Gemeente Amsterdam
Projectbureau Zuidelijke IJoever

Notitie

Aan: Stuurgroep Marine Etablissement

Van: [redacted]
E-mail:

Datum: 28 november 2011
Onderwerp: Stand van zaken tussenrapportage

Gevraagde beslissing
Kennis te nemen van de stand van zaken van de tussenrapportage en uitspraak te doen over de voorstellen.

Stand van zaken
Wat voorligt is de tussenrapportage over de ontwikkelingspotentie van het Marineterrein. Daarvoor zijn gemaakt:

- Tussenrapportage Marineterrein
- Basisdocument MEA
- Analyse Basisdocument MEA
- Financiële Verkenning
- Samenvatting Tussenrapportage

Daaronder liggen diverse onderzoeken die inhoudelijk verwerkt zijn in bovengenoemde documenten.
Het doel van de tussenrapportage is om tussentijds het (gemeentelijk) Bestuurlijk Team en de Stuurgroep Marineterrein (Gemeente/Defensie/ RVOB) te bepalen of er zicht is op een mogelijke ontwikkeling van het terrein. De tussenrapportage is mogelijk aanleiding voor overleg tussen het College en de minister van Defensie en de staatssecretaris van Financiën. Dit ter beoordeling van genoemde gremia.

Planning
Het commentaar van de stuurgroep zal worden verwerkt in de definitieve rapportage. Daarbij gaat de werkgroep er vanuit dat de tussenrapportage niet aanleiding geeft tot grote wijzigingen en nieuwe onderzoeksrichtingen. Eind februari wordt de Eindrapportage afgerond.

Stedenbouwkundige scenario's
Er zijn drie modellen uitgewerkt die zich onderscheiden qua stedenbouwkundige structuur: het dok-, het 50/50- en het campusmodel. In alle modellen is ca. de helft van het terrein bestemd met programma en de andere helft is meer open gehouden met behoud van een aantal bijzondere bestaande bebouwingen.

Het open gebied heeft een parkachtige setting die ruimte kan bieden aan kleinschaligere evenementen. Voor het te bebouwen deel is het model 50/50 uitgewerkt in woningbouwprogramma's in drie bebouwingsdichtheden: fsi =1, fsi =2 en fsi = 3. Daarnaast zijn verkend: een rechtbankmodel, een maximaal model en een parkmodel. Een evenementenmodel is dmv een referentie met Tivoli (Kopenhagen) verbeeld en er is een financiële variant doorgerekend waarin de nieuwe bebouwing meer is gedifferentieerd.

In grote lijnen tekenen zich een aantal zaken af:

- Het Parkmodel geeft antwoord op de vraag om een extra park in de binnenstad. Financieel is dit echter het minst aantrekkelijke model.
- Met de 50/50-modellen wordt zowel de vraag om een groene kwalitatieve toevoeging aan de stad als een programmatische toevoeging beantwoord. Ook de groene helft bevat programma.
- Van de 50/50-modellen leveren die met een fsi 1 en 2 een zeer aantrekkelijk woonmilieu op. Voor een binnenstedelijke locatie is dit echter misschien wat te licht. Het fsi 3 – model past goed in de stedelijke omgeving.
- Met het Rechtbankmodel is dat in principe ook mogelijk maar een rechtbank zou het gebied sterk domineren. Het is de vraag of de andere functies, met name woningbouw, dan nog even hoogwaardig kunnen functioneren als in de 50/50-modellen. Financieel levert dit niet meer op dan het zwaarste 50/50-model met fsi 3.
- Het maximale model is financieel het aantrekkelijkst. Wat dan komt te vervallen is de pakachtige structuur. Er is dan geen ruimte meer voor evenementen.
- Er zijn geen modellen verkend met geheel andere functies. Voorbeelden zouden kunnen zijn: oplossingen voor de touringcarproblematiek, te verplaatsen (of extra locaties) voor rondvaartrederijen, extra ligplaatsen voor woonboten, functie als beveiligd gebied voor koninklijk huis, etc. In het Parkmodel is hiervoor ruimte en in de 50/50-modellen in beperkte zin ook.

<u>Voorstel aan de stuurgroep is om een keuze te maken welk model als basis kan dienen voor verdere bespreking over hoe het terrein tot ontwikkeling te brengen.</u>

Risico's

Defensie heeft het Basisdocument MEA (versie 1.0 dd. 11/11)'opgesteld met grotendeels technische beschrijving van het gebied. Het IBA heeft dat geanalyseerd en komt met een aantal aanbevelingen voor nader onderzoek. Een deel daarvan is onderzoek dat in een latere fase ter hand moet worden genomen bij de feitelijke ontwikkeling van het gebied.

Een aantal onderzoeken is wel aanbevelingswaardig om deze nu uit te voeren. Dat zijn:

1. Bodemverontereiniging en asbest in de bodem. (punten 1,2, 3 en 4 uit de IBA-analyse.

2. Onderhoudstoestand kademuren (punt 7 IBA-analyse)
   Niet alle inspectierapporten van alle kademuren zijn beschikbaar gesteld. [redacted] Indien de rapporten alsnog beschikbaar komen kan dit bedrag worden bijgesteld.
   Kosten voor de analyse zijn opgenomen in de huidige offerte van IBA.

3. Aanpassingen infrastructuur en (punt 13 IBA-analyse)
   IVVen DRO hebben een quick scan uitgevoerd naar de capaciteit van de wegen en de kruispunten. Omdat het maximale model en het rechtbank net rond de maximale capaciteit schommelen is nu aangenomen dat er geen grootschalige aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk zijn. Overigens geld dit ook voor het 50/50-model met fsi 3 omdat hier meer werkprogramma inzit (in bestaande gebouwen) dan in het maximale model.
   In de quick scan is geen rekening gehouden met autonome groei en andere toekomstige ontwikkelingen. Omdat met de uitgewerkte modellen de grenzen bereikt zijn is het van belang om als de grenzen verder worden opgezocht nader onderzoek te doen. Te meer omdat de kosten voor grootschalige aanpassingen [redacted] bedragen. Ook de gevolgen voor tramlijn 26 (kruising met Kattenburgerviaduct) zijn nog niet goed in beeld gebracht.
   Kosten voor nader onderzoek ca. [redacted]

4. Luchtkwaliteit (punt 14 IBA-analyse)
   De quick scan naar luchtkwaliteit loopt nog.

<u>Indien de stuurgroep besluit een of meerdere modellen verder uit te werken adviseert de werkgroep de volgende acties.</u>

<u>Voorstel is om nader bodemonderzoek (asbest) te verrichten. Onderzoekskosten [redacted]
De kosten hiervoor te betrekken bij het agendapunt proceskosten.</u>

<u>Voorstel is dat defensie de inspectierapporten van de alle kades levert en IBA de analyse daarvan alsnog doet.</u>

<u>Voorstel is om nader verkeersonderzoek onderzoek te doen. Onderzoekskosten [redacted]
De kosten hiervoor te betrekken bij het agendapunt proceskosten.</u>

<u>Voorstel is om de volgende onderzoek in een later stadium te doen:</u>
- <u>nader archeologisch onderzoek tbv bouwfasering,</u>
- <u>asbestonderzoek tbv uitvoeringssloopplannen voor bestaande gebouwen,</u>
- <u>flora- en fauna-inventarisatie,</u>
- <u>explosievenonderzoek,</u>
- <u>kosten agv uitplaatsen huidige functies,</u>
- <u>waterhuishouding</u>
- <u>faseringsproblematiek kabels en leidingen.</u>