonenden van het bedrijventerrein in o.a. lunch voorziening, mede op positief verzoek van medewerkers van het naastgelegen CBRE, en deze horeca willen ze voortzetten op de locatie aan de Anthony Fokkerweg.

Dance
Op de huidige locatie is het voor kleine onafhankelijke labels veelal het vertrekpunt geweest van hele mooie Club edities en dit willen ze doorzetten op de nieuwe locatie aan de Anthony Fokkerweg.
Met Armada en Alda als buren stimuleert dit enorm deze bedrijfstak conform de enorme potentie en groei die ADE ook in de stad doormaakt.

Trainingen
Bedrijfstrainingen, vergaderingen, kleine meet ups en congressen.

Werken
Atelier wil delen van het gebouw verhuren als (flexibele) kantoorruimte voor creatieve bedrijven in bijvoorbeeld de reclame industrie, televisie producenten en aan ZZP-ers.

Health
Op de locatie worden plekken ingericht als health plek waar personal trainers met hun klanten kunnen sporten, maar waar ook ruimte is om yoga lessen te organiseren of om zelf te sporten.

Op het terrein rond het gebouw wil Atelier de volgende diensten aanbieden:

Terras
Ten behoeve van de gewenste Horeca voorziening wil Atelier graag een terras aanleggen om het terrein leven in te blazen, dit in combinatie met een Jeu-de-Boules baan en een padelbaan.
Op het terras zijn voldoende (flexibele) mogelijkheden te creëren voor het stallen van fietsen en scooters.
Om de tijdelijkheid te waarborgen zijn de invulling van het terras alsmede de padelbaan demontabel.

Padelbaan
Padel is de snelst groeiende sport ter wereld. Het is een soort tennis met een klein racket in een glazen kooi van 20 meter lang, 10 meter breed en 3 meter hoog. Ter bevordering van de sport en positieve werking en effect op de gebiedsontwikkeling wil Atelier een demontabele padel court plaatsen.

Productieve bedrijvigheid
Inzake de wens vanuit de gemeente ten aanzien van de functie "productieve bedrijvigheid" kan er gemeld worden dat er inmiddels overeenstemming is met vestigingen van verschillende bedrijven (op stadsverzorgend gebied) waaronder Olijfolie importeur (Omeso), een toeleverancier van

bakkersproducten en Helmen producent en distribiteur (EGG). Daarbij zijn nog diverse flexruimte beschikbaar ten behoeve van productieve bedrijvigheid. Deze “productieve functies” beslaan ca. 500 m² van het totale vloeroppervlak.
Hiertoe staat Atelier nadrukkelijk in overleg met Nick van Loon van de gemeente Amsterdam.
Opgeteld vormt deze bedrijvigheid een substantieel deel van de te huren ruimte.
Verder zal er in het gebouw ruimte zijn voor creatieve bedrijvigheid zoals het design en ontwikkelbedrijf voor waterwoningen Floatville. Er is tevens ruimte om, een nog niet bekend aantal, start-up bedrijven te huisvesten. Atelier houdt ook een deel vrij voor pop ups en voor bedrijven die tijdelijke huisvesting nodig hebben.

5. Voordelen

Het concept van Atelier zorgt ervoor dat met minimale aanpassingen een gebouw en het bijhorende gebied snel kan transformeren van leegstaand bedrijventerrein en potentieel kraakpand naar creatieve hotspot. Hierdoor is er snel resultaat en wordt het een aanjager voor het gebied zoals reeds is gebleken op de huidige locatie van Atelier.
Er is meer te doen in de buurt, het heeft een aanzuigende werking op de aantrekkelijkheid van de buurt voor omwonenden en event organisatoren, alsmede het bevorderen van de veiligheid in het gebied.
Er is extra bedrijvigheid en aantrekking van creatieve bedrijven naar het gebied door middel van (flexibele) kantoorruimte in combinatie met een uitgebreid event en leisure aspect.
Het stimuleert de vitaliteit van medewerkers (van huurders) en omwonenden door de ontwikkeling van een padelbaan en samenwerking met health coaches en performance coaches on demand voor bijvoorbeeld: yoga, boksen en running.

6. Ontheffing/afwijking

Om het Atelier concept mogelijk te maken voor dit gebouw is hiervoor een OLO aanvraag ingediend. Het betreft een aanvraag voor een tijdelijke vergunning voor maximaal 5 jaar waarbij voorliggend stuk als motivatie dient.
Atelier heeft een huurovereenkomst tot en met 2021 met optie op verlenging. Naar verwachting rondom het huidige economische klimaat, alle omstandigheden rondom COVID 19 en de complexe gesprekken aangaande de ontwikkeling van het gebied met verschillende stakeholders, zal het huurcontract verlengd worden. Boelens de Gruyter staat zeer positief tegenover de placeholder en multi purpose functie die Atelier vervult en heeft Atelier gevraagd of zij dit ook in andere gebouwen in Nederland t.z.t. wil gaan doen. In ieder geval werkt Atelier zodoende mee aan de tijdelijke invulling en zal het derhalve geen belemmering vormen voor de toekomstige transformatie van het gebied en derhalve tegemoetkomen aan de planologische tussenfase.

Boelens de Gruyter is in gesprek met de gemeente ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie maar de gesprekken worden zodanig gevoerd dat Atelier mee kan in de herontwikkeling.
Daarnaast heeft Boelens de Gruyter meerdere objecten in hetzelfde gebied zodat Atelier kan meeverhuizen.

