Gemeente Amsterdam

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

VERTROUWELIJK

Resultaten ruimtelijke verkenning Marineterrein

Aan Bestuurlijk overleg Marineterrein
Van Stuurgroep Marineterrein

Datum 9 januari 2019

Beslispunten
Het bestuurlijk overleg wordt gevraagd om:

1. Kennis te nemen van de resultaten van de Verkenning Marineterrein 2018 (d.d. 9 januari 2019)

2. Kennis te nemen van de punten met betrekking tot de verkenning die kritisch zijn ten aanzien van het kunnen realiseren van een internationaal innovatiemilieu.

3. Te bepalen of deze verkenning voldoende recht doet aan de Samenwerkingsafspraken d.d. 9 juli 2018, om uit te werken tot een aangepaste Nota van Uitgangspunten

De opdracht
Naar aanleiding van de heroverweging van Defensie om met een groter programma aanwezig te blijven op het Marineterrein, zijn op 9 juli 2018 op bestuurlijk niveau Samenwerkingsafspraken gemaakt.

Samenwerkingsafspraken (samenvatting):

1. Uitgangspunt is het realiseren van een internationaal innovatiemilieu met voldoende ruimte voor innovatie d.m.v. een mix van:
    a. Werkgelegenheid
    b. Kennisinstellingen
    c. Wonen
2. Zichtbare aanwezigheid van Defensie inzake veiligheidsissues met een helikopterlandplaats
3. 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, met:
    a. Verdichting van bebouwing
    b. Medegebruik van 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

Op basis van de op bestuurlijk niveau vastgestelde Samenwerkingsafspraken d.d. 9 juli 2018 is een ruimtelijke verkenning uitgevoerd door een team van Gemeente, Defensie, Rijksvastgoedbedrijf en Atelier Rijksbouwmeester. Met deze verkenning is onderzocht of het mogelijk is een innovatief milieu op het Marineterrein te realiseren mét een grotere aanwezigheid van Defensie. Het resultaat van deze verkenning is besproken in de Stuurgroep Marineterrein van 19 december jl. en ligt nu voor ter bespreking in dit bestuurlijk overleg.

Resultaat ruimtelijke verkenning

De Stuurgroep Marineterrein vindt het resultaat van de verkenning voldoende uitgewerkt om in het bestuurlijk overleg te bespreken. Het is een knappe prestatie hoe met een nieuw stedenbouwkundig concept het door Defensie opgegeven programma gecombineerd is met een programmatische mix van innovatieve bedrijven, kennisinstellingen en wonen. De ruimtelijke verkenning voldoet op een groot aantal punten aan hetgeen is gevraagd in de Samenwerkingsafspraken. Het Defensieprogramma is conform wens ingepast en maakt qua opzet integraal onderdeel uit van de stedenbouwkundige opzet voor het hele terrein. Op het kazerneterrein is gezocht naar verdichting van de bebouwing en is de helikopterlandplaats zodanig ingepast dat het zo min mogelijk verstorend werkt voor de omgeving. Ook de verbinding met de buurt is goed mogelijk.
Wel heeft de stuurgroep twee punten aangegeven die, zeker in combinatie met elkaar, kritisch zijn ten aanzien van het kunnen realiseren van een internationaal innovatiemilieu. Daarbij gaat het om:

- De beperktere omvang van het te bouwen volume: is het te realiseren programma aan werken, kennisinstellingen en wonen voldoende om te ontwikkelen tot een internationaal innovatiemilieu, onderscheidend en van toegevoegde waarde voor de stad, regio en Nederland?;
- De beperkte mogelijkheden voor fasegewijze verschuiving van Defensie naar het uiteindelijke kazerneterrein en daarop aansluitend fasegewijze ontwikkeling van het opengestelde gebied.

<u>De ambitie voor het Marineterrein</u>

De belofte van het Marineterrein is om het te ontwikkelen als een internationaal toonaangevend innovatiedistrict, waardevol voor stad, regio en Rijk en vele toekomstige generaties.

