27 augustus 2013

Strategienota

Het Marineterrein



Ministerie van Defensie

Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Gemeente Amsterdam



Inhoudsopgave

1	Inleiding: Een avontuurlijke reis	4
2	Gebiedsconcept	6
3	Geen stedebouwkundig plan, wel visie	10
4	Ontwikkelingsstrategie	20
5	Faseringstrategie: rustig aan en sober en doelmatig	23
6	Samenwerkingsmodellen	33
7	Energie en Duurzaamheid	36
8	Juridisch Planologisch Kader	39
9	Beheer en onderhoud	43
10	Financiën	45
11	Communicatie	49
	Bijlage Verkenningsstudie 2012	53
	Bijlage Nader milieukundig bodemonderzoek	57
	Bijlage Archeologisch onderzoek	58
	Bijlage Nader kaderonderzoek	60
	Bijlage Kabels en leidingen	62
	Bijlage Bestaande gebouwen op MEA met gebouwnummers	63

1. Inleiding: een avontuurlijke reis

Michiel de Ruyter schreef geschiedenis toen hij in de Gouden Eeuw met zijn grote, innovatieve zeemacht vanaf het voormalig 's Lands Dok vertrok naar de Verre Oost. Eeuwenlang bleef dit maritieme verleden verborgen achter een dikke muur. Nu gaat de poort van het Marineterrein open en is er ruimte voor nieuwe helden. Hiermee staan we aan de vooravond van een avontuurlijke reis door economisch zwaar weer. Met een realistisch vaarplan zetten we koers naar een plek waar opnieuw geschiedenis wordt geschreven.

Unieke kans

Amsterdam kijkt al lang naar het Marineterrein. Aan de ene kant is het een vertrouwde militaire basis en uitvalsbasis voor stedelijk evenementen waarbij veiligheid een rol speelt. Aan de andere kant is het een blinde vlek in de stad, verstopt achter een dichte wand. Als je het aan de Amsterdammer vraagt is dit bijzondere terrein straks onderdeel van de bruisende stad. Toch is niet de wens van de Amsterdammer de aanleiding dat de deur van het etablissement open gaat. Het Ministerie van Defensie moet bezuinigen en kijkt daarom met een kritische blik naar haar vastgoed. Verregaande concentratie van Defensie-eenheden maakt dat Defensie het Marine Etablissement Amsterdam (MEA) niet langer als een noodzakelijk te handhaven militaire locatie ziet.

Op 4 april 2012 concludeerden Rijk (Defensie & Financiën) en de gemeente Amsterdam aan de hand van een verkenning dat er voldoende basis was om verder onderzoek te doen naar de mogelijke herontwikkeling van het Marineterrein. In de daaropvolgende Strategiefase hebben Rijk en gemeente samengewerkt aan een gebiedsconcept en een ontwikkelingsstrategie. Het gebiedsconcept geeft een idee hoe het terrein zich kan ontwikkelen. Historie, ontmoetingsplek en innovatie zijn daarin kernwoorden. De ontwikkelingsstrategie beschrijft de manier waarop deze ontwikkeling tot stand kan komen.

Geleidelijke waardeontwikkeling

Rijk en gemeente beseffen dat het in tijden van economische crisis mooi is om te dromen over een verre toekomst, maar dat de realiteit ons dwingt om een geleidelijke weg te zoeken om deze droom te realiseren. Een weg waarin samen wordt opgetrokken met initiatieven uit de samenleving. Hoewel deze unieke locatie financieel potentie heeft, zijn de partijen zich ervan bewust dat dit rendement pas op langere termijn kan worden bereikt. Grootschalige nieuwbouw op het Marineterrein is op korte termijn niet haalbaar. Het beleid van de gemeente Amsterdam biedt voor 2019 geen ruimte voor omvangrijke woningbouw in het centrum. Ook grootschalige uitbreiding van het huidige aantal kantorenmeters is niet mogelijk en voor het toevoegen van een hotel is in de Amsterdamse binnenstad beperkt ruimte.
Dit vraagt om een nieuwe aanpak, waarin we zoeken naar een geleidelijke waardeontwikkeling; een vorm van 'organische' ontwikkeling. We starten met het gebied openbaar te maken en geven Defensie de tijd om haar panden te verlaten. Tegelijkertijd gaan we op zoek naar nieuwe initiatieven, die in de vrijgekomen panden de wegbereiders zijn voor de glorende langere termijnperspectieven. De tijdelijke exploitatie van het gebied in de eerste 10 tot 15 jaar zet de toon voor de toekomst. Het gebiedsconcept is hierbij het kompas. Geleidelijk kan bestaand vastgoed worden gesloopt en nieuw vastgoed worden toegevoegd. De snelheid waarmee dit gebeurt is afhankelijk van de markt en het succes van het gebied. De ontwikkeling start met een globale stedenbouwkundige visie. Geen dichtgetimmerd plan, maar ruimte om te experimenteren. Rijk en gemeente gaan dit avontuur samen aan en verbinden zich aan een samenwerking voor de komende jaren. Deze strategienota geeft hieraan richting.