De laatst vergunde gebruiksfunctie betreft een kantoorfunctie en komt voort uit een tijdelijke vergunning. Dit gebruik wil Atelier graag verlengen en uitbreiden met:

- een bijeenkomstfunctie voor de gewenste horeca (horeca II);
- een sportfunctie voor de padelbaan en health plekken en
- een industriefunctie voor de keuken van het restaurant.

Daarbij geeft het bestemmingsplan mogelijkheden voor een gedeelte van de gewenste diensten echter dient er voor bepaalde zaken afgeweken te worden:

- o.a. voor de creatieve functies op beide bouwlagen;
- Horeca die ook toepasbaar is zonder vestiging gebonden te zijn (zelfstandig);
- Meer dan 50% (bijbehorende) kantoorruimte;

Volgens het vigerende bestemmingsplan valt het pand en het bijhorende terrein (gedeeltelijk) in de gebiedsaanduiding veiligheidszone invloedsgebied en veiligheidszone lpg.

Het vigerende bestemmingsplan is op dit punt niet meer actueel aangezien de betreffende lpg installatie inmiddels compleet buiten werking gesteld en verwijderd is. Dit is gedaan tijdens een soortgelijke tijdelijke aanvraag voor het buurtpand, Anthony Fokkerweg 15, bekend bij u onder OLO 3292727. Hierdoor is er geen plaatsgebonden- en groepsrisico meer.

Ten aanzien van de indeling van het terrein door o.a. de plaatsing van de padel baan en ten behoeve van de gewenste horeca omvat de OLO aanvraag tevens het verplaatsen van één van de bestaande inritten.

Parkeren
Atelier zet ten behoeve van de horeca tijdens kantooruren in op de kantooromgeving waardoor de parkeervoorzieningen van deze omgeving gebruikt wordt i.p.v. die van Atelier. Mensen uit kantoren komen te voet, parkeren bij eigen bedrijf.

Ten behoeve van het gebruik van de overige invulling van het pand wordt ten aanzien van de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen ingezet op fietsen, scooters en openbaar vervoer (metro/bus/tram/pendelbus) i.p.v. auto's wat resulteert in minder benodigde parkeerplaatsen.

Waar nodig wordt voor auto's gebruik gemaakt van de parkeervoorzieningen aan de openbare weg (betaald parkeren). Na kantooruren wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeergelegenheid (die dan vrijwel ongebruikt zullen zijn).
Het terras, wat tevens als flexibele parkeerplek fungeert, in combinatie met de parkeervoorzieningen aan de openbare weg (vrij parkeren vanaf 17:00) kan de parkeerdruk spreiden.
Boelens de Gruyter, eigenaar van de Anthony Fokkerweg 3, bezit ook het pand Overschiestraat 182 wat op circa 550 meter afstand ligt van de Anthony Fokkerweg 3. Boelens de Gruyter heeft aangegeven dat het parkeerterrein behorende bij dit adres ook gebruikt mag worden.

7. Overige benodigde vergunningen

Behalve deze omgevingsaanvraag ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van het pand en het bijhorende terrein zijn er voor het gewenste gebruik aanvullende vergunningen e.d. nodig voor de horeca en exploitatie (horeca II).
Ten aanzien van de keuze van de horecamogelijkheden geldt volgens de gemeente:
Horeca categorie II : 'Ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. Verhuur van zalen aan (besloten) gezelschappen inclusief de verkoop van dranken en spijzen.' Het horecabeleid biedt hier een mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan t.b.v. Horeca II. Deze keuze past, in combinatie met het bereiden van spijzen, in het beleid van de aanvrager. Exploitatievergunning t.a.v. openingstijden zal aansluitend door de aanvrager zelf geregeld worden.

8. Samenvatting

Op verzoek van de heer C. Heusschen van ATELIER heeft B&V Raadgevend Ingenieurs onderzoek gedaan naar de planologische mogelijkheden voor een nieuwe tijdelijke Atelier vestiging aan de Anthony Fokkerweg 3 te Amsterdam.
Ten behoeve van een vergunningsaanvraag voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan heeft voorliggend document getracht te motiveren waarom een vestiging van Atelier op deze locatie een positieve uitwerking heeft op het gebied.

Het concept van Atelier zorgt ervoor dat met minimale aanpassingen een gebouw en het bijhorende gebied snel kan transformeren van leegstaand bedrijventerrein en potentieel kraakpand naar creatieve hotspot. Hierdoor is er snel resultaat en wordt het een aanjager voor het gebied zoals reeds is gebleken op de huidige locatie van Atelier. De door Atelier aangeboden diensten, uiteenlopend van horeca, sport en kantoorruimte, zorgen voor een totaal pakket wat een aanzuigende werking heeft op de aantrekkelijkheid van de buurt, alsmede het bevorderen van de veiligheid in het gebied.

Om het Atelier concept mogelijk te maken is een OLO aanvraag ingediend voor een tijdelijke vergunning (maximaal 5 jaar) waarin is verzocht om het gebruik van het gebouw en terrein uit te breiden met een bijeenkomst-, sport- en industriefunctie. Daarbij zijn er voor bepaalde gewenste diensten (de creatieve functies, horeca en hoeveelheid kantoorruimte) beperkingen in het bestemmingsplan waarvoor verzocht is af te wijken. Overige vergunningen e.d. ten behoeve van de horeca en exploitatie zullen separaat door Atelier worden aangevraagd.

B&V Raadgevend Ingenieurs