Gemeente
Amsterdam



Projectnota Marineterrein

9 november 2023

Informatie

De Projectnota Marineterrein is opgesteld in opdracht van de directie Grond en Ontwikkeling en is op 9 november 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam.

Contact
Gemeente Amsterdam, Grond en Ontwikkeling
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/projecten/marineterrein

Productie

Projectteam Marineterrein (gemeente Amsterdam)

Met dank aan

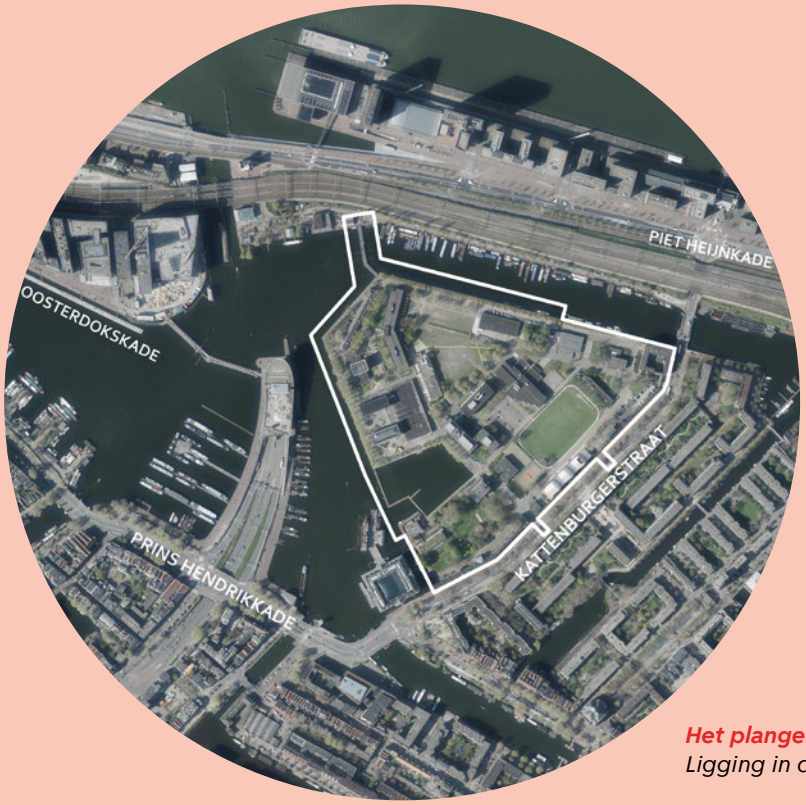
Projectbureau Marineterrein en Site Urban Development

Voorwoord

Marineterrein Amsterdam. Voor de toekomst van de stad.

Rijk en gemeente werken samen aan de toekomst voor het Marineterrein. Dit bijzondere stuk stad vraagt om een uitzonderlijke invulling. Vanwege de geschiedenis met de marine, die hier al sinds 1655 is gevestigd en zich steeds opnieuw uitvindt. Vanwege de noodzaak om in Amsterdam de kennis en werkgelegenheid te blijven ontwikkelen die de stad vitaal houden. En vanwege de wens om bij te dragen aan de behoefte aan woningen in alle categorieën. In deze projectnota leest u hoe Rijk en gemeente een evenwicht hebben gevonden tussen de vele ambities voor het terrein.

Het Marineterrein is de plek in Amsterdam waar al tien jaar bedrijven en kennisorganisaties werken aan oplossingen en toepassingen voor de stad van nu en morgen. Sinds de poorten open zijn, hebben Amsterdammers het terrein gevonden en de ademruimte ervaren die het biedt. Dit succes wordt de komende jaren voortgezet en uitgebouwd. De nieuwe kazerne van Defensie wordt een stuk kleiner en dat geeft ruimte voor de noodzakelijke uitbreiding van het innovatiedistrict, met ook ongeveer 800 nieuwe woningen en een groot stadspark aan het water, waar bewoners en andere Amsterdammers komen sporten en recreëren. Zo vervult het Marineterrein een blijvende rol in de stad als toegankelijke ontmoetingsplek voor vernieuwers en vernieuwing. Een plek met een unieke combinatie van kennisinstellingen, Defensie, bedrijven, woningen en recreatie.



Het plangebied
Ligging in de stad

Inhoud

INLEIDING 6

1. LOCATIE 11
1.1 Historie van het Marineterrein 12
1.2 Het Marineterrein van vandaag 14
1.3 Van enclave naar verbinder 18

2. INNOVATIEF STADSKWARTIER 21
2.1 Innovatiedistrict Marineterrein: proeftuin voor stedelijke vraagstukken 22
De centrale thema's voor het Marineterrein 23
2.2 De theorie: de ontwikkeling tot innovatiedistrict 24

3. PROJECTVOORSTEL 27
Uitgangspunten samengevat 28
3.1 Stedenbouwkundig raamwerk 32
3.2 Programma 36
3.3 Gebouwen 38
3.4 Openbare ruimte 40
3.5 Verkeer, vervoer en logistiek 44
3.6 Duurzaamheid en klimaat 46
3.7 Kabels en leidingen 48

4. ONDERZOEKEN 51

5. ONTWIKKELSTRATEGIE 55
5.1 Bestaande grond- en opstalposities op het Marineterrein 56
5.2 Toekomstige situatie, bij oplevering van alle gebouwen 57
5.3 Adaptieve ontwikkelstrategie en curatorschap 58

6. CONSULTATIE, PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE 61
6.1 Participatie in de haalbaarheidsfase (2017-2022) 62
6.2 Consultatie, participatie en communicatie na het projectbesluit 64

7. ORGANISATIE EN FINANCIËN 67
7.1 Planning en proces 68
7.2 Organisatie 69
7.3 Financiën 70
7.4 Projectbesluit 71

BRONVERMELDING 72

BIJLAGEN 73

Inleiding

** Voor een **toelichting op adaptiviteit** zie de Nota van Uitgangspunten pagina 36 hoofdstuk Adaptiviteit als ontwikkelstrategie.*

Aanleiding

Het Marine etablissement Amsterdam, hierna het Marineterrein genoemd, ligt in het centrum van de stad en is eigendom van de Staat. In 2011 heeft het Rijk besloten dat dit terrein op termijn grotendeels verkocht kon worden. Dat biedt een bijzondere kans om het gebied, van ongeveer 13 hectare, te ontwikkelen voor de stad. Rijk en gemeente zijn daarover in gesprek gegaan.
Na een eerste globale verkenning van de mogelijkheden om het terrein te ontwikkelen, hebben Rijk en gemeente in 2013 een Strategienota gemaakt, waarmee is vastgelegd om het Marineterrein geleidelijk te ontwikkelen tot één van de innovatieve werkplaatsen van de stad met internationale aantrekkingskracht. Deze Strategienota is de basis voor de afspraken die het Rijk en de gemeente met elkaar hebben gemaakt en die zijn vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Marineterrein 2013.
Op basis van de Bestuursovereenkomst en de Strategienota is er een verkenningsfase conform het Plaberum gestart.

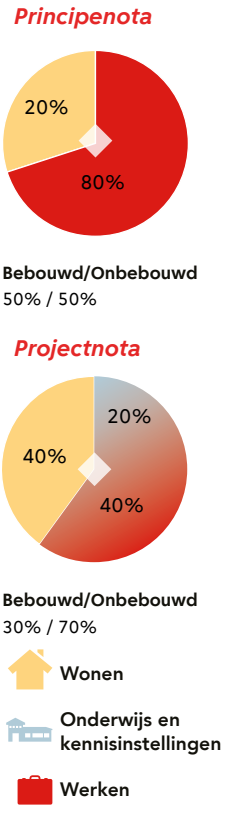
Principenota

In 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders een principebesluit genomen voor het Marineterrein op basis van de Principenota. De Principenota bevat een globale verkenning van hoe de ambities uit de Strategienota kunnen worden ingevuld. De essentie van de principenota is dat het gebied zich geleidelijk ontwikkelt tot een toekomstbestendige en adaptieve* centrumwijk met een focus op innovatie, bedrijvigheid en onderwijs, aangevuld met wonen, sport, groen, ontmoeting en cultuur. Het principebesluit was de afsluiting van de verkenningsfase en gaf het startsein voor de haalbaarheidsfase (fase 2). De gemeenteraad gaf het college met een motie de opdracht om bij de verdere uitwerking meer ruimte voor wonen in de plannen op te nemen en een significante rol te zien voor maatschappelijke functies, waaronder sport, zorg, onderwijs en creativiteit.

In 2018 besloot Defensie om met een compacte kazerne op het terrein te blijven. Dit zorgde ervoor dat Rijk en gemeente gezamenlijk moesten verkennen hoe dit ingepast kon worden. Deze verkenning heeft in 2020 geleid tot afspraken tussen Rijk en gemeente over de omvang en locatie van de nieuwe compacte kazerne en het gemeenschappelijk gebruik van het sportveld van Defensie.



Afspraken tussen Rijk en gemeente, 2020
Globale omvang en locatie verschillende functies



Nota van Uitgangspunten

Het principebesluit uit 2017, de motie van de gemeenteraad en de afspraken uit 2020 tussen Rijk en gemeente over de inpassing van de kazerne vormden de basis voor de Nota van Uitgangspunten (NvU, bijlage 1) die gemeente, Defensie, Rijksvastgoedbedrijf en Atelier Rijksbouwmeester gezamenlijk hebben opgesteld. In de voorbereiding op de NvU hebben we de bewoners en gebruikers op en rondom het Marineterrein geraadpleegd. In de NvU Marineterrein staan de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied en een vertaling daarvan in een stedenbouwkundig raamwerk. Dit raamwerk is een schets op hoofdlijnen, die ruimte laat voor uitwerking.
Na afronding van de concept-NvU hebben we hierover inspraak georganiseerd. De beantwoording van de inspraakreacties staat in een Nota van Beantwoording (NvB, bijlage 2). De NvU en de NvB zijn als bijlage toegevoegd aan de Projectnota. In de Projectnota hebben we een beknopte weergave van de NvU opgenomen (het projectvoorstel).

Strategie innovatiedistricten

Als uitwerking van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is door de gemeente de Strategie Innovatiedistricten opgesteld. Hierin staan de kaders en strategie voor de verdere ontwikkeling van innovatiedistricten in de stad. Het Marineterrein is één van deze innovatiedistricten. In het hoofdstuk Innovatief Stadskwartier is beschreven wat dit inhoudt.

Aanpak Binnenstad

De ontwikkeling van het Marineterrein sluit goed aan bij de ambities van het uitvoeringsprogramma Aanpak Binnenstad. Het is, nu al, een gebied waar alle Amsterdammers graag komen en zal dat in de toekomst nog meer zijn door de uitbreiding van het stadspark aan het Oosterdok. Het park biedt volop ruimte om te ontmoeten en recreëren. En omdat beeldbepalende en monumentale gebouwen, bomen en boomgroepen worden ingepast in het ontwerp van het park, krijgt de geschiedenis van het terrein een nieuw gezicht. Het wordt een gebied waar vrijzinnigheid, initiatief en creativiteit letterlijk en figuurlijk de ruimte krijgen. Een gebied waar culturele, technologische en onderwijsvernieuwers oplossingen bedenken, testen en toepassen die bijdragen aan een leefbare stad van de toekomst en aan de economische diversiteit van de binnenstad.

Projectnota

Na afronding van de samen met het Rijk opgestelde NvU en de inspraak daarover hebben we deze projectnota voorbereid. Hierin schetsen we de belangrijkste kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Marineterrein. De projectnota is een belangrijke bestuurlijke stap om de uitwerking van de plannen mogelijk te maken. Als de projectnota is vastgesteld door de gemeenteraad, kunnen de uitgangspunten zoals verwoord in de NvU verder worden uitgewerkt. De toekomstige eigenaar van het door het Rijk te verkopen deel van het terrein zal die verdere uitwerking binnen de kaders van de projectnota op zich nemen.

Naast het vastleggen van het ruimtelijk en programmatische kader met deze projectnota, besluiten we ook of de gemeente het door het Rijk te verkopen deel van het terrein over enkele jaren wil aankopen. Bij aankoop door de gemeente is een investeringsbesluit en een omgevingsplan de volgende stap in de ontwikkeling van het Marineterrein.

Leeswijzer

Deze projectnota begint in hoofdstuk 1 met een beschrijving van het Marineterrein, de geschiedenis en de huidige situatie. In hoofdstuk 2 lichten we toe wat het betekent dat het Marineterrein als een van de innovatiedistricten van de stad ontwikkeld wordt tot innovatief stadskwartier. In hoofdstuk 3 staat het projectvoorstel voor het Marineterrein. Dat bestaat uit een beschrijving van het stedenbouwkundig raamwerk en de uitgangspunten voor het programma, gebouwen, openbare ruimte, verkeer en duurzaamheid. Om de haalbaarheid van deze uitgangspunten na te gaan, zijn er diverse onderzoeken gedaan. De conclusies van die onderzoeken staan in hoofdstuk 4. Hoe de ontwikkeling straks tot stand moet komen en hoe we het innovatieve karakter ook voor de langere termijn willen bewaken komt aan bod in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 beschrijft hoe we de omgeving hebben betrokken en blijven betrekken bij het vervolg. Hoofdstuk 7 geeft tenslotte een doorkijk in planning en proces voor de ontwikkeling, hoe de organisatie hiervoor is ingericht en wie waarvoor verantwoordelijk is. Ook zijn de financiële consequenties benoemd. De nota sluit af met de te nemen besluiten.



Principenota
2017



Nota van Uitgangspunten
2023



Strategie Innovatiedistricten Amsterdam
2023



Aanpak Binnenstad
2020




BIMHUIS

1. Locatie

- *Het Marineterrein heeft een scheepsbouw- en militaire geschiedenis die teruggaat tot de zeventiende eeuw.*
- *De geïsoleerde ontwikkeling en de aanwezigheid van veel bewaard gebleven erfgoed heeft geleid tot de huidige bijzondere enclave-achtige sfeer.*
- *In de nabije toekomst concentreert Defensie haar activiteiten op een beperkt deel van het terrein, waardoor ruimte vrijkomt voor herontwikkeling in het gebied.*
- *Het Marineterrein ligt strategisch op het snijvlak van de Oostelijke Eilanden en de historische binnenstad, en ontwikkelt zich geleidelijk van enclave tot verbinder.*



1.1 Historie van het Marineterrein

De geschiedenis van het Marineterrein gaat terug tot de zeventiende eeuw. Vanaf 1654 werden de haveneilanden Kattenburg, Wittenburg en Oostenburg aangelegd. De hele westelijke kade van Kattenburg was bestemd voor de Admiraliteit, die er haar werf aanlegde. Deze werf was een voor die tijd ongekend innovatieve werkplaats. Na de aanleg van het Oosterdok in 1830 ontstond op de plek van het open havenfront een nagenoeg van het IJ afgesloten havenbekken. De Marine, die het terrein na opheffing van de Admiraliteit (1795) in eigendom kreeg, breidde de werf uit tot een rechthoekig dok. De palenrijen van het Marineterrein werden aangeplempt tot landstroken, zodat aan alle zijden kades ontstonden waarop magazijnen en andere gebouwen verrezen.



Zicht op het Rijksdok
1899

Aan het einde van de negentiende eeuw werd het havenfront omgevormd tot een stedelijk waterfront. De haven verdween uit het stadscentrum na de voltooiing van het Noordzeekanaal en onder invloed van schaalvergroting en industrialisatie. Op de dijk tussen het Oosterdok en het IJ kwam een spoorweg te liggen. Het Centraal Station verrees op een paar honderd meter afstand van 's Rijks dok. Voortaan was het Oosterdok niet meer bereikbaar voor grote schepen. De Rijkswerf sloot. Het terrein ging vanaf dat moment Marine Etablissement Amsterdam heten. Het werd vooral gebruikt om oorlogsmaterieel op te slaan. Na de Tweede Wereldoorlog werden er opleidingen van de Koninklijke Marine gehuisvest.

Het Marinedok had nauwelijks meer een functie, maar het water bleef behouden. Het resultaat was een afgesloten wereld van eilanden, bruggen en vlonders. Pas bij de aanleg van de IJtunnel, in de jaren zestig, is het dok grotendeels gedempt. Voor de aanleg moest een aantal karakteristieke gebouwen wijken, zoals het Marinepaleis met officierswoningen. Bruggen en aanlegkades verdwenen. Er kwam een nieuwe, asymmetrische kadelijn, die tot op de dag van vandaag is blijven bestaan. Tot in de jaren tachtig zijn door de marine gebouwen gerealiseerd, veelal voor nieuwe Defensietaken in de sfeer van kennis en opleidingen. Ook in de 21e eeuw is nog gebouwd voor gebruik door Defensie. Een recent bijzonder bouwwerk is het depot van Het Scheepvaartmuseum, direct achter de muur aan de Kattenburgerstraat.

Erfgoed en bijzondere elementen

Er zijn 2 onderzoeken gedaan naar het historisch erfgoed: een onderzoek in opdracht van het Atelier Rijksbouwmeester (bijlage 1.a) en een onderzoek door Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam (bijlage 1.b). In paragraaf 4.1 van de Nota van Uitgangspunten Marineterrein staat beschreven wat de weerslag van deze onderzoeken is in het stedenbouwkundig raamwerk voor het Marineterrein. Door de keuze voor transformatie en verdichting, én de functionele eisen die Defensie aan het gebruik van haar deel stelt, kunnen niet alle gebouwen en de bestaande opzet behouden blijven. Tegelijk is sterk ingezet op de betekenis van het voormalige Marine Etablissement: een 'unieke besloten' parkachtige ruimte, met openbare oevers waarbij de kern van het gebied rond de Voorwerf maximaal behouden blijft en de historische karakteristieken en inrichting langs het water zoveel mogelijk benut worden.



Waardering van bestaande gebouwen

De bestaande gebouwen zijn gewaardeerd door Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam. Bij de naamgeving van gebouwen zijn de oorspronkelijke aanduidingen gehanteerd.

Gebouw

001 *Commandantswoning*
002 *Commandementsgebouw*
003 *Poortgebouw*
006 *Officiersgebouw*
007 *Wachtgebouw MBK*
010 *Bergplaats AVDD*
012 *Wiskundig Centrum*
014 *Marechausseegebouw*
015 *Provoosthuis*
017 *Marine Cantine Dienstgebouw*
022 *Schietbaan*
024 *Vml. Timmerwerkplaats*
025 *Onderofficiersaccomodatie*
026 *Legeringsgebouw*
027 *TOKM*
027L *Magazijn DPD/Werkplaatsen*
028 *Verbindingsschool*
029 *VBS-kazerne*
030 *Bedrijfsrestaurant/congrescentrum*
031 *Zeekadettenkorps*
034 *Sportschool*
039 *Lesgebouw*
040 *Bevoorrading/Technische sleutelclub*
041 *Depot Scheepvaartmuseum*

Waardering

Monument(waardig)
Orde 1-2 (behoudenswaardig)
Orde 3 (historische gelaagdheid)
Basisorde
Nader te bepalen

1.2 Het Marineterrein van vandaag

Op het huidige Marineterrein zijn de verschillende tijdlagen nog goed herkenbaar dankzij het bewaard gebleven gebouwd erfgoed. Het ensemble van kades, binnenhaven, historische bebouwing en het groen vormen nu de essentiële waarden van het terrein. Jaren van geïsoleerde ontwikkeling hebben geleid tot een enclave-achtige sfeer. De muur langs de Kattenburgerstraat is hier een symbool van. Deze benadrukt het bijzondere karakter van het gebied erachter, en sluit het tegelijkertijd af van de directe omgeving. Aan de andere zijde van het Marineterrein bieden de kades juist royale uitzichten over het water op het zeventiende-eeuwse havenfront van Amsterdam en de nieuwe stedelijkheid rond het Oosterdok. Het terrein is voor autoverkeer toegankelijk via de Kattenburgerstraat. Vanaf de noordwestpunt verbindt een tijdelijke brug voor langzaam verkeer het Marineterrein met de Dijksgracht en het Centraal Station.

De muur langs de Kattenburgerstraat *draagt bij aan de enclave-achtige sfeer*





Huidig gebruik
publiek toegankelijke deel van het terrein

Het ensemble van kades, binnenhaven, historische bebouwing en het groen vormen nu de essentiële waarden van het terrein.



Bestaande situatie
Het terrein is voor ongeveer de helft afgesloten voor publiek



Het bijna 13 hectare grote terrein is nu nog voor ongeveer de helft afgesloten voor publiek en in gebruik door Defensie. Dat deel van het terrein wordt niet alleen gebruikt voor specifieke militaire functies, maar levert ook een bijdrage aan tal van ceremoniële gebeurtenissen in de stad. Dit onderstreept de sterke verbondenheid tussen Defensie en Amsterdam.

De andere helft van het terrein is publiek toegankelijk. Dit deel van het terrein en de gebouwen daarop worden door Bureau Marineterrein Amsterdam (tijdelijk) verhuurd aan diverse innovatieve bedrijven, instellingen en horecagelegenheden. Het Living Lab, een samenwerking van bedrijven en instellingen op het terrein, test er voor iedereen zichtbaar en merkbaar verschillende oplossingen voor stedelijke vraagstukken. De binnenhaven is een drukbezochte plek waarop en rond het water gerecreëerd wordt.

Huidig gebruik
Afgesloten deel van het terrein in gebruik bij Defensie


HOLLAND FESTIVAL
Mediamatic



1.3 Van enclave naar verbinder



Aansluiting op de omgeving
Het Marineterrein is zowel een voorpost van de Oostelijke Eilanden in het Oosterdok als een verbinder naar alle richtingen van de stad

Bepalend voor het toekomstig functioneren van het Marineterrein is vooral de strategische ligging in de stad. Het terrein ligt op het snijvlak van onderscheidende sferen: de binnenstad, het Oosterdok en de Oostelijke Eilanden. Deze gebieden zijn zowel ruimtelijk als functioneel heel verschillend. Historisch gezien hoort het Marineterrein bij de eerdergenoemde Oostelijke Eilanden: Kattenburg, Wittenburg en Oostenburg. Maar het maakt ook deel uit van het historische centrum van Amsterdam. Dat is een enorme kwaliteit. De herontwikkeling van het Marineterrein betekent leven, werken, wonen en leren in het hart van Amsterdam, met al zijn aantrekkingskracht en vitaliteit.

De ontwikkeling van het Marineterrein versterkt de identiteit van het Oosterdok en de aansluiting op de rest van de binnenstad. Tegelijkertijd versterkt het ook de relatie met de Oostelijke Eilanden. Sinds de openstelling in 2015 maakt het openbare deel van het Marineterrein deel uit van de buurt en de stad als geheel en dat zal alleen maar toenemen. Wat tot voor kort een afgesloten enclave was, wordt steeds meer een verbinder tussen verschillende delen van de stad. Het besloten karakter dat in eeuwen van afzondering is ontstaan, biedt kans op een voor de binnenstad unieke kwaliteit: een autovrij gebied met een combinatie van stedelijke bebouwing en een aantrekkelijke, groene openbare ruimte.



