MUST

# Ruimte voor nieuwe werklocaties




**Ontwerpend onderzoek**
**Sloterdijk II Zuid**
**Bouwstenen (SP)**

**Eindrapportage**
Amsterdam, 20 juni 2019

**Must Stedebouw**
Wouter Veldhuis
Bram van Ooijen

Lutmastraat 191 G+H
Postbus 16631
1001 RC Amsterdam
T +31 (0)20 470 20 13

mail@must.nl
www.must.nl

# Inhoud

**RAPPORT Ontwerpend onderzoek werklocatie Sloterdijk II Zuid**


Inleiding **04**

1. Plangebied en opgave **07**
   - Locatie **08**
   - Historie **08**
   - Een nieuwe opgave **10**
   - De woningbouwplannenwolk **10**
   - Van mono- naar multifunctioneel **12**
   - Een bedrijventerrein met meerwaarde **12**

2. Spelregels en bouwstenen raamwerk **15**

2.1 Spelregels, randvoorwaarden **17**
   - Milieu categorie **19**
   - Korrel en schaal **20**
   - Rooilijn **21**
   - GSI **22**
   - FSI **23**
   - Programma **24**
   - Bouwenvelop **25**
   - Openbare ruimte **25**
   - Plint **25**
   - Zoneringen **30**
   - Parkeren **31**

2.2 Bouwstenen, uitgangspunten **33**
   - GebiedsDNA **31**
   - Levendigheid **31**
   - Strategische ruimte **31**
   - Bouwmethodiek **31**
   - Flexibele bouwenvelop **31**
   - Transformatie **31**
   - Beloning **31**

3. Mengpaneel bouwblokken **25**

4. Ontwikkelpaden **31**
   - Verdeelsleutel programma **33**
   - Ontwikkelscenario's **33**
   - Grondpositie, eigendom en erfpacht **33**
   - Ontwikkelpaden bouwblokken **33**




# Niet langer wachten op de toekomst!

Laten we er niet omheen draaien. De druk op de stad is groot en de Amsterdamse werkgebieden raken in steeds zwaarder weer. De plannenwolken voor nieuwe woningbouwlocaties pakken zich steeds meer samen boven de gebieden in de stad waar hard gewerkt wordt. Maar het geeft geen pas om bij de pakken neer te gaan zitten en je te beklagen over het onbegrepen belang van stedelijke werkgebieden. De beste verdediging is investeren in een nieuwe toekomst.

Beeld: Kastrupstraat, Sloterdijk II Zuid © Must

**Inleiding**

Het bedrijfsleven heeft decennia lang op een veel te grote voet geleefd. De ruimte in de havens leek vaak onbegrensd zodat er weinig motivatie was om de beschikbare grond efficient te benutten. Met grote braakliggende terreinen tot gevolg. Nu de druk op de ruimte toeneemt is het dus hoog tijd dat ook de ruimte in de werkgebieden slimmer en intensiever gebruikt gaan worden. Want een groeiende stad met meer inwoners heeft ook behoefte meer arbeidsplaatsten en meer ruimte voor goederenstromen.

**Aan het front**

De strijd om de ruimte is op dit moment goed voelbaar rondom Station Sloterdijk. Hier maken bedrijven in rap tempo plaats voor woningbouw, hotels en entertainmentcomplexen. Alleen de meest courante kantoorgebouwen bieden weerstand. Op een steenworp afstand van Station Sloterdijk liggen de grote havenbekkens van de Main- en Beringhaven met onder andere olieraffinage, recycling en logistiek.

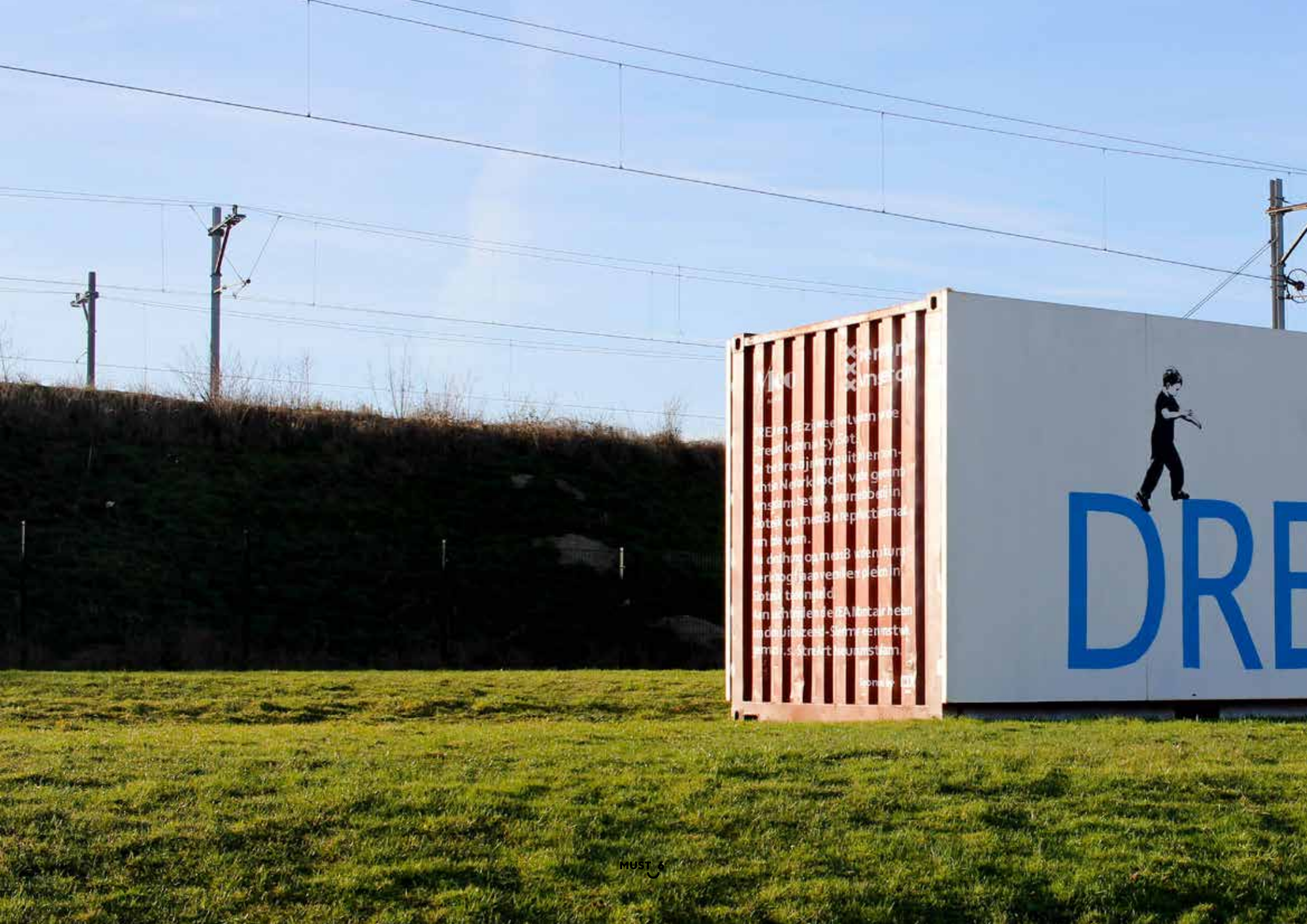
Bedrijvigheid dat veel hinder veroorzaakt en een ruime vrijwaringszone verlangt. Voor het geval er iets mis gaat, of om ongehinderd geur en geluid te produceren. Tussen beide gebieden ligt het plangebied Sloterdijk II Zuid. Als je er doorheen loopt heeft het ontegenzeggelijk een zeer industrieel karakter. Maar als je beter kijkt lijkt er op dit moment niet zoveel meer te gebeuren en staan de opstallen er verwaarloosd bij. Het vastgoed en haar gebruikers wachten overduidelijk op een nieuwe toekomst.



Beeld: parkeerplaats Rhoneweg, Sloterdijk II Zuid © Must

# Een groeiende stad maakt ook ruimte voor werklocaties

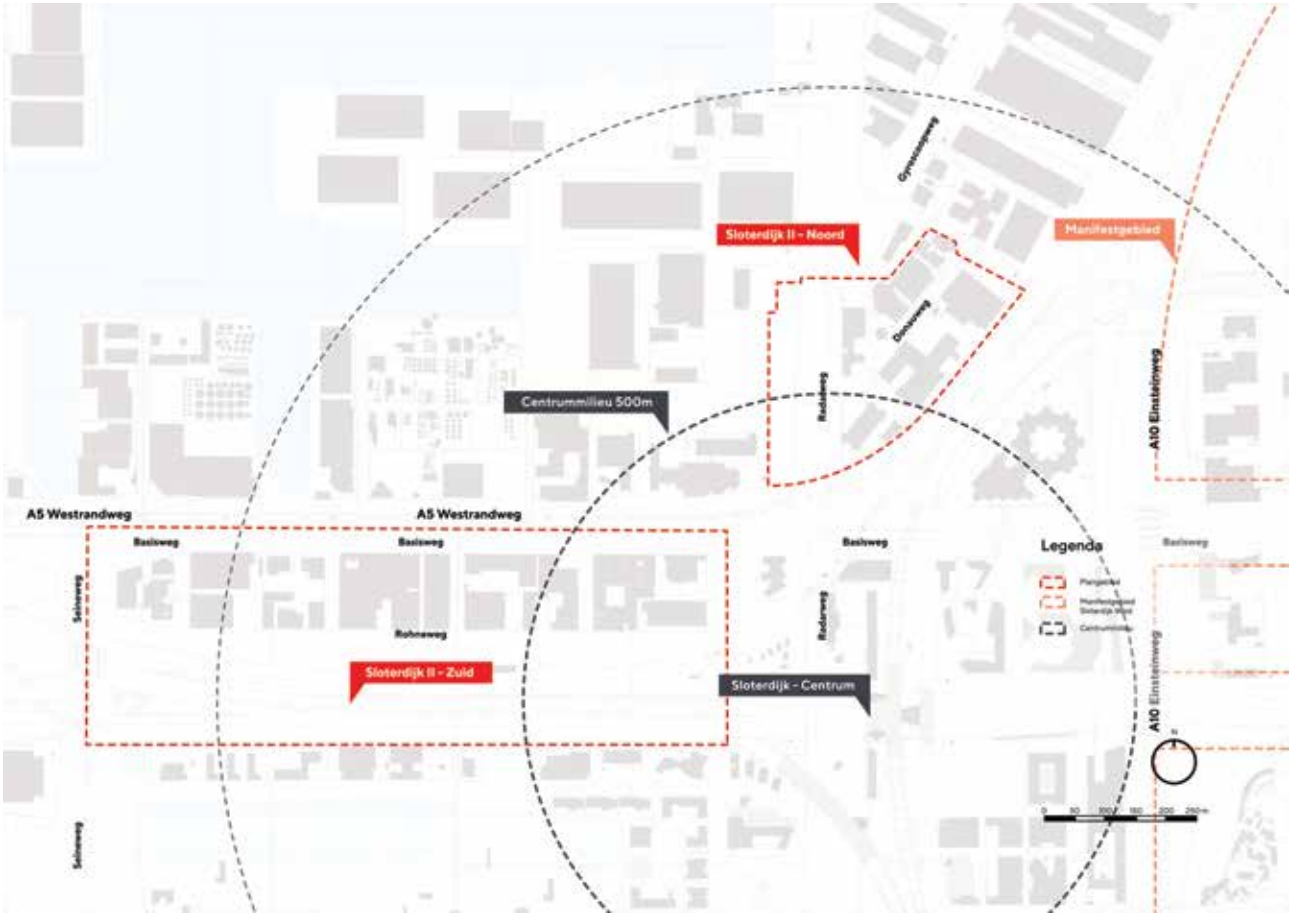
**MUST Visie op de opgave**


DRE




**In de hele stad zorgt het forse woningtekort voor conflicterende ruimteclaims in het stedelijke gebied. Op veel bedrijventerreinen wordt gekeken naar transformatie- en intensiveringssmogelijkheden.**
**Kan Sloterdijk een rol spelen in deze schuifpuzzel en tegelijkertijd zijn belangrijke functie als schakel tussen haven en stad behouden?**

Beeld: Rhonepark, Sloterdijk II Zuid © Must




Locatie en plangebied Sloterdijk II Zuid / bron: concept Gebiedsvisie Sloterdijk West

## Locatie

Bedrijventerrein Sloterdijk II Zuid ligt strategisch gepositioneerd in stad en regio. Door de nabijheid van de internationale openbaarvervoersknoop van Sloterdijk Centrum, de zeehavens van Amsterdam en het snelwegennet is het gebied op alle schalen en modaliteiten goed ontsloten. De Radar- en Basisweg vormen de verbinding van het gebied met het stedelijk weefsel van de binnenstad. De uitstekende bereikbaarheid en nabijheid van stedelijke voorzieningen maakt van Sloterdijk II een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven.

## Historie

Sloterdijk II is een jong en dynamisch gebied in transitie. Het bedrijventerrein functioneert als een belangrijke schakel tussen haven en stad. Het bedrijventerrein staat aan de vooravond van een grote herstructureringsopgave. Het eenzijdige aanbod aan industriële bedrijven, een overmaat en versleten openbare ruimte en de verduurzamingsopgave van



1950




1970



1985




2018



Cornelia Hoeve, Hornweg - 1932



Bedrijventerrein Sloterdijk II - 1972



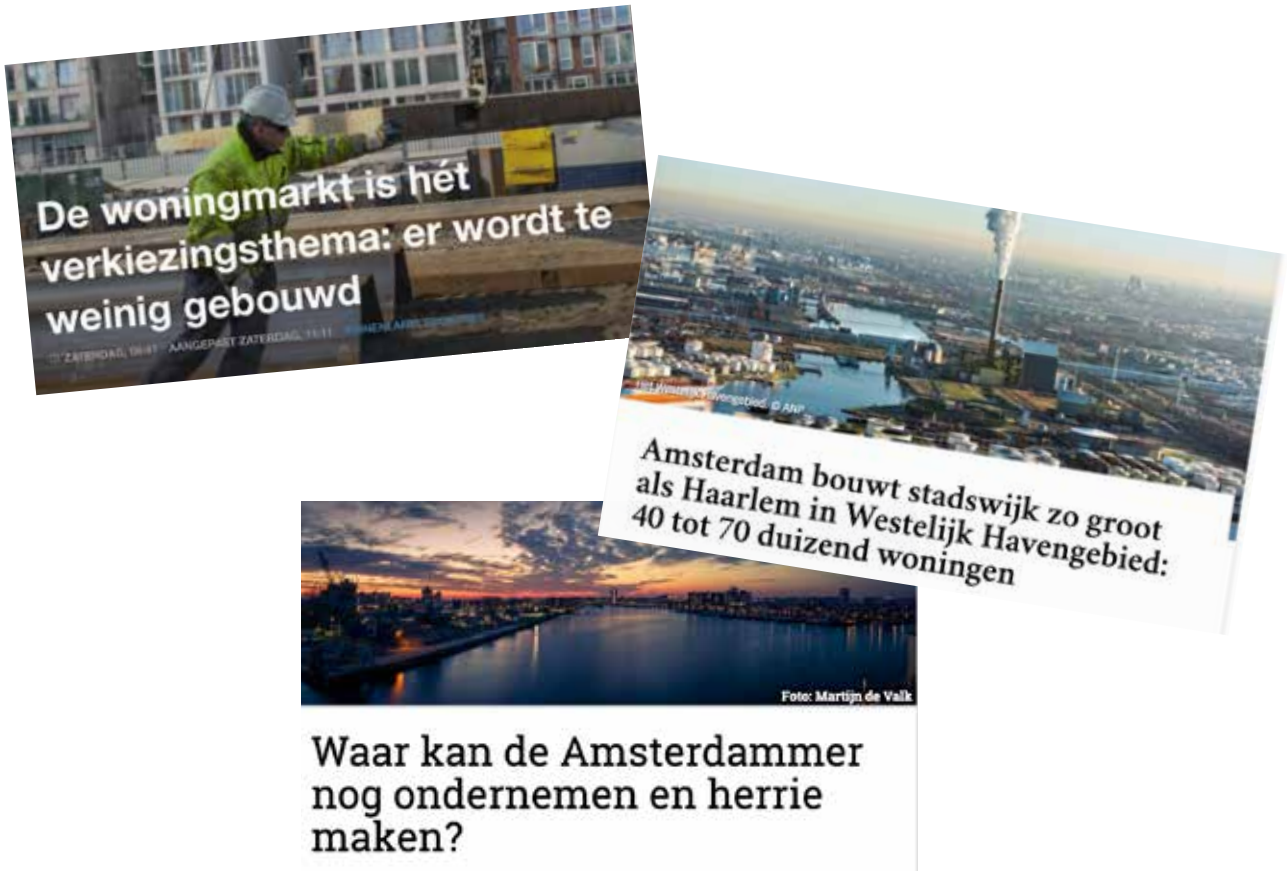
Bedrijventerrein Sloterdijk II - 1987



Bedrijventerrein Sloterdijk II - 2011

Afb.historische ontwikkeling Sloterdijk II
Bron: http://topotijdreis.nl en https://beeldbank.amsterdam.nl

de bestaande voorraad bedrijfsgebouwen vragen om nieuwe prikkels en een herziening van het gebied. Maar hoe ziet een toekomstbestendige visie voor Sloterdijk II Zuid eruit?



