Bezoekadres
VORM Ontwikkeling B.V.
Schiehaven 13
3024 EC Rotterdam

T. +31 (0)10 642 15 00
postvo@vorm.nl
vorm.nl

Postadres
VORM Ontwikkeling B.V.
Postbus 16
3350 AA Papendrecht

MEMO

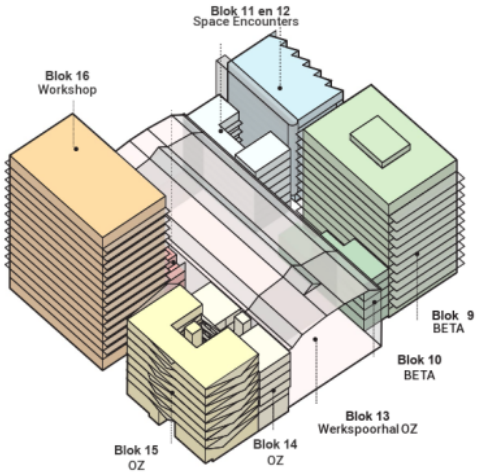
Datum	:	4 mei 2021
Kenmerk	:	vdv502092
Bestemd voor	:	Gemeente Amsterdam
CC	:	
Afzender	:	VORM 5.1, 2, e /5.1, 2, e /5.1, 2, e
Projectnummer	:	926
	:	
Betreft	:	**Aanvraag afwijking bestemmingsplan Oostenburg Kavel 3 - Horeca**

Geachte lezer,

Wij, VORM, zijn als ontwikkelaar betrokken bij de ontwikkelingen op Oostenburg te Amsterdam.
Met dit schrijven willen wij een afwijking op het geldende bestemmingsplan aanvragen. Graag willen wij de functieaanduiding horeca in het vigerende uitwerkingsplan uitbreiden nabij de Werkspoorhal op Oostenburg kavel 3 te Amsterdam. In wat volgt wordt onze aanvraag nader toegelicht.

1. Inleiding

VORM werkt aan de ontwikkeling van Oostenburg Kavel 3 te Amsterdam. Het plan betreft de ontwikkeling van 7 verschillende nieuwbouwblokken en de renovatie/transformatie van de bekende Werkspoorhal. De nieuwbouwblokken liggen geschakeld rond de Werkspoorhal. In onderstaande figuur (figuur 1) worden de verschillende blokken genummerd. Deze nummering wordt verder gebruikt in deze toelichting.



Figuur 1 – Schematische weergave Kavel 3.

MEMO (vervolg)

Blokken 9, 10, 14 en 15 grenzen respectievelijk aan de VOC-kade, blokken 11, 12 en 16 grenzen aan de Oostenburgermiddenstraat. De Werkspoorhal (blok 13) vormt de centrale spil van het project en verbindt de Oostenburgermiddenstraat met de VOC-kade.

2. Toelichting concept Werkspoorhal

De Werkspoorhal neemt een centrale plaats in op Oostenburg en is allesomvattend voor de historie van deze plaats. De hal is dan ook niets voor niets aangewezen als stedelijk monument.