Het opengestelde deel van het Marineterrein *maakt deel uit van de buurt en de stad*

De ontwikkeling van het Marineterrein versterkt de identiteit van het Oosterdok en de aansluiting op de rest van de binnenstad. Tegelijkertijd versterkt het ook de relatie met de Oostelijke Eilanden.



Activiteiten voor de buurt *georganiseerd door Bureau Marineterrein*

2 Innovatief stadskwartier

- *Het Marineterrein wordt ontwikkeld tot een toonaangevend innovatiedistrict, waar werken, wonen, leren en experimenteren steeds nauw met elkaar verbonden zijn.*
- *Het Marineterrein onderscheidt zich van de andere innovatiedistricten door zijn ligging, het gebruik van de openbare ruimte voor innovatie en de samenhang tussen leren, werken en wonen.*
- *Het is een plek bij uitstek waar talent op ieder niveau zich kan ontwikkelen en waar vernieuwende en duurzame oplossingen voor stedelijke vraagstukken worden bedacht, getest én toegepast, ten dienste van de hele stad.*
- *De toekomst borduurt voort op de geschiedenis van het terrein: innoveren en leren door samenwerken.*
- *Sporten, bewegen, recreëren en kunst en cultuur spelen een belangrijke rol bij de ontwikkeling van het Marineterrein.*
- *Defensie is en blijft belangrijk als identiteitsdrager, partner en buur.*
- *Om het Marineterrein als innovatiedistrict te behouden en te versterken is een sterke governancestructuur onmisbaar.*



2.1 Innovatiedistrict Marineterrein: proeftuin voor stedelijke vraagstukken

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021) en in de Strategie op Innovatiedistricten is het Marineterrein aangewezen als één van de acht innovatiedistricten in de stad. In innovatiedistricten ligt de focus op het stimuleren van interactie en het ontwikkelen van kennis en ideeën. Het Marineterrein onderscheidt zich van de andere innovatiedistricten door zijn ligging midden in het centrum van de stad en de verbinding met de samenleving. De openbare ruimte wordt gebruikt als proeftuin voor stedelijke vraagstukken en er is een ecosysteem rondom 'het nieuwe leren' ontstaan.*

**** Definitie ecosysteem:** Het begrip ecosysteem komt uit de biologie: het geheel van alle organismen in een bepaald gebied, hun onderlinge wisselwerkingen en hun leefomgeving.*

Innovatie op het Marineterrein tot nu toe

Het Marineterrein is al sinds de 17e eeuw een gebied waar innoveren en leren door samen te werken centraal staat. Omdat het vlak bij het Centraal Station en de voorzieningen van de binnenstad ligt, heeft het Marineterrein een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven, instellingen en talent. Het gebied telt veel historische dragers, maar is tegelijkertijd ook een plek met volop kansen voor ontwikkeling en innovatie. De afgelopen jaren is het terrein geleidelijk deels opengesteld voor publiek, bedrijven en instellingen. Dit tezamen heeft geleid tot een actieve community op/van het Marineterrein die bestaat uit bedrijven, onderwijs- en kennispartijen en de overheid. Deze doelgericht samengestelde community is georganiseerd als een collectief dat bijdraagt aan de ambities van het Marineterrein. Met deze community zijn de eerste stappen gezet om het Marineterrein een levendig innovatiedistrict te laten worden met de focus op het bedenken, testen en toepassen van oplossingen voor stedelijke opgaven. Er wordt alle ruimte geboden voor open innovatie, leren, sport, kunst en cultuur in het hart van de stad. Amsterdammers weten het gebied steeds beter te vinden. Dit alles geeft de plek de potentie van een innovatiedistrict en maakt het Marineterrein zeer gewild.

***Sinds de openstelling** is er ruimte voor open innovatie*



De verdere ontwikkeling van het innovatiedistrict

Het Marineterrein zal de komende jaren verder ontwikkeld worden tot volwaardig innovatiedistrict. Werken, wonen, leren en experimenteren gaan hier hand in hand. Er worden vernieuwende en duurzame oplossingen voor stedelijke vraagstukken bedacht, getest én toegepast, die een positief effect kunnen hebben op de hele stad, regio en daarbuiten. Die oplossingen zijn hard nodig voor vraagstukken als klimaatverandering, sociale ongelijkheid en leefbaarheid in een steeds drukkere stad. Het Marineterrein is een plek waar talent op ieder niveau zich kan ontwikkelen, waar men elkaar kan ontmoeten en van elkaar kan leren. Op het Marineterrein komen wetenschap en praktijk samen en er wordt een brug geslagen tussen innovatie en de samenleving. Het wordt hét testgebied voor stedelijke uitdagingen, van sociaal tot fysiek ruimtelijk en van ontwikkelvormen tot (bouw) regelgeving.

De centrale thema's voor het Marineterrein zijn:

Het nieuwe leren

innovatie ontstaat door kruisbestuiving van verschillende mensen en organisaties. Hiervoor is durven afstappen van de gebruikelijke onderwijsvormen en toewerken naar inclusieve vormen van onderwijs nodig. Het nieuwe leren is geen exclusief synoniem voor onderwijs. Het staat voor een houding die voor iedereen op het Marineterrein belangrijk hoort te zijn. Iedereen kan een bijdrage leveren aan de stad, zowel denkers als doeners. Verschillende manieren van leren maken het mogelijk om iedereen mee te laten doen. Ter illustratie, de studenten van Codam, AHK en AMS die in gezamenlijke projecten de verbinding leggen tussen kunst, techniek en wetenschap. Of de komst van een hub van het ROC van wie de studenten stagelopen bij bedrijven op het Marineterrein, maar ook in contact komen met WO en HBO.



De kracht van een plek waar iedereen samenwerkt

samenwerken staat op het Marineterrein centraal. Om het leren en innoveren volledig tot bloei te laten komen, is er meer nodig dan alleen innovatieve nieuwbouw. Een community van wetenschappers, studenten op alle niveaus, overheid, kunstenaars, bewoners en ondernemers werkt er samen. Daar is een goed georganiseerd 'ecosysteem' voor nodig met voldoende plekken en kansen om elkaar te ontmoeten en met elkaar samen te werken.

Nieuwe woonvormen en slimmer omgaan met de ruimte

Dit innovatiedistrict is pas compleet als er ook wordt gewoond. Op de eerste plaats om een mix van gebruikers te organiseren die bijdraagt aan een aangename sfeer, op alle momenten van de dag, de week of het seizoen. De schaarse ruimte en veranderende samenleving vraagt ook om nieuwe woonvormen. Op het Marineterrein liggen kansen om innovatieve woonvormen te bedenken en uit te testen. Bijvoorbeeld woonvormen die eenzaamheid tegengaan.

Defensie als partner en buur

De historische rol van Defensie in het gebied is duidelijk zichtbaar. Haar blijvende aanwezigheid geeft het gebied een eigen identiteit en zorgt voor interactie tussen burgers en Defensie. Het primaire onderdeel op de (huidige en) nieuwe kazerne is het Dienstencentrum Personeelslogistiek. Deze organisatie is verantwoordelijk voor het werven van defensiepersoneel.

Sport, spel en beweging voor iedereen

De sport- en spelgelegenheden , zoals het sportveld van Defensie, voorzien in een behoefte van bewoners en gebruikers van het Marineterrein, maar zijn ook van groot maatschappelijk belang voor de omliggende buurten. Ze dragen bij aan een gezonde stad, en maken het gebied open en aantrekkelijk, waardoor mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Kunst en cultuur verbonden aan innovatie

Op het Marineterrein komen verschillende disciplines samen: kunst/cultuur, technologie en wetenschap. Zij worden versterkt door de overheidsinstellingen en maatschappelijke organisaties. Hierin onderscheidt zich het Marineterrein van andere innovatiedistricten. Kunst en cultuur dragen in belangrijke mate bij aan innovatie. Omgekeerd sluiten de principes van een innovatiedistrict ook goed aan bij de culturele sector: de sterke focus op talentontwikkeling, het bedenken, testen en toepassen en het vormen van nieuwe inzichten en concepten.



2.2 De theorie: de ontwikkeling tot innovatiedistrict

Ieder innovatiedistrict bestaat uit een unieke combinatie van economische, ruimtelijke en netwerkfactoren die samen voor maatschappelijke impact zorgen. Daarin onderscheiden innovatiedistricten zich van monofunctionele werk- of woongebieden en zelfs van de gemengde werkgebieden in de stad.

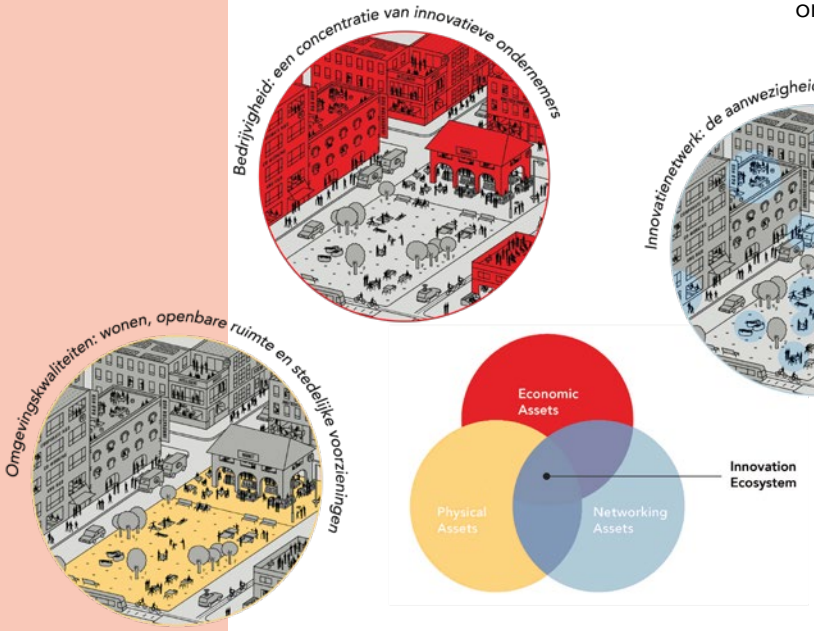
**** Definitie governance:** De term 'governance' **wordt gebruikt om te beschrijven hoe samenhang en transparantie worden gewaarborgd met als doel een efficiënte en effectieve realisatie van (beleids) doelstellingen.***

De basis van een innovatiedistrict is een bloeiend ecosysteem met voldoende talent, bedrijven en kennisinstellingen met een gezamenlijke focus. De context waarbinnen dit ecosysteem floreert is cruciaal. De omgevingskwaliteiten van een innovatiedistrict moeten maximaal interactie tussen gebruikers en programma's stimuleren, zoals het mengen met wonen, leren, werken en voorzieningen, voldoende hoogwaardige ontmoetingsplekken, nabijheid van openbaar vervoer, goede ICT-voorzieningen en voldoende betaalbare ruimtes. Het succes van een innovatiedistrict valt en staat met het netwerk en de (nieuwe) onderlinge samenwerkingen. Bedrijven, instellingen en bewoners profiteren van elkaars nabijheid als ze netwerken vormen en ideeën uitwisselen. Om deze netwerken te stimuleren en te onderhouden is een sterke governancestructuur* van belang.

Economische factoren

De complexe opgaven van deze tijd vragen om een nieuwe blik. Voor echte innovaties is het nodig om over de grenzen heen te kijken. Complementaire werelden laten je anders kijken, denken en doen. Op het Marineterrein komen verschillende disciplines samen: kunst/cultuur, technologie en wetenschap. Zij worden versterkt door de overheidsinstellingen en maatschappelijke organisaties. Hierin onderscheidt zich het Marineterrein van andere innovatiedistricten.

Op het Marineterrein zitten ongeveer 50 bedrijven en instellingen die een bijdrage leveren aan maatschappelijke opgaven. Veel van die bedrijven en instellingen richten zich op nieuwe manieren van leren, die voor iedereen toegankelijk zijn. Een goede mix van wonen, werken en leren en de aanwezigheid van een (of meerdere) anchor* organisatie(s) zijn uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling van het innovatiedistrict.



Ingrediënten innovatiedistrict
Een innovatiedistrict is meer dan alleen de juiste omgevingskwaliteiten. Het gaat om de samenhang tussen de bedrijvigheid (voldoende kritische massa), het innovatienetwerk (kennisbedrijven en onderwijsinstellingen als spil voor een innovatief ecosysteem) en de omgevingskwaliteiten. Een nadere uitwerking van de dimensies bedrijvigheid en innovatienetwerk is in een volgende fase wenselijk.

Programmamix innovatiedistrict 40/40/20

40 procent werken, 40 procent wonen, 20 procent leren biedt de basis voor een succesvol innovatiedistrict op het Marineterrein en draagt daarmee bij aan een complete stad. Deze verhouding zorgt voor een maximale synergie. Voor de woningen op het Marineterrein geldt, conform beleid, een verdeling van 40 procent sociale woningbouw, 40 procent middelduur en 20 procent vrije sector. Het leerprogramma bestaat uit een gevarieerd maar complementair onderwijsprogramma van lager tot hoger beroepsonderwijs met een toegepast karakter. Aangeboden door verschillende onderwijsinstellingen, kennisinstellingen of bedrijven die vernieuwende vormen van onderwijs ontwikkelen en aanbieden.

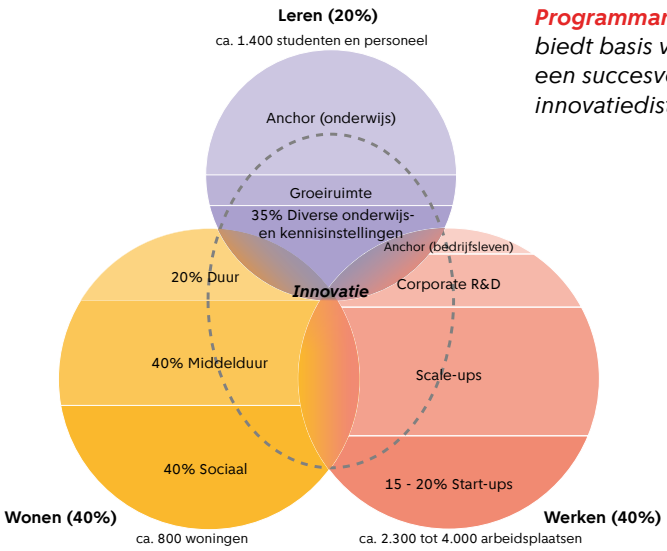
Anchor(s) research & onderwijs en bedrijfsleven

Om een succesvol innovatiedistrict te zijn, zijn er 3 belangrijke ingrediënten nodig: talent, onderzoek en kapitaal. Deze ingrediënten kunnen tot uiting komen in de vorm van anchor(s)*. De aanwezigheid van een of meerdere anchors is cruciaal voor een succesvol innovatiedistrict. Voor het Marineterrein geldt dat er in ieder geval een anchor moet zijn die gelieerd is aan een toonaangevende kennis- of onderwijsinstelling (inclusief beroepsonderwijs) met de focus op (onderzoek op) het gebied van stedelijke vraagstukken. Een anchor is het ultieme uithangbord en katalysator voor het innovatiethema, verbonden met een toonaangevend netwerk en trekt innovatieve startups en financiering aan.

Ruimtelijke factoren

Het Marineterrein is een unieke locatie en staat in de hele stad bekend om zijn aantrekkelijke openbare ruimte. De verscholen ligging, omsloten door water en muur, maakt van het Marineterrein een inspirerende en bijzondere plek midden in de stad. Bovendien zijn de activiteiten in dit gebied voor iedereen in de buurt zichtbaar doordat de openbare ruimte wordt gebruikt om oplossingen voor stedelijke vraagstukken te testen. Het gebied is een goed voorbeeld hoe een innovatiedistrict zich in de stad kan verankeren. Het gebied heeft een grote hoeveelheid aan werkplekken, voorzieningen en ontmoetingsplaatsen.

Bepalende factoren voor een goed innovatiedistrict zijn de bereikbaarheid van het gebied, de verbinding met de omliggende stad, de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte, de ontmoetingsplekken buiten en binnen, de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van gebouwen en het zorgvuldig materiaalgebruik, de aantrekkelijke en levendige plinten (de verdiepingen op de begane grond) en een hoge mate van functiemenging.



***Programmamix** biedt basis voor een succesvol innovatiedistrict*

Netwerk factoren

Sinds 2015, het jaar waarin het Marineterrein gedeeltelijk werd opengesteld, zijn er veel netwerken ontstaan. Partijen weten elkaar te vinden en werken samen aan projecten. Het vormen van netwerken gaat niet spontaan. Hier is een actieve governancestructuur voor nodig.

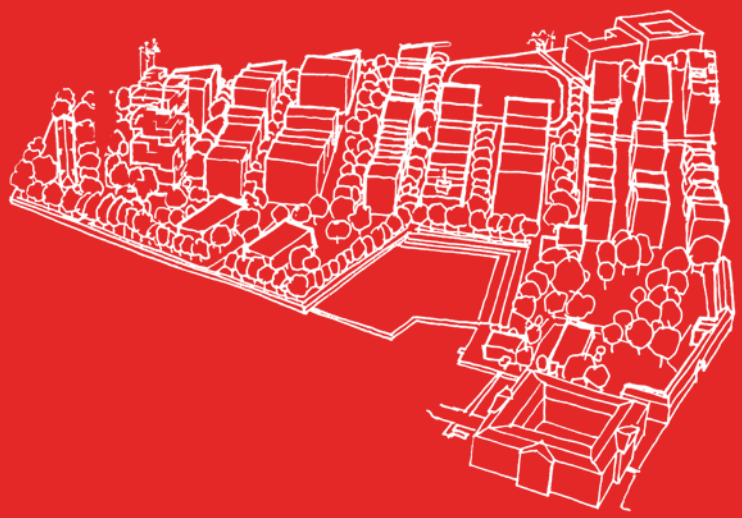
Governancestructuur

Om het leren en innoveren in al zijn facetten volledig tot bloei te laten komen, is er meer nodig dan alleen het opleveren van innovatieve nieuwbouw. Een hechte gemeenschap van vernieuwers, denkers en doeners bestaande uit wetenschappers, kunstenaars, bewoners en ondernemers werkt samen aan een maatschappelijk en economisch duurzame leefomgeving. Een voorbeeld hiervan is de samenwerking tussen Amsterdam Metropolitan Solutions Institute (AMS-Institute), Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten (AHK) en Codam Coding College (Codam). Zij zetten zich op dit moment in om het Marineterrein te laten uitgroeien tot een toonaangevend innovatiedistrict. Er is, ook in de toekomst, een sterke vorm van governance nodig die richting geeft aan de ambitie van het Marineterrein als innovatiedistrict met een focus op stedelijke vraagstukken en stuurt op de waarden (verbinden, vernieuwen en focus) van het Marineterrein. In het hoofdstuk Ontwikkelstrategie wordt onder het kopje Curatorschap beschreven hoe dit in de toekomst vorm krijgt.

**** Definitie anchors:** Anchors zijn toonzettende bedrijven en kennisinstellingen.*

3 Projectvoorstel

- *De ambitie voor het Marineterrein als innovatief stadskwartier is vervat in een toekomstbestendig en adaptief stedenbouwkundig raamwerk.*
- *Het raamwerk gaat in de eerste plaats uit van wat er al is: op het terrein zélf en in de omgeving.*
- *Het raamwerk biedt ruimte aan generieke gebouwen die op de lange termijn adaptief en flexibel in gebruik zijn.*
- *Ongeveer 30% van het gehele terrein wordt bebouwd, 70% blijft onbebouwd (25% verhard, 45% groen).*
- *Het beoogde innovatief stadskwartier bestaat uit drie delen: het Dok (45% bebouwd), het Stadspark (10% bebouwd) en de Kazerne van Defensie (25% bebouwd).*
- *Het totale bovengrondse programma beslaat maximaal 185.000 m2 bvo, waarvan 150.000 m2 bvo bebouwing in het Dok en Stadspark en maximaal 35.000 m2 bvo bebouwing voor de kazerne.*
- *Het is een stedelijk gebied met een groene, waterrijke en nagenoeg autovrije omgeving.*
- *In de plannen is volop aandacht voor duurzaamheid om de klimaatdoelen van 2050 te halen en waar mogelijk aanjager en koploper te zijn.*



Uitgangspunten samengevat

Ambitie

- Marineterrein Amsterdam wordt ontwikkeld tot een toonaangevend innovatiedistrict, waar werken, wonen, leren en experimenteren continu met elkaar in verband worden gebracht.
- Het is een plek bij uitstek waar talent zich op diverse manieren kan ontwikkelen en waar vernieuwende oplossingen voor stedelijke vraagstukken worden bedacht, getest én toegepast. Innoveren en leren door samenwerken.
- Het Marineterrein heeft een maatschappelijke en economische meerwaarde voor de stad en regio en impact tot ver daarbuiten.

Aanpak

- Het openbaar toegankelijk deel van het Marineterrein wordt in samenhang ontwikkeld, geëxploiteerd en beheerd.
- De ontwikkelstrategie is die van een geleide adaptieve ontwikkeling: fasegewijs, binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten, lerend van elke stap en bij kunnen sturen waar nodig.
- Een curatorteam stuurt op de kernwaarden, uitgangspunten en ambities op het gebied van programma, maatschappelijke en economische meerwaarde, ruimtelijke en architectonische kwaliteit.
- Bedrijven en instellingen op het terrein dragen bij aan het gebiedsconcept en de ambities voor het terrein.
- Het juridisch-planologisch en privaatrechtelijk instrumentarium moet borgen dat het gebied van blijvend toegevoegde waarde is.

Ruimtelijk

Stedenbouwkundige hoofdopzet

- Het raamwerk voor het innovatiedistrict kent 3 deelgebieden: het Stadspark, het Dok en de Kazerne van Defensie.
- De huidige contouren (kadelijnen) van het terrein blijven gehandhaafd.
- De stedenbouwkundige hoofdopzet bestaat uit een flexibel en robuust raamwerk, met straten en routes en intensief bebouwde stroken van wisselende breedte met een gevarieerde hoogte.
- De hoogte van de gebouwen varieert overwegend tussen 20 en 30 meter, met enkele hoogteaccenten tot maximaal 40 meter. Bij de hoogte en programmering van de gebouwen wordt rekening gehouden met de helikopter van Defensie.