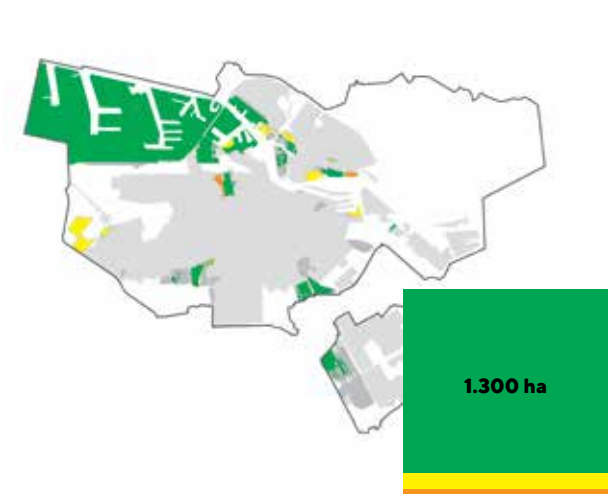

Afb. krantenkoppen over woningtekort in Amsterdam en de gevolgen daarvan voor het ondernemersklimaat

**Een nieuwe opgave**

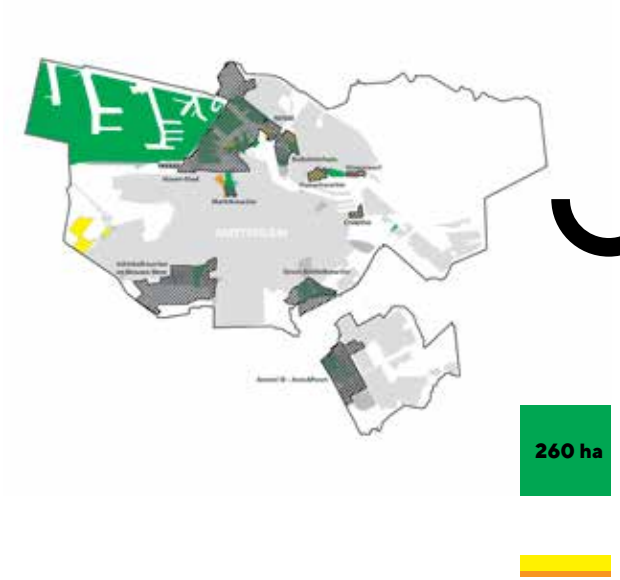
Een oververhitte markt, een beperkte voorraad uitleglocaties aan de rand van de stad en een tekort aan binnenstedelijke ontwikkellocaties noodzaakt gemeente en marktpartijen op zoek te gaan naar alternatieve mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen. De consequentie van deze zoektocht is dat veel bedrijven in de binnenstad (ruimte voor ondernemen) plaats moeten maken om te voorzien in de ruimtebehoefte om te wonen. Maar waar vinden we in een compacte en sterk verdichte stad ruimte om te ondernemen (lees: ruimte voor de productieve stad)?

**De woningbouwplannenwolk**

De gemeente Amsterdam telt circa 1.300 ha areaal aan bedrijventerrein. Boven veel van deze werklocaties hangt een plannenwolk. Om het tekort aan woningen aan te pakken moeten veel bedrijven plaatsmaken voor nieuwe binnenstedelijke woonmilieus. Tot aan 2020 heeft de gemeente de ambitie uitgesproken




In de gemeente Amsterdam is circa 1.300 ha bedrijventerrein. Groot deel daarvan is gezond en funcioneert goed (fase 1).

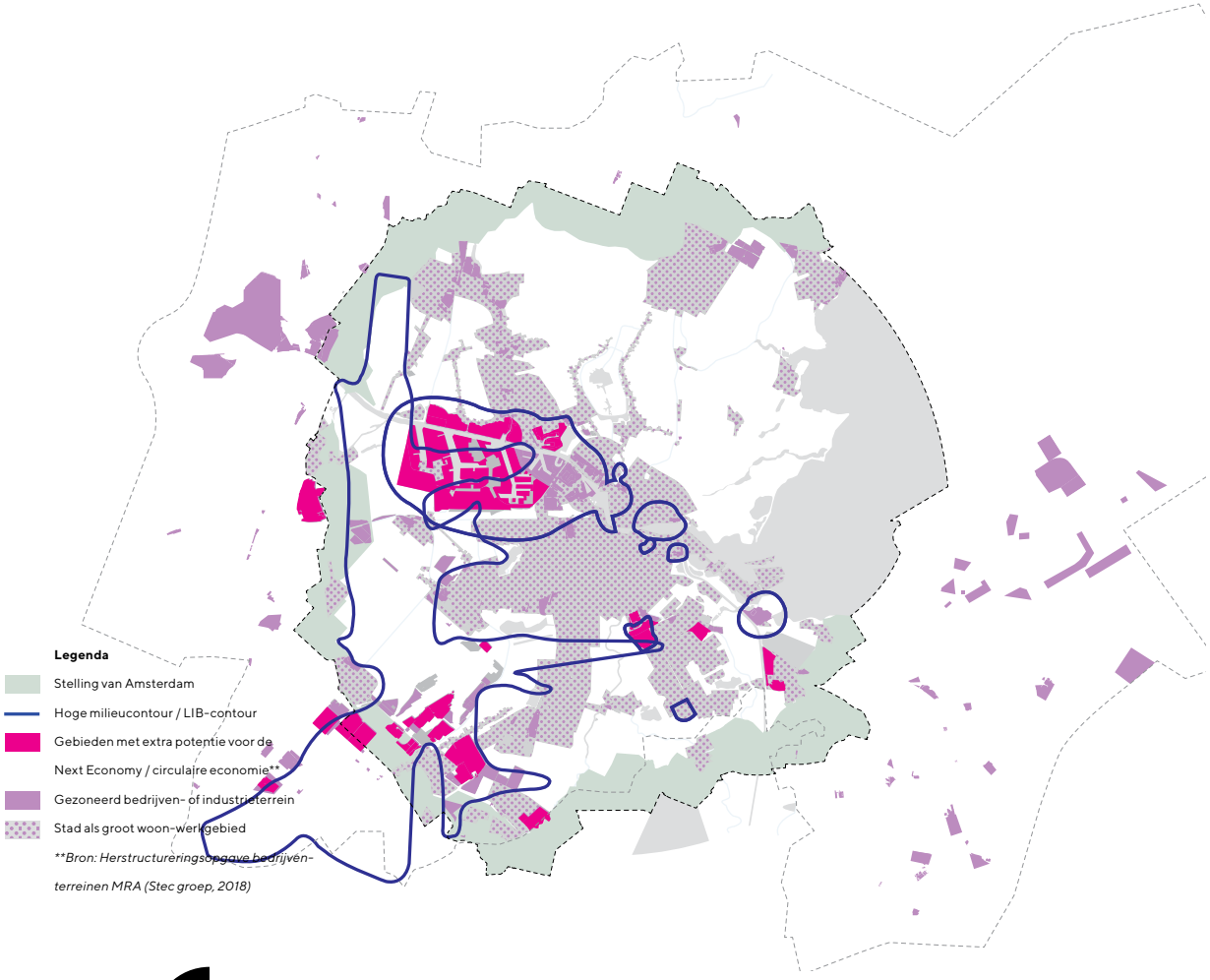



Boven 20% van de bedrijventerreinen hangt een 'plannenwolk'; harde of zachte plannen voor woningbouw. Alleen Westpoort buiten de ring en Businesspark Osdorp blijven vrij van plannen.

Afb. Areaal aan bedrijventerreinen Amsterdam, boven 20% van de bedrijventerreinen hangt een 'plannenwolk' bron: bron: Herstructureringsopgave bedrijventerreinen MRA (2018, Stec groep. Bewerking door MUST)

om circa 100 ha (check Ton/Maurice) aan bedrijven in de binnenstad uit te plaatsen. Sloterdijk II is een potentieel interessante locatie waar deze opgave (de productieve stad) kan landen. Maar hoe kan Sloterdijk zijn belangrijke functie als schakel tussen stad en haven behouden en tegelijkertijd een rol van betekenis spelen in de schuifpuzzel van programma dat als gevolg van de tweestrijd tussen ruimte voor wonen en werken boven het gebied hangt?

Fase 1
Fase 2a
Fase 2b
Fase 3



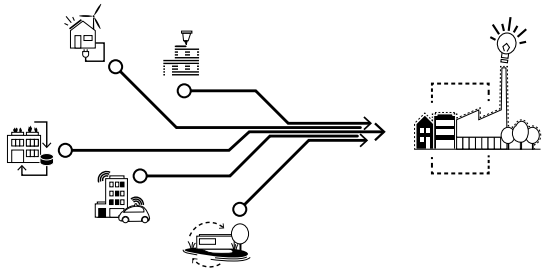

Afb. multifunctionele bedrijventerreinen: Amsterdam bron: Werken aan een Nieuw Amsterdam, Must i.o.v. ORAM

## Van mono- naar multifunctioneel bedrijventerrein

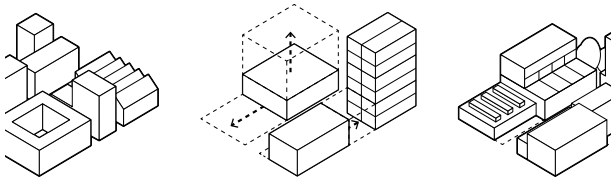
Ruimte voor stedelijke verdichting is schaars, ook voor bedrijventerreinen. Bovendien past het monofunctionele bedrijventerrein met een eenzijdig industrieel programma niet meer in de tijdsgeest van de 21ste eeuw. Een veranderende economie en ruimtegebrek noodzaakt partijen met een andere bril te kijken naar de huidige voorraad bedrijventerreinen. De transitie naar een meer multifunctioneel werkmilieu staat daarbij centraal. Een transitie die ruimtelijke condities schept voor de economie van morgen. Een ruimte die plek geeft voor economie met nieuwe die uitgaat van hergebruik, delen, hoogwaardige kennis, creativiteit en innovatie.

## Een bedrijventerrein met meerwaarde

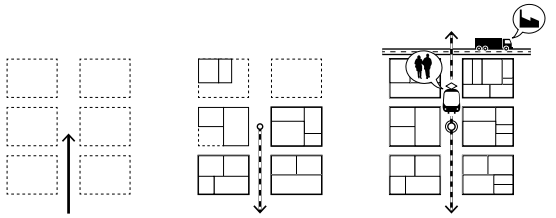
Een bedrijventerrein met meerwaarde vraagt om slimme ontwerpoplossingen en adaptieve planningsregels. Het uitwisselen van kennis, processen, voorzienin-



A) Verken innovaties om slim te mixen met meerwaarde



B) Zorg voor overmaat en flexibiliteit



C) Ontwikkel eerst excellente multimodale bereikbaarheid

gen en materialen staan daarbij centraal, delen is het sleutelwoord. In de praktijk betekent dit dat we oplossingsrichtingen moeten vinden die deze participatie stimuleren en faciliteren. Dit kan bijvoorbeeld door sterk in te zetten op dubbelgrondgebruik, een gezonde functiemix van verschillende programma's en een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte.

