Gemeente Amsterdam

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

VERTROUWELIJK

Resultaten ruimtelijke verkenning

Aan Stuurgroep Marineterrein
Van Integraal team ruimtelijke verkenning (Rijk en Gemeente)

Datum 13 december 2018

Geachte leden van de Stuurgroep Marineterrein,

De opdracht
De Stuurgroep Marineterrein heeft op 29 augustus jl., naar aanleiding van de heroverweging van Defensie om met een groter programma dan overeengekomen aanwezig te blijven op het Marineterrein, de opdracht verstrekt aan Gemeente, Defensie en Rijksvastgoedbedrijf om samen met Atelier Rijksbouwmeester een ruimtelijke verkenning uit te voeren of er mogelijkheden zijn een innovatief milieu op het Marineterrein te realiseren mét een grotere aanwezigheid van Defensie. Deze Samenwerkingsafspraken zijn op 9 juli jl. op bestuurlijk niveau schriftelijk vastgelegd.

De aanpak
De verkenning is, na een gezamenlijke startsessie op 5 september, opgezet vanuit een aantal integrale werksessies met alle betrokken partijen. Daarbij is continu informatie uitgewisseld en verwerkt tussen Defensie, Atelier en Gemeente om de inpassing van een kazerne in het totaal van het gebied vorm te geven.
De eerste voorlopige tussenstand is tijdens een werksessie met de leden van de Stuurgroep gepresenteerd op 19 november. Daarbij is aangegeven dat de ten opzichte van de concept Nota van Uitgangspunten sterk gewijzigde stedenbouwkundige opzet zeker positieve elementen bevat. Daarnaast zijn er ook een aantal vragen en zorgen die om uitwerking vragen in de fase van het opstellen van een Nota van Uitgangspunten.

Voorlopig resultaat ruimtelijke verkenning
Door de inpassing van een groter programma van Defensie dan overeengekomen in de Bestuursovereenkomst, is er sprake van een forse vermindering van het te realiseren programma voor en door Amsterdam.
Wat nu voorligt ("Verkenning Marineterrein, concept tussenstand" d.d. 5 december 2018) is een stedenbouwkundige aanzet op hoofdlijnen, een ruimtelijke uitwerkingsrichting met bijbehorende volumestudie en duiding van het mogelijke programma.
Daarnaast is ook gekeken in hoeveel fasen het terrein opengesteld kan worden tot de definitieve omvang. Dit is weergegeven in "Fasering Marineterrein" d.d. 5 december 2018.

De Verkenning Marineterrein is vooral een grafische weergave. In deze notitie is weergegeven hoe het voorlopige resultaat van de verkenning zich verhoudt tot de randvoorwaarden uit de Samenwerkingsafspraken.

Ruimtelijke verkenning in relatie tot de Samenwerkingsafspraken
In de samenwerkingsafspraken zijn de volgende – inhoudelijke – punten benoemd die terug moeten komen in de verkenning:

1. Uitgangspunt is het realiseren van een internationaal innovatiemilieu met voldoende ruimte voor:
    a. Innovatie
    b. Werkgelegenheid
    c. Scholing
    d. Wonen
2. De wens van Defensie om zichtbaar aanwezig te zijn inzake veiligheidsissues met een helikopterlandplaats
3. Een geschikte locatie voor werving en selectie, in colocatie met sport
4. Verbinding met de omliggende wijken, zowel ruimtelijk als sociaal-economisch
5. Hoogwaardig stedelijke functie kazerne, waarbij sprake is van:
    a. Verdichting van bebouwing
    b. Medegebruik van in ieder geval de sportvoorziening en het evenementengebouw (gebouw 030)
    c. Inpassing van terreinafscheidingen van Defensie
6. Fasegewijze verschuiving van Defensie naar uiteindelijke Defensieterrein en daarop aansluitende fasegewijze ontwikkeling van het opengestelde gebied
7. Een veilige helikopterlandplaats die het overig gebruik niet onnodig hindert
8. Een onbebouwde Voorwerf

1. <u>Internationaal innovatiemilieu met mix aan programma</u>

Het kunnen realiseren van een internationaal innovatiemilieu wordt wel mogelijk geacht, maar er kan wel nadrukkelijk minder volume gerealiseerd worden. In het gewijzigde concept is sprake van ca. 155.000 m2 bvo te ontwikkelen bebouwing (zonder het Defensieprogramma) t.o.v. de ca 230.000 m2 bvo uit de concept Nota van Uitgangspunten (NvU). De programmatische verdeling uit de concept NvU wordt vooralsnog ook met een kleiner programma gehanteerd. Dit betekent 40% werk, 20% kennis, 40% wonen (ca. 900 woningen). Om te zorgen dat het gebied met dit kleinere volume aan werk en kennisinstellingen toch onderscheidend en flexibel genoeg kan zijn, zal nog sterker gestuurd moeten worden op de programmering in relatie tot de ambities. Ook het wonen is in de geschetste hoge dichtheid en oriëntatie van de bebouwing een aandachtspunt.