Openbare ruimte

- Ca. 70% van het oppervlak van het Marineterrein is onbebouwd en overwegend openbare ruimte (exclusief daken en water).
- Het Stadspark, de kades, straten, pleinen en het sportveld zijn openbaar toegankelijk. Het Dokplein is een centraal ontmoetingsplein in het Dok met ruimte voor experiment.
- Het aantal bomen blijft minimaal gelijk aan het huidige en waardevolle bomen blijven grotendeels behouden.
- In de binnenhaven wordt het contact met het water versterkt door het vanaf de kade toegankelijk te maken.
- Er komt een permanente brug voor fietsers en voetgangers over de Dijksgracht. De mogelijkheid wordt open gehouden om in de toekomst, als daar aantoonbaar behoefte aan is, een verbinding over het water te maken tussen het Marineterrein en de IJtunnelpier.
- Straten in het Dok krijgen herkenbare en afwisselende profielen . Gebiedseigen materialen worden gecombineerd met algemeen geldende inrichtingsprincipes voor wat betreft afwatering, detaillering en materiaaldimensionering in Amsterdam.
- De openbare ruimte nodigt uit tot sporten, spelen en bewegen. In het oog springend onderdeel daarvan is een groot sportveld van Defensie voor gedeeld gebruik met bewoners, gelegen aan de Dijksgracht.

Cultuurhistorie en hoogbouw

- Alle monumenten, waaronder het Poortgebouw aan de Voorwerf en de voormalige timmerwerkplaats, en behoudenswaardige panden worden ingepast in het raamwerk. Daarnaast wordt onderzocht of enkele panden die herkenbaar zijn voor de historische gelaagdheid van het terrein, al dan niet getransformeerd of (deels) opgenomen kunnen worden in het raamwerk.
- Onderzocht wordt op welke wijze de muur langs de Kattenburgerstraat opgenomen kan worden in het raamwerk. Eventueel kunnen dichtgemetselde of dichtgezette voormalige openingen worden opengemaakt. In ieder geval zal er een opening gemaakt worden voor een gecombineerde entree voor auto's en langzaamverkeer.
- Hoogbouw boven de dertig meter blijft beperkt tot enkele gebouwen in het Dok, en wordt niet hoger dan veertig meter. Voorstellen worden getoetst aan de zichtlijnen vanuit de Grachtengordel als Unescowerelderfgoed.

Programmatisch

Bebouwing

- Floor-space index = 1,5. Dat komt overeen met een te realiseren of te behouden bruto vloeroppervlak (bvo) van maximaal 185.000 m2, waarvan maximaal 35.000 m2 voor Defensie en circa 150.000 m2 in het Dok en het Stadspark.
- Circa 40% van het te bouwen of te behouden bruto vloeroppervlak in het Dok en het Stadspark

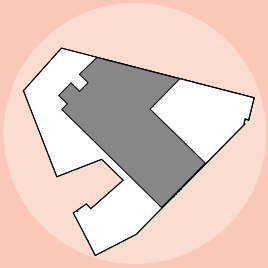
(circa 60.000 m2) is bestemd voor wonen, inclusief ondersteunende voorzieningen.
- Circa 60% van het te bouwen of te behouden bruto vloeroppervlak in het Dok en het Stadspark (circa. 90.000 m2) is bestemd voor leren (circa 20%) en werken (circa 40%), inclusief ondersteunende voorzieningen.
- Het totaal oppervlak aan voorzieningen (maatschappelijk en commercieel) is 7.500 m2 bvo.
- Gebouwen zijn architectonisch van hoge kwaliteit en krijgen generieke maten waardoor ze maximaal uitwisselbaar en circulair zijn.
- Gebouwen zijn geschikt voor veel verschillende functies dankzij een constructieve 'overmaat'. De gebouwplinten worden minimaal 4,5 meter hoog, de verdiepingen hebben een dusdanige overmaat dat er functie-uitwisseling mogelijk is tussen wonen, kantoren en bedrijfsruimte.
- De plint gaat altijd interactie aan met de omgeving en heeft bij voorkeur geen gesloten gevel.
- Daken krijgen een gebruiksfunctie, al dan niet openbaar toegankelijk.
- Functies worden in hoge mate gemixt, in ieder geval op blokniveau en waar mogelijk op pandniveau. Door een variatie in breedte en hoogte van gebouwen kunnen bedrijven en instellingen huisvesting op maat krijgen.
- Het maximale aantal (werk)plekken per bedrijf of instelling op het Marineterrein bedraagt 250.
- Woningen zijn bedoeld voor een mix aan doelgroepen, passend bij het gebiedsconcept.
- Het woningbouwprogramma sluit qua financieringscategorieën aan bij het Amsterdams beleid.

Verkeer, vervoer en logistiek

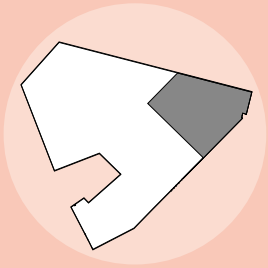
- Het Dok en het Stadspark worden autovrij.
- Parkeren wordt niet afgewenteld op de omgeving, maar opgelost in een parkeergarage voor gezamenlijk gebruik door Defensie en publiek.
- Het Marineterrein krijgt goede aansluitingen op het fiets- en wandelnetwerk in de omgeving.
- Fietsen van bewoners en gebruikers worden inpandig geparkeerd. Bezoekers parkeren fietsen in openbare (al dan niet inpandige) voorzieningen.
- Logistiek en distributie (ook bouwlogistiek en afval) vindt zoveel mogelijk plaats via het water. Aan de Dijksgracht komt daarvoor een afmeerplek.
- Voor de logistiek en distributie geldt het principe van de knooppuntstrategie (hubs). De kazerne kent een eigen logistiek systeem.

Duurzaam en klimaat

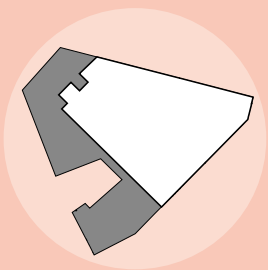
- De energiehuishouding is op langere termijn klimaatneutraal. De nieuwe bebouwing is van meet af aan gasloos, en voor de bestaande bebouwing (ook die van de kazerne) is dat de ambitie. De duurzame energie-infrastructuur wordt geschikt gemaakt voor verschillende bronnen van elektriciteit en warmtekoude.
- De waterhuishouding wordt klimaatneutraal. Bodem en daken bieden voldoende capaciteit voor de buffering van overtollig hemelwater, nu en rekening houdend met weersextremen in de toekomst.
- Op langere termijn heeft het Marineterrein een circulair systeem voor gebruikswater.
- Stromen van afval (en grondstoffen) verlopen op termijn circulair. Op korte termijn is het uitgangspunt hergebruik na afvalscheiding, op een wijze die het aantal verkeersbewegingen dat daarvoor nodig is vermindert en de uitstoot door die verkeersbewegingen reduceert.
- Er wordt maximaal ingezet op biobased bouwen, hergebruik van bestaande materialen en minimale milieulast.
- Het Marineterrein draagt bij aan het vergroten van de ecologische diversiteit en natuurinclusiviteit van de stad.



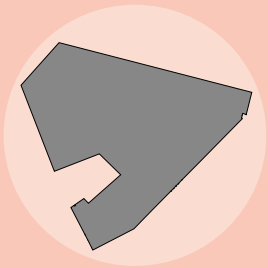
Het Dok



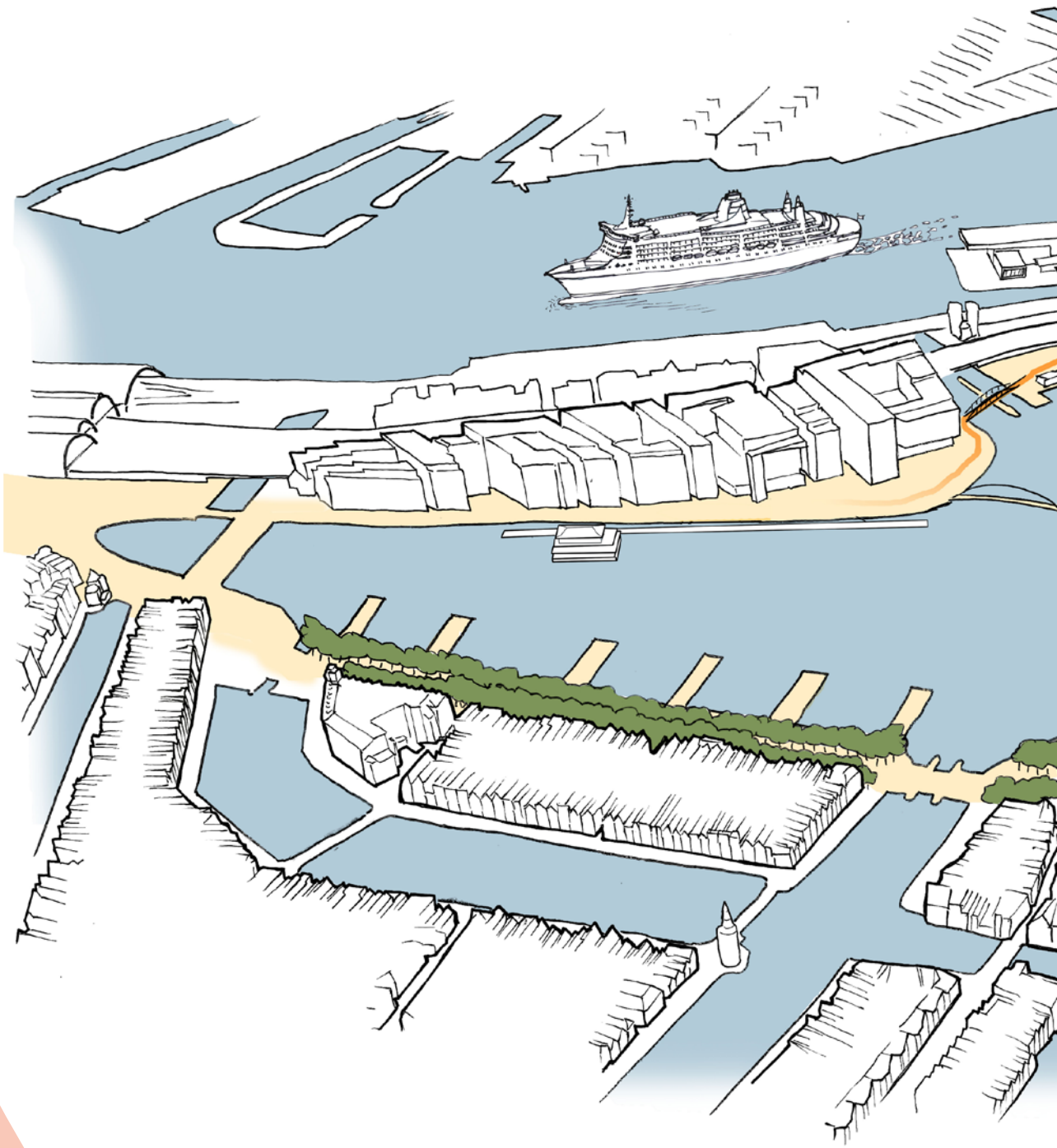
Kazerne van Defensie

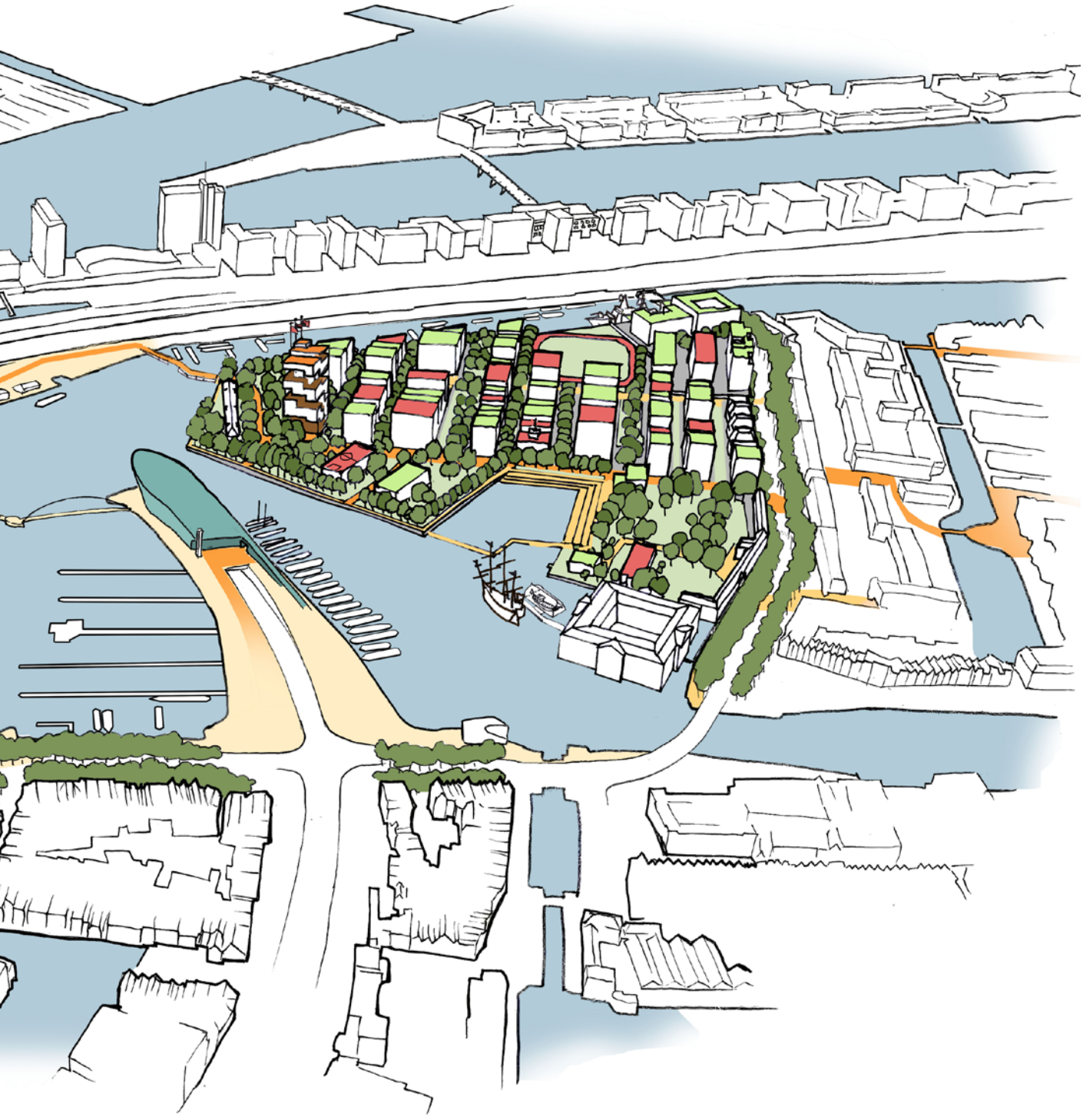


Stadspark aan het water



Totaal





De stedenbouwkundige hoofdopzet bestaat uit een flexibel en robuust raamwerk, met straten en routes en intensief bebouwde stroken van wisselende breedte met een gevarieerde hoogte.

3.1 Stedenbouwkundig raamwerk

De ambities voor het Marineterrein als innovatiedistrict, als 'poort naar de toekomst', zijn vervat in een stedenbouwkundig raamwerk. Het is de beschrijving en verbeelding van een aantal ruimtelijke en programmatische principes voor de beoogde ontwikkeling van het gebied. Het is nadrukkelijk geen plan of blauwdruk. Het raamwerk is in de eerste plaats bedoeld om, binnen de gestelde randvoorwaarden, richting te geven aan de concrete planvorming, later in het herontwikkelingsproces. Het vormt de basis voor de geleide, adaptieve ontwikkeling die wordt beoogd. Daarom moet het flexibel én robuust zijn en ruimte bieden voor voortdurende en duurzame vernieuwing. Het stedenbouwkundig raamwerk gaat over het gehele terrein, inclusief de kazerne van Defensie.

Uitgangspunten raamwerk

Het raamwerk gaat in de eerste plaats uit van wat er al is: op het Marineterrein zelf en in de omgeving van het gebied. De rijke, gelaagde geschiedenis van het terrein en de bestaande landschapskwaliteiten zijn de basis waarop wordt voortgebouwd bij de herontwikkeling. Dit betekent onder meer dat bestaande monumentale en/of karakteristieke gebouwen of bouwwerken uit de verschillende tijdlagen waar mogelijk worden behouden en hergebruikt. Dat bestaande beeldbepalende bomen en boomgroepen zoveel mogelijk in het ontwerp van de herontwikkeling worden opgenomen.
Door de keuze voor transformatie en verdichting en door de functionele eisen voor de kazerne kunnen niet alle gebouwen en de hele bestaande opzet behouden blijven. Monumenten, monumentwaardige en behoudenswaardige gebouwen (orde 1-2, zie blz. 13) en bijbehorende omliggende buitenruimte worden wel ingepast. We zorgen er ook voor dat het voormalige Marine Etablissement als 'unieke besloten' parkachtige ruimte zoveel mogelijk behouden blijft, met openbare oevers en dat de historische karakteristieken en inrichting langs het water zoveel mogelijk benut worden. De ligging van het Marineterrein bepaalt in belangrijke mate het stedenbouwkundig raamwerk van het innovatiedistrict. Het raamwerk bestaat uit een verkaveling met intensief bebouwde stroken van wisselende breedte met een gevarieerde verdiepingshoogte die zorgt voor afwisseling en flexibiliteit. De geschiedenis van het Marineterrein met gebouwen voor Defensie die uitwisselbaar en flexibel in gebruik zijn, vormt de basis voor deze opzet. Ook de toekomstige gebouwen krijgen generieke maten, waardoor ze maximaal uitwisselbaar zijn, maar architectonisch kunnen ze hun eigen signatuur krijgen.

Toekomstige structuur
Pleinruimtes en Pocket parcs tussen gebouwen



Toekomstbestendige structuur

Het Marineterrein krijgt een heldere en solide stedenbouwkundige structuur om de adaptiviteit, flexibiliteit en toekomstbestendigheid van het gebied te bevorderen. Het raamwerk voorziet in de organisatie van de toekomstige gebouwen in stroken die in zuidwest-noordoostrichting lopen. Het Dok krijgt een helder lineair stratenpatroon. Door deze structuur kan het gebied in fases ontwikkeld worden, en het zorgt ervoor dat entrees direct aan de gemeenschappelijke publieke buitenruimte liggen. Vanuit alle straten is er zicht op het omliggende water, de koele lucht van het water zorgt voor natuurlijke verkoeling.



Stedenbouwkundig raamwerk
De belangrijkste randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van het Marineterrein zijn in het kaartbeeld vastgelegd

- Bestaande bebouwing
- Onderzoek behoud/ transformatie
- Nieuwe bebouwing, rooilijn indicatief
- Nieuwe bebouwing, rooijlijn vast
- Nieuwbouw kazerne
- Stadspark
- Bestaande bomen
- Nieuwe en verplantte bomen
- Steiger aan het water
- Sportveld
- Hoofdroutes en pleinen
- Hoogteaccent
- Entree voetganger
- Entree auto
- Parkeergarage
- Logistiek maaiveld
- Logistiek gebouw
- Muur
- Ruimtelijke reservering brug

De afwisselende breedte van straten en bebouwingsstroken komt zowel voort uit de bestaande bomenstructuur, de inpassing van waardevolle gebouwen en de ligging van het sportterrein (tevens helikopterlandplaats), als vanuit de wens om de openbare ruimte zoveel mogelijk geschikt te maken voor ontmoeting. Het raamwerk geeft ook richting aan onder meer de hoogtes van de gebouwen, de ontsluiting van het gebied en de locatie van zogenoemde pocketparks. De introductie van het ruim bemeten, op het zuiden georiënteerde Stadspark langs het water geeft lucht aan het plan, sluit mooi aan bij het recreatieve karakter van de havenkom en is een spannend contrast met het dichtbebouwde gedeelte van het Dok.

Aansluiting op stedelijk weefsel

Het Marineterrein wordt omgevormd van 'enclave' tot 'verbinder'. Een betere aansluiting op het omliggende stedelijke weefsel is hier een essentiële voorwaarde voor. Daarom verbeteren we de ontsluiting van het gebied en worden de straten tussen de stroken autovrij waardoor ruimte ontstaat voor groen, ontmoeting, interactie en experiment. Wat situering en bouwhoogte betreft is voor de nieuwbouw aansluiting gezocht bij de bebouwing in de omgeving, zoals aan de Oosterdokskade, de Piet Heinkade en de Kattenburgerstraat. Door verdiepingen te stapelen blijft er veel (groene) openbare ruimte over in het gebied.

Eén innovatiedistrict, drie deelgebieden

Het innovatiedistrict Marineterrein bestaat straks uit drie deelgebieden: het Dok, het Stadspark en de Kazerne van Defensie. De naam Dok verwijst naar de maritieme geschiedenis van het terrein en zijn functie als scheepswerf. De deelgebieden hebben weliswaar elk hun specifieke functies, maar gezamenlijk vormen ze een meerwaarde voor het innovatieve milieu. De kazerne van Defensie ligt in de noordoosthoek van het gebied. Het Stadspark ligt in het zuidwestelijk deel, aan weerszijden van de binnenhaven. Het Dok ligt hier tussenin.

Het Dok: leren-werken-wonen

Het Dok, in het midden van het Marineterrein, wordt het grootste deelgebied. Hier staat of verrijst het gros van de gebouwen voor leren, werken en wonen, in een stedelijke setting met groene straten en pleinen. 45% van het Dok zal bebouwd zijn, de overige 55% is voor de helft verharding en voor de helft groen. Het Dok zal voor een groot deel gerealiseerd worden op het terrein dat nu nog achter de hekken van Defensie ligt. Het wordt het deelgebied waar de meeste maatschappelijke en commerciële voorzieningen een plek zullen krijgen, zoals horeca en verschillende soorten dienstverlening. In het Dok komen zo'n achthonderd woningen, afhankelijk van de gemiddelde woninggrootte. Een essentiële rol is weggelegd voor de openbare ruimte. Veel van de fysieke interactie en informele ontmoetingen, fundamenteel voor een innovatiemilieu, vinden immers plaats in het openbare gebied.