Afb. multifunctioneel bedrijventerreinen: Amsterdam
bron: Werken aan een Nieuw Amsterdam, Must i.o.v. ORAM





**Het raamwerk voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan bestaat uit twee onderdelen. De spelregels zijn randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De bouwstenen dienen als uitgangspunt in beschouwing te worden genomen. Belangrijk vertrekpunt bij het opstellen van de bepalingen is het vooruitzicht van een level playing field. Het formuleren van voorschriften en regels die eerlijke ontwikkelkansen voor publieke en private partijen waarborgen.**

Beeld: Rhonepark, Sloterdijk II Zuid © Must



Beeld: Rhonepark, Sloterdijk II Zuid © Must

# 2.1 Spelregels (rvw)

**De spelregels van het stedenbouwkundig plan zijn randvoorwaardelijk. Bij een gebiedsontwikkeling of bouwinitiatief moet aan de eisen van deze paragraaf worden voldaan.**

| ASPECTEN / SECTOREN | | MILIEU | HINDER | | | | | | | RUIMTELIJKE VOORW | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | CATEGORIE | GELUID | GEUR | LICHT | LOGISTIEK | EXT. VEILIGH. | BODEM | WATER | BEREIKBAAR | LIGGING | STAPELBAAR |
| VOEDSEL-PRODUCTIE |  | 3 - 5 | + | +++ | + | +++ | + | + | + | SNELWEG | STAD, STADSRAND | JA |
| BOUWBEDRIJF EXCL. WERKPLAATS |  | 2 | ++ | + | ++ | +++ | + | - | - | SNELWEG | STADSRAND | NEE |
| GROOTHANDEL |  | 2 | + | + | + | +++ | + | - | - | SNELWEG, STADSWEG | STAD , STADSRAND | JA |
| HOUT- EN METAALPRODUCTIE |  | 3 | +++ | +++ | ++ | +++ | ++ | + | + | SNELWEG, WATER | BUITEN STAD, STADSRAND | NEE |
| 3D PRINTEN EN DRUKKERIJ |  | 3 | + | + | + | ++ | + | + | ++ | OV, SNELWEG, STADSWEG | STAD | NEE |
| AUTOREPARATIE |  | 3 | ++ | ++ | + | ++ | + | ++ | ++ | OV, SNELWEG, STADSWEG | STAD | NEE |
| OPSLAG |  | 2 | + | + | + | ++ | + | + | + | SNELWEG, WATER | BUITEN STAD, STADSRAND | JA |
| LOGISTIEK EN TRANSPORT |  | 3 - 5 | ++ | ++ | ++ | +++ | ++ | + | + | SNELWEG, STADSWEG, WATER | NATIONAAL | JA |
| HIGH-TECH INDUSTRIE |  | 1 - 4 | + | + | + | + | ++ | + | + | OV, SNELWEG | STADSRAND, STAD | JA |

Afb. stapelbaarheid van bedrijven per categorie en milieuzonering
bron: Werken aan een Nieuw Amsterdam, Must i.o.v. ORAM

Niet uit te sluiten < 3.2

| ASPECTEN / SECTOREN | | MILIEU | HINDER | | | | | | RUIMTELIJKE VOORW | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | CATEGORIE | GELUID | GEUR | LICHT | LOGISTIEK | EXT. VEILIGH. | BODEM | WATER | BEREIKBAAR | LIGGING | STAPELBAAR |
| SCHEEPSBOUW EN REPARATIE |  | 5 | +++ | ++ | +++ | +++ | ++ | ++ | ++ | WATER | HAVEN | NEE |
| ENERGIECENTRALE |  | 4 - 5 | + | +++ | +++ | + | +++ | +++ | +++ | SNELWEG, WATER | BUITEN STAD, STADSRAND | NEE |
| BETONFABRIEK |  | 4 - 5 | + | + | + | +++ | + | - | ++ | SNELWEG, WATER | STADSRAND | NEE |
| CHEMISCHE PRODUCTIE |  | 4 - 5 | + | +++ | ++ | ++ | +++ | +++ | +++ | SNELWEG,- WATER | BUITEN STAD, STADSRAND | JA |
| AFVAL- VERWERKING |  | 4 - 5 | ++ | +++ | ++ | +++ | +++ | +++ | +++ | SNELWEG, STADSWEG | BUITEN STAD, STADSRAND | NEE |

Afb. stapelbaarheid van bedrijven per categorie en milieuzonering
bron: Werken aan een

## Milieu categorie

Voor de locatie Sloterdijk II Zuid zijn bedrijven met activiteiten tot en met milieucategorie 3.2 richtinggevend. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst bedrijven met een hogere milieucategorie zich op locatie vestigen. Mits deze bedrijven geen overlast en hinder veroorzaken of de zonering van activiteiten woningbouw op de locatie in een later stadium uitsluit.




Afb. korrel en schaal gebouwen, maximale voetafdruk 6000m²

**Korrel en schaal**

De korrel en schaal van de gebouwen zijn beeldbepalend en karakteristiek voor het gebied. Sloterdijk kenmerkt zich door een gevarieerd bouwvolume. Deze kwaliteit willen we graag behouden en waar mogelijk versterken. Belangrijk vertrekpunt is daarom dat de huidige voetafdrukken leidend zijn. Voor het nieuw op te stellen stedenbouwkundig plan zijn derhalve de huidige schaal en korrel van bedrijven maatgevend. De maximale voetafdruk is vastgesteld op 6000 m². De minimale voetafdruk wordt per kavel bepaald door de vastgestelde flexibele GSI (Ground Space Index).




Afb. Rooilijn, maximaal 80% bebouwd aan de Basisweg

## Rooilijn

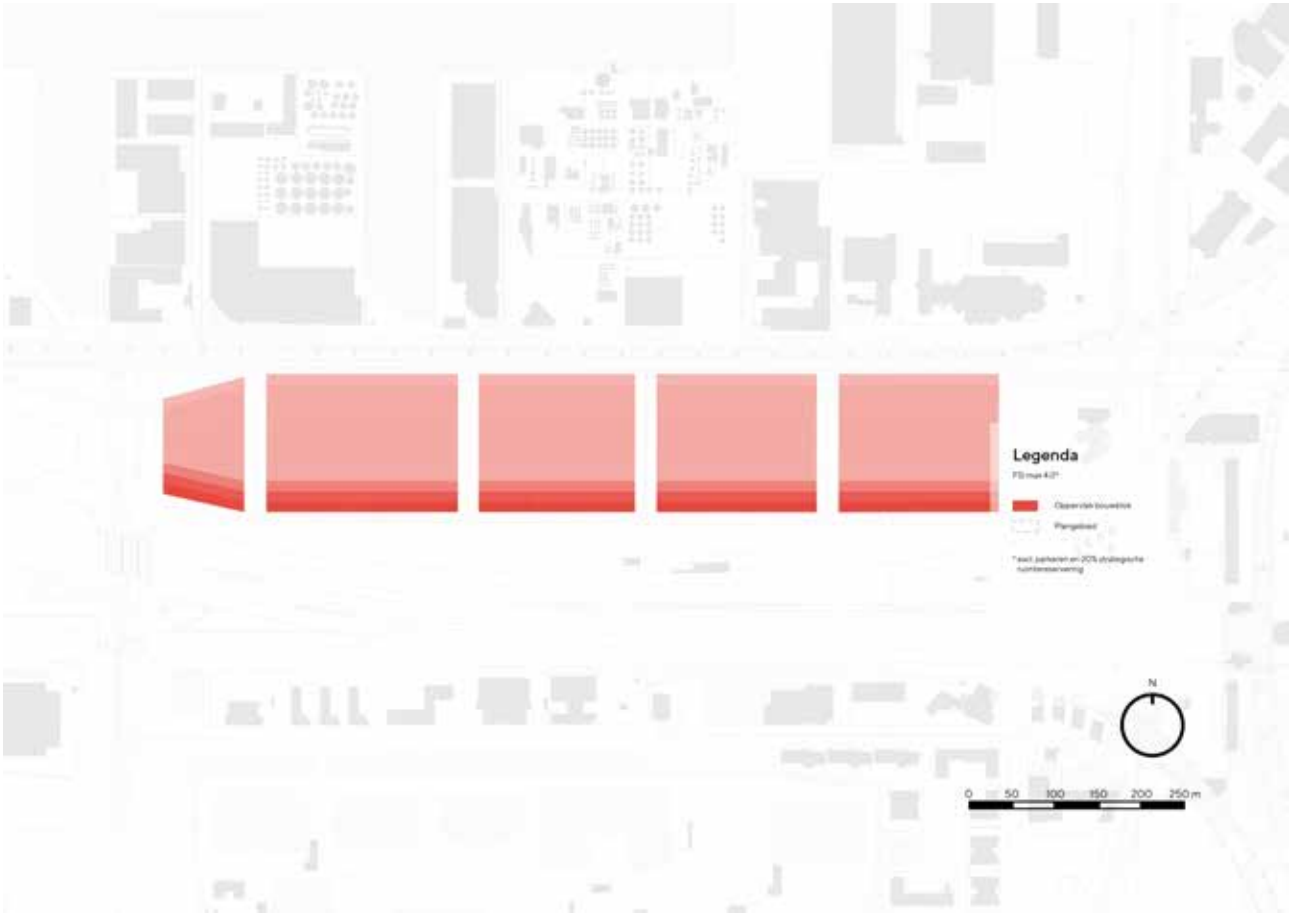
Aan de noordzijde van het plangebied (de Basisweg) wordt een vaste rooilijn voorgesteld. Om een gefragmenteerd en speels eindbeeld van het bedrijventerrein te borgen is er een maximaal aantal strekkende meter bebouwd percentage van de lijn opgenomen. Per bouwblok mag over de gehele lengte van de rooilijn maximaal 80% worden bebouwd. Aan de zuidzijde zijn er t.a.v. de rooilijn geen restricties.




Fotobijschrift corps 7 op 10 pt. TT Norms regular. Vier blokken breed. Bij langer bijschrift tot zes blokken breed.

## GSI (Ground Space Index)

Voor het stedenbouwkundig plan wordt een minimale (0,6) en een maximale (0,8) GSI per bouwkavel voorgesteld. De minimale voetafdruk waarborgt een mate en gevoel van dichtheid. De maximale voetafdruk bedrijfsactiviteiten en handelingen in de openbare, semi-private ruimte kunnen plaatsvinden.

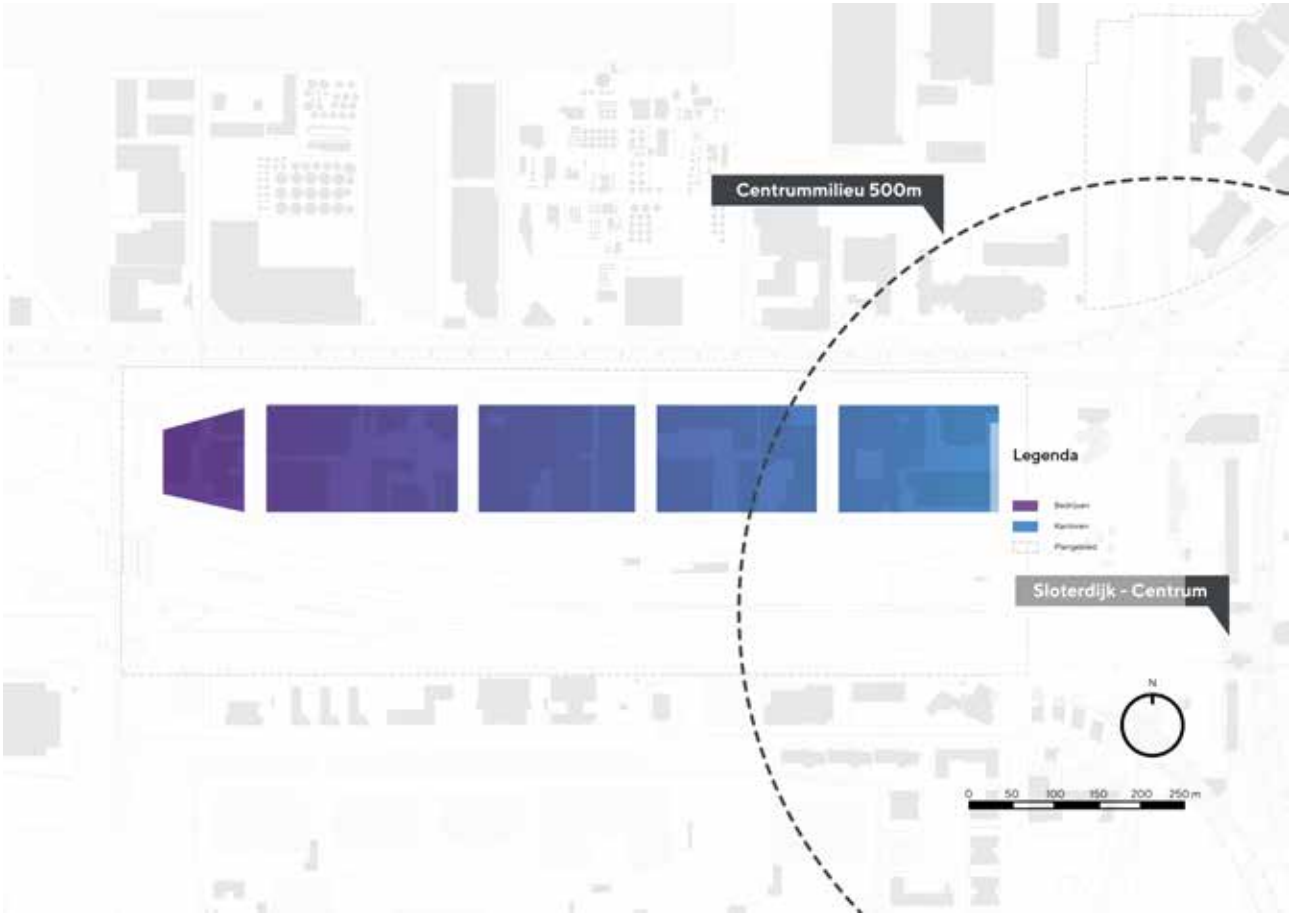



Fotobijschrift corps 7 op 10 pt.
TT Norms regular. Vier blokken
breed. Bij langer bijschrift tot zes
blokken breed.

* aantal vierkante meters vloeroppervlak van een gebouw in relatie tot het aantal vierkante meters van de kavel

**FSI (Floor Space Index)**

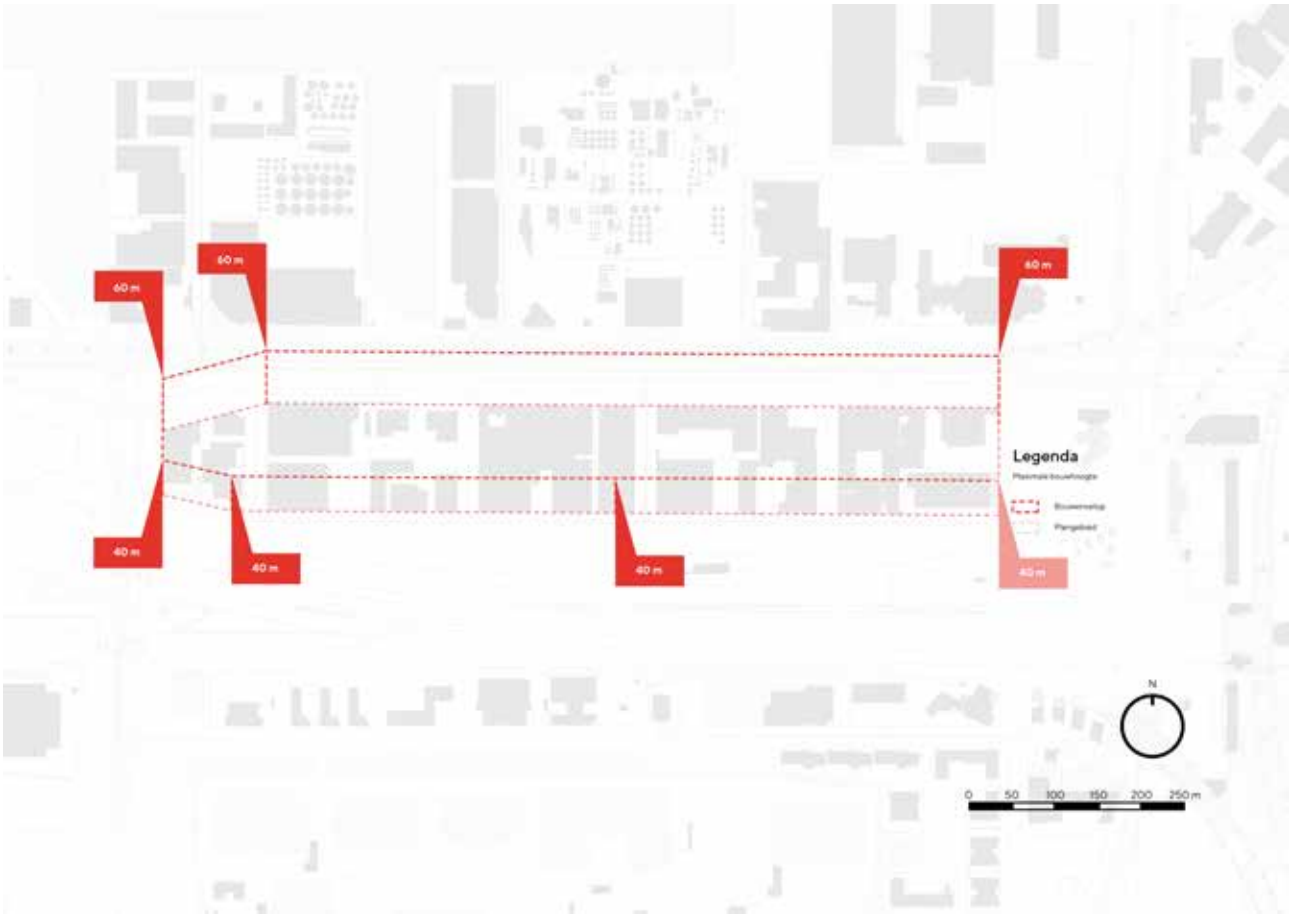
Voor het stedenbouwkundig plan wordt een minimale (2) en een maximale (4) FSI voorgesteld. De minimale en maximale FSI zijn exclusief de vloeroppervlakten van het parkeerprogramma en de strategische ruimte reservering.




