

Huidige situatie

perceeloppervlak	17.906 m2 grond		
totaal m2 bvo NEN 2580	9.202 m2 bvo		0,51 fsi

Huidig programma (BVO bedrijfsgebouw naar rato verhuurbaar)

betreft	m2 bvo		m2 vvo	
showroom	2.746		2.609	30%
kantoorruimte	1.597		1.517	17%
werkplaats/magazijn	4.859		4.616	53%
bedrijfswoningen	204	85%	173	
totaal BVO	9.406		8.915	

Bestemmingsplan Sloterdijk II (3-7-2013)

- max bebouwingspercentage 75% 13.430 m2 grond
- binnenplanse afwijkingsbevoegdheid college om max 10% af te wijken -> 85% (regel 3.4.a)
- is % van het perceel dat bebouwd mag worden.
- max bouwhoogte 40 m1
- binnenplanse afwijkingsbevoegdheid college om 5 meter of max 20% af te wijken (regel 3.4.b+c)
- enkelbestemming bedrijf: max 30% kantoor per bedrijfsvestiging, met max. van 2.000 m2
- binnenplanse bevoegdheid college om > 30% kantoor toe te staan (regel 3.6.a)
- max parkeren 1 per 125 m2 bvo
- binnenplanse bevoegdheid college om af te wijken naar 1 P per 100 m2 bvo.

Conclusies BP

In het bestemmingsplan is geen maximum aan het totaal te realiseren m2 bvo opgenomen .
 Door ontbreken maxima en binnenplanse mogelijkheden in theorie een erg flexibel bestemmingplan.
 Gaat eigenlijk al een heel eind richting de visie voor Sloterdijk II zoals in het voorjaar 2019 is besproken.

Erfpacht

Loopt tot 15-09-2027
 Geen maximum aan te realiseren m2 bvo gesteld (onderzoek 5.1.2.e)

Sessie voorjaar 2019 - nieuwe visie Sloterdijk II Noord

FSI 3,00
 m2 bvo 53.718
 bouwhoogte waarschijnlijk / mogelijk nog hoger -> enigszins aansluiten bij Milleniumtoren
 minimum bvo zal waarschijnlijk worden gevraagd bij herontwikkeling om schaarse grond max te gebruiken
 gestapele concepten gevraagd
 combinatie van grote/hoge bedrijfshallen/logistiek/productie + kleinere unit (bedrijfsruimte met overheaddeur-kantoorruimte) + kantoren
 zichtlocatie aan westrandweg. Nieuwe ring ????
 geen wonen ivm haven
 "vervangende bedrijfsruimte" realiseren voor bedrijven die elders ivm ontwikkelingen woningbouw toch worden verdrongen.

Opties Brevast voor herontwikkeling (ex HUB):

- Tijdelijk verhuren as-is en herontwikkeling voorbereiden
- Kijken hoever we binnen vigerend BP al richting beoogde visie Sloterdijk II nieuwe stijl kunnen komen (meteen te starten)
- Analyseren of wachten op de nieuwe visie / bestemmingsplan zinvol is (extra mogelijkheden versus vertraging door procedures)

Enkele mogelijke ontwikkelsenario's, ander dan doorexploiteren

Zie omschrijving van de varianten + berekeningen op het achterliggende werkblad

Binnen vigerend BP

- Variant A: Enkele hoge hal met beperkt kantoor - kantoor in de hal
- Variant B: Enkele hoge hal met relatief veel kantoor - kantoor op het dak, net als parkeren. Terrein = alleen logistiek
- Variant C: logistiek warehouse, hoog, geautomatiseerde opslag in hoge stellingen
- Variant D: Minimale gestapelde variant: bedrijvigheid met beperkt kantoor op lagen bedrijfsruimte
- Variant E: Maximale gestapelde variant: bedrijvigheid met meer kantoor

Anticiperen op visie Sloterdijk II

Variant F: max gestapel concept. Kantoren deels zelfstandig (zichtlocatie bovenop of aan rand)

variant	totaal m2 bvo	kantoor m2 bvo	%	bedrijfs m2 bvo	fsi
bestaande situatie	9.202	1.597	17%	7.605	0,51
Binnen vigerend BP					
variant A	14.772	2.014	14%	12.758	0,83
variant B	24.352	9.132	38%	15.220	1,36
variant C	16.787	4.029	24%	12.758	0,94
variant D	26.188	3.357	13%	22.830	1,46
variant E	41.855	6.849	16%	35.006	2,34
Anticiperen op visie Sloterdijk II					
variant F	52.375	21.487	41%	30.888	2,93
variant G	47.074	19.029	40%	28.045	2,63

Amsterdam, Donauweg11

Details mogelijke ontwikkelscenario's

Indicatief. Legio varianten en maatwero voor huurkandidaat mogelijk.