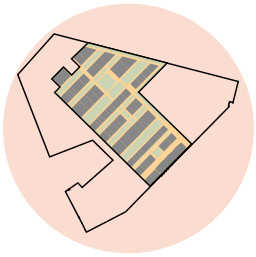
Kazerne van Defensie: compact en toekomstbestendig

In de nabije toekomst bundelt Defensie haar activiteiten op een compact kazernecomplex in de noordoosthoek van het gebied, goed bereikbaar via land, lucht en water. Het Marechausseegebouw blijft behouden. Daarnaast komen er meerdere nieuwe gebouwen. En er wordt een nieuw sportveld aangelegd, dat ook maximaal tien dagen per jaar gebruikt wordt als helikopterlandplaats. Voor het kazerneprogramma wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het geldende defensiebeleid, waarin aspecten als toekomstvast en duurzaamheid een belangrijke rol spelen. Vanwege de specifieke defensietaken blijft ook het vernieuwde, compacte Defensieterrein grotendeels afgesloten. Onder het nieuwe sportveld komt een parkeergarage – deels voor personeel en bezoekers van Defensie en deels voor vergunninghouders van het Marineterrein (bewoners en ondernemers). Het publiek kan het sportveld gebruiken buiten de gebruiksuren van Defensie. En het wandelrondje Marineterrein, het zwemmen in de binnenhaven en het groen in de straten en het stadspark bieden volop mogelijkheden om te sporten dichtbij huis.

Stadspark aan het water

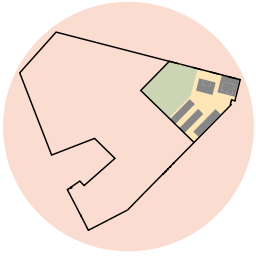
Het Marineterrein is en blijft een groene plek te midden van de drukte van de stad, een plek om op adem te komen en te ontspannen. Het bestaande parkgroen van de Voorwerf wordt aan de noordwestzijde van de binnenhaven uitgebreid. Zo ontstaat een fraai stadspark aan het water van het binnen-IJ. Het ruimtegebruik van het Stadspark is ruim 65 procent groen en 10 procent bebouwing. De rest is verharding. De openbare ruimte biedt ruimte voor groen, ontspanning, ontmoeting, experimenten en kleinschalige evenementen. In het park en aan de randen staat een aantal (monumentale) gebouwen, uit zeer uiteenlopende bouwperiodes. Samen vormen deze gebouwen een weerslag van de historie van het Marineterrein.





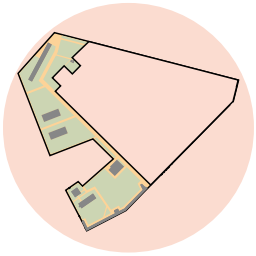
Het Dok





Kazerne van Defensie





Stadspark aan het water

3.2 Programma

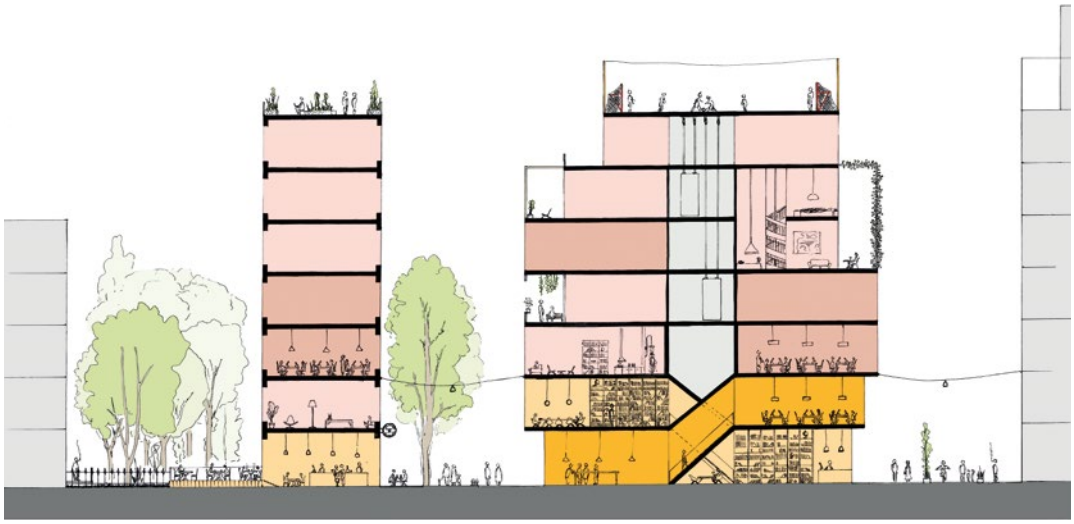
Het totale bovengrondse programma voor het gehele Marineterrein beslaat maximaal 185.000 m2 bvo-bebouwing (NEN 2580), waarvan circa 150.000 m2 in het Dok en het Stadspark en maximaal 35.000 m2 voor Defensie. Zo'n 40 procent van het programma in het Dok en het Stadspark is bestemd voor werken, 40 procent voor wonen en 20 procent voor leren. Binnen dit programma zit ruimte voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen, sport en spel, en kunst en cultuur.

Werken en leren

De combinatie van werken en leren is essentieel voor het innovatiedistrict. De beoogde maximale grootte van een bedrijf of instelling in het innovatiedistrict is 250 werkplekken.
In de praktijk zal werken en leren in elkaar overgaan. Veel van het leren zal bijvoorbeeld plaatsvinden binnen de bedrijven en uit het leren kunnen bedrijfsmatige activiteiten ontstaan. Ook kan gewerkt worden aan innovatieve leermethoden en -technieken.
Voor het werkprogramma is het streven een optimale mix van complementaire bedrijven te realiseren, bestaande uit startups, scale-ups en grotere bedrijven met een sterke Research & Development component, allen gerelateerd aan stedelijke vraagstukken. Daarnaast zal een deel van het werkprogramma meer faciliterend zijn aan het innovatieve ecosysteem. Voor het succes van een innovatiedistrict is het essentieel dat er betaalbare ruimtes zijn voor beginnende bedrijven en dat startups de ruimte krijgen om door te groeien naar een gezonde scale-up.

Wonen

Zo'n 40 procent van de bebouwing in het Dok (inclusief een deel van de losse gebouwen in het Stadspark) is bestemd voor wonen. Het gaat globaal om 60.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) inclusief ruimte voor voorzieningen, wat bij een gemiddelde woninggrootte van 70 - 75 m2 bvo neerkomt op grofweg 800 woningen. Afhankelijk van de woninggrootte kunnen het er dus ook meer (of minder) worden. Ook de woningen zijn op de een of andere manier verbonden met het innovatieve karakter van het Marineterrein, bijvoorbeeld door het realiseren van innovatieve woonconcepten, bouwmethodes of technieken.
De segmentering van het woningbouwprogramma sluit aan bij de Woonagenda 2025, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2017. Dat is nu 40 procent sociaal, 40 procent middelduur, 20 procent vrije sector. Beoogde doelgroepen zijn onder andere woningzoekenden uit de directe omgeving (in het bijzonder ouderen, jongeren en kleine gezinnen), maar ook mensen die verbonden zijn aan de instellingen en bedrijven op het terrein. Huurwoningen bieden meer mogelijkheden om (een deel van) de woningen gericht toe te wijzen aan deze doelgroepen dan koopwoningen. Dit is onderwerp van verdere uitwerking.



Functies worden in hoge mate gemixt
Door een variatie in breedte en hoogte van gebouwen kunnen bedrijven en instellingen huisvesting op maat krijgen.

Voorzieningen

Interactie en ontmoeting zijn belangrijk voor innovatie. Voorzieningen dragen daaraan bij. Behalve voldoende ruimte voor werken, wonen en leren is er op het Marineterrein daarom ook ruimte voor diverse maatschappelijke en commerciële voorzieningen.
Het vloeroppervlak aan voorzieningen zal circa 7.500 m2 bedragen (5 procent van 150.000 m2, het totale vloeroppervlak van het Dok en het Stadspark), verdeeld over het wonen, werken en leren.

Maatschappelijke voorzieningen

Een afgewogen pakket aan maatschappelijke voorzieningen levert een onontbeerlijke bijdrage aan de kwaliteit van leven in elke Amsterdamse buurt of wijk. Voor maatschappelijke voorzieningen geldt in ieder geval de zogeheten Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen, januari 2018.

Op het Marineterrein is, op basis van het nu voorziene aantal woningen, een buurtkamer (circa 120 m2, twee keer de norm) gewenst, als laagdrempelige ontmoetingsplek voor buurtbewoners. Daarnaast is een compact gezondheidscentrum mogelijk (voor huisarts, fysiotherapeut enzovoorts). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de referentienorm. Een basisschool is op het Marineterrein niet nodig, want in de omringende wijken zijn genoeg scholen om eventuele aanwas vanuit het Marineterrein op te vangen.
Maar de ambities voor het Marineterrein rijken verder. Ook maatschappelijke voorzieningen die niet op basis van de Amsterdamse referentienorm nodig zijn kunnen een welkome bijdrage leveren aan het Marineterrein, bijvoorbeeld ruimte voor kunst.

Commerciële voorzieningen

Commerciële voorzieningen zijn ook belangrijk voor het innovatiemilieu. Commerciële voorzieningen zijn detailhandel en horeca, maar bijvoorbeeld ook kappers, fietsenmakers en (commerciële) sport en vrijetijdsvoorziening. En er is het commerciële cultuuraanbod, dat enige overlap kent met vrijetijdsvoorziening. Het cultuuraanbod wordt beperkt tot kleinschalige initiatieven die passen bij een innovatiegebied, want het Marineterrein is niet bedoeld als festivallocatie. Voor commerciële voorzieningen is in principe ‘de markt’ aan zet, maar het uitgangspunt blijft dat ook de commerciële voorzieningen moeten passen bij het innovatiedistrict.
Voor detailhandel zijn er minder mogelijkheden, maar die wordt niet uitgesloten.



***Voorzieningen** dragen bij aan interactie en ontmoeting*

Sport en spel

De inpassing van sportfaciliteiten in een hoogstedelijke setting vraagt om innovatieve oplossingen. Samen met Defensie en de afdeling Sport & Bos van de gemeente Amsterdam kijken we naar de mogelijkheden voor het Marineterrein. Op het Marineterrein is nu al een gemarkeerde (hard)looproute. Als de kades meer openbaar worden, zal deze worden uitgebreid. De binnenhaven, nu al een grote trekpleister voor zwemmers en andere watersporters, kan als een waar ‘waterplein’ worden ingericht. Deze doelstellingen sluiten aan op de Sportvisie Amsterdam 2025 waarin de sportambities van de gemeente Amsterdam voor de komende jaren staan en voldoet het aan de norm voor sport in de openbare ruimte. Met de toezegging van Defensie dat het sportveld in de avonden en weekenden gebruikt kan worden voor het publiek, wordt ook invulling gegeven aan de behoefte aan veldsport.

Kunst en cultuur

Het Marineterrein wordt bij uitstek een plek waar technologie en kunst en cultuur elkaar ontmoeten – ze maken gebruik van dezelfde tijdelijke en vaste infrastructuur. Creatieve technologie kan helpen om bijvoorbeeld kinderen en ouderen mediawijs te maken. De kunstenaars op het Marineterrein worden uitgedaagd hun creativiteit en kennis te delen met de omgeving, en cross-overs aan te gaan met technologie en wetenschap.

3.3 Gebouwen

De stroken bestaan uit of kunnen worden bebouwd met verschillende gebouwen die individueel kunnen worden ontwikkeld. Om te zorgen voor een gevarieerd straatbeeld en voor optimale klimatologische omstandigheden in de openbare ruimte verschillen deze gebouwen in grootte, hoogte en gevelbreedte. Tegelijkertijd zijn ze zo generiek en flexibel mogelijk, zodat ze ruimte kunnen bieden aan diverse functies. Verschillen in korrelgrootte vergroten de kans op diversiteit in functies. De hoogte van de gebouwen varieert overwegend tussen de 20 en 30 meter. Op een aantal plekken is het ruimtelijk en programmatisch wenselijk om hoogteaccenten aan te brengen. Deze accenten worden maximaal 40 meter hoog en hebben een zeer beperkte invloed op het beschermd stadsgezicht. De voorgestelde bouwhoogtes stemmen overeen met de uitgangspunten voor hoogbouw uit de Hoogbouwvisie, in 2011 opgesteld als uitwerking van de 'Structuurvisie Amsterdam 2040'. De bouwhoogtes volgen het advies en de aanbevelingen van de hoogbouwadviescommissie.*

** **Korrelgrootte:** zie voor een toelichting hierop de Nota van Uitgangspunten Marineterrein hoofdstuk 4.2 Gebouwen op pag. 58.*

Generieke gebouwen

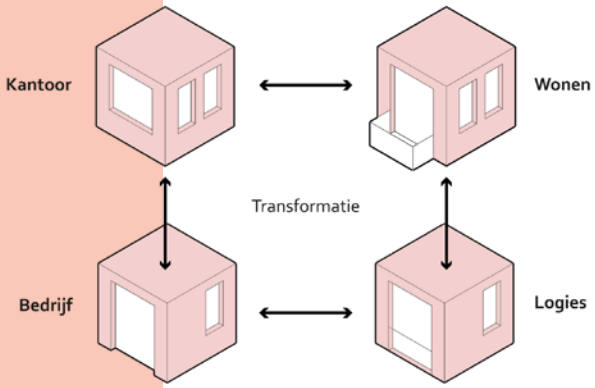
In het raamwerk is gekozen voor generieke gebouwen die toekomstbestendig zijn doordat ze maximaal adaptief en circulair zijn. Gebouwen die zo gemaakt zijn dat ze geschikt zijn voor veel verschillende activiteiten en waar functie-uitwisseling mogelijk is.

Plinten en daken

** **Plint:** het deel van een gebouw dat op ooghoogte zichtbaar is (en bepalend is voor de beleving op straat)*

Het functioneren en de vormgeving van de plinten* is essentieel voor de interactie die we wensen. De plint maakt altijd contact met de openbare ruimte en heeft bij voorkeur geen gesloten gevel. De plint kan variëren in hoogte, maar is in principe minimaal 4,5 meter. De vormgeving moet van hoge kwaliteit zijn en maximaal aanpasbaar aan functieverandering. Alle afzonderlijke gebouwen hebben duidelijke entrees in de plint. In de plinten kunnen ook informele doorgangen worden gemaakt die de (groene) openbare ruimtes en straten met elkaar verbinden. Er zullen op het Marineterrein heel wat meer gebouwen komen, dan nu het geval is. Reden te meer om de daken te gebruiken, bijvoorbeeld voor daktuinen, energie, waterberging of gezamenlijk gebruik.

***Flexibiliteit en overmaat in constructie** vergroot de gebruiksmogelijkheden van gebouwen en maakt de uitwisseling van functies mogelijk*



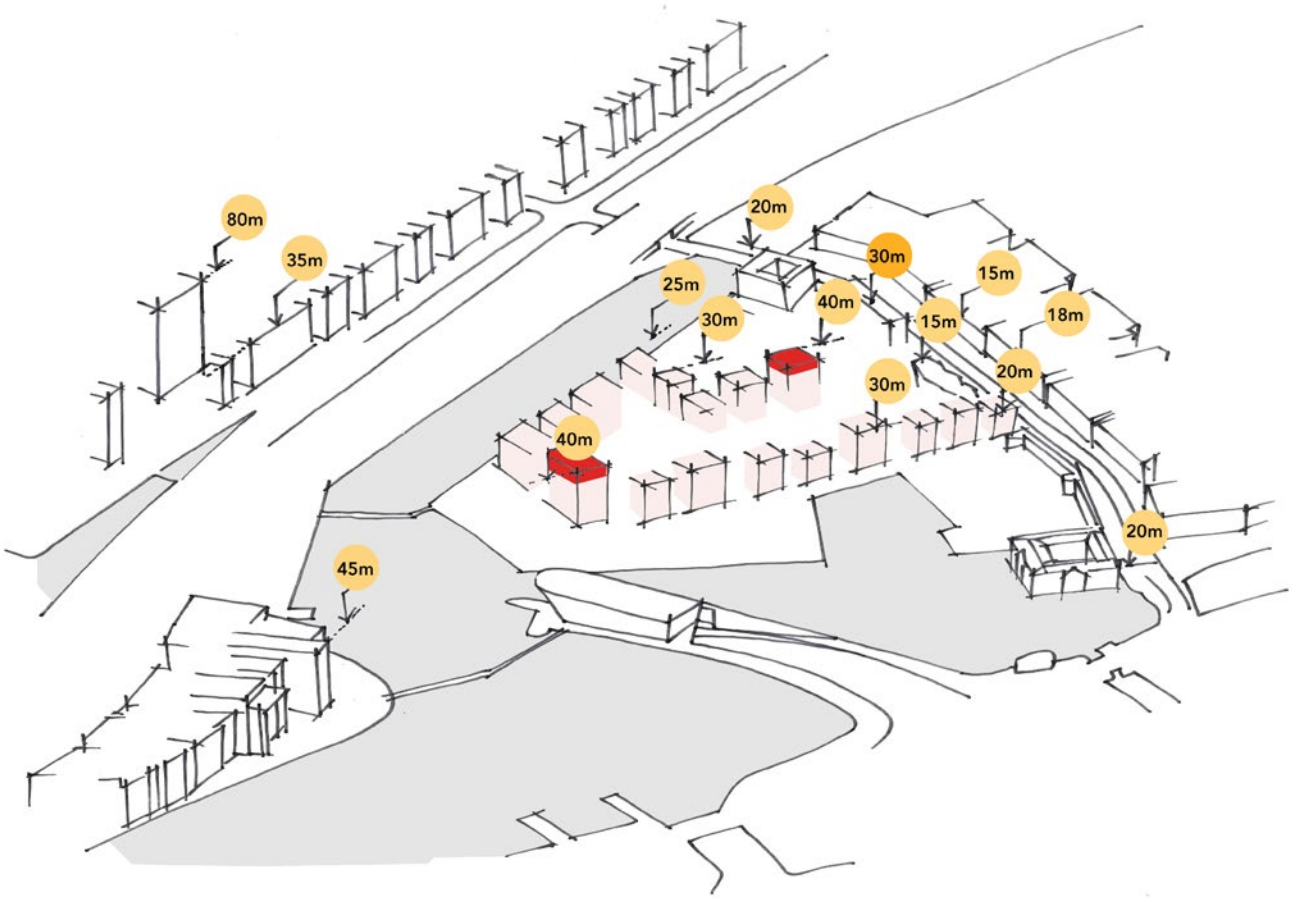
Architectonische kwaliteit

De ambitie is om een hoogwaardig architectonisch beeld te verkrijgen dat bijdraagt aan de uitstraling van het Marineterrein. De gebouwen zijn individueel ontworpen, maar vormen een samenhangend ensemble. Door de architectonische kwaliteit en flexibiliteit zijn de gebouwen heel duurzaam; ze laten zich immers gemakkelijk hergebruiken. Variatie in de bouwhoogte draagt bij aan een afwisselend en gevarieerd straatbeeld.

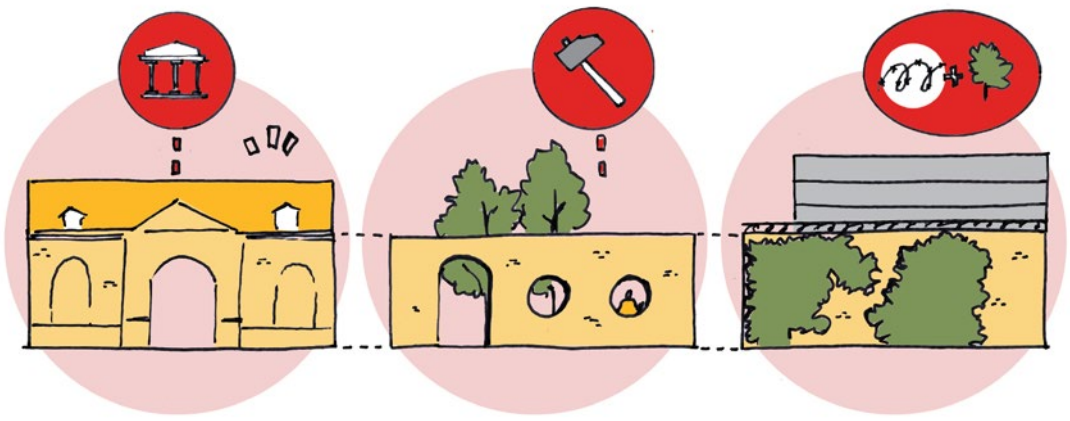
Het ontwikkelen en realiseren van adaptieve gebouwen vraagt om een integrale afweging. Innovatieve constructies, de toepassing van experimentele en vernieuwende materialen zullen worden beoordeeld met een ruime blik en gedegen expertise. Maar dit soort innovaties moet ook qua regelgeving mogelijk zijn. Onderzocht wordt hoe innovatieve oplossingen zich verhouden tot bijvoorbeeld de geldende (bouw) regelgeving.

Monumentale muur

Een bijzonder element is de historische monumentale muur tussen het Marineterrein en de Kattenburgerstraat. De muur bestaat uit drie onderdelen: het rijksmonumentale Poortgebouw, het tussenstuk dat bestaat uit restanten van historische gebouwen en een later opgerichte terreinafscheiding. De twee laatstgenoemde delen zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Als de erfgoedwaarde gerespecteerd wordt, dan zijn aanpassingen mogelijk, met name aan de twee laatstgenoemde delen van de muur. Hier komt in ieder geval een extra opening voor de gecombineerde auto/fiets/voetgangerstoegang tot het terrein en voor de ontsluiting van de kazerne.



Variatie in de bouwhoogte
Bouwhoogten van het raamwerk en de omgeving



Transformatie van de historische muur
Met respect voor de erfgoedwaarde kunnen dichtgezette delen van de muur worden heropend voor een betere toegankelijkheid van het terrein

3.4 Openbare ruimte

Door grotere delen van het terrein open te stellen en de komst van nieuwe publieke voorzieningen zullen steeds meer mensen gebruikmaken van het gebied. Daardoor groeit de behoeft aan openbare ontmoetingsplekken. Daarom bestaat het merendeel van het Dok en het Stadspark uit openbare ruimte. Deze zal robuust en waar nodig aanpasbaar worden ingericht. Tegelijkertijd wordt recht gedaan aan het bijzondere (historische) karakter van het gebied. Bij iedere stap in de ontwikkeling moeten nieuwe ontwerpbeslissingen genomen worden die gebaseerd zijn op, en getoetst worden aan vooraf bepaalde kwalitatieve en functionele uitgangspunten.

Het Dok en het Stadspark

Het Dok en het Stadspark bestaan gezamenlijk straks voor circa 70 procent uit onbebouwde en overwegend openbare ruimte – voor iedereen toegankelijk om te ontmoeten, te ontspannen, te recreëren en te sporten. In het Stadspark is deze ruimte grotendeels groen, in het Dok is het half verhard half groen. In de Groenvisie 2020 – 2050, Een leefbare stad voor mens en dier (vastgesteld door de Gemeenteraad op 21 december 2020) wordt het belang van groen benadrukt. De ambitie is om meer groen te maken en het bestaande groen beter te benutten. Het groen in het stedenbouwkundig raamwerk voldoet aan de referentienorm. Door de ligging aan het binnen-IJ, en doordat de doorgaande parkroute er langsloopt, krijgt het Stadspark straks het meest openbare karakter. De straten van het Dok zijn ook openbaar, maar zullen waarschijnlijk wat meer door bewoners, gebruikers en bezoekers van het Dok gebruikt worden. De kazerne van Defensie blijft, met uitzondering van het sportveld, niet-openbaar gebied.