Fotobijschrift corps 7 op 10 pt. TT Norms regular. Vier blokken breed. Bij langer bijschrift tot zes blokken breed.

**Programma**

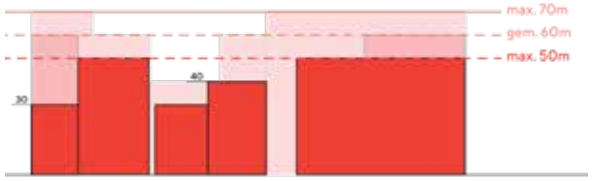
Het programma is op bouwblok niveau vastgelegd. In Oost-westrichting neemt respectievelijk het aandeel kantoorprogramma ten opzichte van het aandeel bedrijvenprogramma toe. Dit vanwege de invloedsfeer van het gewenste centrummilieu aan de internationale mobiliteitsknoop van treinstation Sloterdijk.

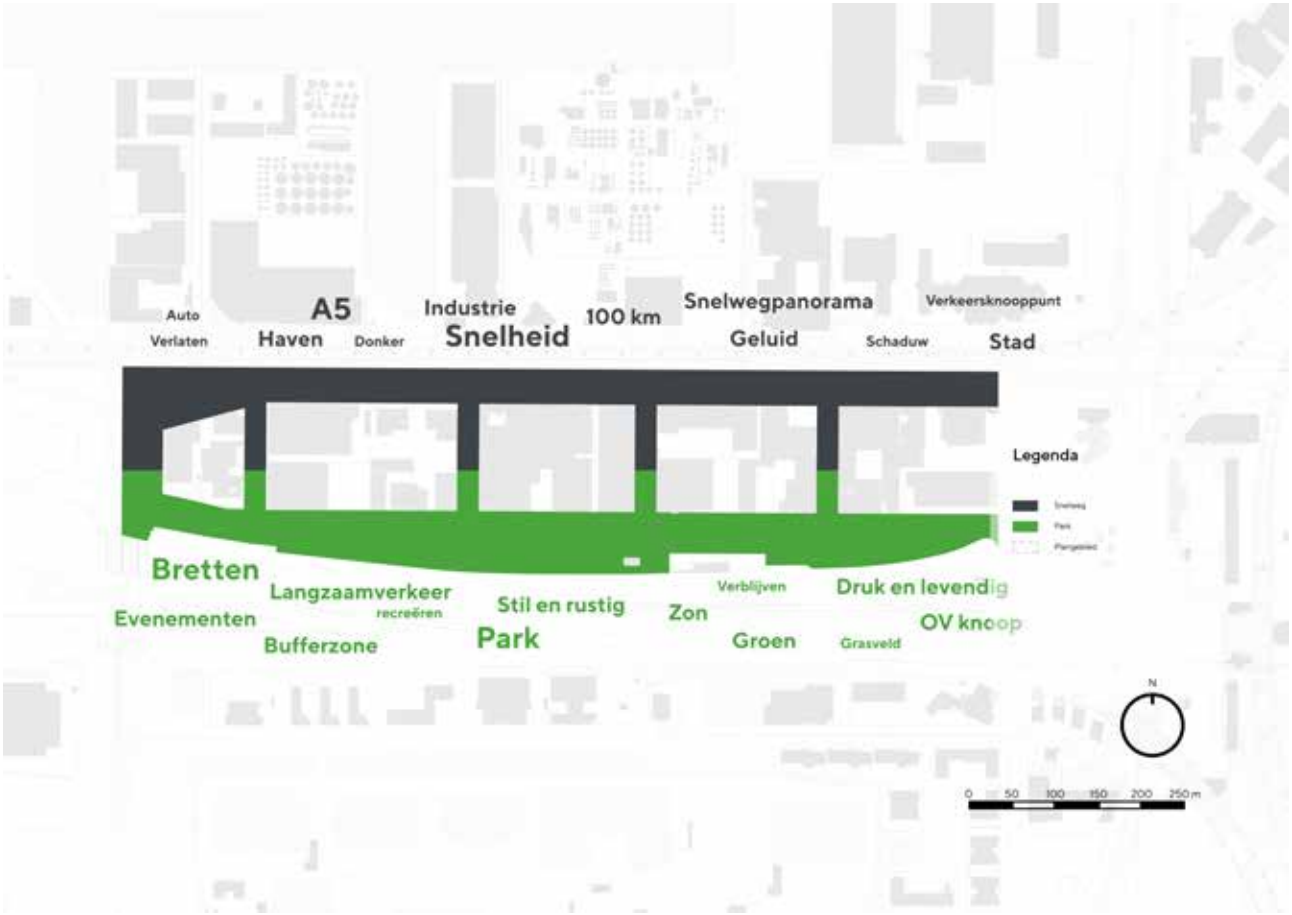



Fotobijschrift corps 7 op 10 pt. TT Norms regular. Vier blokken breed. Bij langer bijschrift tot zes blokken breed.

## Bouwenvelop

Het stedenbouwkundig plan kent geen gefixeerde bouwenvelop. Vanwege omgevingsaspecten is er aan de noord- en zuidzijde van het plangebied een gemiddelde bouwhoogte voorgeschreven. De gemiddelde bouwhoogte van de bebouwing wordt per bouwblok berekend. Aan de Radarweg (noordzijde) is de gemiddelde bouwhoogte vastgesteld op 60 meter boven maaiveld. Dit omwille van de beperkingen die de LIB-contouren van Schiphol. Aan de Rhoneweg is de bouwhoogte vastgesteld op 40 meter boven maaiveld. Deze waarborgt een ... bezonning van het Rhonepark.

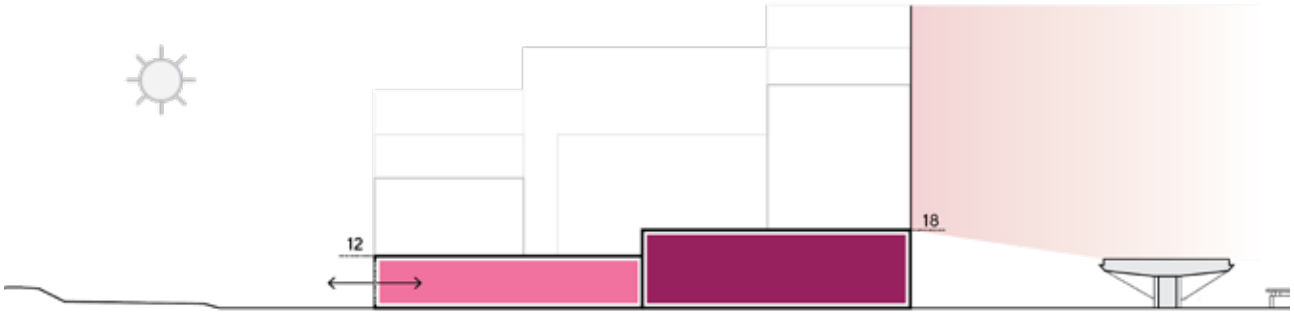





Fotobijschrift corps 7 op 10 pt. TT Norms regular. Vier blokken breed. Bij langer bijschrift tot zes blokken breed.

## Openbare ruimte

De sferen van de openbare ruimte zijn karakteristiek voor het gebied. De noordzijde (schaduwkant) heeft met de aanwezigheid van de Westrandweg en de Radarweg een grijze uitstraling en logistieke beleving. De zuidzijde daarentegen met de aanwezigheid van het Rhonepark een gelegen op de zonkant een groene beleving en een in potentie recreatieve functie. In het nieuwe stedenbouwkundig plan dienen deze karakteristieken vertaald worden naar nieuwe straatprofielen. Daarnaast vormt de openbare ruimte een belangrijke aanleiding voor de organisatie van programma's.



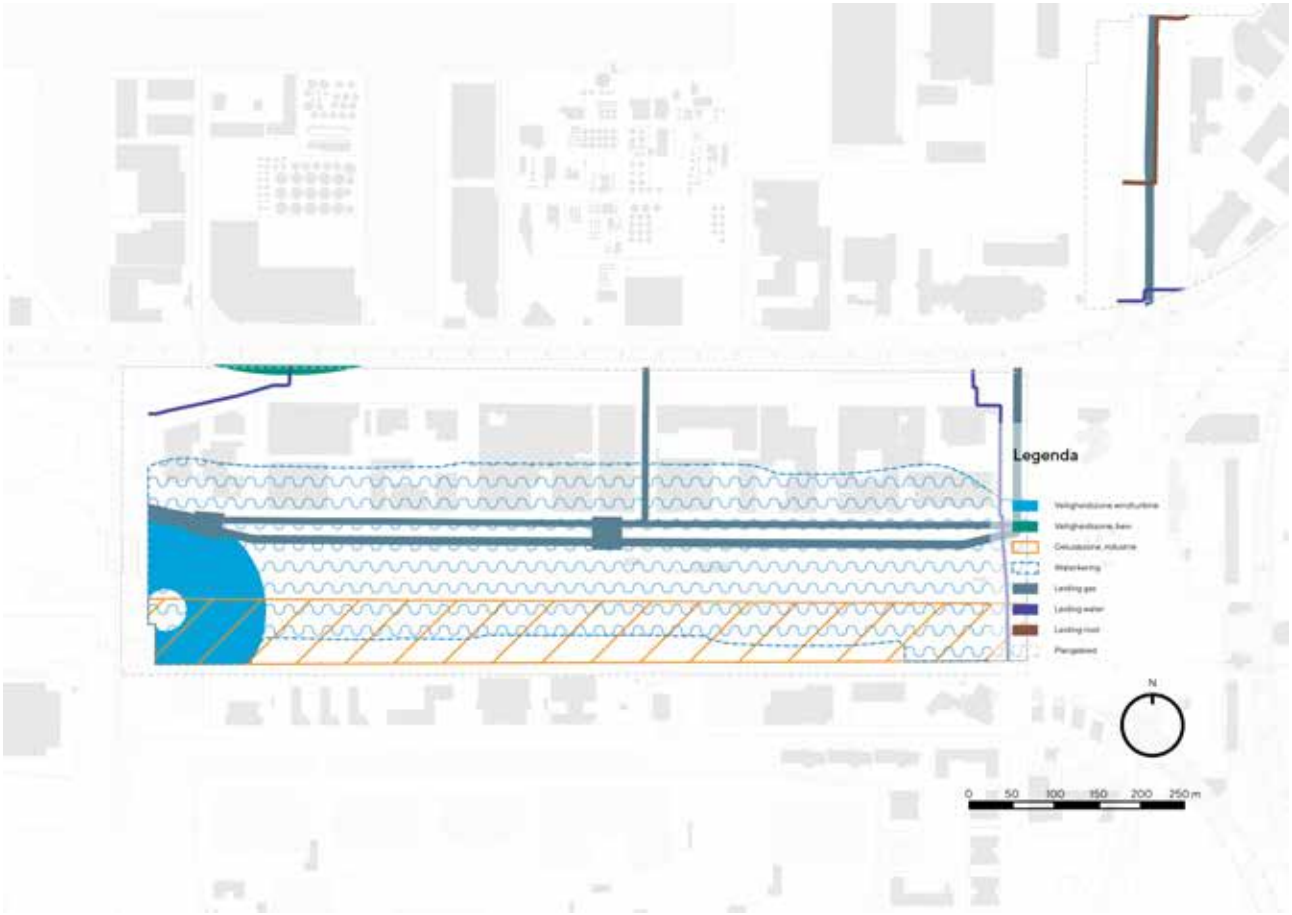

Fotobijschrift corps 7 op 10 pt. TT Norms regular. Vier blokken breed. Bij langer bijschrift tot zes blokken breed.

## Plint

In het plan zijn twee verschillende plinthoogtes opgenomen. Aan de Radarweg is de plinthoogte vastgesteld op 18 meter (drie verdiepingen van gemiddeld 6 meter bedrijvenprogramma). De ruimte boven de plint introduceert een tweede maaiveld. Een etalage die zichtbaar is vanaf het opgetilde snelwegtracé. De hoogte van de plint aan de Rhoneweg is vastgesteld op 12 meter (drie verdiepingen van gemiddeld 4 meter creatieve industrie).

## Zoneringen

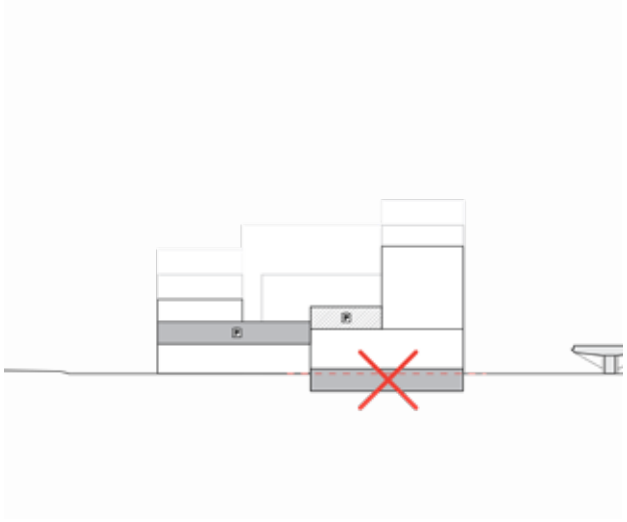
In het plangebied liggen een aantal restrictieve vrijwaringszoneringen. Bij gebiedsontwikkeling dient rekening te worden gehouden met deze zoneringen. Het betreft van ondergrondse infrastructuur en het theoretisch dijklichaam (waterkering).



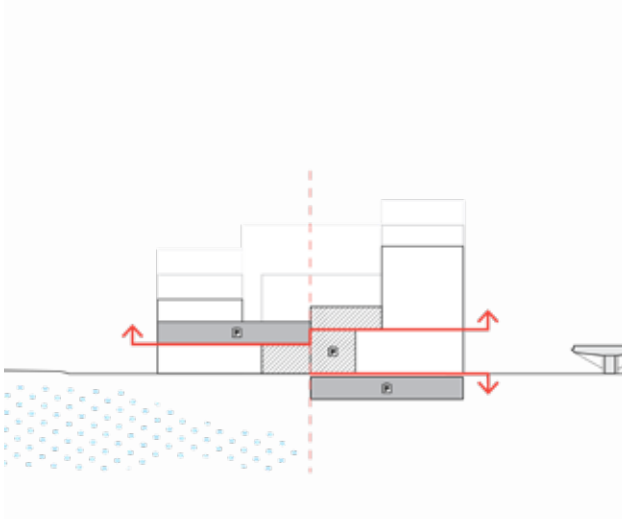

Fotobijschrift corps 7 op 10 pt. TT Norms regular. Vier blokken breed. Bij langer bijschrift tot zes blokken breed.