perceeloppervlak	17.906 m2 grond
------------------	-----------------

binnen vigerend bestemmingsplan

Variant A: Enkele hoge hal met beperkt kantoor - kantoor in de hal

uitgangspunten: - zonder binnenplanse vrijstellingen

max bebouwingspercentage	75%
max aandeel kantoren	30%
max bouwhoogte	40 m1
max footprint (FP)	13.430 m2 grond
buitenruimte resterend	4.477 m2 grond

bruto						
bestemming	% FP	m2 bvo laag	m1 hoogte	type	# bouwlagen	m2 bvo totaal
bedrijfsruimte - laag 1	95%	12.758	12,0	groot	1	12.758
bedrijfsruimte - laag 2	0%	-	-		1	-
bedrijfsruimte - laag 3	0%	-	-		1	-
kantoorruimte	5%	671	3,5	10,5	3	2.014
totaal m2 bvo (hoogte alleen bedrijfsruimte)			12,00	-1,50		14.772
aantal kantoorlagen op bovenste bedrijfsruimtelaa		0	-	extra hoogte		
totale bouwhoogte			12,00	ok		
					bedrijfsruimte	12.758
					kantoor	2.014 13,6% ok

Variant B: Enkele hoge hal met relatief veel kantoor - kantoor op het dak, net als parkeren. Terrein = alleen logistiek

uitgangspunten: - MET binnenplanse vrijstellingen

hellingbaan nodig
parkeren op dak

max bebouwingspercentage	85%
max aandeel kantoren	40%
max bouwhoogte	40 m1
max footprint (FP)	15.220 m2 grond
buitenruimte resterend	2.686 m2 grond

bruto						
bestemming	% FP	m2 bvo laag	m1 hoogte	type	# bouwlagen	m2 bvo totaal
bedrijfsruimte - laag 1	100%	15.220	12,0	groot	1	15.220
bedrijfsruimte - laag 2	0%	-	-		1	-
bedrijfsruimte - laag 3	0%	-	-		1	-
kantoorruimte vanaf BG	0%	-	3,5	10,5	3	-
kantoorruimte op dak	10%	1.522	3,5		6	9.132
totaal m2 bvo (hoogte alleen bedrijfsruimte)			12,00	-1,50		24.352
aantal kantoorlagen op bovenste bedrijfsruimtelaa		6	21,00	extra hoogte		
totale bouwhoogte			33,00	ok		
					bedrijfsruimte	15.220
					kantoor	9.132 37,5% ok

Variant C: logistiek warehouse, hoog, geautomatiseerde opslag in hoge stellingen

uitgangspunten: - zonder binnenplanse vrijstellingen

max bebouwingspercentage	75%
max aandeel kantoren	30%
max bouwhoogte	40 m1
max footprint (FP)	13.430 m2 grond
buitenruimte resterend	4.477 m2 grond

bruto						
bestemming	% FP	m2 bvo laag	m1 hoogte	type	# bouwlagen	m2 bvo totaal
bedrijfsruimte - laag 1	95%	12.758	40,0	groot	1	12.758
bedrijfsruimte - laag 2	0%	-	-		1	-
bedrijfsruimte - laag 3	0%	-	-		1	-
kantoorruimte	5%	671	3,5	21,0	6	4.029
totaal m2 bvo (hoogte alleen bedrijfsruimte)			40,00	-19,00		16.787
aantal kantoorlagen op bovenste bedrijfsruimtelaa		0	-	extra hoogte		
totale bouwhoogte			40,00	ok		
					bedrijfsruimte	12.758
					kantoor	4.029 24,0% ok

Amsterdam, Donauweg11

Details mogelijke ontwikkelscenario's Indicatief. Legio varianten en maatwero voor huurkandidaat mogelijk.

Variant D: Minimale gestapelde variant: bedrijvigheid met beperkt kantoor op lagen bedrijfsruimte

uitgangspunten: - zonder binnenplanse vrijstellingen hellingbaan nodig

max bebouwingspercentage	75%
max aandeel kantoren	30%
max bouwhoogte	40 m1
max footprint (FP)	13.430 m2 grond
buitenruimte resterend	4.477 m2 grond

<i>bruto</i>							
<i>bestemming</i>	<i>% FP</i>	<i>m2 bvo laag</i>	<i>m1 hoogte</i>	<i>type</i>	<i># bouwlagen</i>	<i>m2 bvo totaal</i>	
bedrijfsruimte - laag 1	95%	12.758	12,0	groot	1	12.758	
bedrijfsruimte - laag 2	75%	10.072	8,0	klein	1	10.072	
bedrijfsruimte - laag 3	0%	-	-		1	-	
kantoorruimte	5%	671	3,5	17,5	5	3.357	
totaal m2 bvo (hoogte alleen bedrijfsruimte)			20,00	-2,50		26.188	1,46 fsi
aantal kantoorlagen op bovenste bedrijfsruimtelaa		0	-	extra hoogte			
totale bouwhoogte			20,00	ok	bedrijfsruimte	22.830	
					kantoor	3.357	12,8% ok
"dek buitenterrein" voor laag 2 bedrijfsruimte		2.686	27% van bvo lg 2				
"dek buitenterrein" voor laag 3 bedrijfsruimte		-	0% van bvo lg 3				

Variant E: Maximale gestapelde variant: bedrijvigheid met meer kantoor

uitgangspunten: - MET binnenplanse vrijstellingen hellingbaan nodig

max bebouwingspercentage	85%
max aandeel kantoren	40%
max bouwhoogte	40 m1
max footprint (FP)	15.220 m2 grond
buitenruimte resterend	2.686 m2 grond

parkeren op dak of op tussenlaag?