Leeswijzer

Elke hoofdstuk begint met een samenvatting, gevolgd door een nadere toelichting. De snelle lezer kan volstaan met de omkaderde teksten. Voor verdieping kan de uitgebreidere tekst worden gevolgd.

Op verschillende plekken in de nota verwijzen nummers naar de bestaande gebouwen op het Marineterrein. In de bijlage is een kaart met de gebouwnummers opgenomen.

Naast deze strategienota is er een separate financiële paragraaf opgesteld. Dit stuk is kabinet tenzij het bestuur (Rijk en gemeente) besluiten deze openbaar te maken. Na besluitvorming over de strategienota, leggen Rijk en Amsterdam hun samenwerking vast in een bestuursovereenkomst.

Deze strategienota is een gezamenlijk product van het Rijk (Defensie & RVOB/DO) en de gemeente Amsterdam en is door alle partijen vastgesteld in de Stuurgroep MEA. De onderliggende onderzoeken zijn in goed gezamenlijk opdrachtgeverschap uitgevoerd.



2. Gebiedsconcept

Samenvatting

De ligging en geschiedenis geven het Marinterrein zo veel potentie, dat je er bijna niet aan ontkomt te dromen van een bijzondere toekomst. De toekomstplannen voor het terrein zijn verwoord in een gebiedsconcept. Deze tijd van economische crisis vraagt echter om realisme. Het gebiedsconcept is dan ook niet een einddoel om vandaag of morgen te bereiken, maar een kompas voor de geleidelijke ontwikkeling van het Marineterrein. Het is ook een instrument om mensen te inspireren mee te bouwen aan een plek waar we opnieuw geschiedenis kunnen schrijven. Het gebiedsconcept geeft houvast bij de (tijdelijke) ontwikkeling, maar biedt ook veel flexibiliteit om te kunnen inspelen op de behoeften van de maatschappij.

Het Marineterrein
Het Marine Etablissement Amsterdam krijgt een nieuwe en tegelijkertijd vertrouwde naam: het Marineterrein.

Net als toen het gebied 's Lands Dok was, wordt het Marineterrein een omgeving waar innovaties ontstaan die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de stad. Om hiervoor de juiste omstandigheden te creëren is het nodig om het terrein te ontwikkelen in drie domeinen:

1 Maritieme kracht:
Door de geschiedenis te ontsluiten houden we de maritieme kracht vast voor het gebied en de 400 jarige historie levend voor toekomstige generaties. Ook de recente geschiedenis van de Marine en haar verbintenis met het terrein krijgt een plek.

2 Waterpark:
De poort van het terrein gaat open. Hierdoor ontstaat een verrassende plek aan het water midden in de stad; een omsloten tuin met prachtig uitzicht over het drukbevaren water en op de historische binnenstad. Het terrein ligt in de binnenstad en de invulling ervan moet dan ook een bijdrage leveren aan het stedelijk weefsel. Zowel het water als de open ruimte op het terrein ontwikkelt zich tot een belangrijke ontmoetingsplek.

3 Innovatieve werkplaats:
Het Marineterrein wordt opnieuw één van de innovatieve werkplaatsen van Amsterdam met internationale aantrekkingskracht.