## Parkeren

Parkeren dient te worden opgelost op eigen terrein. Parkeeroplossingen met een half-verdiepte bak- c.q. kelderconstructie zijn niet toegestaan. Aan de Rhoneweg dient bij een ondergrondse parkeeroplossing rekening worden te gehouden met het theoretisch dijklichaam (waterkering). Parkeeroplossingen boven maaiveld mogen vanaf de begane grond (plint) en het snelwegpanorama van de Westrandweg niet zichtbaar zijn.



Halfverdiept



Verdiept - boven maaiveld

Fotobijschrift corps 7 op 10 pt. TT Norms regular. Vier blokken breed. Bij langer bijschrift tot zes blokken breed.



Beeld: Rhonepark, Sloterdijk II Zuid © Must

# 2.2 Bouwstenen (uitgangspunten)

**De bouwstenen van het stedenbouwkundig plan zijn beginselen (uitgangspunten) waar een gebiedsontwikkeling of bouwinitiatief rekening mee dient te houden. Bouwstenen hebben geen juridische status maar dienen wel te worden meegenomen in het beoordelingskader van een bouwplan.**




Afb. DNA sloterdijk, identiteitsdragers gebied

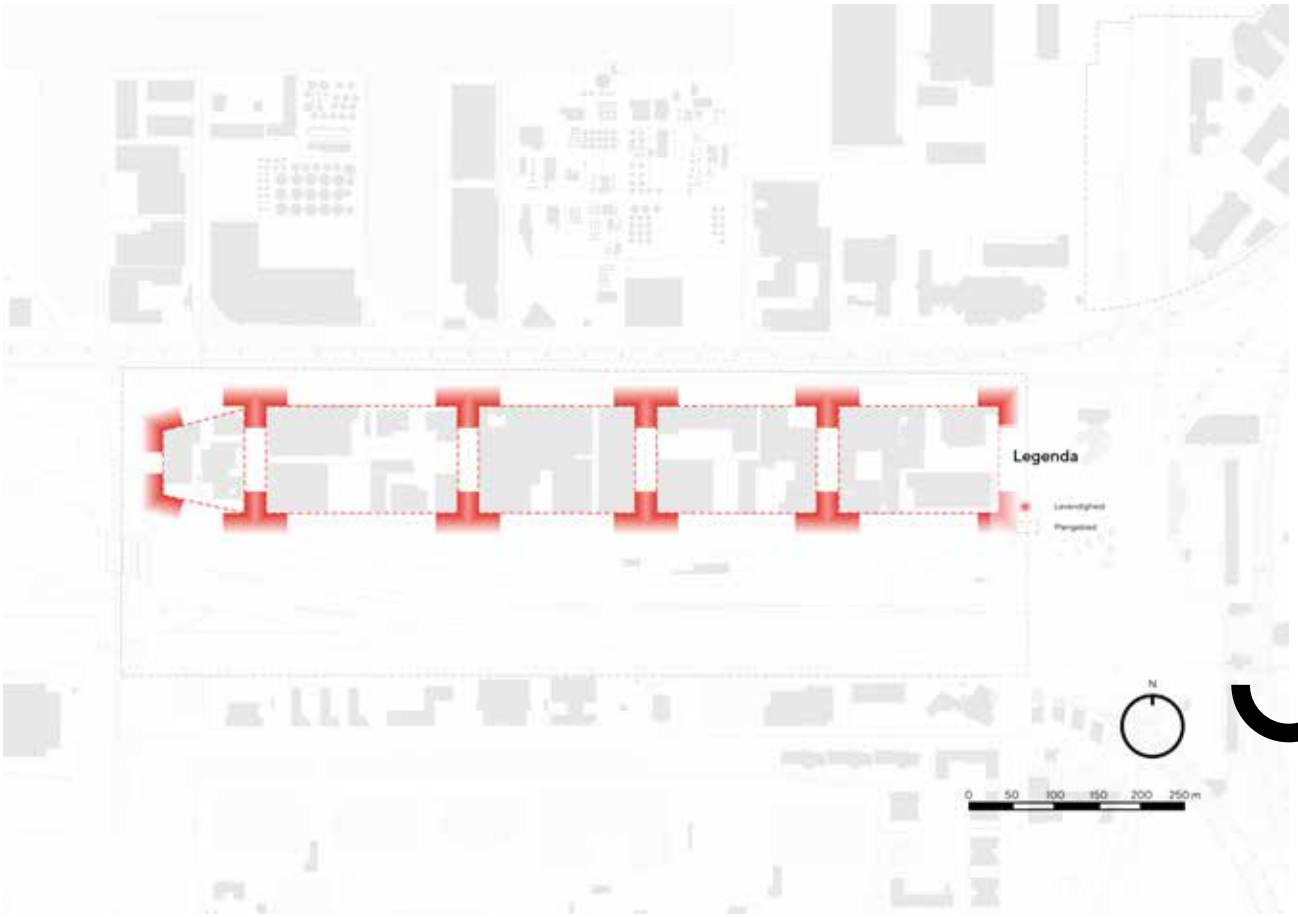





Voorbeeld;
identiteitsdrager, OVEC
gebouw, Basisweg 27

## GebiedsDNA

Sloterdijk II Zuid heeft geen panden met een monumentale status maar wel een aantal waardevolle bedrijfsgebouwen. Gebouwen met een architectuur en bouwmethodiek die de tijdsgeest en bouwperiode van het bedrijventerrein karakteriseren. Deze gebouwen zijn door de typische luifel- en kozijndetaillering, kleur- en materiaalgebruik kansrijke objecten voor herontwikkeling of transformatie. Belangrijk uitgangspunt van het plan is dat deze identiteitsdragers waar mogelijk behouden blijven voor het gebied.




Afb. Levendigheid, inzetten op attractieve hoeken van het bouwblok

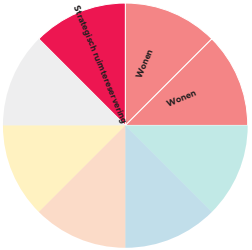
## Levendige hoeken

Een bedrijventerrein kan niet altijd en op iedere plek sfeervol en gezellig zijn. Op een bedrijventerrein wordt gewerkt en werkzaamheden vragen om bewegingsvrijheid. Ook in de openbare ruimte is hiervoor een ruimtereservering nodig. Een zonering voor opstelplaatsen, verkeersbewegingen en reserveringen voor het laden en lossen etc. Tegelijkertijd vraagt een multifunctioneel bedrijventerrein om ruimte om te verblijven. Plekken waar werknemers, bezoekers en passanten elkaar kunnen ontmoeten. Om beide zoneringen een plek te geven wordt voorgesteld om de levendigheid in het gebied (ruimte om te

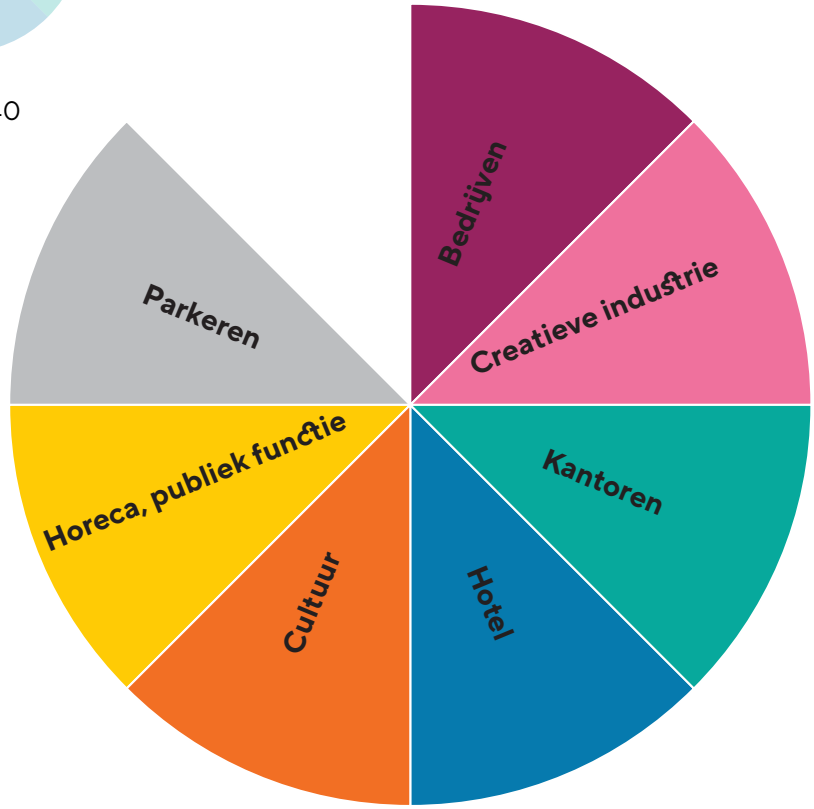
verblijven) bij voorkeur te oriënteren op de hoeken van de bouwblokken.

**Strategische ruimte**

Een van de belangrijkste succesfactoren van een vitaal bedrijventerrein is het accommoderen van ruimte voor groei. Een bedrijventerrein is nooit uitontwikkeld want ondernemen is omgaan met onzekerheid. Dit vraagt om een flexibele bedrijfslocatie die kan meebewegen met de grillen van de markt. Must stelt voor om in deze behoefte te voorzien door een strategische ruimte reservering van 20% van het totaalaantal vierkante meter op te nemen in het plan. De strategische ruimtereservering kan worden ingezet bij een tweede fase van ontwikkeling. Een tweede fase van ontwikkeling gaat in wanneer een bedrijf ruimte nodig heeft om verder door te groeien of wanneer het gebied (op termijn) in aanmerking komt voor woningbouw. In de praktijk zal het ontwikkelperspectief van een tweede fase pas op de lange termijn plaatsvinden.




2030 | 2040




2020

Overgedimensioneerde gebouwconstructie



Afb. adaptieve en flexibele bouwmethodieken

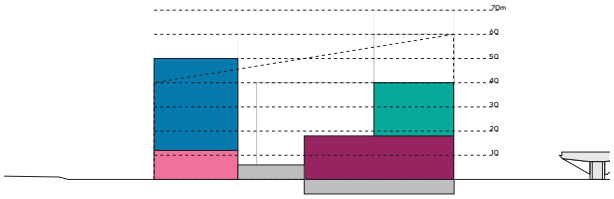
**Adaptieve en flexibele bouwmethodiek**

Om een tweede fase van ontwikkeling in de toekomst te mogelijk te maken dienen de gebouwconstructies adaptief en/of flexibel te worden ontworpen. Er kan worden gekozen om de constructie over te dimensioneren en door deze voorzorgmaatregel de gebouwstructuur robuust en toekomstbestendig te maken voor andere functies en voorzieningen in de toekomst. De tweede optie is een constructie demontabel uit te voeren. Een demontabele constructie kan uit elkaar worden gehaald en plaats kan maken voor iets nieuws. De gebouwcomponenten kunnen op een andere locatie eventueel weer worden opgebouwd of door recycling worden ingezet als grondstof voor nieuw gebouwen.

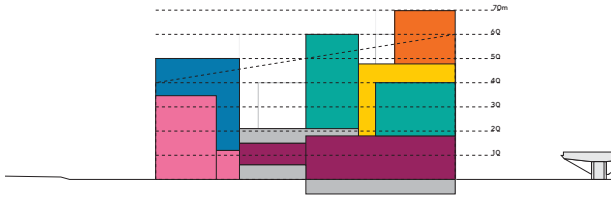
**Een eeuwige transformatie**

Een bedrijventerrein is altijd in beweging en nooit uitontwikkeld. Het is daarom van belang te plannen voor de lange termijn. Een termijn die het bestemmingsplan met haar sterk politiek gedreven agenda

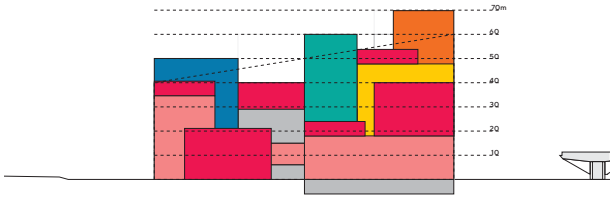
2025 - ( FSI 2 )



2030 - ( FSI 4 )



2040 ( incl. strategische ruimte )



Afb. een onopgelost ontwikkelingsperspectief, een gebiedsontwikkeling zonder eindsituatie en eindbeeld

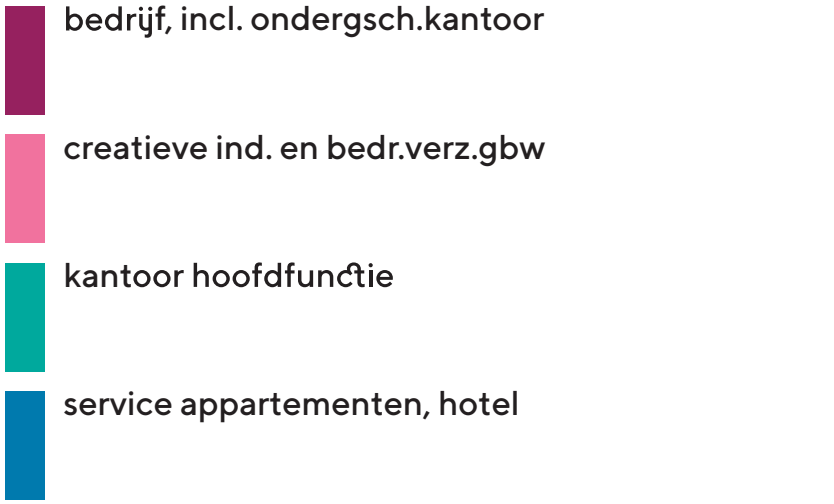
kan overleven. In een bestemmingsplan kunnen planregels juridisch voor een korte termijn worden vastgelegd, voor een maximale periode van tien jaar. De spelregels en bouwstenen van dit raamwerk beogen een kader voor ontwikkeling te zijn zonder een op voorhand vastgestelde eindsituatie en eindbeeld. Bij een ontwikkeling zonder eindbeeld is geduld een schone zaak. Het is zeer onwaarschijnlijk dat het vastgestelde programma voor Sloterdijk in een keer uit de grond wordt gestampt. Sterker nog dit zou zelfs een zeer ongewenst scenario zijn. Het plan gaat namelijk uit van een onopgelost ontwikkelingsperspectief. Een perspectief waarbij de eeuwige transformatie van het gebied de leidraad vormt voor ontwikkeling.