Water en groen

De ligging aan het water van het binnen-IJ maakt het Marineterrein een unieke plek. Er zijn veel mogelijkheden om het water en de kades te benutten voor recreatie, vervoer en logistiek.

De bestaande bomen en boomgroepen bepalen het unieke karakter van het terrein en dragen in hoge mate bij aan een robuust ecosysteem en leefklimaat. Een groot deel van de bestaande bomen wordt behouden of verplant. Voor bomen die niet behouden of verplant kunnen worden komen er nieuwe bomen op het terrein. Zo vormen bestaande en nieuwe bomen een integraal onderdeel van het raamwerk.

Stadspark aan het water
biedt ruimte voor groen, ontspanning, ontmoeting, experimenten en kleinschalige evenementen.



Groenstructuur binnen het raamwerk
Aaneengesloten groen van het Stadsdpark en de straten

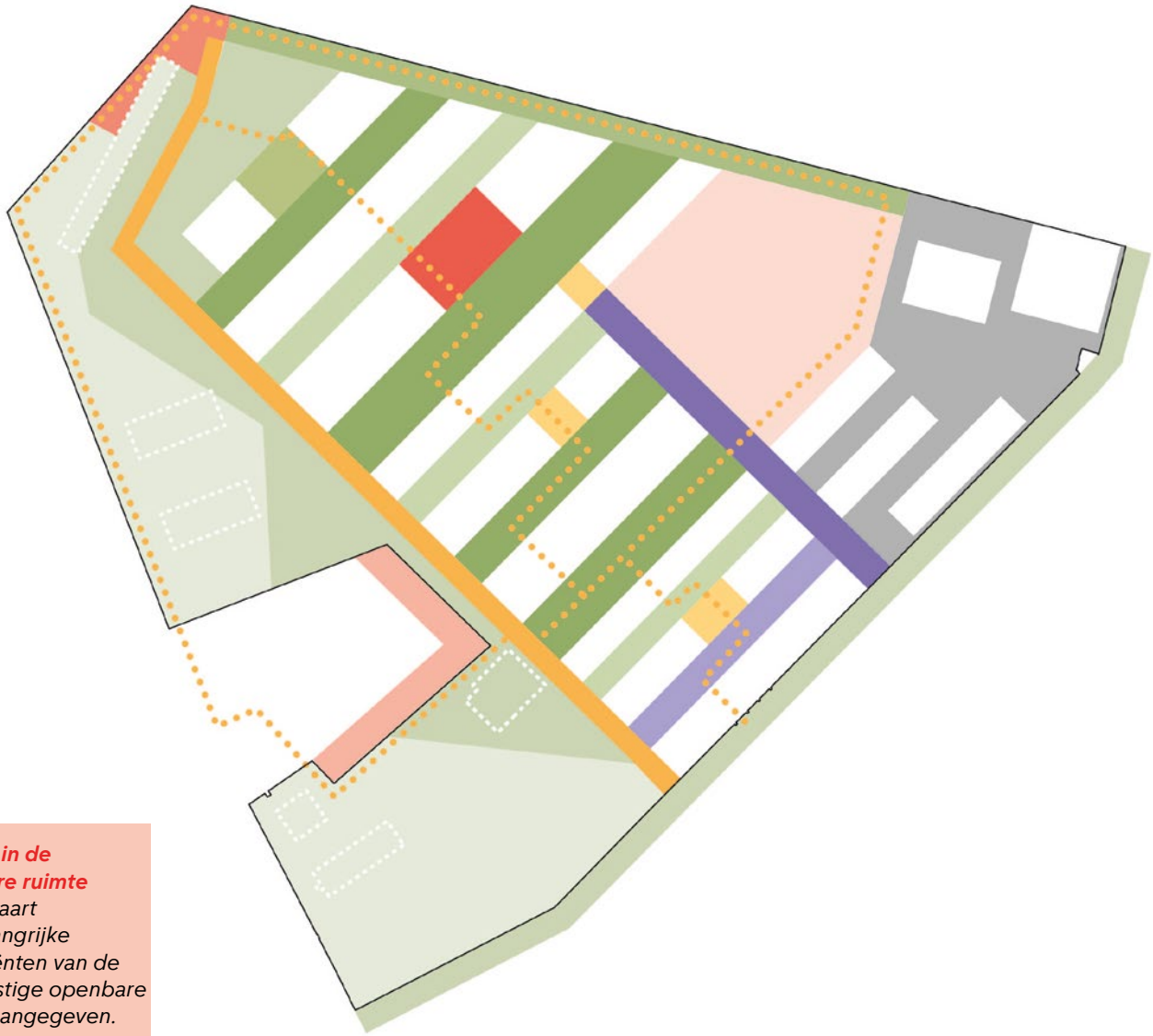
Bestaande bomen
Nieuwe en verplantte bomen
Stadspark gazon
Stadspark sierbeplanting
Ruimtelijke reservering brug
Parkroute
Werkroute
Informele route
Logistiek maaiveld
Hek defensie

Het Dok
openbare straten en pleinen



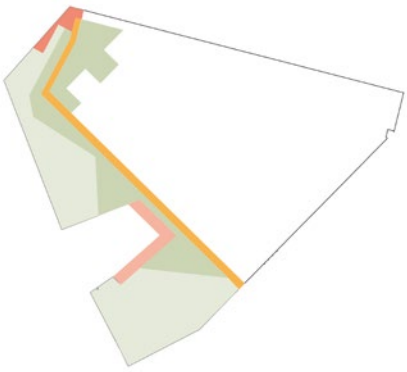
Hoofdstructuur openbare ruimte

De openbare ruimte van het Marineterrein krijgt een heldere opzet. Het bestaat uit een zonering van park, stratenpatroon, kades en pleinruimten. Het groen heeft een verbindende functie. Aaneengesloten groene delen vormen een ecologisch interessant en natuurlijk tegenwicht voor de nieuwe bebouwingsstructuur.



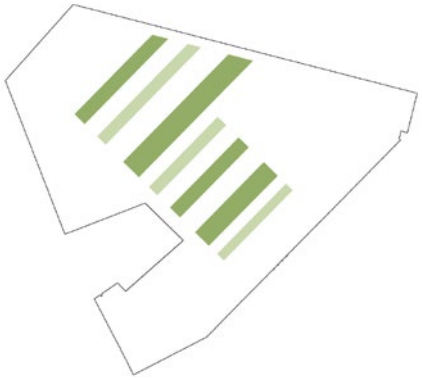
Variatie in de openbare ruimte
Op de kaart zijn belangrijke ingrediënten van de toekomstige openbare ruimte aangegeven.

- Dijksgrachtkade
- Werkroute
- Parkplein
- Dokplein
- Pocketpark
- Sportveld
- Informele route
- Parkgazon
- Sierbeplanting
- Parkroute
- Steiger/watertrap
- Commandandsbrug aanlanding
- Parkstraat
- Tuinsraat
- logistieke straat



Het Stadspark

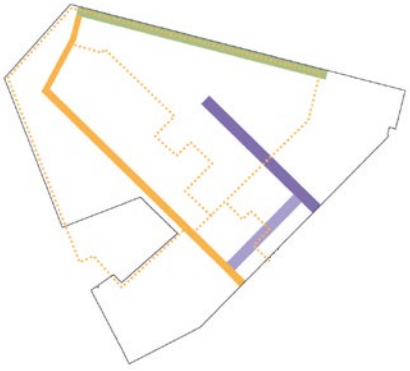
De gehele zuidwestzijde van het terrein is straks Stadspark. De Voorwerf, het groengebied tussen het Poortgebouw en de binnenhaven, wordt uitgebreid met een nieuw parkdeel aan de noordwestzijde van de binnenhaven. Dit parkdeel loopt door tot aan de brug over de Dijksgracht. Samen met de binnenhaven vormen deze twee parkdelen een nieuw openbaar park in de historische binnenstad van Amsterdam.
Tussen Dok en Stadspark komt een doorgaande wandel- en fietsroute die het terrein verbindt met de Oostelijke Eilanden, het Oosterdok en het Centraal Station.



Groene straten

Ook het Dok krijgt een groene inrichting. Het soort groen verschilt per straat of plein en is afhankelijk van de breedte en de functie. Elke straat en elk plein krijgt een eigen gezicht. Er komen twee typen groene straten:

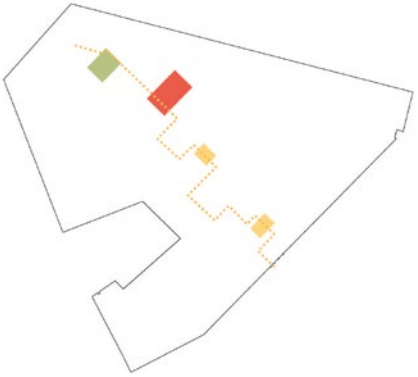
- Parkstraten: de breedste straten in het Dok, circa 18 tot 28 meter breed, met ruimte voor bomen.
- Tuinstraten: circa 12 tot 15 meter breed.



Specifieke straten en routes

Het Marineterrein krijgt een duidelijke hoofdstructuur met logische doorgaande routes voor verschillende functies.:

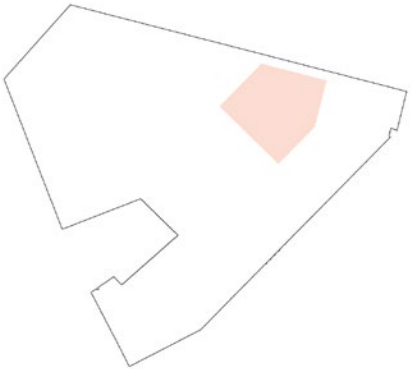
- Parkroute: De parkroute ligt tussen het Dok en het Stadspark.
- Werkroute: Deze route loopt door het Dok.
- Dijksgrachtkade: De openbare kade, aan de noordkant van het terrein.
- Logistieke straat: Deze straat ligt langs het depot van Het Scheepvaartmuseum.
- Informele wandelroutes: Door het Dok en het Stadspark lopen routes om door het gebied te dwalen.



Ontmoetingsplekken

Ook de ontmoetingsplekken in het Dok verschillen van inrichting, afhankelijk van de omvang en de functie. In het raamwerk zijn deze opgenomen als:

- Het Dokplein. Dit is het grootste plein binnen het Dok. Het wordt ingericht als (groene) ruimte voor experiment en ontmoeting.
- Parkplein. Dit groene plein is gelegen tussen de gebouwen aan de kop van het Dok richting de brug over de Dijksgracht.
- Pocketparks. Dit zijn de kleinere ruimtes tussen de gebouwen.



Sportveld

Het sportveld van Defensie is een mooi voorbeeld van samenwerking. Het komt tussen de toekomstige kazernegebouwen en de overige bebouwing in te liggen en zowel Defensie als de bewoners kunnen het gebruiken. Er moeten ook helikopters kunnen landen. De bijzondere combinatie van militair en burgerlijk gebruik vraagt om innovatieve oplossingen voor de inrichting van het sportveld.

3.5 Verkeer, vervoer en logistiek

Het autoverkeer voor Defensie zal niet afnemen, maar het openbare deel van het gebied – het Dok en het Stadspark – wordt nagenoeg autovrij. Nood- en hulpdiensten kunnen overal komen. Verder kunnen alleen gebruikers van de parkeergarage en logistiek verkeer op het openbare deel van het terrein komen in de zone die grenst aan de Kattenburgerstraat. Een goede ontsluiting voor fietsers en voldoende stallingsplek voor fietsen is dan ook essentieel. Vervoer voor bijvoorbeeld distributie moet goed gescheiden worden van verblijfsfuncties of gevoelige functies zoals speelplekken of de kazerne. Dit is een complexe puzzel die vraagt om een nadere studie. Nieuwe vormen van transport kunnen hier een bijdrage aan leveren. Daarvoor moet de openbare ruimte worden aangepast. Dit sluit aan op het doel van Amsterdam Aantrekkelijk en Bereikbaar en de Agenda Amsterdam Autoluw (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2020), die erop gericht is om Amsterdammers en bezoekers van de stad te laten kiezen voor een alternatieven voor de auto om de beperkte openbare ruimte optimaal te gebruiken.

Ontsluiting

Het Marineterrein wordt goed aangesloten op het netwerk van straten en fiets- en wandelroutes in de omgeving.
Het Marineterrein krijgt meerdere entrees vanaf de Kattenburgerstraat. Er komt een permanente brug voor langzaam verkeer met de Dijksgracht, in plaats van de huidige tijdelijke brug. Daarnaast sluiten we een langzaamverkeer verbinding tussen het Marineterrein en de IJtunnelpier/NEMO, als daar in de toekomst vanuit het ontwikkelde Marineterrein behoefte aan is, niet uit.

Auto- en fietsparkeren

De auto heeft in een autovrij gebied in principe geen toegang en wordt alleen bij uitzondering toegestaan. Toch moeten auto's er wel kunnen parkeren om de parkeerbehoefte niet af te wentelen op de omgeving. Defensie heeft voor de kazerne circa 200 parkeerplaatsen nodig, ongeveer net zoveel als in de huidige situatie. 50 daarvan komen op het maaiveld van het kazerneterrein. De overige 150 plekken komen in een verdiepte parkeergarage onder het sportveld. Deze parkeergarage krijgt maximaal 350 parkeerplaatsen. De ongeveer 200 plekken die Defensie niet gebruikt, komen beschikbaar voor vergunninghouders en bezoekers van het Marineterrein. Dit komt overeen met de geldende parkeernormen, conform de Nota Parkeernormen Auto (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017). Door het autogebruik te ontmoedigen en de ontsluiting voor fietsers en voetgangers te verbeteren, is de toename van het autoverkeer in de Kattenburgerstraat beperkt.

Bewoners en de gebruikers van de bedrijfsruimtes kunnen hun fietsen stallen in inpandige fietsparkeervoorzieningen. Daarnaast moeten er voor bezoekers goede, openbare (inpandige) fietsparkeervoorzieningen komen, in de buurt van de hoofdentrees van het gebied. Dit is conform de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter, 19 maart 2018.

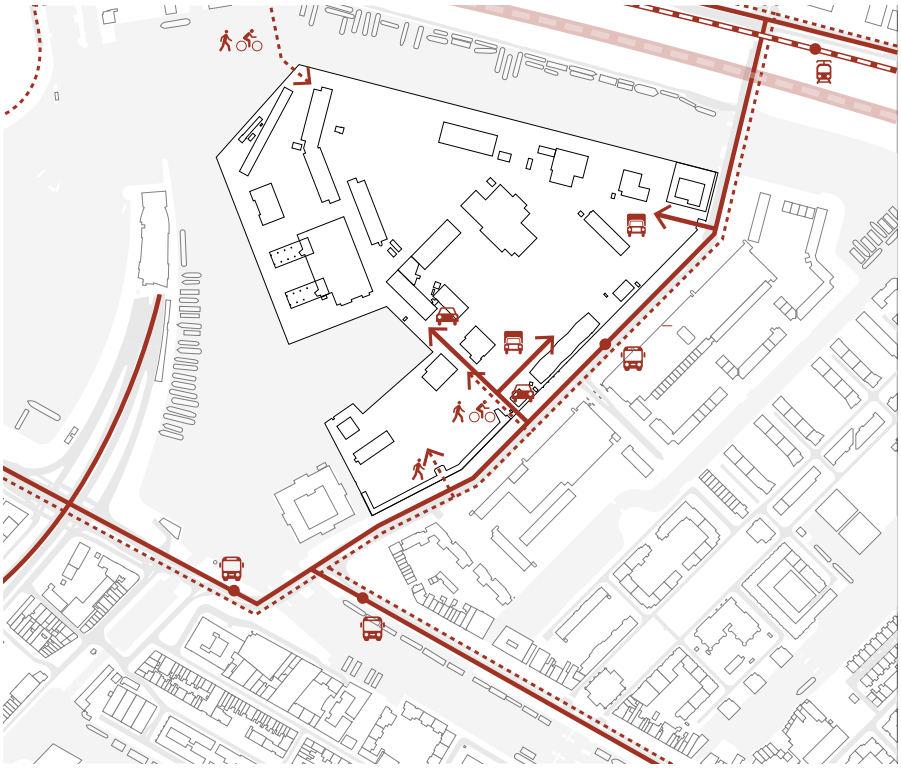


***Fietsparkeren** in inpandige fietsparkeer-voorzieningen*

Logistiek

De kazerne van Defensie heeft een eigen logistiek systeem. Voor de logistiek en distributie op het autovrije deel van het Marineterrein geldt dat goederen van of naar elders op een zeer beperkt aantal plekken/adressen aan de rand van het terrein afgeleverd of opgehaald kunnen worden. Hiervoor komt een micro-hub op

het Marineterrein, in de zone grenzend aan de Kattenburgerstraat. De overlast van het vrachtvervoer moet tot een minimum worden beperkt. De Hubvisie Amsterdam (vastgesteld door B&W op 21 september 2021) benadrukt het belang van hubs om ruimte beter te benutten in een steeds verder verdichtende stad.
Verder vindt de logistiek en distributie zoveel mogelijk over water plaats. Daarvoor komen op de kades een of meer laad- en losvoorzieningen. Hoewel het accent komt te liggen op distributie over water, zal – zeker in de eerstkomende jaren – een deel van de logistiek en distributie per (vracht)auto of bestelbus plaatsvinden. Ook hiervoor wordt een microhub op het Marineterrein gerealiseerd, in de zone grenzend aan de Kattenburgerstraat. De overlast van het vrachtvervoer moet tot een minimum worden beperkt. De ambitie is om ook het afval primair via het water te laten afvoeren, zoals dat nu al gebeurt op bijvoorbeeld de Wallen, met een afvalboot.

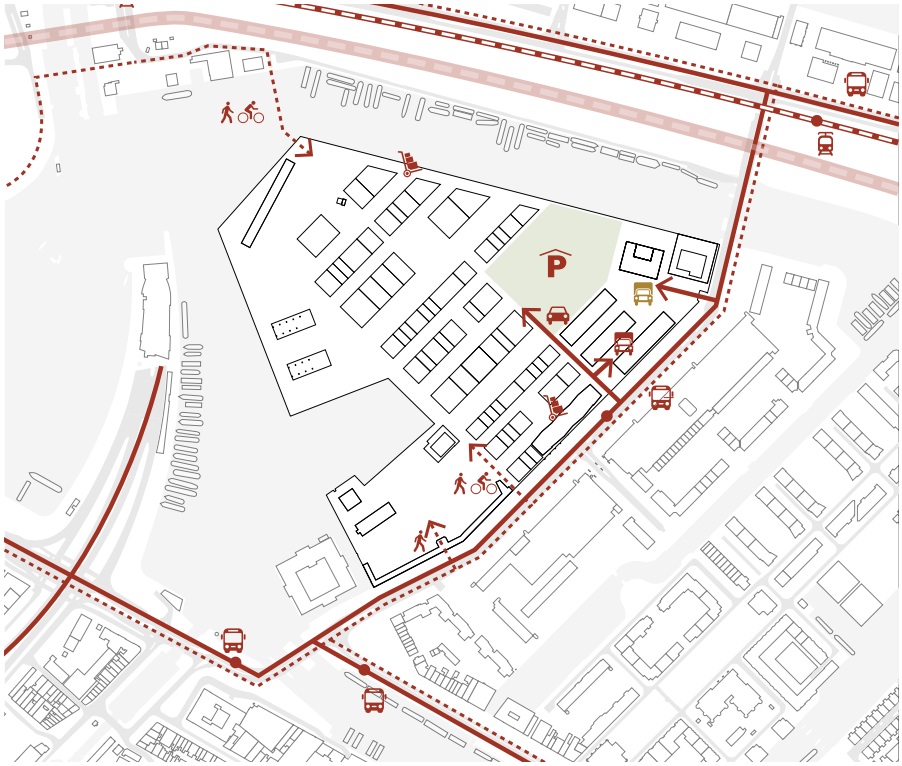


Ontsluiting bestaande situatie

LEGENDA

- Tramhalte
- Bushalte
- Toegang defensie
- Toegang auto
- Toegang fietser
- Toegang voetganger
- Treinspoor
- Tramspoor
- Ontsluitingsroute auto
- Ontsluitingsroute fiets en voetganger
- Bebouwing

Noord



Ontsluiting toekomstige situatie

LEGENDA

- Tramhalte
- Bushalte
- Toegang defensie
- Calamiteiten toegang defensie
- Toegang auto
- Parkeren auto
- Logistieke hub
- Toegang fietser
- Toegang voetganger
- Treinspoor
- Tramspoor
- Ontsluitingsroute auto
- Ontsluitingsroute fiets en voetganger
- Bebouwing

3.6 Duurzaamheid en klimaat

Het Marineterrein moet bijdragen aan een gezonde en leefbare stad. Dat betekent onder meer dat het gebied duurzaam zal zijn, zowel tijdens de ontwikkeling als in het gebruik. Duurzaamheid heeft veel gezichten. In dit hoofdstuk hebben we het over de milieutechnische duurzaamheid van het Marineterrein. Dit heeft betrekking op de energiehuishouding, de klimaatadaptatie, de circulariteit en de ecologie en natuurinclusiviteit. De milieutechnische duurzaamheid gaat nadrukkelijk samen met maatschappelijke, economische, stedenbouwkundige en architectonische duurzaamheid, zodat ook volgende generaties het terrein en de gebouwen kunnen en willen gebruiken.

Energie

De energiehuishouding op het Marineterrein is op de langere termijn klimaatneutraal. De nieuwe bebouwing is gasloos. Het streven is ook de bestaande bebouwing (ook die van Defensie) gasloos te maken. De duurzame energie-infrastructuur wordt geschikt gemaakt voor verschillende bronnen van elektriciteit en warmte-koude. Deze doelstellingen volgen de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (vastgesteld door het college van B&W op 3 maart 2020). Dit ambitiedocument bevat een langetermijnvisie op de Amsterdamse energietransitie met acties voor de korte termijn.

Water

Waternet controleert of de plannen voldoen aan de regels van het waterschap die zijn beschreven in de Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2019. In een nieuw te ontwikkelen gebied moet voldoende ruimte zijn voor water.
Nieuwe gebouwen en gebouwen die ingrijpend worden veranderd, moeten volgens de Hemelwaterverordening 2021 per vierkante meter nieuwe (of gerenoveerde) bebouwing minimaal 60 (70 na beleidswijziging) liter hemelwater kunnen bergen en dit hemelwater in de volgende 60 uur kunnen afvoeren.
Op een aantal plekken in de stad leidt onderkelderen (of ondergronds bouwen) tot problemen met het grondwater. Daarom heeft Amsterdam regels voor het aanleggen van een kelder. Deze staan in het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders 2021.