Het Marineterrein is met haar rijke historie en unieke ligging een icoon in de stad. Het gebied heeft geen grootse bebouwing nodig; de verbindende functies die in het gebied neerstrijken zorgen ervoor dat het Marineterrein *the place to be* wordt. Deze aantrekkingskracht versterken we door middel van innovatieve evenementen.

Het gebiedsconcept ontstond tijdens expertmeetings met diverse sleutelfiguren uit de (Amsterdamse) samenleving.

Aanleiding

Het Marine Etablissement Amsterdam, beter bekent als Marineterrein, ligt midden in de binnenstad. Er ligt 4 eeuwen maritieme wereldgeschiedenis met nauwe banden met de historie van Amsterdam. Tegelijkertijd is het een tot nu toe afgesloten plek die letterlijk en figuurlijk verscholen ligt achter een uitgestrekte muur met zwaar bewaakte toegangspoorten. Nu de poorten open gaan is het de kunst de kwaliteiten van het Marineterrein te vangen, te behouden en het gebied uit te bouwen tot een volwaardig deel van de stad Amsterdam. Daarbij moet het gebied betekenis krijgen door functies toe te voegen aan Amsterdam die de stad sociaal economisch versterken. En die ambitie willen het Rijk en de gemeente Amsterdam ook ten goede laten komen aan de positie van geheel Nederland als aantrekkelijke locatie voor nieuwe innovatieve ontwikkelingen.

Totstandkoming gebiedsconcept

Het gebiedsconcept moet een voedingsbodem hebben bij wat er in de samenleving leeft en gaande is. Niet alleen om een levensvatbaar concept te formuleren, maar juist omdat de samenleving het gebied zelf zal gaan vormgeven. Daarom is bij het ontwikkelen van het gebiedsconcept ruim baan gegeven aan discussie met diverse sleutelfiguren uit de (Amsterdamse) samenleving. December 2011 heeft een eerste publiek debat plaatsgevonden en een tweetal expertmeetings. September/oktober 2012 zijn nog 3 middagen georganiseerd, waarin vanuit brede invalshoeken discussie is gevoerd over de toekomstmogelijkheden van het Marineterrein. Uit deze bijeenkomsten zijn de rode draden gedestilleerd die de basis zijn voor de ontwikkeling van het gebied. De bureaus Concire en Fakton hebben op basis daarvan het gebiedsconcept uitgewerkt. In deze nota is deze samengevat.

Doel van het gebiedsconcept

Het Marineterrein zal zich geleidelijk ontwikkelen. Defensie zal in een aantal jaren het terrein grotendeels verlaten. Langzaam verkleurt het gebied zich tot een bruisend onderdeel van Amsterdam. Wat onder 'bruisend' kan worden verstaan is divers. Zonder een duidelijk kompas kan dat alle kanten



op groeien met het gevaar dat de 'som der delen' niet ontstaat. Het gebiedsconcept is dat kompas. Het geeft een afwegingskader om in alle fasen van de ontwikkeling van het Marineterrein te kunnen wegen of nieuwe functies, tijdelijk en/of voor de langere termijn, bijdragen aan het geheel.
Het gebiedsconcept kan ook mensen en bedrijven inspireren om mee te bouwen aan een plek waar we opnieuw geschiedenis gaan schrijven. Het gebiedsconcept is niet in beton gegoten. Het moet blijven meegroeien met en inspelen op wat er in de samenleving toe doet en waar behoefte aan is. Bijstelling van het concept gedurende de transformatieperiode is mogelijk met instemming van de betrokken partijen.

Gebiedsconcept voor het Marineterrein

"Vanuit haar zelfbewuste en sterke internationale positie biedt Amsterdam hier een omgeving waar vanuit crossovers gewerkt wordt aan innovatieve oplossingen voor de grote maatschappelijke opgaven in de wereld. Zij verbindt hier kennis en de internationale netwerken aan de verstedelijkingsopgave rond de gezonde, groene en leefbare stad van de toekomst. Amsterdam voelt zich verantwoordelijk, en kan ook vanuit haar sterke positie bijdragen aan andere delen/ steden van de wereld en wil daarin onderscheidend zijn. "
(Concire/Fakton, 7 december 2012)

"Als je wilt dat mensen een schip bouwen, geef ze dan geen hamer en spijkers. In plaats daarvan, leer ze verlangen naar de enorme eindeloze zee."
Confusius.