<i>bruto</i>							
<i>bestemming</i>	<i>% FP</i>	<i>m2 bvo laag</i>	<i>m1 hoogte</i>	<i>type</i>	<i># bouwlagen</i>	<i>m2 bvo totaal</i>	
bedrijfsruimte - laag 1	95%	14.459	12,0	groot	1	14.459	
bedrijfsruimte - laag 2	75%	11.415	12,0	groot	1	11.415	
bedrijfsruimte - laag 3	60%	9.132	8,0	klein	1	9.132	
kantoorruimte	5%	761	3,5	31,5	9	6.849	16,4% ok
totaal m2 bvo (hoogte alleen bedrijfsruimte)			32,00	-0,50		41.855	2,34 fsi
aantal kantoorlagen op bovenste bedrijfsruimtelaa		0	-	extra hoogte			
totale bouwhoogte			32,00	ok	bedrijfsruimte	35.006	
					kantoor	6.849	16,4% ok
"dek buitenterrein" voor laag 2 bedrijfsruimte		3.044	27% van bvo lg 2				
"dek buitenterrein" voor laag 3 bedrijfsruimte		2.283	25% van bvo lg 3				

Amsterdam, Donauweg11

Details mogelijke ontwikkelscenario's Indicatief. Legio varianten en maatwero voor huurkandidaat mogelijk.

MAX ANTICIPEREN OP VISIE SLOTERDIJK II voorjaar 2019

Variant F: max gestapel concept. Kantoren deels zelfstandig (zichtlocatie bovenop of aan rand)

uitgangspunten:	- MET binnenplanse vrijstellingen		hellingbaan nodig
aanname bebouwingspercentage BG	75%		parkeren op dak of tussenlaag?
max aandeel kantoren	40%		
max bouwhoogte	50	m1	
max footprint (FP)	13.430	m2 grond	
buitenruimte resterend	4.477	m2 grond	

<i>bruto</i>						
bestemming	% FP	m2 bvo laag	m1 hoogte	type	# bouwlagen	m2 bvo totaal
bedrijfsruimte - laag 1	95%	12.758	12,0	groot	1	12.758
bedrijfsruimte - laag 2	75%	10.072	12,0	groot	1	10.072
bedrijfsruimte - laag 3	60%	8.058	8,0	klein	1	8.058
kantoorruimte vanaf BG - bij bedrijfs	5%	671	3,5	24,5	7	4.700
kantoorruimte op dak - zelfstandig	25%	3.357	3,5		5	16.787
totaal m2 bvo (hoogte alleen bedrijfsruimte)			32,00	-7,50		52.375
aantal kantoorlagen op bovenste bedrijfsruimtelaa		5	17,50	extra hoogte		2,93 fsi

totale bouwhoogte		49,50	ok	bedrijfsruimte	30.888		
				kantoor	21.487	41,0%	ok
"dek buitenterrein" voor laag 2 bedrijfsruimte		2.686	27% van bvo lg 2				
"dek buitenterrein" voor laag 3 bedrijfsruimte		2.014	25% van bvo lg 3				

Variant G: Kantoor met P onderin naast Millennium. Daarnaast gestapelde bedrijfruimte met kantoor inpandig

uitgangspunten:	- MET binnenplanse vrijstellingen		hellingbaan nodig
aanname bebouwingspercentage BG	75%		50 max bouwhoogte kantoor
max aandeel kantoren	40%		14,3 max bouwlagen
max bouwhoogte	50	m1	4 bouwlagen parkeren
max footprint (FP)	13.430	m2 grond	10 bouwlagen kantoor
buitenruimte resterend	4.477	m2 grond	

<i>bruto</i>						
bestemming	% FP	m2 bvo laag	m1 hoogte	type	# bouwlagen	m2 bvo totaal
bedrijfsruimte - laag 1	84%	11.258	12,0	groot	1	11.258
bedrijfsruimte - laag 2	70%	9.401	8,0	groot	1	9.401
bedrijfsruimte - laag 3	55%	7.386	8,0	klein	1	7.386
kantoorruimte vanaf BG - bij bedrijfs	5%	671	3,5	21,0	6	4.029
kantoorruimte zelfstandig	11,2%	1.500	3,5		10	15.000
totaal m2 bvo (hoogte alleen bedrijfsruimte)			28,00	-7,00		47.074
aantal kantoorlagen op bovenste bedrijfsruimtelaa		0	-	extra hoogte		2,63 fsi

totale bouwhoogte	100,0%	28,00	ok	bedrijfsruimte	28.045		
				kantoor	19.029	40,4%	ok
"dek buitenterrein" voor laag 2 bedrijfsruimte		1.857	20% van bvo lg 2				
"dek buitenterrein" voor laag 3 bedrijfsruimte		2.014	27% van bvo lg 3				