De waterhuishouding van het Marineterrein wordt klimaatneutraal. Dit betekent dat zoveel mogelijk water opgevangen en vertraagd afgevoerd wordt. De bodem en de daken moeten voldoende capaciteit hebben voor de buffering van overtollig hemelwater, nu én rekening houdend met weersextremen in de toekomst.

Inzet op biobased bouwen
Cross laminated timber is een moderne houttoepassing in de bouw



GEMEENTE AMSTERDAM

Circulair

De stromen van afval (en grondstoffen) verlopen straks circulair. Op korte termijn is het uitgangspunt: hergebruik na afvalscheiding. Het aantal verkeersbewegingen dat daarvoor nodig is moet afnemen om de CO2-uitstoot te verminderen. De nieuw- en verbouw op het Marineterrein zal zoveel mogelijk op circulaire wijze plaatsvinden. We streven naar zoveel mogelijk hergebruik van bestaande materialen uit de gebouwen en de infrastructuur, en naar een minimale milieulast van de gebouwen en infrastructuur. Dit is een belangrijke pijler van de strategie Amsterdam Circulair 2020-2025, opgesteld in 2020.

Ecologie en natuurinclusiviteit

De Groenvisie 2020-2050 heeft als uitgangspunt om de stad natuurinclusief aan te leggen en te beheren. Bij de herontwikkeling van het Marineterrein staan



Tuinieren met oog voor de biodiversiteit
De randen van het grasveld op het Marineterrein zijn omgetoverd in 'insectenrestaurants', een zee van kleurige bloemen die insectvriendelijk zijn

ecologie en natuurinclusiviteit hoog in het vaandel. Ze dragen in belangrijke mate bij aan een duurzame omgeving. De stapsgewijze herontwikkeling van het Marineterrein biedt volop kansen om ecologie integraal mee te nemen in het ontwerp van gebouwen en openbare ruimte. We kunnen in ieder stadium van de herontwikkeling reageren op de dan ontstane 'tijdelijke' situatie. Het eindbeeld is daarbij niet het enige doel.

Het Marineterrein biedt tal van mogelijkheden om de ecologische diversiteit en de natuurinclusiviteit te behouden en substantieel te vergroten, zonder dat daar ingewikkelde ingrepen voor nodig zijn. Het Marineterrein leent zich goed voor het aanleggen van waterbronnen voor zowel vogels als insecten. Verder worden bestaande bomen en boomgroepen zoveel mogelijk behouden of, als dat mogelijk is herplant.

Onder- en bovengrond: naar een 3D model

De bodem van het Marineterrein vormt letterlijk en figuurlijk het fundament voor de herontwikkeling van het gebied. De bodem vervult talloze, onontbeerlijke functies. De wereld onder het maaiveld is niet alleen de ruimte voor heipalen, kabels, leidingen, kelders enzovoorts, maar is ook de basis voor de ecologische structuur. Ook voor boomwortels en vele kleinere en grotere dieren is het woekeren met de schaarse ondergrond. Bovendien hebben we te maken met waterstaatkundige aspecten, zoals de kwaliteit en het peil van het grondwater.

Boven- en ondergrond zijn dus nauw met elkaar verweven. Daar moet rekening mee gehouden worden bij de uitwerking van de plannen. Daarom is een integrale benadering nodig. Hiervoor maken we gebruik van een 3D-model.

Klimaatstudies

Een prettig verblijfsklimaat is van cruciaal belang voor het succes van een innovatiemilieu, omdat het ontmoetingen bevordert, zowel in de buitenlucht als in de gebouwen. Daarom is een windstudie en een bezonningsstudie gedaan. Ook is in beeld gebracht hoe de schaduwwerking op de omgeving is, uitgaande van de maximaal mogelijke bouwhoogtes binnen het raamwerk.

De conclusie van de windstudie is dat verblijfsklimaat met de beoogde straatbomen acceptabel is. In de zonstudie is onderzocht of de samenstelling van straten, gebouwen en bomen volgens het stedenbouwkundig raamwerk voldoende (afwisselend) zon en schaduw biedt. Door de klimaatverandering neemt hittestress in de stad toe. Daarom zijn schaduwrijke plekken steeds belangrijker. Ook hebben we bekeken of het raamwerk genoeg gelegenheid biedt om woningen te bouwen met voldoende zonlichturen, ook de woningen op de begane grond en de eerste verdieping. Het stedenbouwkundig raamwerk geeft wat betreft bezonning en schaduw op het Marineterrein een gunstig en afwisselend beeld.

Schaduwwerking op omgeving

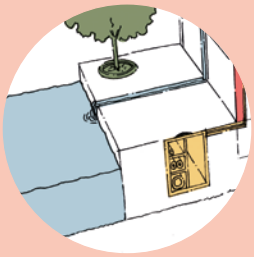
We hebben ook de schaduwwerking van de beoogde bebouwing op de omgeving onderzocht. De beoogde bebouwing van met name de kazerne heeft vooral in de avonduren beperkte consequenties voor de bezonning van de bestaande woningen. Zie pagina 119 tot en met 121 van de NvU voor afbeeldingen en een uitgebreide toelichting.

3.7 Kabels en leidingen

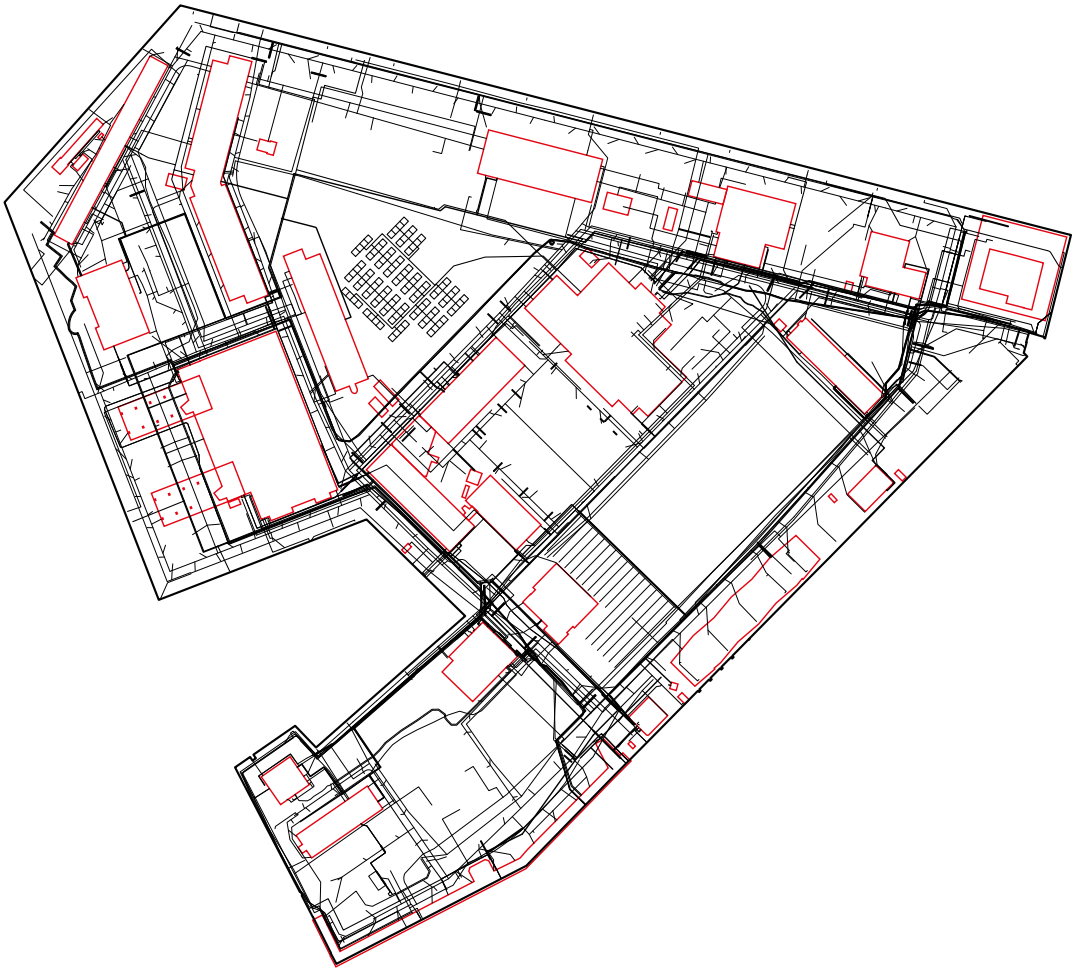
Het is cruciaal dat de gebouwen in het plangebied tijdens de werkzaamheden bereikbaar blijven. Dit zorgt ervoor dat het dagelijkse leven en de bedrijfsvoering van de (toekomstige) bewoners en bedrijven in het gebied zo min mogelijk worden verstoord. Dit geldt ook voor de overige gebruikers van het terrein, of ze er nu komen recreëren of op doorreis zijn. Het vroegtijdig in kaart brengen van de te nemen stappen is een randvoorwaarde voor het op de juiste wijze omgaan met alle stakeholders.

Het door het Rijk te verkopen deel van het terrein gaat van een private naar een publieke beheersituatie. Het huidige ondergrondse kabel- en leidingenstelsel op het Marineterrein wordt niet door de reguliere nutsaanbieders beheerd. Als voorbereiding op de toekomstige ontwikkelingen moet de ondergrond stapsgewijs vrijgemaakt worden van de bestaande kabels en leidingen. Op de schematische weergave in afbeeldingen hiernaast is te zien welke stappen doorlopen moeten worden om van de bestaande naar de nieuwe situatie te gaan. Het is onvermijdelijk dat er een periode is dat bestaand en nieuw netwerk op het terrein aanwezig is. Hiervoor is afstemming met alle belanghebbenden nodig.

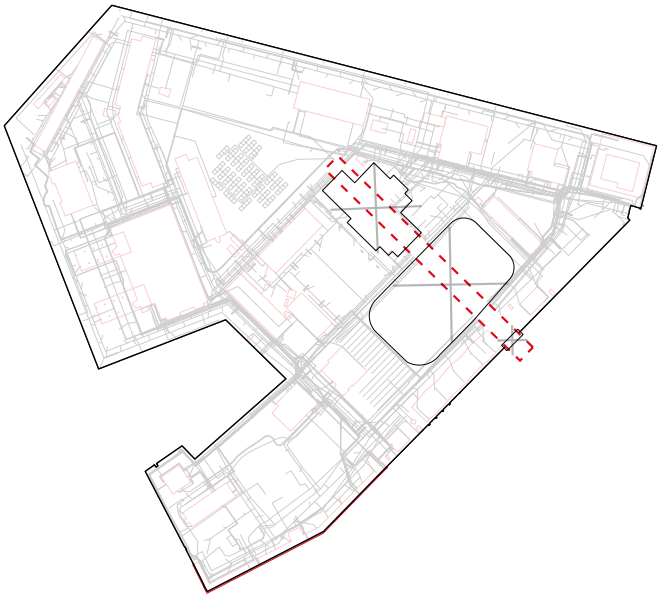
Een van de ambities voor het terrein is de aanleg van een collectief WKO-net (Warmte Koude Opslag). De onder- en bovengrondse ruimte die hiervoor nodig is moet goed afgestemd worden. Om goed te werken is de afstand tussen de positie van de warmte- en koudebron bijvoorbeeld belangrijk.
De schematische uitleg over de positie van deze bronnen en het bijbehorende netwerk, is te zien op de afbeelding hiernaast. Dit is een concept, onderhevig aan mutaties. Vanuit de adaptieve ontwikkelstrategie volgt de gedachte dat het WKO-net modulair wordt aangelegd, teneinde het groeiende aantal gebruikers onafgebroken aangesloten te houden op dit warmtenet.



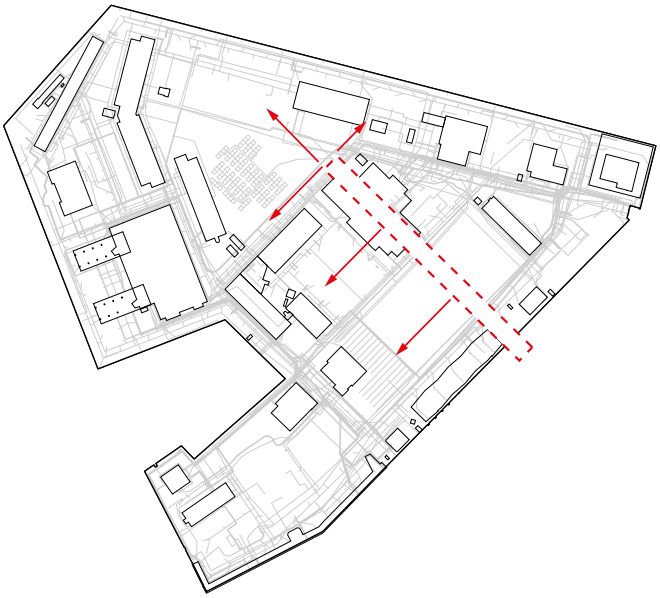
Ondergronds
Ruimte vrijmaken voor nieuwe kabels en leidingen



Bestaande kabels en leidingen
worden niet door reguliere nutsaanbieders beheerd



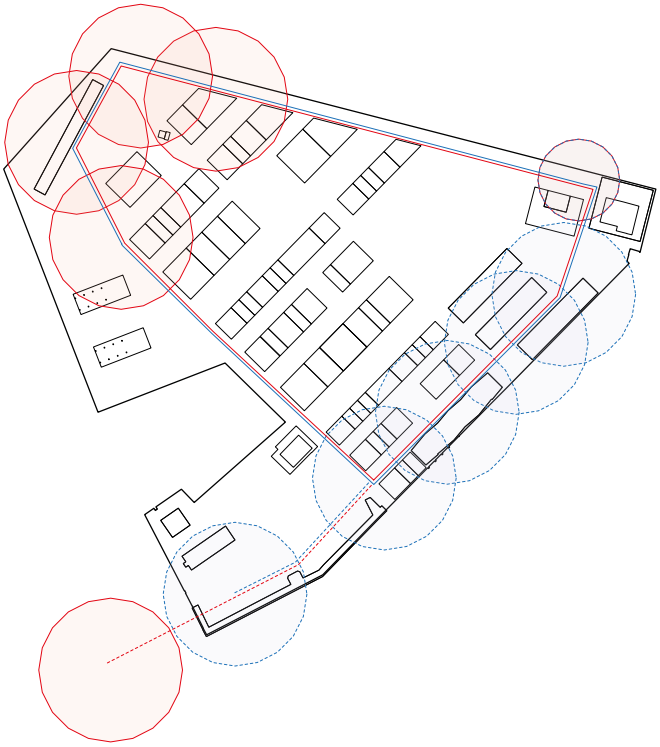
Stap 1
Na het verwijderen van het sportveld en het gebouw 030 ontstaat een vrije baan richting het hart van het terrein. Dit wordt de ruggengraat van de ondergrondse infrastructuur.



Stap 2
Na het aanleggen van deze ruggengraat wordt de rest van het terrein gefaseerd aangesloten op het nieuwe K&L netwerk. De ondergrondse infrastructuur gaat vóór de ontwikkeling van de kavels uit.



Stap 3
De te handhaven bebouwing kan gedurende de transformatie van het terrein gebruik maken van bestaande NUTS-voorzieningen. Als het nieuwe stelsel is gerealiseerd wordt het oude net verwijderd en wordt de bestaande bebouwing aangesloten op het nieuwe netwerk van K&L.



WKO
Met het verwijderen van bestaande kabels en leidingen in het gebied van de blauw-rood gemarkeerde lijn ontstaat ruimte in de ondergrond voor de realisatie van een WKO-systeem. Bestaande WKO systemen van het Scheepvaartmuseum en de kazerne kunnen hierop worden aangesloten.

4 Onderzoeken

Uit de verschillende onderzoeken blijkt dat er tot nu toe geen aspecten zijn die de haalbaarheid van het project in de weg staan. De onderzoeken zelf zijn als bijlage aan deze projectnota toegevoegd. Per onderzoek is in dit hoofdstuk een beknopte conclusie weergegeven. Bij de uitvoering van de plannen moeten wel nadere onderzoeken gedaan worden. Deze worden uitgevoerd in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf.

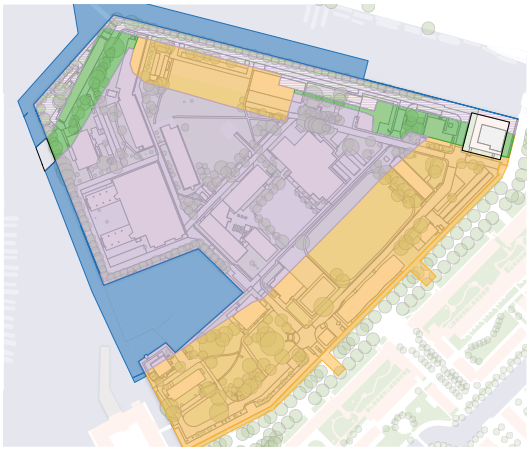


Archeologie

Uit het archeologisch bureauonderzoek (zie bijlage 3.a) blijkt dat er materiële overblijfselen te verwachten zijn die samenhangen met de gebruiksgeschiedenis. Dit staat de haalbaarheid van het project niet in de weg. In het vervolg van de planvorming moet er inventariserend proefsleuvenonderzoek gedaan worden bij een aantal bouwlocaties (in de geel gemarkeerde zone in afbeelding hieronder).

Archeologie
Archeologisch bureauonderzoek

- Vrijstelling Beleidsvariant 11
- 50 / 0.5 Beleidsvariant 2
- 10.000 / 5 Beleidsvariant 10
- 2500 / 5 Beleidsvariant 10
- 500 / 0.7 Beleidsvariant 4
- 2500 / Waterbodem

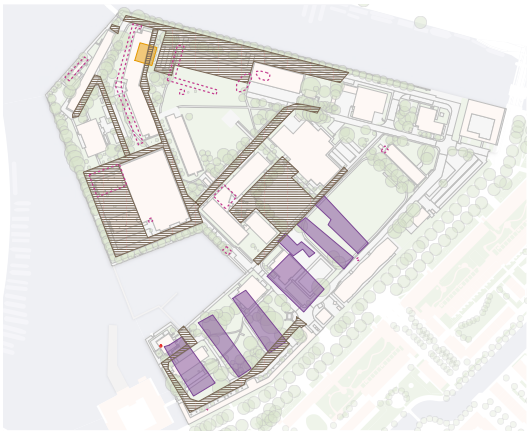


Bodem

Bij onderzoek naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit en de waterbodem (bijlagen 3.b en 3.c) zijn op verschillende plekken verontreinigingen gevonden, die samenhangen met de historische activiteiten op het terrein. Deze staan de haalbaarheid van het project niet in de weg. In het vervolg van de planvorming is er een saneringsplan nodig voor alle aangetoonde verontreinigingen. Daarnaast moet er na het verwijderen van de verhardingen en funderingen, nog nader onderzoek worden uitgevoerd naar de sterke verontreiniging met PAK (Polycyclische aromatische koolwaterstoffen) in het grondwater nabij het ketelhuis. Vrijkomende slib van de waterbodem moet worden afgevoerd naar een erkende verwerker.

Bodem
Onderzoek naar de milieu hygiënische bodemkwaliteit

- Deellocatie C Teerloods
- Deellocatie C Werf
- Deellocatie D Verontreinigingen
- Deellocatie E Puinfundering
- Deellocatie F Tank



Bomen

Er is een bomeninventarisatie gedaan (bijlage 3.d), inclusief een veiligheidscontrole en een opname van boomgegevens. De bomen op het Marineterrein leveren niet alleen een bijdrage aan het verfraaien en veraangenamen van de leefomgeving, maar dragen ook bij aan het afvangen van luchtverontreinigende stoffen, het opslaan van koolstof, het opvangen en verdampen van hemelwater. Omdat bomen kwaliteit geven aan het plan en de groene baten aanzienlijk zijn, willen we de bestaande bomen zoveel mogelijk inpassen of verplanten en nieuwe bomen aanplanten.

Externe veiligheid

Uit een QuickScan externe veiligheid (bijlage 3.e) blijkt dat dit de haalbaarheid van het project niet in de weg staat. De noordelijke zone van het Marineterrein ligt in het explosie-aandachtsgebied (vanwege het spoor). In het vervolg van de planvorming moet er een verantwoording komen van de risico's die samenhangen met de explosie- en brand- aandachtsgebieden. Er moet rekening gehouden worden met mogelijke maatregelen en de hiermee gepaard gaande kosten (bijvoorbeeld scherfwerend glas in geval van woningbouw).

Geluid

Uit het globale akoestisch onderzoek (bijlage 3.e) blijkt dat de geluidsbelasting tot nu toe geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het project. Er wordt voldaan aan de grenswaarden voor spoorweg- en wegverkeerslawaai. Voor een deel van het projectgebied zal, in het geval van woningbouw, een besluit tot hogere geluidwaarden moeten worden genomen. Deze woningen moeten dan behalve een geluidbelaste zijde ook een geluidluwe zijde hebben. Het spoorweg- en verkeerslawaai op de omgeving is gering en niet waarneembaar. We moeten nader onderzoek doen naar helikoptergeluid. Als er woningen naast de helikopterlandplaats komen, dan moeten ze dove gevels hebben. De verwachting is dat de impact van de helikopter voor de omgeving vergelijkbaar is met de huidige situatie. Voor het geluid van het sportveld wordt geadviseerd om te onderzoeken of aan de zijde van Dijksgracht, een geluidafschermende voorziening nodig is.

Lichthinder

Uit onderzoek naar de mate van lichthinder door het sportveld (bijlage 3.e) blijkt dat dit de haalbaarheid van het project niet in de weg staat. Ook is er geen risico op lichthinder voor de woonboten in de Dijksgracht. Het

sportveld heeft wel effect op lichtgevoelige functies (wonen) op de onderste 1 of 2 lagen van de gebouwen langs het sportveld. Met name de plint van die gebouwen heeft risico op lichthinder. Daar moet in de verdere planvorming rekening mee worden houden.

Luchtkwaliteit

Uit onderzoek naar de luchtkwaliteit (bijlage 3.e) volgt dat er geen overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit dreigt. We voldoen ook aan de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit.

Natuur

Uit een QuickScan natuur (bijlage 3.d) blijkt dat de natuurwaarden geen belemmering vormen voor het project. Er zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden. Er is aanvullend onderzoek nodig naar de aanwezigheid van vaatplanten, vleermuizen en vogels (huismus, gierzwaluw). Er zijn ook kansen om aanwezige natuur op het terrein verder te ontwikkelen. Daarom wordt bij de verdere planvorming rekening gehouden met de aanbevelingen uit het onderzoek hiervoor.