Om de herontwikkeling van het Marine Etablissement Amsterdam te positioneren wordt een nieuwe naam voorgesteld: het Marineterrein. Deze naam doet recht aan de maritieme historie van het terrein. Tegelijkertijd is dit ook de naam waar menig Amsterdammer het gebied nu al mee aanduidt. Daarmee is het Marineterrein ook de nieuwe naam voor het gebied als omgeving en podium voor vernieuwende oplossingen.

Het gebiedsconcept omvat drie 'domeinen' die deels ieder voor zich staan maar elkaar vooral moeten versterken. In de bundeling zit de kracht.

1 Maritieme kracht
2 Waterpark
3 Innovatieve werkplaats

1. Maritieme kracht

Het Marineterrein herbergt vier eeuwen maritiem militaire cultuurhistorie. De Admiraliteit beschermde van hieruit de internationale routes van het Hollandse ondernemerschap. Lang was dit wervencomplex onderdeel van een van de grootste bedrijfsterreinen ter wereld, een grote innovatieve werkplaats met veel vakmanschap, eigen dynamiek en tempo. De eeuwenlange militaire bescherming maakte het mede mogelijk dat Amsterdam uit kon uitgroeien tot een tolerante stad met een open handelsgeest en met een unieke internationale positie.
In de huidige tijd is het een veilige thuis- en uitvalsbasis voor de Marine en inmiddels andere onderdelen van Defensie. Het is een plek die omringd is door een muur en het water van de stad. Dat zorgt voor een verrassende ontmoeting en confrontatie van buiten en binnen en van rust en dynamiek midden in de stad. Een van de belangrijkste opgaven bij de ontwikkeling van het terrein is dan ook om deze bijzondere eigenschappen te bewaren: de historische kracht van bescherming en de ontmoeting en confrontatie tussen dynamiek en stilte.

Dit domein gaat daarom over het koesteren en versterken van de maritieme en militaire traditie van deze plek. De historie is fysiek te vinden in de bodem, de oude werven, en in de monumenten bovengronds. Leg de relaties met de VOC bloot, toon de historie door de verhalen te vertellen. Breng de scheepsverslagen en kaarten door de eeuwen heen van de verre reizen, van veldslagen en ontdekte culturen tot leven. Ook de recente geschiedenis van de Marine en haar verbintenis met het terrein krijgt een plek.
Daarnaast is het zaak de historische maritieme kracht te vangen en het gevoel van eeuwen lange bescherming vast te houden, zodat het terrein de veilige plek voor tolerantie, ontmoeting en dynamiek blijft. De historische betekenis moet daartoe niet alleen worden omgezet in een museale betekenis maar ook commercieel worden ingezet bij de uitbouw tot innovatieve werkplaats (domein 3) en de rol vervullen van veilige haven voor het verbindende Waterpark (domein 2).

2. Waterpark

De historie laat zien dat er nauwe banden zijn tussen Marineterrein en de stad. En ook nu staat de deur van het gebied regelmatig open als de stad een beroep doet op het MEA voor kleine evenementen en voor zaken van openbare veiligheid. Toch is het Marineterrein eeuwen een besloten enclave geweest. In zekere zin een blinde vlek in de binnenstad. Nu de deuren definitief open gaan is het de opgave om het gebied te (ver)binden aan de stad.

Leg fysieke en relationele verbindingen met culturele clusters in de omgeving (NEMO, Scheepvaartmuseum, de Plantage), met de Oostelijke eilanden (bewoners, VOC-historie, Stork/van Gendt-loodsen), het Oosterdokseiland, de binnenstad en met het IJ (Passagiersterminal, Muziekgebouw). Het is ook van groot belang om de relatie te leggen met het Centraal Station, een van de bronpunten van Amsterdam, zodat het Marineterrein een nieuw scharnierpunt wordt tussen al deze gebieden en functies. Ook het omringende water kan worden ingezet voor nieuwe verbindingen.