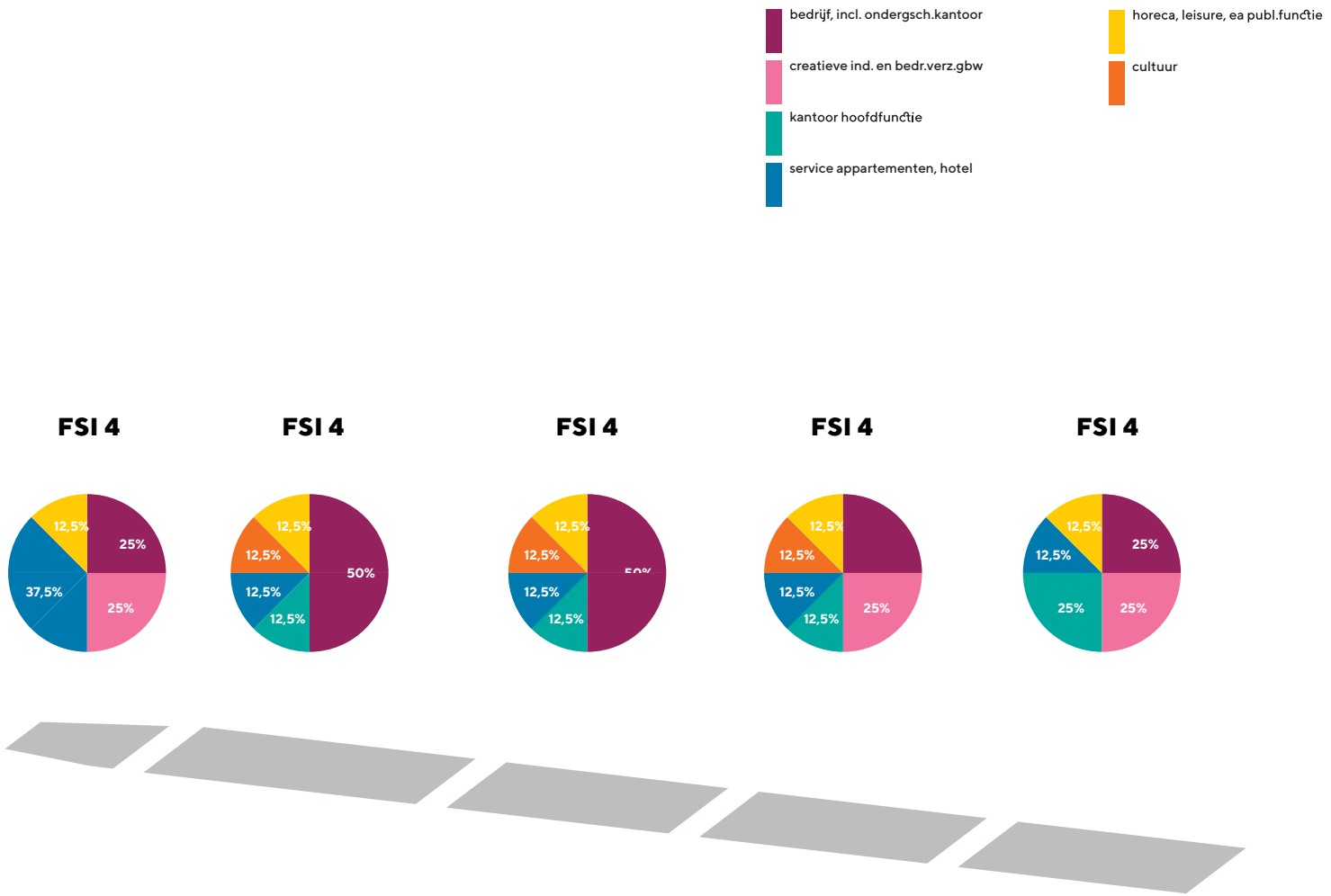
# 3. Mengpaneel bouwblokken

**De navolgende reeks afbeeldingen visualiseert het beoogde programma voor het gebied op locatie**

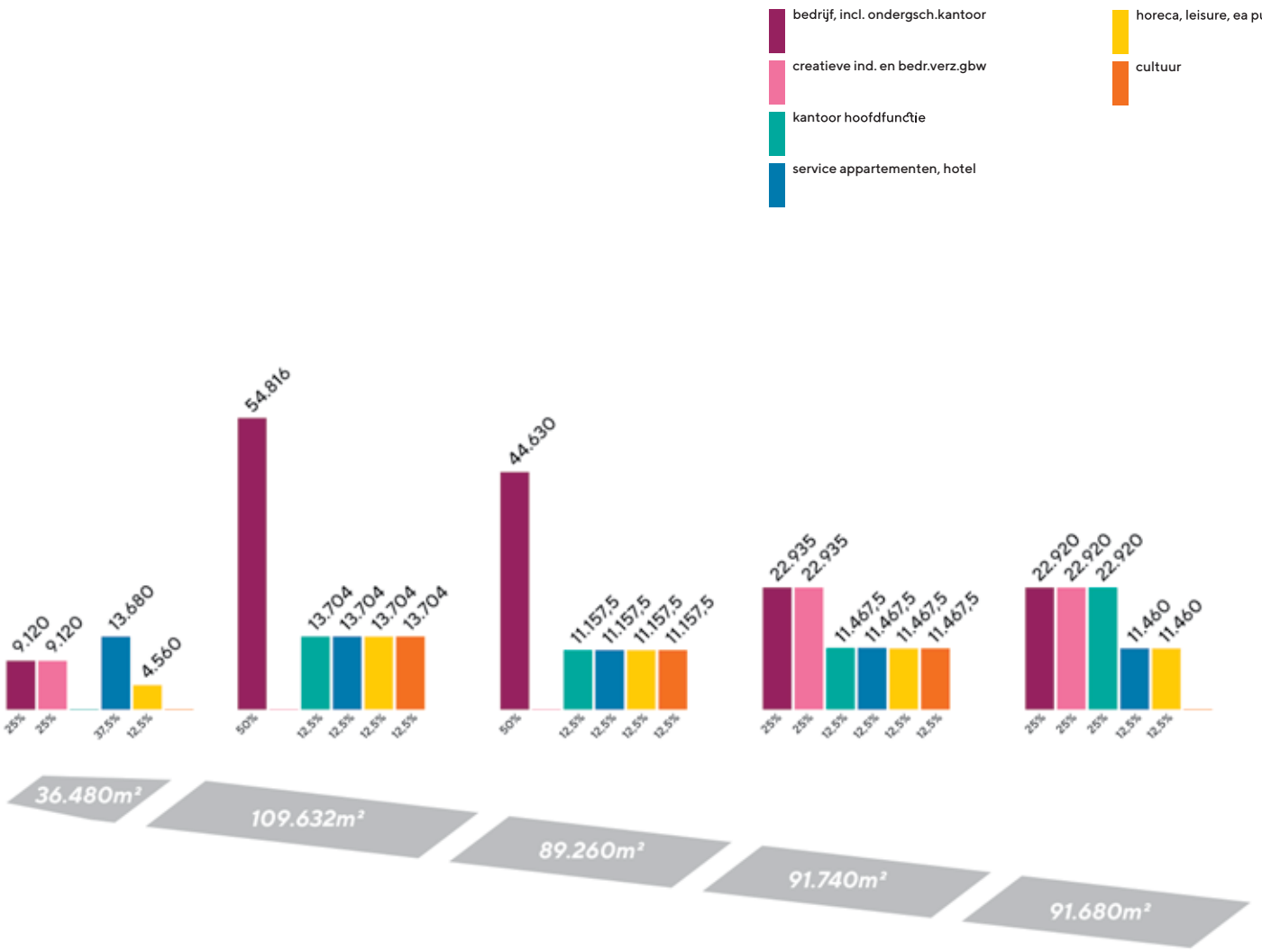
Beeld: Rhonepark, Sloterdijk II Zuid © Must




Afb. De nieuwe legenda van Sloterdijk II Zuid




Afb. verdeelsleutel programma, level playing field excl. parkeren en strategische ruimtereservering




Afb. m², absolute aantallen*

* definitief aantal vierkante meter dient door de gemeente te worden




Afb. Volume, van $m^2$ naar $m^3$

bedrijf, incl. ondergsch.kantoor

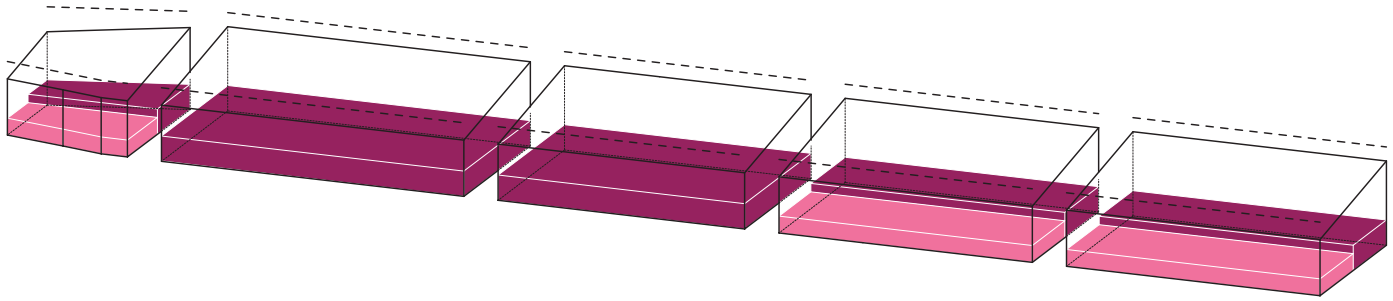
creatieve ind. en bedr.verz.gbw

kantoor hoofdfunctie

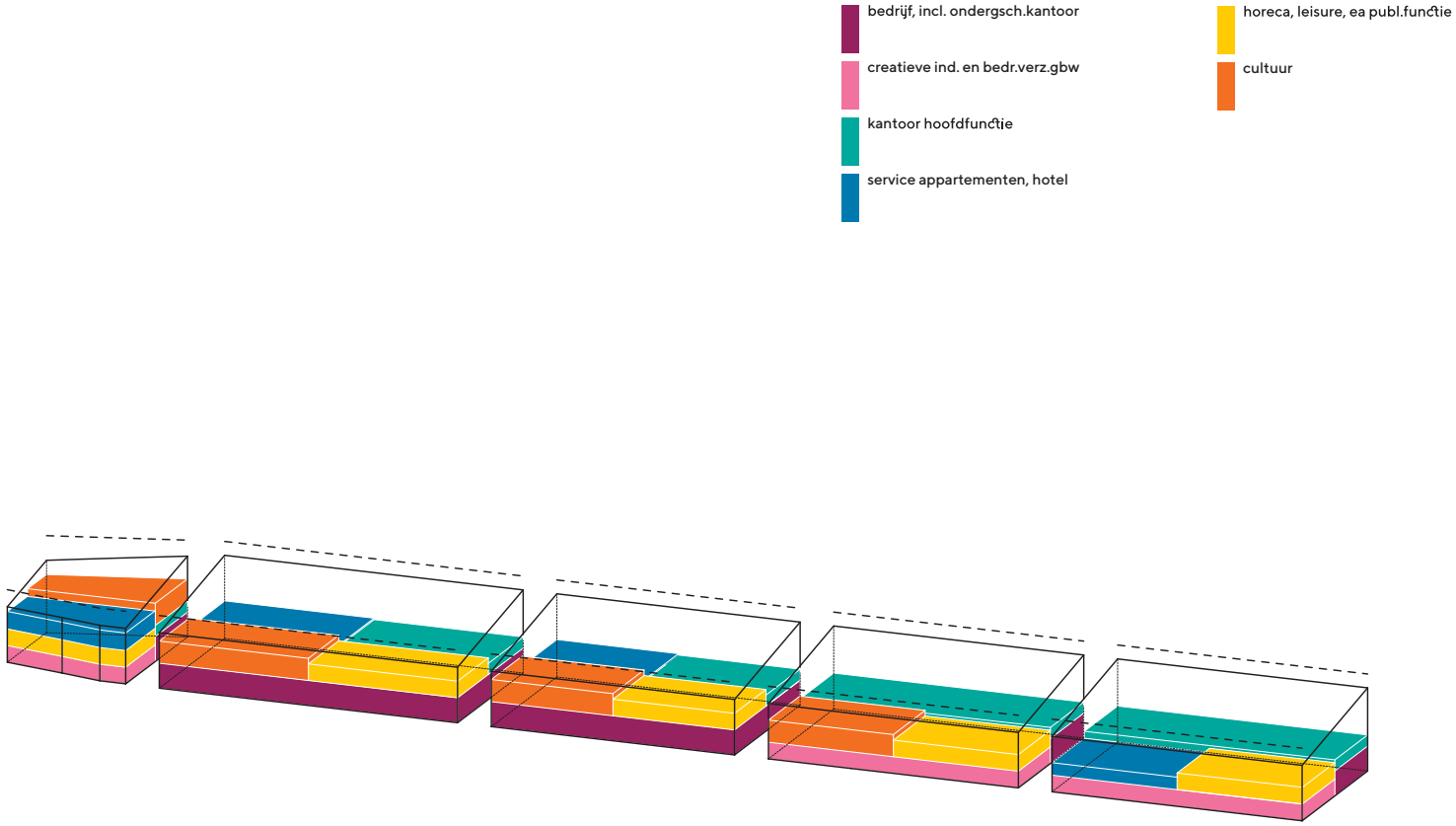
service appartementen, hotel

horeca, leisure, ea publ.functie

cultuur



Fotobijschrift corps
7 op 10 pt.
TT Norms regular.
Twee blokken
breed.




Fotobijschrift corps
7 op 10 pt.
TT Norms regular.
Twee blokken
breed.