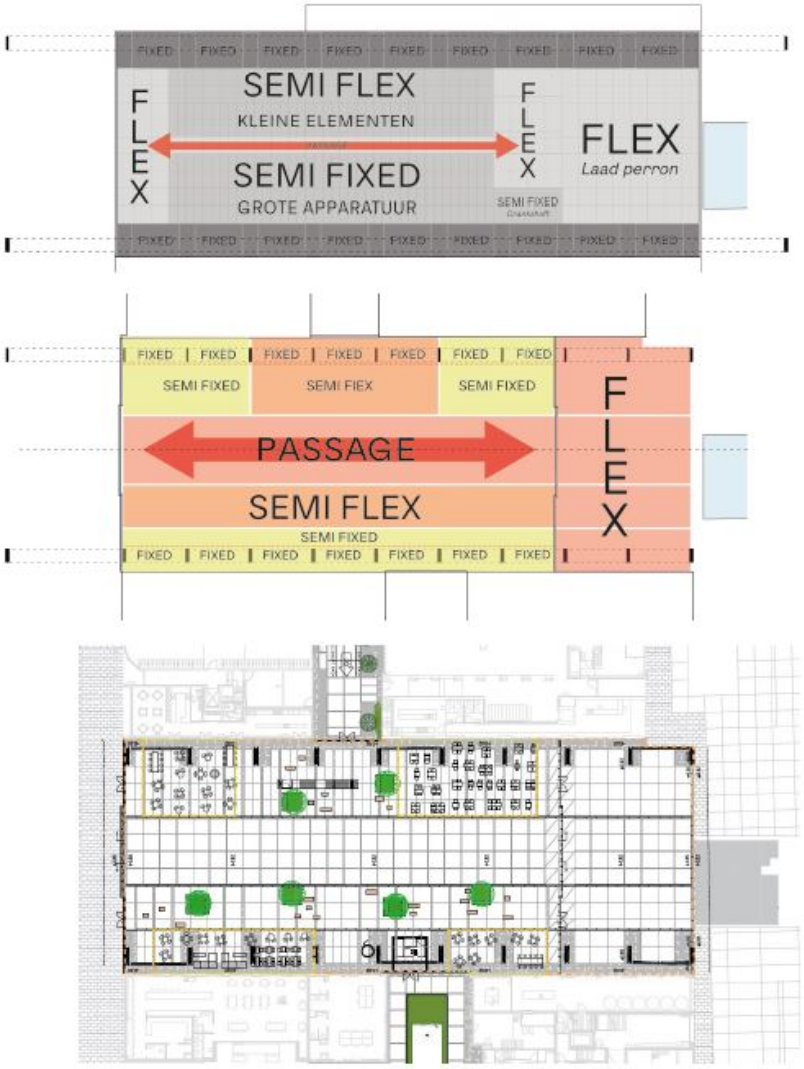
De Werkspoorhal, ook wel aangeduid als stelplaats 3, karakteriseert zich door leegte en heeft door zijn afmetingen de potentie om deze leegte te vieren en te fungeren als ademruimte op het intense Oostenburg. De hal krijgt een prominente plaats in het hart van kavel 3 én op Oostenburg en wordt van alle kanten benaderbaar en openbaar toegankelijk. Het wordt een plek die zal fungeren als een echt 'binnenplein' met links en rechts ruimte voor horeca en aanvullende functies. Door bovendien de bestrating van buiten naar binnen door te trekken lopen binnen en buiten in elkaar over. Passanten worden aangetrokken door de imposante ruimte. Om de ervaring van hoogte, lengte en breedte te behouden worden geen bouwvolumes toegevoegd die de zichtlijnen belemmeren, de hal blijft leeg.



Figuur 2 – Artist impression van de Werkspoorhal aan de Oostenburgermiddenstraat.

MEMO (vervolg)

Vanwege de afmetingen van de hal en de wens om hier een echt levendig plein te creëren zijn de horecafuncties aan beide zijdes van de hal gewenst. De ruimte in het midden van de hal blijft leeg en dient als ademruimte en verbinding tussen de Oostenburgermiddenstraat en het water aan de VOC-kade. (figuur 3) Deze lege, vrije ruimte is bovendien op bepaalde tijdstippen multifunctioneel inzetbaar voor nieuwe activiteiten en initiatieven zoals tentoonstellingen, marktjes of andere evenementen. (figuur 4) Door voorgenoemde spelregel, zijnde de keuze om geen bouwkundige toevoegingen in de hal te realiseren, zijn de keukens en sanitaire voorzieningen rondom de hal in de plinten van de aanpalende blokken bedacht. In de hal zelf zullen de horecazaken een terras krijgen. Hiervoor dienen de ruimtes in de plinten van blokken 10, 11, 14 en 16 vergund te worden als horeca-functie.



Figuur 3 – concept ontwerp Werkspoorhal gebaseerd op vroegere 'flow' van productieproces



Figuur 4 – Artist impression van een tentoonstelling in de Werkspoorhal.

De ruimtes in de plinten van blokken 10 en 11 zijn reeds vergund als horeca-functie. Om bovenstaand concept te kunnen realiseren moeten ook de delen van de plinten van blokken 14 en 16, grenzend aan de Werkspoorhal, vergund worden als horeca-functie. In de volgende paragraaf gaan we hier dieper op in.

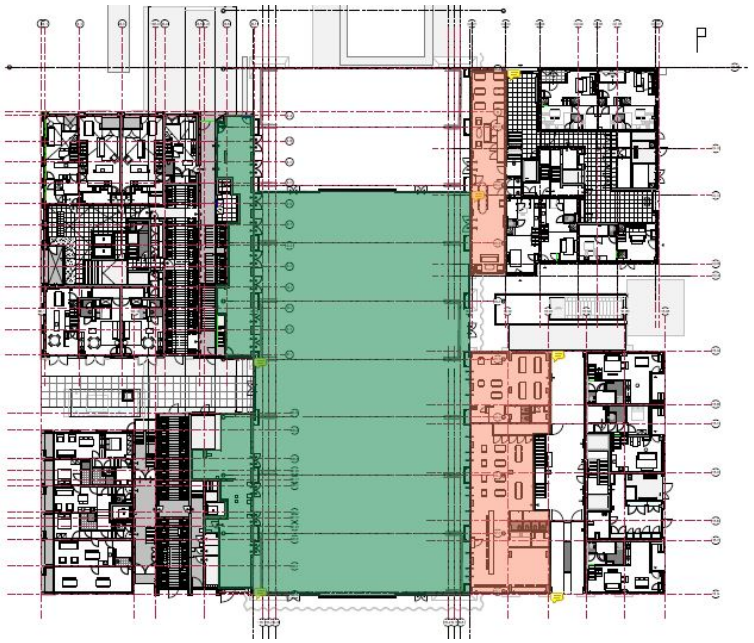
3. Vergunde toestand

De 8 verschillende blokken zijn met vier verschillende omgevingsvergunningen vergund:

- Blok 9 en 10 met kenmerk 4592541 datum 14-01-2020;
- Blok 11, 12 en 16 met kenmerk 4543691 datum 28-01-2020;
- Blok 13 (Werkspoorhal) met kenmerk 4462827 datum 25-02-2020;
- Blok 14 en 15 met kenmerk 4535907 datum 14-01-2020.

De ruimtes in de plinten van blokken 10 en 11, grenzend aan de Werkspoorhal, zijn conform het bestemmingsplan vergund met de functie ‘horeca 3 en 4’. De Werkspoorhal (blok 13) is conform het bestemmingsplan vergund met de functie ‘horeca 3 en 4’. De ruimtes in de plinten van blokken 14 en 16, grenzend aan de Werkspoorhal, zijn conform het bestemmingsplan vergund met de functies ‘kantoorfunctie, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen, culturele voorzieningen en bedrijven’.

Op onderstaande afbeelding (figuur 5) zijn de vergunde functies weergegeven.



Figuur 5 – Schematische weergave vergunde functies begane grondvloer:
Groen is 'horeca 3 en 4'
Rood is 'kantoorfunctie, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen, culturele voorzieningen en bedrijven''

De wens is om de functies van blokken 14 en 16 (In figuur 5 in rood aangegeven) te wijzigen van functies 'kantoor, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, sport en recreatieve voorzieningen, culturele voorzieningen en bedrijven' naar 'horeca 3 en 4'. Het verzoek om de functies van blok 14 en 16 te wijzigen naar 'horeca 3 en 4' is een afwijking op het bestemmingsplan.

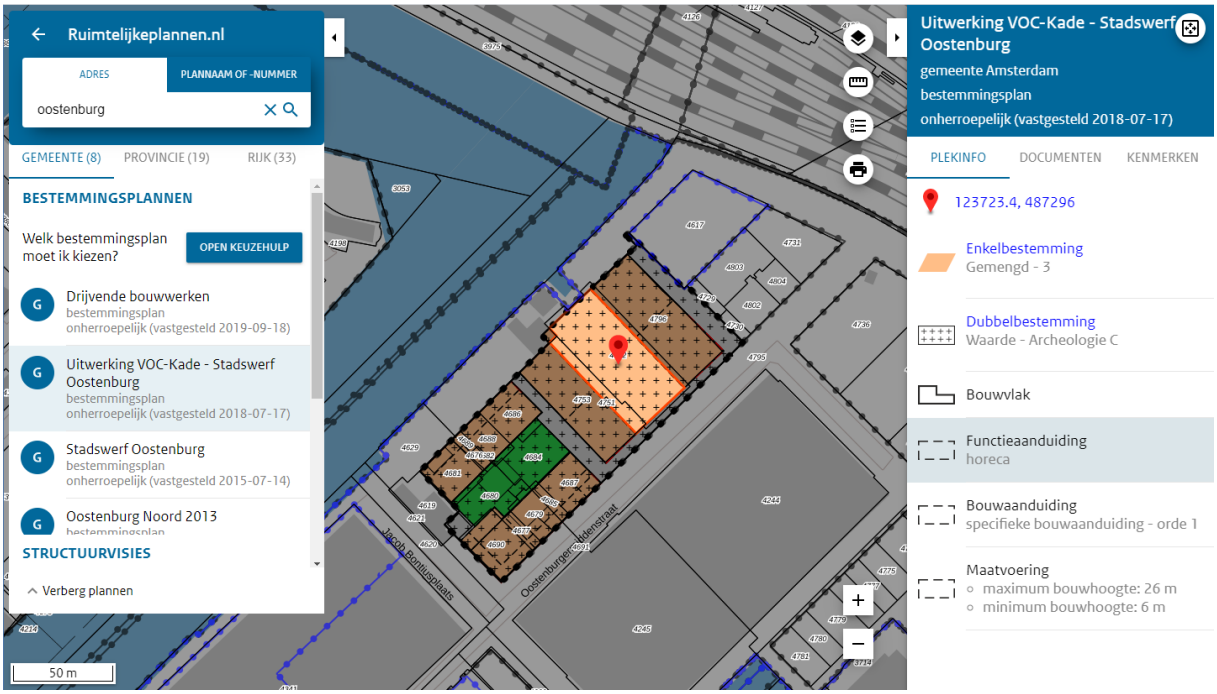
4. Aanvraag tot afwijken bestemmingsplan

Voor kavel 3 geldt het uitwerkingsplan 'VOC-kade – Stadswerf Oostenburg' d.d. 24 april 2018. De functie voor Kavel 3 is aangeduid met 'Gemengd-3'. De bestemming maakt naast wonen, onder andere ook kantoren, horeca 3 en 4, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, culturele voorzieningen en parkeervoorzieningen mogelijk.