Dat scharnierpunt krijgt vorm in een publiek park met zowel groene als blauwe ruimte. Het Waterpark is een ontmoetingsruimte die op verschillende manieren ingevuld wordt. Voor de binnenstadbewoner en de Amsterdammer is het een rustpunt. Commerciële verblijfsfuncties in

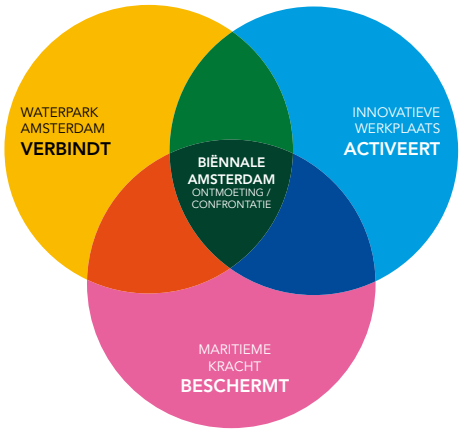
bestaande gebouwen of te bouwen paviljoens veraangenamen het verblijf in het park aan (en eventueel op) het water. Tegelijkertijd creëer je daarmee plekken waar mensen uit verschillende kennisvelden elkaar kunnen ontmoeten en vernieuwende crossovers kunnen ontstaan (zie domein 3). Het Waterpark biedt ook ruimte voor evenementen en exposities.

3. Innovatieve werkplaats

Amsterdam is nog steeds een succesvolle stad met aantrekkingskracht op talenten. Amsterdam heeft ook grote internationale symboolwaarde. De stad behoort tot de selecte groep van global gateways (daar waar handel tussen continenten zich concentreert). De stad heeft een geweldig internationaal netwerk, hoogwaardige financiële, kennis- en contactgerichte dienstverlening en universiteiten. Amsterdam is een vrijstaat van ideeën. Hoe kunnen we het Marineterrein inzetten om Amsterdam verrassend en aantrekkelijk te houden in dit internationale krachtenveld?

In de geest van vervlogen tijden wordt een beschut deel van het terrein weer ingericht tot een innovatieve werkplaats. Vanuit de kracht van Amsterdam is dit de internationale vrije en open plek in de wereld waar onderzoek gedaan wordt om tot innovatieve oplossingen te komen voor maatschappelijke opgaven (onder meer water, voedsel, energie en gezondheid), met name in de gebieden waarin Nederland sterk in is. Zoektochten naar radicale oplossingen en doorbraken die alleen waargemaakt kunnen worden door crossovers tussen de verschillende kennisdomeinen en disciplines. De innovatieve werkplaats moet een voedingsbodem worden voor nieuw talent en ideeën, en is daarmee interessant voor de industrie.

Onderzocht moet worden onder welke voorwaarden de kracht van de industrie (geld, schaal en focus) kan worden ingezet voor de gewenste onderzoeksomgeving. Voor de functies op het terrein betekent het dat er onderzoeksruimtes, plekken voor kennisuitwisseling en shortstay-accommodaties moeten komen. Aanvankelijk kan dat in een deel van de bestaande bebouwing



GEBIEDSCONCEPT VAN CONCIRE/ FAKTON

worden ondergebracht. Bij bewezen succes kan dat uitgroeien tot definitieve centra van internationale topbroedplaatsen. Mogelijk kan worden aangesloten bij het initiatief tot het oprichten van het onderwijsinstituut Amsterdam Metropolitan Solutions (AMS). Hierin wordt gezocht naar mogelijkheden om (internationale) kennisinstellingen en bedrijven op het gebied van toegepaste technologie blijvend aan de stad te binden.