* excl. parkeren en 20% strategische ruimtereservering

bedrijf, incl. ondergsch.kantoor

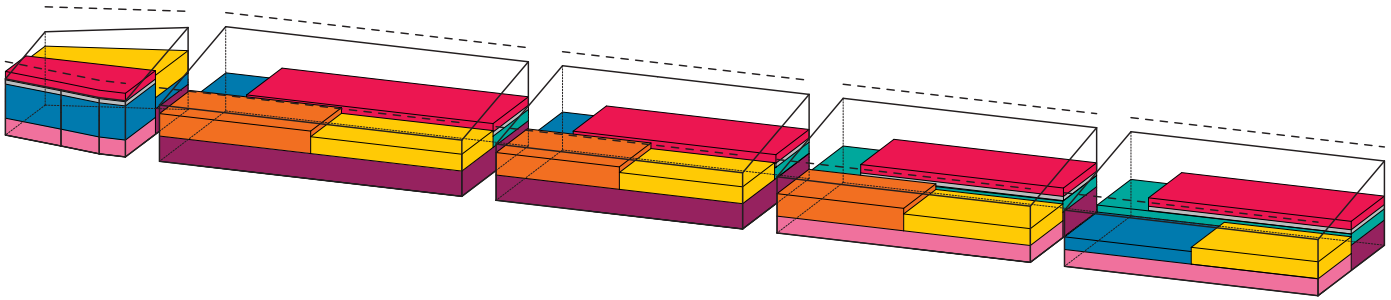
creatieve ind. en bedr.verz.gbw

kantoor hoofdfunctie

service appartementen, hotel

horeca, leisure, ea publ.functie

cultuur



**FSI = 5,2**
FSI = 4

**FSI =5,2**
FSI = 4

**FSI = 5,2**
FSI = 4

**FSI = 5,2**
FSI = 4

**FSI = 5,2**
FSI = 4

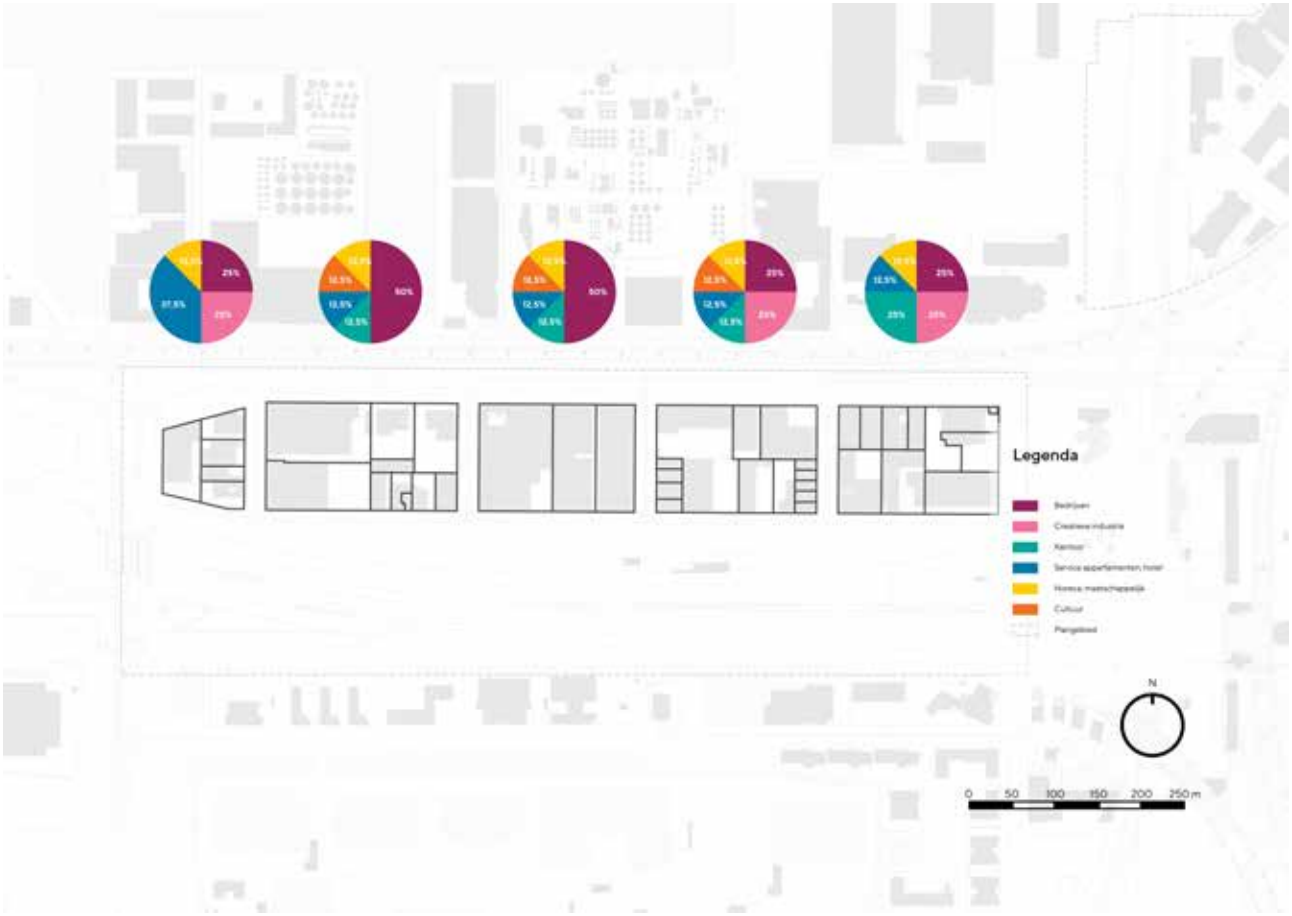
Afb. extra programma, parkeren 10% en strategische ruimtereservering 20% van totaal



# 4. Ontwikkelpaden

**Bij herstructurering van een bestaand bedrijventerrein heb je te maken met bestaande eigendomssituaties en grondposities. De bouwkavels van Sloterdijk zijn in het verleden al een keer uitgegeven. Niet alle betrokken partijen en eigenaren vinden tegelijkertijd een aanleiding om het gebied te her-ontwikkelen. Bestaande erfpachtsituaties en huurcontracten dienen te worden gerespecteerd. Maar misschien biedt juist dit spanningsveld veelbelovende ontwikkelperspectieven. De hamvraag is; hoe geven we deze kansrijke dynamiek een toekomst?**

Daklandschap, Bedrijvenpark Sloterdijk II




Afb. verdeelsleutel programma, hoe gaan we op bouwblokniveau om met de verdeelsleutel van het programma?

## Verdeelsleutel programma

Een belangrijk aspect bij de ontwikkeling van het terrein is de manier waarop we in de toekomst omgaan met de verdeelsleutel van het programma. Hoe garanderen we voor iedere bouwontwikkeling gelijke ontwikkelkansen? Per bouwblok is het totaalaantal vierkante meter programma (FSI; 4) gelijkgesteld. Op bouwblokniveau zijn accenten in het type bedrijvigheid en het beloningsprogramma (lees: de bestemmingen kantoor, serviceappartementen, horeca en cultuur) aangebracht. Het aandeel bedrijvenprogramma en creatieve industrie is per bouwblok vastgesteld op 50% van het totaal te realiseren aantal vierkante meter. Het vertrekpunt is dat iedere ontwikkeling de verdeelsleutel 50% bedrijvenprogramma, creatieve industrie en 50% beloningsprogramma ontwikkeld.

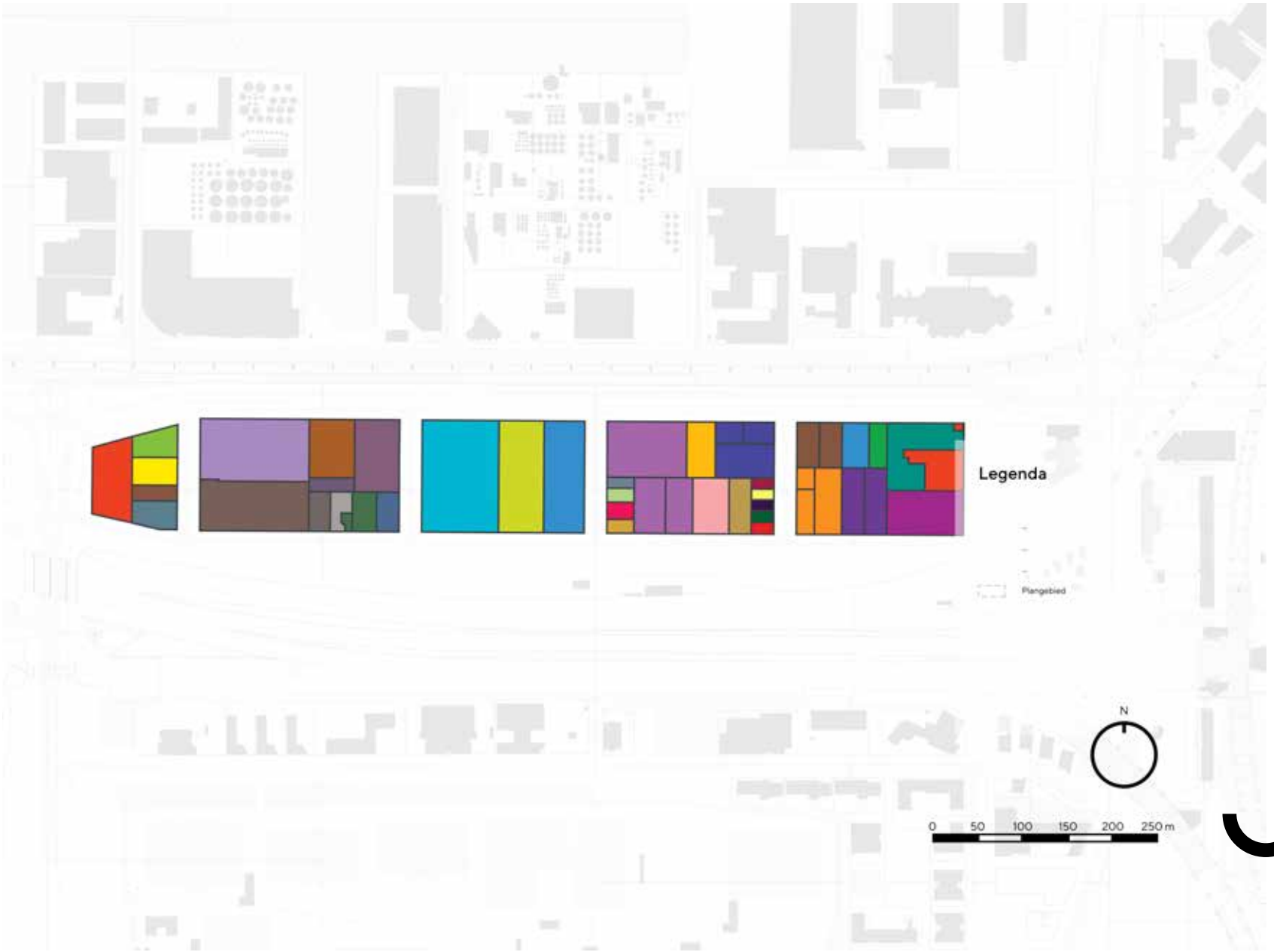
## Grondpositie, eigendom en erfpachtsituatie

De eigendom- en erfpachtverhoudingen in het gebied zijn verdeeld. Sloterdijk

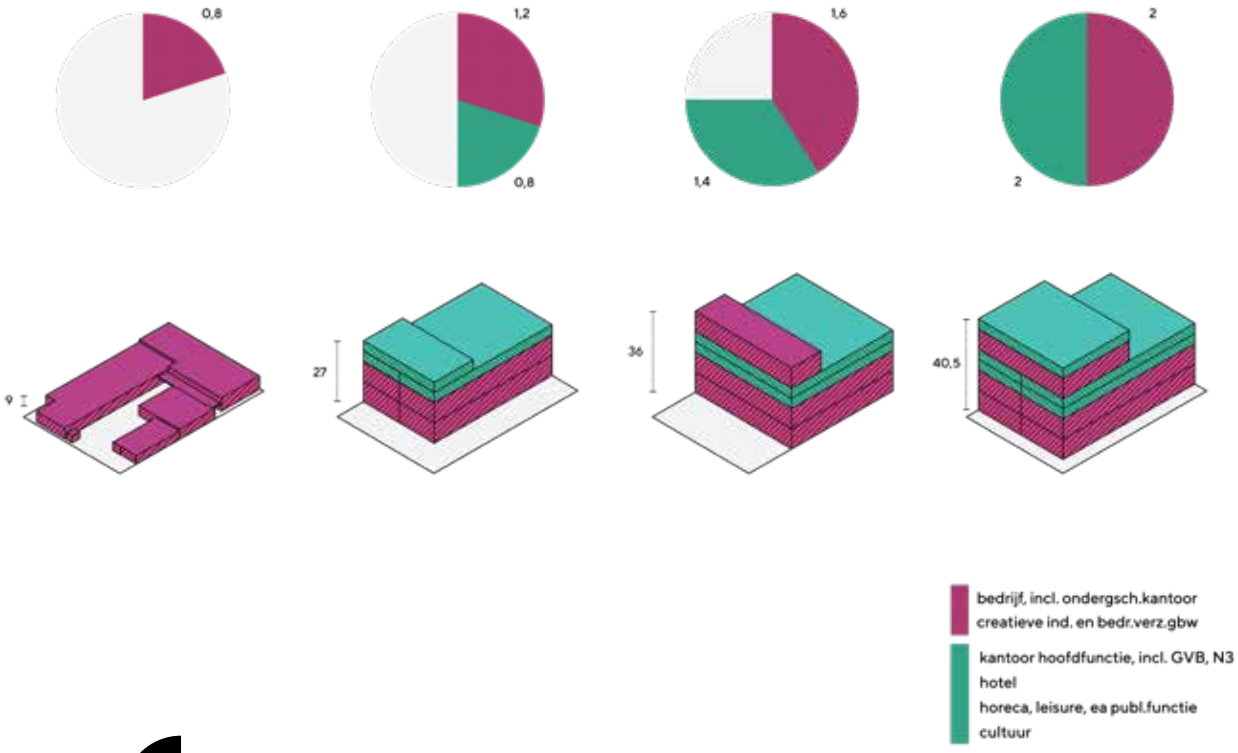



Afb. Grondposities; publiek en private eigendomssituatie bron: https://maps.amsterdam.nl

II heeft bouwkavels in publiek (erfpacht gemeente Amsterdam) en privaat bezit. De verschillende eigendomsverhoudingen zijn van invloed op de snelheid, ontwikkellogica en aard van gebiedsontwikkeling. Iedere partij heeft andere belangen en beginselen. In een erfpachtsituatie kan de gemeente aan de voorkant actief sturen op de uitkomst van een bouwinitiatief. In een private ontwikkelsituatie treedt de gemeente aan de achterkant op als controlerend orgaan. Achter iedere eigendomssituatie gaan verschillende verdienmodellen schuil. De businesscases van het gebied dienen voor beide partijen aantrekkelijk te zijn. De ontwikkelpotentie zal in een vervolgonderzoek door de gemeente nader onderzocht en onderbouwd moeten worden.



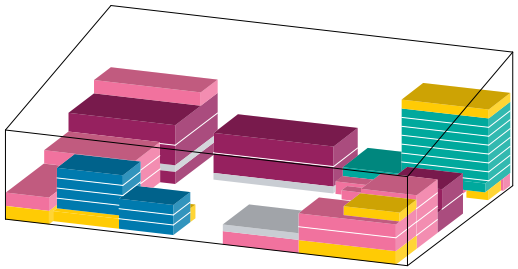

Afb. Eigendom en erpacht
bron: gemeente Amterdam




Afb. ontwikkelscenario's; relatie tussen FSI en verhouding bedrijfsprogramma en creatieve industrie en beloningsprogramma

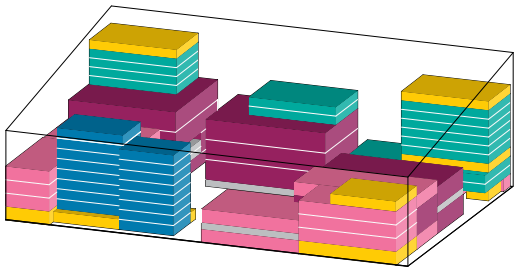
## Ontwikkelscenario's

De transformatie van Sloterdijk zal zich in tijd manifesteren. Daarbij zijn verschillende ontwikkelscenario's voorstelbaar. De bouwstenen en spelregels uit het plan beogen voor de korte en de lange termijn handelingsperspectief voor gebiedsontwikkeling te waarborgen. Een bouwinitiatief is niet verplicht het totaalaantal vierkante meters in een keer te realiseren. Het ontwerp dient aan de voorkant echter wel rekening mee te houden dat op termijn de maximale FSI (4) van het bouwblok gerealiseerd kan worden. Deze eindstand, transformatie in tijd wordt gestimuleerd en ondersteund door de mogelijkheid om bij een tweede fase van ontwikkeling op kavel of bouwblokniveau de strategische ruimtereservering in te zetten. Het is deze dynamiek en ruimtereservering voor ontwikkelingsperspectief die het bedrijventerrein in de toekomst zal karakteriseren.