Stikstof

Uit berekeningen naar de stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden (bijlage 3.e) blijkt dat er voor de gebruiksfase geen effect optreedt.

Tot voor kort was het niet verplicht om onderzoek te doen naar stikstofdepositie in de bouwfase. Inmiddels is die bouwvrijstelling van tafel. Maar er kan nu nog niet aangegeven worden hoe die bouwfase eruit komt te zien en met welke fasering deze zal worden uitgevoerd. De berekening van de stikstofdepositie in de bouwfase vindt dan ook in de volgende fase van de planvorming plaats. Met de huidige kennis en stand van zaken is te verwachten dat stikstof geen beletsel vormt voor het project.

Verkeer

Uit verkeersonderzoek (bijlage 3.f) blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de haalbaarheid van het project. Het totale aantal verkeersbewegingen neemt tijdens de ontwikkeling wel fors toe, maar de toename van het autoverkeer is beperkt. Op de Kattenburgerstraat neemt het autoverkeer toe met 4 procent na realisatie van het hele project. Dat heeft nauwelijks gevolgen voor de doorstroming. Bewoners en bedrijven/ werknemers krijgen geen parkeervergunning om op straat (buiten de poorten van het Marineterrein) te parkeren. De verwachting is daarom dat bewoners en werknemers niet snel op straat zullen parkeren.

Water

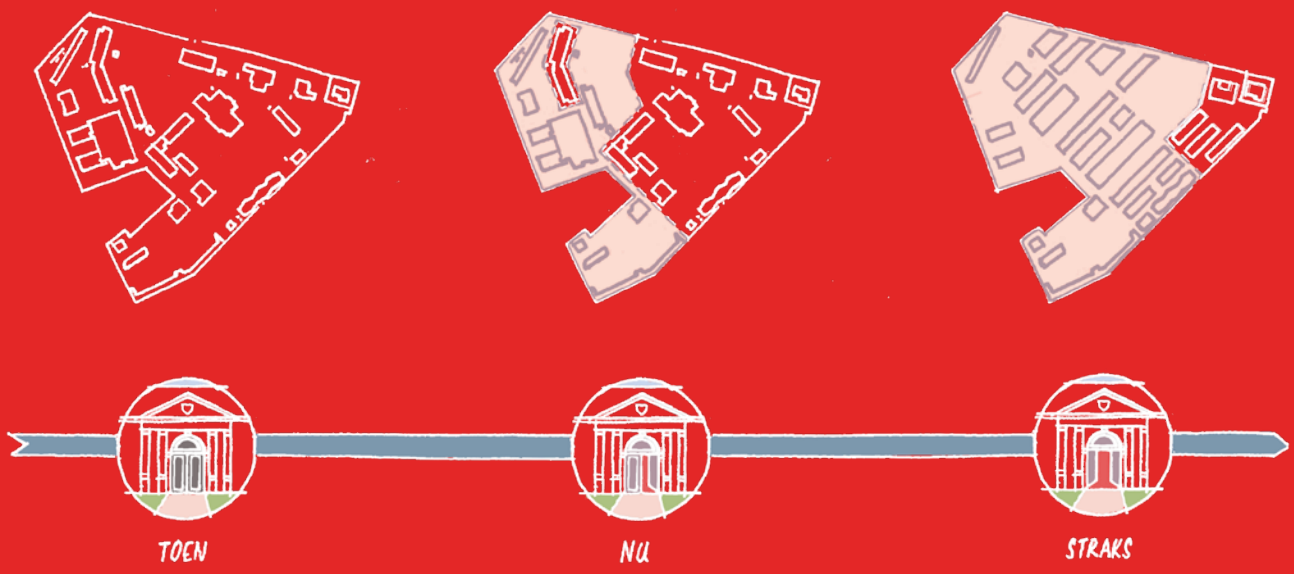
Uit een verkenning naar de gevolgen voor de waterhuishouding is gebleken dat dit de haalbaarheid van het project niet in de weg staat. Wel moeten we in de verdere planvorming nader onderzoek doen naar de mogelijkheden van watercompensatie op het Marineterrein of elders in het boezemwatersysteem van Amsterdam-Rijnkanaal/ Noordzeekanaal/ grachten Amsterdam bij realisatie van ondergrondse bebouwing (zoals de parkeergarage). Hierbij onderzoeken we, samen met het Rijk, ook de mogelijkheden van waterberging onder en/of rond het sportveld. In volgende fases toetsen we de plannen aan het bestemmingsplan Grondwater neutrale kelders.



Bestaande bomen
Deze worden zoveel mogelijk ingepast of verplant en er worden nieuwe bomen aangeplant.

5 Ontwikkelstrategie

De uitwerking van de ontwikkelstrategie is – in tegenstelling tot het ruimtelijk kader – niet samen met het Rijk opgesteld. De beschreven ontwikkelstrategie is de Amsterdamse insteek (of aanpak) voor de ontwikkeling van het Marineterrein. Voor de beschrijving van de ontwikkelstrategie is de bestaande en toekomstige grond- en vastgoedpositie relevant. Cruciaal is de vraag of de gemeente bereid is om het vrijkomende deel van het Marineterrein te verwerven van het Rijk of niet. Dat is nog geen zekerheid en begint met een besluit van de Gemeenteraad over de projectnota, en onder welke voorwaarden verwerving door de gemeente wenselijk wordt gevonden. Het besluit van de gemeenteraad zal dan aan het Rijksvastgoedbedrijf worden voorgelegd, zodat de gesprekken over de mogelijkheid van verwerving kunnen worden opgestart.



5.1 Bestaande grond- en opstalposities op het Marineterrein

Het Rijk is eigenaar van het gehele Marineterrein (circa 13 hectare) en het bestaande vastgoed inclusief het Depot van het Scheepvaartmuseum. Het openbaar toegankelijke deel van het Marineterrein en het bestaande vastgoed daarop wordt sinds 2013 door het Projectbureau Marineterrein in opdracht van de gemeente en het Rijk onderhouden, beheerd en geëxploiteerd. Vanaf dat moment heeft Defensie haar bedrijfsvoering geconcentreerd op een afgesloten en bewaakt gedeelte van het Marineterrein.

Twee ontwikkelscenario's

De ontwikkelstrategie kent (op dit moment) twee scenario's:

1. Verkoop door Rijk aan gemeente

Een scenario waarbij de gemeente het vrijgekomen deel van het Marineterrein actief verwerft van het Rijk en bij uitgifte van dat deel van het terrein inzet op een adaptieve ontwikkelingsstrategie. Op zo'n manier dat het al lerend en samen met de community kan doorgroeien tot een uniek innovatiedistrict met behoud van bestaande waarden die het gebied al zo onderscheiden. Dit scenario is uitgewerkt in deze projectnota. Hiermee lopen we vooruit op het besluit in de gemeenteraad over de projectnota en de wens tot verwerving.

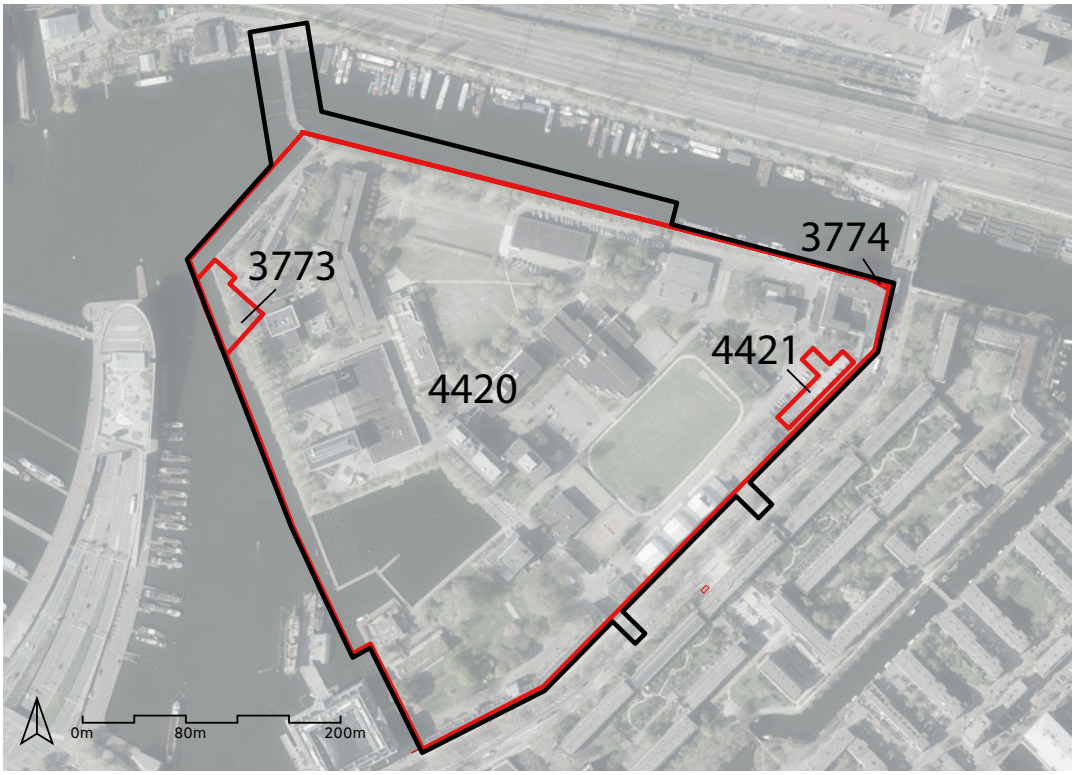
2. Verkoop door Rijk aan derde partij

Daarnaast is er het scenario dat de gemeente en Rijk geen overeenstemming bereiken over de verwerving. Het Rijk zal dan, volgens hun beleid, het Marineterrein openbaar verkopen aan een derde partij. De invloed van de gemeente is dan beperkt tot het leveren van input voor het verkoopproces en deelname aan de beoordelingscommissie voor de verkoop door het Rijk. Daarnaast vertalen we het ruimtelijk kader (Nota van Uitgangspunten) in juridisch-planologische toetsingskaders: een omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan. In dit scenario maken gemeente en Rijk nadere afspraken over het verhalen van de kosten van de grondexploitatie in een (concept) anterieure overeenkomst of Exploitatieplan. Dit scenario wordt niet verder uitgewerkt in deze projectnota.

Bestaande situatie
Eigendommen binnen het plangebied

Plangebied

Eigendom van de Staat (Rijksvastgoedbedrijf)



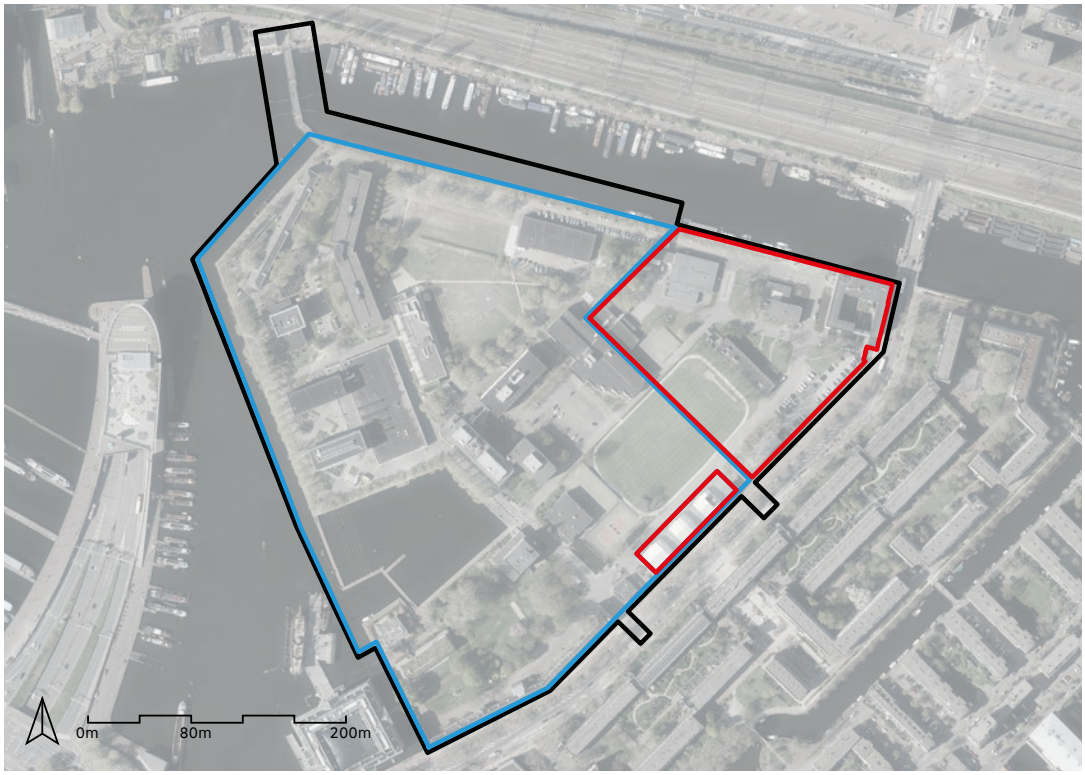
5.2 Toekomstige situatie, bij oplevering van alle gebouwen

De eigendomssituatie volgens scenario 1, waarin de gemeente het Marineterrein verwerft en die de basis is voor herontwikkeling, is op de kaart weergegeven. Het Depot van het Scheepvaartmuseum is een uitzondering. Dat blijft in eigendom van het Rijk. Ook de nieuwe kazerne en het sportveld blijven eigendom van het Rijk.

Voorkeursscenario gemeente: verkoop door het Rijk aan de gemeente

Om het Marineterrein tot ontwikkeling te brengen op de door de gemeente beoogde manier, is aankoop van het door het Rijk te verkopen deel van het terrein door de gemeente essentieel. De gemeente wil hierover, na het projectbesluit, de gesprekken starten ten behoeve van de onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). De gemeente koopt het niet om zelf vastgoed te ontwikkelen, maar zal na aankoop openbaar en transparant partijen selecteren die invulling kunnen geven aan dit innovatiedistrict. De grond wordt uitgegeven in erfpacht. Op deze wijze heeft de gemeente meer regie op het realiseren van de ambities voor het Marineterrein dan in het scenario waarin het Rijk verkoopt aan een derde partij. In de gesprekken met het Rijk zullen we, naast afspraken over het principe van aankoop en het aankoopbedrag, ook nadere afspraken maken over voorwaarden, zoals bijvoorbeeld:

- Mogelijkheden om gronden en gebouwen gefaseerd te leveren en te betalen. Dit is een wens van de gemeente, terwijl het Rijk de wens heeft uitgesproken gronden en gebouwen aan één partij te willen verkopen en in één keer te leveren en betaling te ontvangen;
- Randvoorwaarden voor het gezamenlijk gebruik van de nieuwe parkeergarage en het sportveld van Defensie.



Toekomstige situatie
Eigendommen binnen het plangebied

- Plangebied
- Blijft in eigendom bij de Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
- Aan te kopen gebied

5.3 Adaptieve ontwikkelstrategie en curatorschap

De ontwikkeling van het Marineterrein heeft twee met elkaar verbonden fundamentele uitgangspunten: een adaptieve ontwikkelstrategie en curatorschap. Hierbij staat de gemeente een ontwikkelstrategie voor waarbij gefaseerd en in de tijd aanpasbaar wordt ontwikkeld. Het Rijk staat ook een adaptieve ontwikkelstrategie voor, maar met een meer gebruikelijke, niet in de tijd gefaseerde werkwijze.

Adaptieve ontwikkelstrategie

Een belangrijk uitgangspunt in de ontwikkelstrategie is dat de ontwikkeling geleidelijk gaat en dat we kunnen leren van elke stap in de ontwikkeling. Het credo 'bedenken, testen, toepassen' geldt ook voor de ontwikkeling van het Marineterrein zelf. Dat betekent dat we gaan faseren. We willen voortbouwen op het karakter en de functies die nu aanwezig zijn op het Marineterrein en geen 'schone lei' creëren, zoals weleens voorkomt in gebiedsontwikkeling. Het Marineterrein blijft functioneren als er nieuwe gebouwen bijkomen. Tal van bestaande gebouwen zijn immers tijdelijk in gebruik en dagelijks komen veel bezoekers en passanten in het gebied. Dus er wordt gesloopt in de volgorde van ontwikkeling van deelgebieden. Bestaande gebouwen die op termijn gesloopt worden, kunnen in gebruik blijven totdat er nieuwbouw gerealiseerd is.

Voor het bouw- en woonrijp maken, zijn er veel activiteiten, zoals de aanleg van een nieuw hoofdnet voor kabels en leidingen, de aanleg van bouwwegen en werkterreinen die worden verhuurd en gebruikt. Sloop van bestaande gebouwen gebeurt pas als het echt nodig is. Dit is een ingewikkelde (bouw) logistieke puzzel.

Het Marineterrein, inclusief de kades en het omliggende water, is vanaf de gedeeltelijke opening van het terrein al een testgebied. Hier worden oplossingen voor stedelijke vraagstukken bedacht, getest en toegepast. Het gaat hierbij niet alleen om oplossingen voor fysieke en sociale vraagstukken, maar ook om minder zichtbare maar misschien net zo belangrijke vraagstukken rond bijvoorbeeld regelgeving, processen en ontwikkelvormen. Zo'n testgebied vraagt om andere oplossingen voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld door delen (tijdelijk) in beheer te geven bij een initiatiefnemer. De gemeente zal dit samen met de omgeving en stakeholders

Een belangrijk uitgangspunt in de ontwikkelstrategie is dat de ontwikkeling geleidelijk gaat en dat we kunnen leren van elke stap in de ontwikkeling.

vorm moeten geven (bijvoorbeeld met randvoorwaarden).
Om de principes van de adaptieve ontwikkeling te kunnen toepassen, is het nodig om de gebiedsontwikkeling te faseren in deelgebieden. In elk deelgebied kunnen meerdere bouwenveloppen worden opgenomen zodat er logische ontwikkeleenheden ontstaan met een mix aan functies zoals in de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd.

Bij het investeringsbesluit, het volgende besluit in het Plaberum* na het projectbesluit, wordt een ontwikkel- en tenderstrategie uitgewerkt. Wat is een logische omvang van een deelgebied, wat zijn de vragen aan de vastgoedmarkt en welke specifieke kennis moet de markt inbrengen? Uitgifte per kavel lijkt geen voor de hand liggende keuze, omdat daarmee veel verschillende vastgoedeigenaren met een verschillende achtergrond en belangen op het terrein komen. Hierdoor wordt het sturen op de ambities voor het Marineterrein zeer complex. Logischer lijkt een ontwikkeling in drie à vier deelgebieden, al dan niet in de tijd te ontwikkelen door een of meerdere ontwikkelcombinaties. Wat wel of niet werkt bij het ene deelgebied wordt meegenomen bij de strategie en bouwenvelop voor een volgend deel. Vanzelfsprekend zijn de kaders voor de wijze van evalueren van de eerste deelgebied ook een essentiële opdracht voor het vervolg.

* ***Plaberum*** *is een afkorting van Plan- en besluitvormings-proces ruimtelijke maatregelen*

Curatorschap

Centraal bij curatorschap staat het sturen op en bewaken van het karakter van het Marineterrein als innovatiedistrict met een focus op stedelijke vraagstukken. In de huidige situatie, waarbij het opengestelde deel van het terrein en gebouwen in eigendom zijn van het Rijk, is Bureau Marineterrein hiervoor verantwoordelijk. Door de herontwikkeling ontstaat er een nieuwe eigendomssituatie met een aanzienlijk grotere community van nieuwe organisaties, bewoners en gebruikers. Dat vraagt om een andere manier van curatorschap.
Het is daarom van belang om alle processen, kennis en ervaring die Bureau Marineterrein al heeft opgedaan, te borgen en verder uit te werken, passend bij de nieuwe situatie.
Om het Marineterrein als innovatiedistrict te behouden en te versterken is een nieuw organisatiemodel onmisbaar: gedeeld eigenaarschap, beheer en exploitatie die verder gaan dan vastgoed- en omgevingskwaliteit in een meer traditionele gebiedsontwikkeling. De kaders voor de ontwikkeling tot innovatiedistrict kunnen publiekrechtelijk en privaatrechtelijk worden verankerd. Bijvoorbeeld in het omgevingsplan, via de vergunningverlening, door de overheid vastgesteld beleid (zoals de Nota van Uitgangspunten), contractuele afspraken en criteria in tenders en prijsvragen.
Aan wie het terrein uiteindelijk door het Rijk verkocht wordt is bepalend voor de wijze waarop de publiekrechtelijke en privaatrechtelijke borging van het Marineterrein als innovatiedistrict vormgegeven zal worden. Die borging moet in ieder geval bepaald zijn voordat het Investeringsbesluit wordt genomen.
Het curatorschap is niet alleen formeel georganiseerd, maar ontwikkelt zich ook intrinsiek. De gemeenschap op en om het Marineterrein werkt samen aan het realiseren van de ambities in het gebied. Voor het vastleggen van gemeenschappelijke ambities met alle partijen zijn, naast de instrumentele borging, verschillende andere vormen van organisatie denkbaar. Bijvoorbeeld een bedrijveninvesteringszone (BIZ), huurdersvereniging, stichting, community of benefits of coöperatie.

Curatorschap activiteiten

Om de ambitie in het gebied te borgen zijn er onderwerpen die voor het hele gebied geregeld moeten worden. Hiervoor voert een curator(team), in samenwerking met de nieuwe eigenaren en de gemeenschap (bewoners, bedrijven en instellingen op het Marineterrein en in de omgeving), in ieder geval de onderstaande activiteiten uit:

- Positionering en profilering;
- Het stimuleren, begeleiden en beoordelen van ontwikkelinitiatieven;
- Sturing op programmatische, maatschappelijke en economische meerwaarde en ruimtelijke en architectonische kwaliteiten;
- Netwerk versterken en samenbrengen van de gemeenschap;
- Sturing op ruimtelijke kwaliteit die hand in hand gaat met de programmatische invulling.

Het curatorschap wordt georganiseerd voor de duur van de herontwikkeling van het Marineterrein. Het uitgangspunt is dat de gemeenschap op en rond het Marineterrein na afronding van de herontwikkeling deze activiteiten overneemt indien daar behoefte aan is.

Selectie van passende organisaties

Een van de kerntaken van het curatorschap is het selecteren van nieuwe bedrijven en instellingen die passen bij en bijdragen aan de ambitie voor het innovatiedistrict als testgebied voor stedelijke vraagstukken. Voor het selecteren daarvan zullen criteria gehanteerd worden op het gebied van duurzaamheid (sociaal, economisch, milieutechnisch), het (blijvend) innoverende karakter, de mate waarin zij zich kunnen aanpassen aan veranderingen, maar ook de bereidheid om actief bij te dragen aan de community en de verbinding met de omgeving en de stad.