Door zorgvuldige curatie is nu een cluster van bedrijven en instellingen gevormd op het Marineterrein dat maatschappelijke waarde toevoegt op het gebied van talent- en vaardigheidsontwikkeling (leven lang leren) en voor duurzame steden toepasbare innovaties ontwikkelt op het gebied van mobiliteit, gezondheid, water en stedelijk wonen.
Door de komende jaren voor deze thema's nieuwe bedrijven en kennisinstellingen aan te trekken, kan het Marineterrein een belangrijke bijdrage leveren aan de groei van een nieuwe duurzame economie van de stad.

<u>Minder programma - consequenties voor innovatie</u>

Het totale programma (inclusief Defensie) wat in deze verkenning ontwikkeld kan worden op het Marineterrein neemt af t.o.v. het totale programma van de Nota van Uitgangspunten van juni 2018: van ca. 230.000 naar ca. 190.000 m2 bvo. Er is minder ruimte om te bebouwen door

inpassing van een sportveld, een helikopterlandplaats (en de daarvoor benodigde obstakelvrije ruimte) en het vooralsnog niet beschikbaar stellen van (de locatie van) het congresgebouw als ontwikkelruimte.

Doordat er minder programma ontwikkeld kan worden op het Marineterrein ontstaat er ook minder ruimte voor innovatieve bedrijvigheid en kennisinstellingen: van ca. 140.000 naar ca. 90.000 m2 bvo. Dit is minder dan de door Rijk en gemeente aangegeven kritische massa voor een innovatiegebied op deze locatie met een bijdrage voor meer dan alleen de stad. Innovatie is een gevolg van ontmoeting en interactie tussen de verschillende gebruikers van het gebied. Daarom is het van belang, ook bij een kleiner programma, om vast te houden aan de eerder voorgenomen programmatische mix in de verhouding van 40-40-20 (voor wonen, werk en kennisinstellingen). Minder ruimte voor het innovatieprogramma maakt het realiseren van de hoge economische en maatschappelijke ambities voor het Marineterrein kwetsbaar.

<u>Beperkte mogelijkheden voor fasegewijze ontwikkeling</u>
Deze gezamenlijke ambities waarmaken vraagt om vaart en ruimte. De komende jaren is er ruimte nodig voor verdere ontwikkeling en groei van de aanwezige potentie bij kennisinstellingen en clustering van innovatieve bedrijven. Voorkomen moet worden dat wat de afgelopen jaren zorgvuldig is opgebouwd door stagnatie teniet wordt gedaan. Groei en innovatie faciliteren kan de komende jaren, in beperkte mate, in vrijkomende bebouwing of in tijdelijke bebouwing. Maar ook is het neerzetten van eerste nieuwbouw in de komende jaren (voor innovatief leren, wonen en werken) noodzakelijk om verdere ontwikkeling en groei van dit nieuwe innovatieve cluster mogelijk te maken.

De nu op het Marineterrein aanwezige Defensieonderdelen die ook in de toekomst zullen blijven, worden merendeels geherhuisvest in nog te ontwikkelen nieuwbouw op de kazerne. Vanuit efficiëntie wenst Defensie deze onderdelen pas te verplaatsen als de nieuwbouw daarvoor gereed is. Daarmee bepaalt het tempo waarin de nieuwbouw voor Defensie gereed kan zijn het tempo waarop het resterende deel van het terrein vrijkomt voor ontwikkeling. Vooralsnog zijn de afhankelijkheden zodanig groot dat het terrein maar in 2 fasen vrij kan komen.

De eerste fase (het voormalige helikopterveld) is per 1 januari 2019 door Defensie opengesteld maar nog niet overgedragen aan het Rijksvastgoedbedrijf. [redacted] Deze fase biedt daarom wellicht ruimte voor tijdelijke initiatieven, maar niet voor definitieve uitbreiding van de ruimte voor het innovatieprogramma.
De tweede fase komt pas vrij als de nieuwbouw voor Defensie gereed is. De inschatting is dat dit nog ca. 5 tot 6 jaar kan duren. Het is de wens van Defensie om hierin te versnellen. Ook gemeente en Rijksvastgoedbedrijf willen versnellen. Een periode van 5 tot 6 jaar zonder ruimte voor innovatieve bedrijven of instellingen zorgt voor stagnatie en daarmee vermindering van de ontwikkelpotentie van het gebied. De Stuurgroep heeft besproken dat gebouw [redacted] belangrijk is in de zoektocht naar ontwikkelruimte. Defensie heeft daarbij aangegeven open te staan om te onderzoeken of de huidige functie van gebouw [redacted] al op korte termijn verplaatst kan worden. Daarmee zou snel ruimte kunnen ontstaan voor nieuwe ontwikkeling.