Punten ter uitwerking in fase van Nota van Uitgangspunten:

- *Onderscheidend vermogen innovatiemilieu irt geringer volume*
- *Governancestructuur en ontwikkelstrategie*
- *Kwaliteit van wonen in dit concept*
- *Invulling en kwaliteit plinten*
- *Adaptiviteit van de "barcode"*

- *Finetunen stedenbouwkundig concept: afwisseling dikte gebouwen, verdiepingshoogte, koppen van de barcode en invulling daken*
- *Invulling geven aan ontmoetingsruimte als wezenlijk onderdeel van innovatiemilieu*

2. Zichtbare aanwezigheid Defensie m.b.t. veiligheid + helikopterlandingsplaats

Met de voorgestelde invulling van de kazerne wordt voldaan aan deze wens. Ook de helikopterlandplaats is ingepast en getoetst. De omvang van het Defensieprogramma is ca. 35.000 m2 gebouwd en ca. 24.000 m2 onbebouwd, waar in de concept NvU nog sprake was van ca. 8.000 m2 gebouwd programma (en geen afgescheiden onbebouwd deel). Onderdeel van het programma onbebouwd is wel ca. 9.800 m2 sportveld waar uitgegaan wordt van medegebruik in de avonduren en weekend. De door Defensie minimaal gewenste omloopbaan van 300 meter is nu ingepast. Dit is groter dan het huidige sportterrein en neemt in verhouding veel ontwikkelruimte in beslag.

3. Een geschikte locatie voor DCPL in combinatie met sport

Met de positionering van een gebouw voor DCPL aan het sportveld wordt voldaan aan deze wens.

4. Verbinding met de omliggende wijken

Het voorgestelde stedenbouwkundige concept heeft duidelijke ruimtelijke verbindingen met de omliggende wijken. Zowel naar de oostelijke eilanden als naar het Oosterdok. De groene drager langs het Oosterdok is een toegevoegde kwaliteit voor een grotere omgeving en kan goed geprogrammeerd worden. De sportvoorziening is wel op een zodanige locatie ingepast dat die goed bereikbaar is vanaf de oostelijke eilanden. Of er ook sprake van sociaal-economische verbinding is kan nu nog niet gezegd worden.

Punten ter uitwerking in fase Nota van Uitgangspunten:

- *Sociaal economische verbinding met de stad: wat houdt die in, hoe kan dat ingevuld worden.*

5. Hoogwaardige stedelijke functie kazerne

In de stedenbouwkundige opzet is zeker sprake van verdichting van bebouwing. Zowel op het te ontwikkelen deel als op het Defensiedeel. Door gebouwen daar waar mogelijk te gebruiken als terreinafscheiding is de hoeveelheid zichtbare afscheiding zo minimaal mogelijk gemaakt. Omdat vanuit Defensie is aangegeven dat het evenementengebouw voor lange tijd in eigendom en gebruik blijft bij Defensie is het niet mogelijk geen afscheiding toe te passen tussen dat gebouw en de rest van het kazernedeel. Vanuit de gemeente wordt het wenselijk geacht op termijn dit gebouw/locatie wel toe te voegen aan het te ontwikkelen gebied, omdat dit gebouw als spil in het gebied kan functioneren en een bijdrage kan leveren aan het gewenste innovatiemilieu en de verbinding (sociaal-economisch) met de omliggende wijken.

Punten ter uitwerking in fase Nota van Uitgangspunten:

- *Uitwerken 2 mogelijkheden logistieke en functionele afhandeling voor kazerne*
- *Verplaatsing entree en/of bereikbaarheid gebouw 030 vanaf kazerne*
- *Kwaliteitseisen gebouwen*

6. Fasegewijze verschuiving van Defensie en fasegewijze ontwikkeling

Omdat een aantal, qua locatie bepalende, programmaonderdelen van Defensie die nu op het terrein gevestigd zijn ook in de toekomst op het terrein blijven en naar nieuwbouw moeten verhuizen (met name legering en DCPL), bepaalt de snelheid waarmee die nieuwbouw voor Defensie gereed kan zijn de termijn waarop het resterende deel van het terrein vrijkomt voor ontwikkeling. Zoals het er nu naar uitziet zijn de afhankelijkheden zodanig groot dat het terrein maar in 2 fasen vrij kan komen. De eerste stap is al vastgelegd en realisatie daarvan is voorzien per 1 januari 2019. De 2e fase kan pas als nieuwbouw gereed is. Daarvan is de voorlopige inschatting dat dit nog ca. 5 tot 6 jaar duurt. In de bijlage "Fasering Marineterrein" is dit weergegeven. Dit brengt het risico met zich mee dat er te lang te weinig ruimte is om het gewenste innovatiemilieu te laten groeien en de ontwikkeling die nu al op het Marineterrein gaande is met innovatieve bedrijven en kennisinstellingen dan tot stilstand komt.
Het Rijksvastgoedbedrijf is niet voornemens om de af te stoten delen zelf te herontwikkelen. Als uit nadere studie blijkt dat herontwikkeling tot nieuwbouw mogelijk en wenselijk is op de delen die in de eerste fase door Defensie worden overgedragen, dan zou na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten overgegaan kunnen worden tot verkoop van die delen en vervolgens juridische (deel)levering aan de gemeente of derden. Belangrijke aandachtspunten bij het onderzoek naar een gefaseerde overdracht en herontwikkeling is de governance en de ontvlechting van de ondergrondse infrastructuur. Dit is overigens niet anders bij een overdracht in drie of meer fasen.

Punten ter uitwerking in fase Nota van Uitgangspunten:

- *Uitzoeken of een extra tussenstap mogelijk is, om voldoende ruimte voor groei van het innovatiemilieu te bieden*

7. Veilige helikopterlandplaats die overig gebruik niet onnodig hindert

De inpassing van de helikopterlandplaats is door Defensie getoetst en als mogelijk bevonden. Door de inpassing van deze landplaats binnen het afgesloten Defensieterrein is de hinder voor de overige functies zo minimaal mogelijk gehouden.

8. Voorwerf onbebouwd

Hieraan wordt voldaan. De Voorwerf wordt in de nieuwe opzet zelfs een sterker onderdeel van een grotere groene zone die langs de rand van het Oosterdok ligt en waarbij die groene zone een toevoeging is voor de hele stad (en niet alleen voor de mensen die op het Marineterrein werken en wonen).