Voor horeca geldt de volgende beperking: Horeca 3 en 4 zijn conform het bestemmingsplan alleen tot een bepaalde omvang toegestaan in de eerste bouwlaag/plint. Deze omvang is in het uitwerkingsplan vastgelegd in de specifieke gebruiksregels en door middel van aanduidingen.

In de specifieke gebruiksregels is het volgende omschreven: In de zuidelijke zone (kavel 4/5) en de middenzone (kavel 3) komen in totaal maximaal drie horecavestigingen van ieder maximaal 500 m². Het gaat daarbij om horeca 3 en/of 4. Bij horeca 3 gaat het om onder meer cafés terwijl horeca 4 betrekking heeft op onder meer restaurants, lunchrooms, koffiehuizen en ijssalons. In de zuidelijke zone is maximaal 1 vestiging toegestaan in de bebouwing aan

de VOC-kade of aan de Oostenburgermiddenstraat, bij de middenzone (Kavel 3) zijn maximaal twee vestigingen mogelijk van 500 m².



Figuur 6 - De aanduiding van functie horeca (opgelicht vlak)

Uit bovenstaand omschreven kader kunnen in het kort 3 voorwaarden gehaald worden:

1. Op Kavel 3 mag er 1.000 m² BVO horeca 3 en 4 gerealiseerd worden;
2. Op Kavel 3 zijn er 2 horeca vestigingen toegestaan;
3. Op Kavel 3 moet er binnen de functieaanduiding 'horeca' horeca gerealiseerd worden.

Voor het realiseren van het in dit stuk beschreven concept voor de Werkspoorhal is het verzoek om alleen van voorwaarde 2 en voorwaarde 3 af te wijken.

In het verzoek wordt er niet afgeweken van de eerste voorwaarde: Er is nu 124m² (BVO) horeca vergund in blok 10 en 123m² (BVO) horeca in blok 11. Samen is dit 247m² (BVO) horeca van de toegestane 1.000m² (BVO). Het verzoek is om voor blok 14 136m² (BVO) en in blok 16 316m² (BVO) toe te voegen. De horecagelegenheid in blok 16 wordt opgesplitst in twee delen. in Blok 10, 11, 14 en 16 komen zo op een totaal van 699m² (BVO) horeca. De bestemming van de overige 301m² (BVO) (1.000 minus 699) zouden we toe willen kennen aan de Werkspoorhal. In de Werkspoorhal worden voor de verschillende horecazaken terrassen gecreëerd.

In het verzoek wordt er wél afgeweken van de tweede voorwaarde: Verzoek is om het aantal vestigingen van twee naar vijf vestigingen uit te breiden. De schaal en de afstanden in de Werkspoorhal vraagt om een gediversifieerd en verspreid aanbod aan horeca. Om hierin te kunnen voldoen passen vijf horecazaken beter dan twee horecazaken. Ook zullen door de gebruiker de verschillende horeca vestigingen beleefd worden als één vestiging. De reden

hiervan is de toegang van de Werkspoorhal door de hangaardeuren. Deze deuren zullen toegang verlenen tot de 5 verschillende vestigingen (zie de pijlen op figuur 7). Het aantal toegestane BVO's (eerste voorwaarde) zal hierdoor echter niet overschreven worden.



Figuur 7 – Toegang Werkspoorhal

In het verzoek wordt er afgeweken van de derde voorwaarde: De functieaanduiding 'horeca' is niet geprojecteerd op de blokken 14 en 16. (figuur 6) Vanwege de ruimtelijke en functionele koppeling tussen de nieuwbouwblokken en de hal is het uitlegbaar om de functieaanduiding uit te breiden naar de plint van blok 14 en 16.

5. Conclusie

Gelet op voorgaande uiteenzetting en argumentatie lijkt onze vraag tot afwijking van het bestemmingsplan zeker acceptabel. Het voorstel houdt zoveel mogelijk rekening met de huidige bestemmingsplan regels. Door het aantal horecazaken in de Werkspoorhal van twee naar vijf te brengen en bovendien de hal zelf vrij te houden van bouwkundige elementen zal de hal optimaal functioneren als 'binnenplein' en als hart van Oostenburg. We hopen jullie hiervan ook te hebben overtuigd en onze aanvraag tot afwijken van het bestemmingsplan goed te keuren.