In de volgende fase zal nadrukkelijk uitgezocht moeten worden, door alle partijen, welke fysieke en faseringsmogelijkheden er nog meer zijn om te versnellen en stagnatie te voorkomen.

Vervolgstappen
Het gezamenlijk belang van gemeente, Defensie en Rijksvastgoedbedrijf is snelheid. Onderstaande vervolgstappen zijn in ieder geval nodig om het gebied tot ontwikkeling te brengen en een kazerne te kunnen realiseren.

Nota van Uitgangspunten (NvU) / Projectnota
Allereerst is op bestuurlijk niveau instemming nodig met de resultaten van de verkenning. Op basis daarvan kan gestart worden met het opstellen van een (aangepaste) Nota van Uitgangspunten (NvU). In die NvU worden de ruimtelijke en programmatische kaders en ambities voor de ontwikkeling van het hele gebied weergegeven. Deze kaders zijn minimaal nodig om welke ontwikkeling op het terrein dan ook te faciliteren.
De NvU moet worden vrijgegeven voor inspraak door het college van B&W. Na inspraak zal de NvU, als integraal onderdeel van de Projectnota, door de gemeenteraad bestuurlijk vastgesteld moeten worden.

Juridisch planologisch kader
Op dit moment is er geen juridisch planologisch kader meer voor het Marineterrein, op een bestemmingsplan voor gebouw 014 na. Met het opstellen van een bestemmingsplan kan gestart worden als er overeenstemming is bereikt over de NvU, maar vaststellen van een ontwikkel-bestemmingsplan kan pas na het vaststellen van de Projectnota. Om te versnellen zouden partijen op basis van de NvU wel kunnen starten met het voorbereiden en opstellen van plannen voor toekomstige bebouwing.

Afspraken verkoop/aankoop terrein
Het Rijksvastgoedbedrijf is voornemens om de door Defensie aan hen over te dragen delen af te stoten. Om dat eventueel gefaseerd te doen is helderheid nodig over wat er op het hele terrein ontwikkeld kan worden (de kaders van de NvU) en het daarbij behorende tijdspad. Gemeente geeft aan dat na vaststelling van de Projectnota kan worden overgegaan tot het in gang zetten van de verkoop en vervolgens juridische (deel)levering aan de gemeente of derden. Het zou wenselijk zijn om nadere afspraken over de uitgangspunten voor verkoop voorafgaand aan vaststelling van de Projectnota af te ronden, zodat de raad hier duidelijkheid over heeft.

Opstellen nieuwe Bestuursovereenkomst
Nieuwe afspraken vragen ook om een nieuwe overeenkomst. Deze aangepaste overeenkomst dient samen met de Projectnota vastgesteld te worden.

Onderstaande planning van de vervolgstappen is ambitieus, maar opgesteld vanuit het oogpunt dat alle partijen gebaat zijn bij versnelling.

Wat		**Prognose start**	**Prognose gereed**
NvU/Projectnota		**Q1 2019**	**Q2 2020**
	Opstellen NvU (incl. participatie)	Q1 2019	Q4 2019
	Inspraak + verwerking	Q4 2019	Q1 2020
	Bestuurlijke besluitvorming Projectnota	Q1 2020	Q2 2020
	Ontwikkelstrategie / uitgangspunten verkoop	Q3 2019	Q1 2020
	Nieuwe bestuursovereenkomst	Q3 2019	Q1 2020
Ontwikkelbestemmingsplan		**Q4 2019**	**Q2 2021**
	Opstellen ontwikkelbestemmingsplan	Q4 2019	Q4 2020
	Vaststellen ontwikkelbestemmingsplan	Q4 2020	Q2 2021