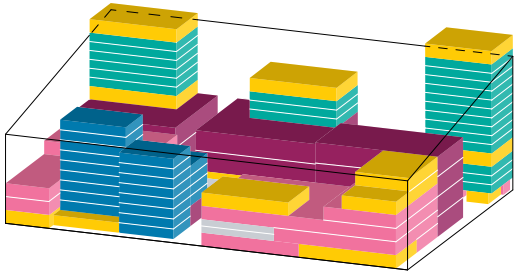
FSI 2

GSI 0,6



FSI 3

GSI 0,7

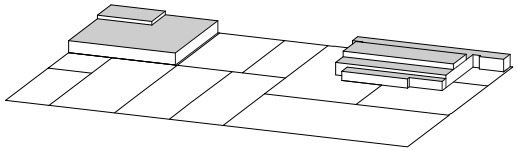


FSI 4

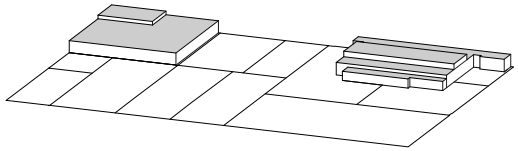
GSI 0,8

**Ontwikkelpad bouwblok**

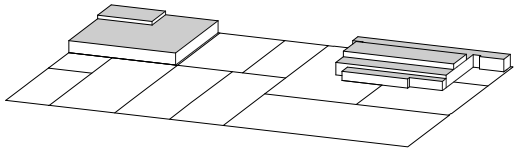
Ieder bouwinitiatief heeft zijn of haar eigen ontwikkelpad. De stappen van een ontwikkelpad zijn op voorhand niet vast te stellen. Maar met voortschrijdend inzicht kunnen we door deze horizon te verbeelden wel voorsorteren op mogelijke scenario's van ontwikkeling. Het navolgende stappenplan verbeeld drie mogelijke ontwikkelscenario's. Als voorbeeld is het bouwblok tussen de Kastrupstraat en Humberweg uitgewerkt. Belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkelpaden van de scenario's zijn de variabele GSI en FSI van het plan. Deze proefstudie verkent de bandbreedte tussen een minimale en maximale GSI en FSI. Het betreft nadrukkelijk een voorbeelduitwerking. Het stappenplan pretendeert niet dat het zo moet zijn maar brengt de ontwikkellogica en het afwegingskader achter het organiseren van het programma van het bouwblok in kaart.



FSI 2
GSI 0,6



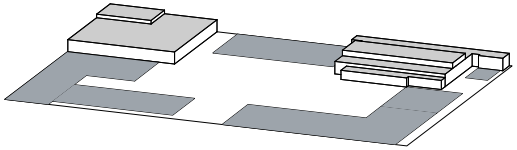
FSI 3
GSI 0,7



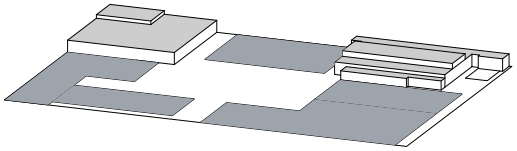
FSI 4
GSI 0,8

**Stap 1, behoud van gebiedsDNA**

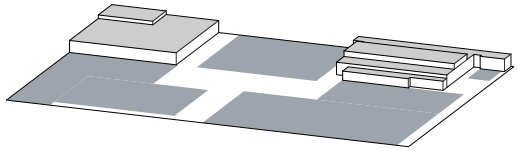
Sloterdijk II Zuid heeft geen monumentale gebouwen maar wel een aantal karakteristieke bedrijfspanden. Behoud en of transformatie van deze identiteitsdragers is een belangrijk vertrekpunt bij herontwikkeling van het gebied.



FSI 2
GSI 0,6



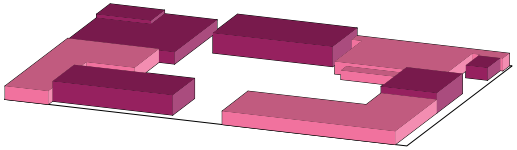
FSI 3
GSI 0,7



FSI 4
GSI 0,8

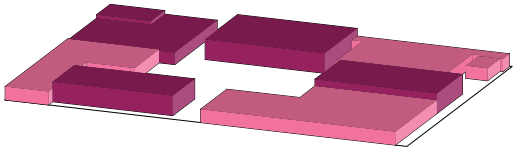
**Stap 2, GSI**

Het gebied heeft een flexibele GSI met een bandbreedte tussen de 0,6 en 0,8. bedijfsactiviteiten en collectieve ruimte op maaiveld van het bouwblok.
de gemiddelde eindstand van een ontwikkeling is per bouwontwikkeling vastgesteld is flexibel en
do



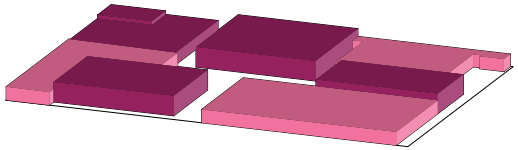
FSI 2

GSI 0,6



FSI 3

GSI 0,7

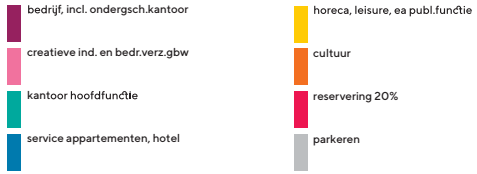


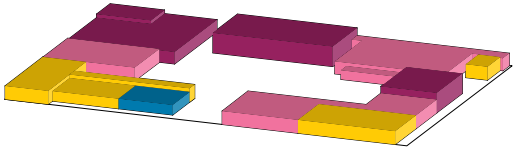
FSI 4

GSI 0,8

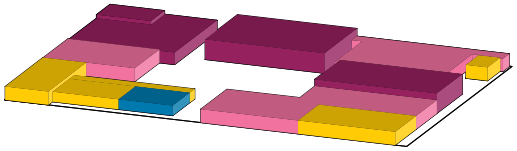
**Stap 3, programma begane grond**

Het vertrekpunt bij her-ontwikkeling is dat het bedrijvenprogramma en creatieve industrie op de begane grond wordt geor-ganiseerd.

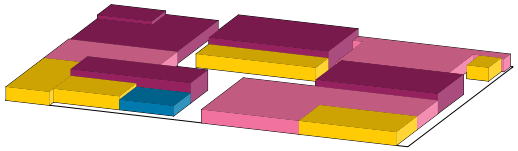




FSI 2
GSI 0,6



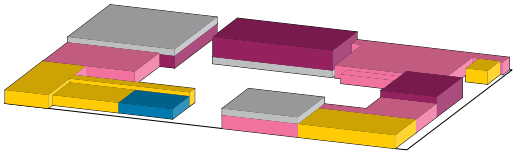
FSI 3
GSI 0,7



FSI 4
GSI 0,8

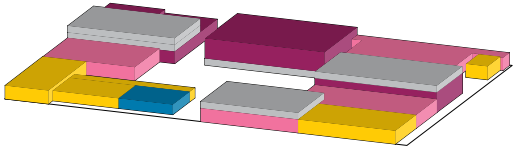
**Stap 4, plintprogramma**

Als het vanuit de businesscase interessant is om compensatieprogramma op maaiveld te organiseren kunnen deze programma's worden uitgewisseld met het bedrijfs-programma en creatieve industrie op de begane grond.



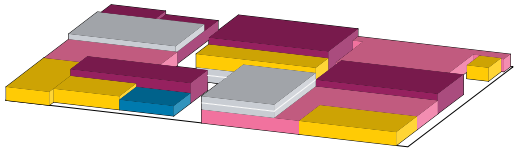
FSI 2

GSI 0,6



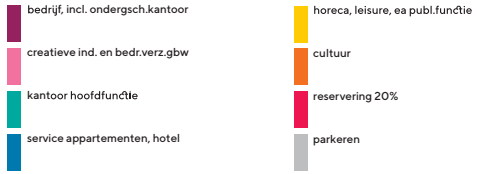
FSI 3

GSI 0,7



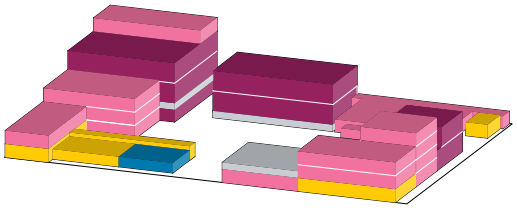
FSI 4

GSI 0,8



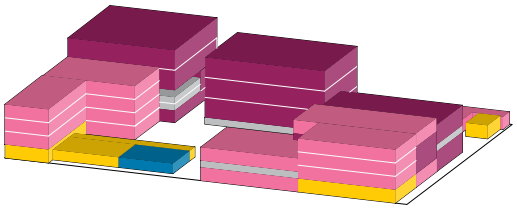

**Stap 5, parkeren**

Parkeren dient te worden opgelost op eigen terrein. Parkeeroplossingen mogen niet zichtbaar zijn vanaf maaiveld. Half-verdiepte parkeeroplossingen zijn verboden.



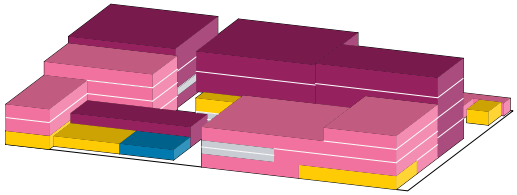
FSI 2

GSI 0,6



FSI 3

GSI 0,7

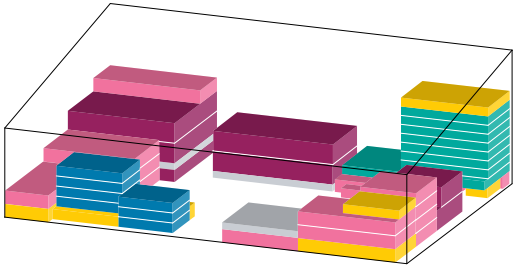


FSI 4

GSI 0,8

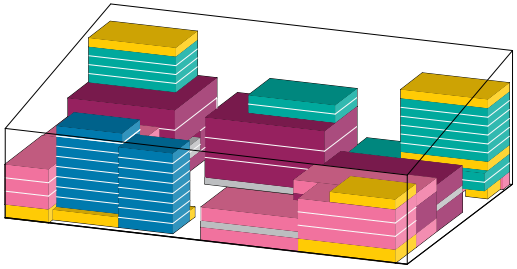
**Stap 6, stapelen bedrijvenprogramma's en creatieve industrie**

De bouwenvelop van de kavel kan worden opgevuld met bedrijvenprogramma en creatieve industrie.



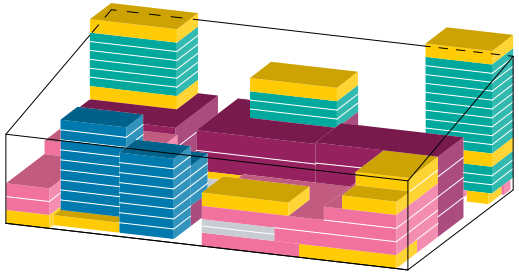
FSI 2

GSI 0,6



FSI 3

GSI 0,7

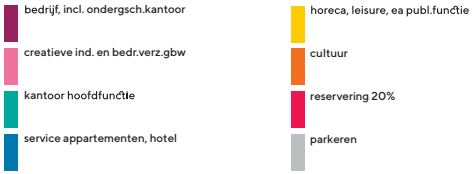


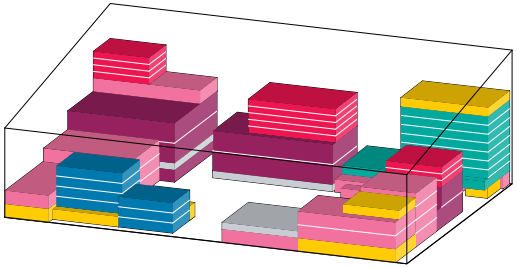
FSI 4

GSI 0,8

**Stap 7, stapelen beloningsprogramma's**

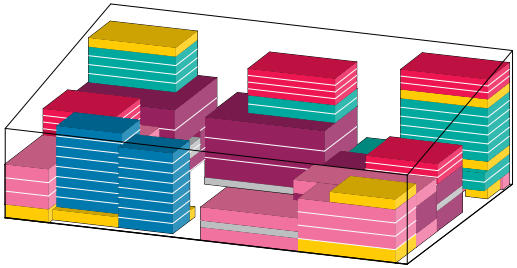
Het beloningsprogramma kan in een volgende stap verticaal worden georganiseerd





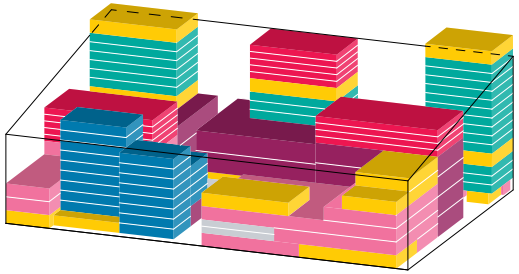
FSI 2

GSI 0,6



FSI 3

GSI 0,7

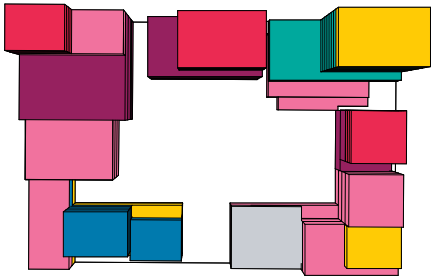


FSI 4

GSI 0,8

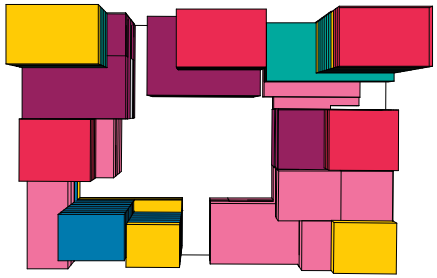
**Stap 8, strategische ruimte**

Bij een tweede fase van ontwikkeling, sloop-nieuwbouw of transformatie van een gebouw kan de 20% strategische ruimte worden ingezet.



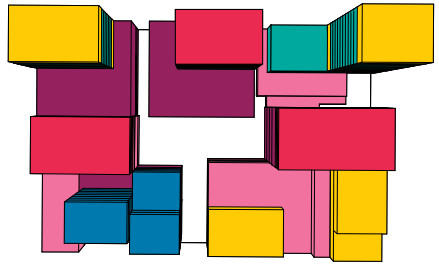
FSI 2

GSI 0,6



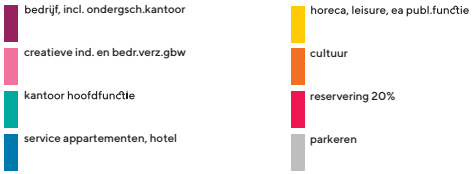
FSI 3

GSI 0,7



FSI 4

GSI 0,8




**Stap 9, eindbeeld bouwblok**

De variabelen in FSI en GSI laten duidelijk zien dat binnen de condities en flexibiliteit van het plan verschillende composities van dichtheid, volume en massa van bouwblokken mogelijk zijn.

**Must Stedebouw**
Wouter Veldhuis
Bram van Ooijen

Lutmastraat 191 G+H
Postbus 16631
1001 RC Amsterdam
T +31 (0)20 470 20 13

mail@must.nl
www.must.nl

**Kernteam**
Antonius de Joode
gemeente Amsterdam

Maurice Madoc
gemeente Amsterdam

Hugo Scholten
gemeente Amsterdam

**Contactpersonen**
Wouter Veldhuis
Must
wouter@must.nl

Bram van Ooijen
Must
bram@must.nl

**Opdrachtgever**
gemeente Amsterdam

**Overige betrokkenen**

Don Murphy, VMX architects
Maurice, Ton graag aanvullen!

Tijdens de pilot zijn gesprekken gevoerd
met de volgende bedrijven:

AEB
AMS-IX
Liander
ORAM
Waternet
Icova
Katoen Natie
Koopman Car Terminal
Oiltanking Amsterdam
Rotim
USA
Voorbij Beton
Vopak
VCK
VTTI