6 Consultatie, participatie en communicatie

Amsterdam wil bij de ontwikkeling van het Marineterrein omwonenden, bezoekers, bedrijven en instellingen zo goed mogelijk betrekken. We volgen daarbij het beleidskader Participatie van 1 juni 2021.
Participatie bij gebiedsontwikkeling maakt de belangen en wensen van alle stakeholders inzichtelijker en draagt bij aan betere plannen. Bovendien kan het zorgen voor meer begrip voor de keuzes die we maken. Deze belangen en wensen worden meegenomen, maar kunnen niet altijd in de plannen worden opgenomen – soms zijn de belangen tegengesteld of om andere redenen niet haalbaar of realiseerbaar.
De manier en de mate van participatie kan per product of per fase verschillen. Het is afhankelijk van allerlei factoren, zoals hoeveel ruimte er is om iets te doen met de opbrengst, het doel of de vraag.

Deze paragraaf gaat over de participatie die voorafging aan het projectbesluit over het Marineterrein in de periode 2017-2022 (haalbaarheidsfase) en over de manier waarop we de participatie vormgeven in de eerste vijf jaar na het nog te nemen projectbesluit (ontwerpfase).



6.1 Participatie in de haalbaarheidsfase (2017-2022)

In de haalbaarheidsfase hebben we de betrokkenen zo helder en zo breed mogelijk geïnformeerd over de plannen. Met twee uitgebreide en stadsbrede maatschappelijke informatie- en consultatierondes hebben we een zo breed mogelijk spectrum van belangen, standpunten, wensen, zorgen en ideeën over de toekomst van het Marineterrein in kaart gebracht. We deden dit in 2017 na het principebesluit en ook voor de formele inspraakperiode (16 november 2021-17 januari 2022) op de concept-Nota van Uitgangspunten.

De opbrengst van beide consultatierondes, zijn meegenomen bij de totstandkoming van de concept Nota van Uitgangspunten. Zie bijlagen 4 en 5 om de eindverslagen van de consultatie te lezen. Ter ondersteuning van de consultatie werkten we met een klankbordgroep van bewoners en betrokken ondernemers op en rond het Marineterrein. De klankbordgroep bewaakte het proces van de consultatie en adviseerde hoe en waarover direct omwonenden/gebruikers werden geïnformeerd.

Tijdens de inspraakperiode op de concept-Nota van Uitgangspunten zijn 329 inspraakreacties ingediend door zowel individuele insprekers als organisaties. De reacties en de antwoorden hebben we verwerkt in de Nota van Beantwoording (NvB) Marineterrein (bijlage 2 bij de Projectnota). Hierin staan ook de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de Nota van Uitgangspunten naar aanleiding van de inspraakreacties.

Een uitgebreid overzicht van alle activiteiten, bijeenkomsten, middelen en participatieopbrengsten tijdens de haalbaarheidsfase is te vinden op de projectwebsite Marineterrein.



***Eerste informatie- en consultatie ronde** 2017*



Informatiekrant
verspreid in 2020



Informatiekrant
verspreid in 2021



Flyer informatieavond
verspreid in 2022

6.2 Consultatie, participatie en communicatie na het projectbesluit

Met een besluit over de projectnota ligt het kader voor de toekomstige ontwikkeling vast en start de ontwerpfase. Zolang het Rijk nog eigenaar is van het terrein, zijn zowel het Rijk als de gemeente betrokken bij de ontwikkeling van het terrein. De wens van de gemeente om het terrein (exclusief kazerne) aan te kopen is de basis voor de in deze paragraaf beschreven aanpak, maar beide partijen blijven de komende vijf jaar in gesprek over de tijdige en toekomstige ontwikkelingen met de huidige en toekomstige ondernemers, gebruikers van het Marineterrein (de community), omwonenden, bewoners en organisaties en instellingen van de stad.

Plan van aanpak participatie

De eerste stap na het projectbesluit is het opstellen van een plan van aanpak participatie. Daarvoor zoeken we de samenwerking met de huidige en toekomstige gebruikers en belanghebbenden van het Marineterrein.
We onderzoeken welke participatievormen passen bij de verschillende onderwerpen die ruimte bieden voor participatie, en werken die uit. Dat kan zijn over wat het Marineterrein nu en in de toekomst nodig heeft, maar ook over de (maatschappelijke) vraagstukken waar het innovatiegebied zich mee bezig houdt.



Informatieavond NvU 2022

Het projectteam Marineterrein stelt het plan van aanpak op, in afstemming met Defensie, de gebiedsmakelaars van stadsdeel Centrum, Projectbureau Marineterrein en (stadsbrede) stakeholders die nader worden bepaald. De verantwoordelijke wethouder stelt het plan van aanpak vast.

Doel van de participatie

Het doel van de participatie in de periode 2023-2028 is om gebruikers en belanghebbenden in Amsterdam te betrekken bij wat er gebeurt en gaat gebeuren op het Marineterrein. We doen dit om ervoor te zorgen dat de plannen zo goed mogelijk aansluiten bij de ambitie voor het Marineterrein én de behoeften en wensen van de huidige en toekomstige gebruikers, bewoners en belanghebbenden.

De uitgangspunten voor de participatie

- De gemeente blijft in gesprek met de huidige en toekomstige gebruikers en belanghebbenden van het Marineterrein. We betrekken de relevante belanghebbenden bij de verschillende onderwerpen en maken daarbij gebruik van hun kennis en expertise.
- Met het plan van aanpak voor de participatie leggen we een basis voor de komende jaren, maar het is wel een adaptief product: de looptijd van het plan van aanpak voor de participatie is gekoppeld aan de verkoop van het terrein door het Rijk en de mogelijke verwerving door de gemeente. Naar verwachting is dat ongeveer 5 jaar. We willen voortdurend kunnen inspelen op nieuwe (onvoorziene) omstandigheden en stakeholders. Daarom kijken we steeds opnieuw of bijvoorbeeld de

onderwerpen nog relevant zijn, de juiste partijen nog betrokken zijn en of de participatie nog wel de juiste vorm heeft. Hoe we dat evalueren is onderdeel van het plan. Het plan van aanpak zal bestuurlijk worden vastgesteld.
- We maken een gedegen afweging tussen het algemeen belang en de verschillende belangen van stakeholders. Daarom blijven we in gesprek met een brede doelgroep met verschillende belangen. Zo houden we goed in beeld waar de belangen, de ideeën, de zorgen en de kansen liggen.
- We blijven helder, begrijpelijk en transparant communiceren over waar de participatieruimte wel of niet zit, wat de verwachtingen zijn en wat er wordt gedaan met de input van de betrokkenen.

Participatieniveau van verschillende onderwerpen

Voor iedereen moet duidelijk zijn hoe de participatie bij elk onderwerp is georganiseerd. In de ontwerpfase zal de participatie variëren tussen informeren, meedenken en samenwerken.

Voor de looptijd van het plan van aanpak zijn vooralsnog de volgende onderwerpen voor participatie benoemd:
- Op het niveau van samenwerken kan men denken aan onderwerpen als de inrichting en de programmering van het sportveld, experimenten in het groen en in de openbare ruimte, evenementen en activiteiten uit de community en/ of de stad. Er kunnen activiteiten worden georganiseerd door en voor ondernemers, bewoners en gebruikers en er zijn allerlei workshops over de stedelijke opgaven waar men aan kan meedoen. Er liggen kansen om de methode en de vormen van participatie te innoveren en te testen.
- Op het niveau van meedenken kan men denken aan onderwerpen als: de tijdelijke programmering en het gebruik van het opengestelde deel van het terrein (exclusief kazerne), de impact van bouwactiviteiten van de kazerne, vraagstukken rond maatschappelijke en/ of stedelijke opgaven, het kader voor de openbare ruimte en beeldkwaliteit.
- We informeren over de uitgangspunten en het stedenbouwkundig raamwerk die met het projectbesluit zijn vastgelegd. We informeren over het ontwerp van gebouwen, de bouwhoogte. We infomeren over de impact van bouwactiviteiten in het algemeen, waaronder die van de kazerne (hier gaat Defensie over), over parkeren, monumenten, verkeersbewegingen en evenementen georganiseerd door externe partijen.

De stedenbouwkundige uitwerking wordt onderwerp van participatie als besloten is het Marineterrein aan te willen kopen. De participatieruimte en het niveau voor dit onderwerp zal dan nader worden bepaald.

Plannen moeten zo goed mogelijk aansluiten bij de ambitie voor het Marineterrein én de behoeften en wensen van de huidige en toekomstige gebruikers, bewoners en belanghebbenden.

7 Organisatie en financiën

Met deze projectnota leggen we het projectbesluit aan het gemeentebestuur voor, waarmee de haalbaarheidsfase wordt afgerond. Daarna start de ontwerpfase.
Daarin wordt door de gemeente gewerkt aan een investeringsnota, een beeldkwaliteitsplan en een omgevingsplan. Hoe de organisatie daarvoor wordt ingericht en wie waarvoor verantwoordelijk is, wordt in dit hoofdstuk beschreven. De gemeente blijft, ook in deze fase, de samenwerking opzoeken met het Rijk waar de opgaven voor de ontwikkeling van het terrein en de kazerne voor Defensie elkaar raken. Tegelijkertijd met de projectnota vragen we het gemeentebestuur ook te besluiten de gesprekken te starten met het Rijk om het Marineterrein aan te kunnen kopen. Onder financiën is beschreven welke uitgangspunten daarvoor gelden, met als belangrijkste uitgangspunt dat de aankoopsom terugverdiend kan worden door de gronduitgifte aan ontwikkelende partijen.



7.1 Planning en proces

Na het projectbesluit zal er tegelijkertijd aan verschillende producten gewerkt worden.

Investeringsnota

Na vaststellen van de projectnota kunnen de gesprekken ten behoeve van de onderhandelingen met het Rijk gestart worden voor de daadwerkelijke aankoop van het vrijkomende deel van het terrein. De uitkomst van die onderhandeling wordt meegenomen bij het opstellen van de Investeringsnota voor het gemeentelijk deel van het Marineterrein.
De investeringsnota is een grofmazig plan van het te verwerven deel van het gebied inclusief financieel kader. Hierin werken we o.a de volgende zaken verder uit: het stedenbouwkundig raamwerk uit de NvU, de kaders voor de openbare ruimte en beeldkwaliteit, het programma en de kosten en opbrengsten. Ook als de gemeente de grond niet aankoopt, kan een investeringsbesluit voor o.a. omliggende infrastructuur, participatie etc. nodig zijn. De investeringsnota laat ruimte voor aanpassing, zodat het plan adaptief blijft en lessen van een fase in de ontwikkeling doorgevoerd kunnen worden in een volgende fase. Tegelijkertijd met de investeringsnota wordt ook geschetst hoe het gewenste curatorschap voor de herontwikkeling, georganiseerd kan worden. De investeringsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad met een investeringsbesluit. De besluitvorming moet zijn afgerond voordat de kazerne klaar is. Op die manier kan het te verwerven deel van het terrein direct door het Rijk worden geleverd en kan de ontwikkeling meteen starten.

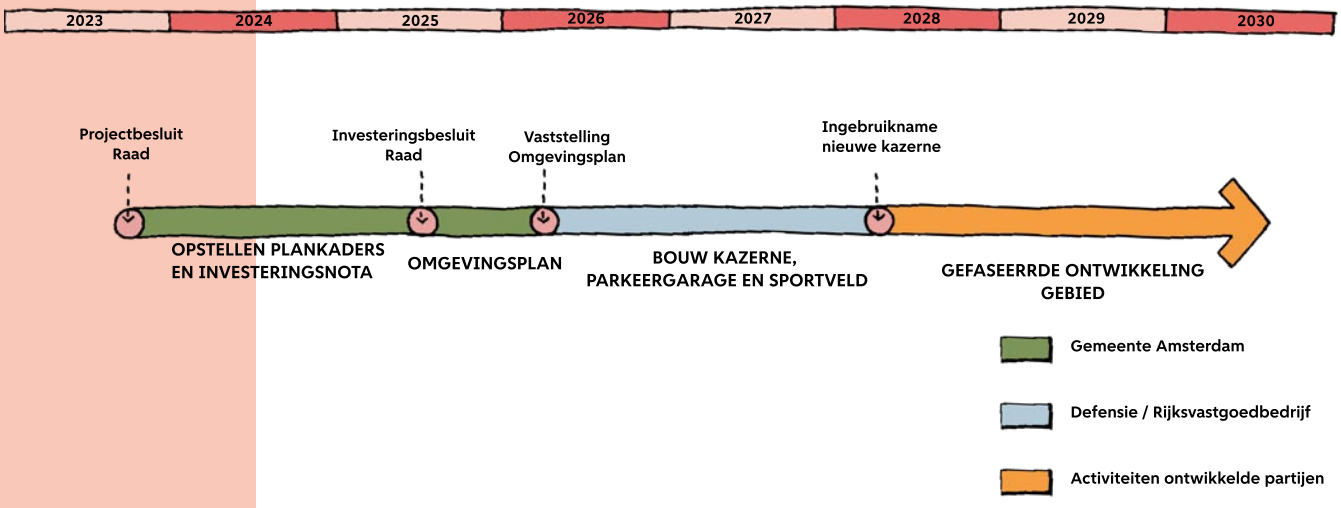
Omgevingsplan

Op dit moment is er voor het grootste deel van het terrein geen bestemmingsplan. Daarom maken we ook een juridisch planologisch kader voor het terrein, in de vorm van een wijziging op het omgevingsplan Amsterdam. De omgevingsvergunningen voor nieuwe gebouwen worden hier aan getoetst. Gelijktijdig met het vaststellen van het Investeringsbesluit start de tervisielegging voor de wijziging van het omgevingsplan, op basis waarvan het Rijk een omgevingsvergunning voor de kazerne kan aanvragen.

Ontwikkeling en realisatie kazerne

De gemeente heeft in principe geen rol bij het uitwerken van de plannen voor de kazerne. Wel wordt met het Rijk afgestemd over zaken waar de ontwikkeling van de kazerne en de rest van het gebied elkaar raken. Omdat de kazerne eerst gebouwd moet worden voordat de rest van het terrein beschikbaar komt om te ontwikkelen, is de kazerne de eerste nieuwbouw op het terrein. De bouw start pas als het omgevingsplan klaar is en de vergunningen zijn verleend.

Globale planning



7.2 Organisatie

In deze paragraaf geven we een toelichting op de organisatie van de ontwerpfase.

Gemeente Amsterdam

De verantwoordelijkheid op gemeentelijk niveau is als volgt belegd:

- Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Ruimtelijke Ordening
- Ambtelijk opdrachtgever: Directeur Grond en Ontwikkeling

De gemeente is verantwoordelijk voor de producten:

- wijziging op het omgevingsplan Amsterdam voor het hele terrein;
- een investeringsnota voor het te verwerven deel van het terrein;
- een beeldkwaliteitskader;
- een participatieplan.

Deze producten (met uitzondering van het participatieplan) gaan voor besluitvorming naar de gemeenteraad. Het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie stadsdeel Centrum zal voor deze besluiten een advies geven.

De projectorganisatie van de gemeente bestaat uit medewerkers van Ruimte en Duurzaamheid, Grond en Ontwikkeling, het Ingenieursbureau, het Communicatiebureau, Economische Zaken en het Projectmanagementbureau. Zij werken samen met stadsdeel Centrum, projectbureau Marineterrein, het ministerie van Defensie en het Rijksvastgoedbedrijf.

Samenwerking Rijk en gemeente Amsterdam

Op basis van de Bestuursovereenkomst is een ambtelijke stuurgroep aangesteld bestaande uit één vertegenwoordiger van het ministerie van Defensie (directeur Defensie Vastgoedmanagement), één van het Rijksvastgoedbedrijf (Projectdirecteur) en één van de gemeente Amsterdam (Manager Gebiedsontwikkeling). De stuurgroep houdt namens de partijen toezicht op de ontwikkeling en stuurt op hoofdlijnen aan, binnen het kader van de overeenkomst. Als de stuurgroep niet unaniem tot besluitvorming kan komen, dan wordt dit voorgelegd in het bestuurlijk overleg Marineterrein. Dit geldt ook voor besluiten die buiten de Bestuursovereenkomst vallen. Het bestuurlijk overleg bestaat uit de wethouder Ruimtelijke Ordening (Gemeente Amsterdam), de burgemeester (Gemeente Amsterdam), de secretaris-generaal (Ministerie van Defensie) en de directeur-generaal (Rijksvastgoedbedrijf). Dit organisatie- en besluitvormingsmodel geldt tot er andere afspraken zijn gemaakt tussen Rijk en gemeente over de ontwikkeling.

De drie partijen hebben in deze fase ieder een eigen verantwoordelijkheid

- Het ministerie van Defensie is opdrachtgever voor de bouw van de nieuwe kazerne op het Marineterrein en gebruiker/economisch eigenaar van het Marineterrein;
- Het Rijksvastgoedbedrijf is als juridisch eigenaar verantwoordelijk voor de verkoop van het terrein (exclusief het deel dat in bezit blijft van Defensie en het museumdepot) en opdrachtnemer voor de bouw van de nieuwe kazerne;
- De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor het opstellen van en besluiten over de planproducten die nodig zijn voor de ontwikkeling van het terrein.

Deze verschillende opgaven staan niet los van elkaar. Daarom wordt de samenwerking tussen Rijk en Gemeente opgezocht waar de opgaven elkaar raken.

Tijdelijk beheer en exploitatie Marineterrein

Sinds 2015 beheert en exploiteert Bureau Marineterrein tijdelijk het opengestelde deel van het terrein en de gebouwen daarop. Dit doen zij in opdracht van het Rijk en de gemeente. Deze afspraak is vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Marine Etablissement 2013. Deze organisatievorm geldt tot er andere afspraken zijn gemaakt met het Rijk ten behoeve van de ontwikkeling.

Als het terrein verkocht is, verandert het van opengesteld privaat terrein in openbaar gebied dat ruimte moet blijven bieden voor experiment. Dat kan schuren qua beheer. In aanloop naar het investeringsbesluit onderzoeken we, in samenwerking met de daarvoor relevante gemeentelijk diensten, wat er qua organisatie nodig is om de ruimte voor experiment te faciliteren en borgen.

Ministerie van Defensie

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Gemeente Amsterdam

marineterrein
amsterdam

7.3 Financiën

Als de gemeente investeert in de aankoop van het Marineterrein en het te behouden bestaand vastgoed, dan moet deze investering zich terugverdienen via een gefaseerde gronduitgifte aan derden. Voor de gemeente is het uitgangspunt dat de grondexploitatie minimaal 'sluitend' moet zijn, saldo € 0, gelet op de lange doorlooptijd van de ontwikkeling en de risico's van deze gebiedsontwikkeling. De verkoopprijs van het Marineterrein aan de gemeente zal gebaseerd zijn op een residuele benadering van de waarde van de grond. Volgens deze benadering is de aankoopwaarde gelijk aan de verwachte marktwaarde van het te realiseren en te behouden vastgoed, verminderd met de kosten voor de nieuwbouw en verbouw van dit vastgoed. Deze systematiek hanteert de gemeente zelf ook bij het vaststellen van grondprijzen.

Op basis van de Nota van Uitgangspunten is een voorlopige bandbreedte van de grondwaarde bepaald, die in een kabinet bijlage aan het bestuur is voorgelegd, voorzien van een voorstel voor het voorkeurscenario, dat in de paragraaf ontwikkelstrategie wordt genoemd. Macro-economische ontwikkelingen hebben een grote invloed op het financieel resultaat van de grondexploitatie voor het Marineterrein. Te denken valt aan onder andere de stijgende rente en inflatie, stijgende bouwkosten en dalende residuele grondwaardes. Hierdoor komt het resultaat van de grondexploitatie onder druk te staan.

Onderdeel van de grondexploitatie is dat risico's in een zo vroeg mogelijk stadium moeten worden onderkend. Vandaar dat er diverse risicosessies zijn gedaan, met en zonder het Rijk. Belangrijk onderdeel van de onderhandelingen zal een zo goed mogelijke inschatting van de risico's zijn, maar ook afspraken over hoe om te gaan met onvoorziene risico's en 'verborgen gebreken'. Risico's zijn bijvoorbeeld:

- Effect parkeergarage op waterhuishouding;
- Het verwijderen van bestaande kabels en leidingen;
- De staat van de huidige kadeconstructies;
- De staat van de bestaande opstallen en benodigde investeringen.

De keuze voor een adaptieve ontwikkelingsstrategie en een bijpassende fasering kan de gemeente helpen om haar ambities te verwezenlijken. Deze strategie stelt ons in staat om bij te sturen als bijvoorbeeld de vraag verandert, of de gronduitgifte stagneert of juist aantrekt.



7.4 Projectbesluit

Met deze projectnota leggen we het projectbesluit aan het gemeentebestuur voor. We vragen het bestuur om in te stemmen met het projectvoorstel en daarmee met het ruimtelijk en programmatisch kader, inclusief het stedenbouwkundig raamwerk. Tegelijkertijd vragen we om te besluiten de gesprekken te starten met het Rijk om het Marineterrein aan te kunnen kopen. Met deze besluiten kan gewerkt worden aan het benodigde investeringsbesluit voor het aan te kopen deel van het terrein (dus exclusief de kazerne). Daarnaast beginnen we op basis van het projectbesluit met het opstellen van een omgevingsplan of vergelijkbaar juridisch-planologisch kader.



Bronvermelding

Afbeelding blz. 24
Assessing your innovation district:
A how-to guide, The Anne T. and Robert M.
Bass Initiative on Innovation and Placemaking
Afbeelding blz. 25
Site UDUrban Development

Foto's
Fotoarchief Bureau Marineterrein
Beeldbank Amsterdam
INBO
https://www.gva.be/cnt/
dmf20200130_04828280
http://www.darvisharchitects.com/news-and-
insights/cross-liminated-timber

Bijlagen

1. NOTA VAN UITGANGSPUNTEN SEPTEMBER 2022

a. Cultuurhistorisch onderzoek, waardering terrein en gebouwen (2020)
b. Marine Etablissement, cultuurhistorische verkenning (2018)
c. Informatie- en consultatieronde eindverslag (2017)
d. Eindverslag consultatie Marineterrein Amsterdam (2020-2021)

2. NOTA VAN BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES NOVEMBER 2022

3. ONDERZOEKEN

a. Archeologie (2022)
b. Bodem (2022 - 2023)
c. Waterbodem (2022)
d. Bomen en Natuur (2022)
e. Externe veiligheid, geluid, lichthinder, luchtkwaliteit en stikstof (2022 – 2023)
f. Verkeer (juni 2021)