Aantrekkingskracht door bindende functies en evenementen

Het Marineterrein is door de beslotenheid, historie en prachtige ligging aan het water een icoon voor de stad. Het gebied heeft geen iconisch gebouw nodig, de functies die op het gebied neerstrijken zorgen ervoor dat het Marineterrein *the place to be* wordt. Dat moeten functies zijn die elkaar versterken en op zichzelf een nieuw stroom bezoekers oproepen.
In haar conceptbeschrijving introduceert Concire/ Fakton de Biënale Amsterdam, een tweejaarlijkse manifestatie gericht op het presenteren van innovatieve ontwikkelingen. De domeinen van het gebiedsconcept worden zo met elkaar verbonden, waardoor de ontwikkeling van het gebeid verder wordt aangejaagd. Het idee van een biënnale is interessant maar vergt hoge investeringen. Daarom beginnen we met het aantrekken van evenementen met een innovatief karakter; evenementen georganiseerd door derden, die de ontwikkeling van het gebiedsconcept aanvullen en versterken.

3. Geen stedenbouwkundige plan, wel visie

Samenvatting

De huidige tijd vraagt van stedenbouw een andere inbreng dan voorheen. Er moet ruimte zijn voor initiatieven van onderaf, geen vastomlijnde kaders, geen dicht getimmerde blauwdruk. Toch is het goed om ons een voorstelling te kunnen maken wat de belangrijke aspecten zijn van het terrein en het gebied er omheen en wat die kunnen betekenen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Marineterrein. De stedenbouwkundige visie helpt ons daarvan een beeld te vormen.

Het nu nog gesloten Marineterrein kan door het te openen een nieuw cultureel en stedelijke knooppunt worden. Het ligt midden tussen de voorzieningen van de IJ-oevers, van de bestaande stad en die op de oostelijke eilanden. Dit knooppunt zal geleidelijk groeien, in tegenstelling tot de snelle stedelijke ontwikkelingen die plaatsvonden voor de economische crisis.
Tegelijkertijd geeft het ons de tijd hier een nieuw mooi gebied aan Amsterdam toe te voegen.
De belangrijkste elementen en ankerpunten van het gebied zijn benoemd om hiermee ruimtelijke houvast te geven voor de komende transitie van het Marineterrein:

- Het water van het Oosterdok kan samen met het Marineterrein uitgroeien tot het 'Waterpark Oosterdok'. Een stedelijk park dat een intermediair vormt tussen de IJ-oevers en de bestaande stad.
- Het verborgen, geheimzinnige en groene karakter van het terrein is bij herontwikkeling een belangrijke leidraad.
- Het ligt voor het oprapen om de nu al groene zone aan de zuid-westzijde van het Marineterrein uit te bouwen tot een parkachtig gebied met een mooie haven. De vorm van het park is toekomstbestendig. In deze zone is de bebouwing minder intensief, maar samen met de monumenten en andere te behouden gebouwen is nog steeds een redelijk programma te huisvesten.
- Het naar binnen gelegen oostelijk deel van het Marineterrein is meer diffuus van karakter. In dit deel zullen in de toekomst de meeste gebouwen worden gesloopt en de open ruimte bebouwd. Hierdoor ontstaat een intensief bebouwd deel.
- Het bestaande vastgoed op het terrein wordt 10 tot 15 jaar hergebruikt. In lijn met het gebiedsconcept bieden we ruimte aan nieuwe innovatieve initiatieven uit de samenleving. De huidige setting van de gebouwen leent zich voor een zekere clustering van functies. Zo zou het parkje bij de Voorwerf een museaal toeristisch karakter kunnen krijgen. In het noorden leent een aantal gebouwen rondom het 19e-eeuws monument zich voor een cluster van restaurants, wonen, cafés en hotels met een uniek concept die iets bijzonders moeten bijdragen aan het bestaande hotelconcept van de binnenstad. Het gebied rondom de haven moet vooral gebruik maken van het nautische karakter. Het intensief te bebouwen deel kan een bolwerk worden voor wonen, onderwijs, bedrijven, onderzoek en overheid, afgewisseld met voorzieningen. Op de langere termijn zal de woonfunctie hier een groter beslag krijgen.
- Een brugverbinding voor fietsers en voetgangers is noodzakelijk voor de ontsluiting van het terrein. De kortste route naar CS zou via Nemo zijn, maar dan moet rekening worden gehouden met de hoge mastenvaarroute. Een goed alternatief is een brug naar de kop van de Dijksgracht, waarmee zowel de route naar CS als de route naar Muziekgebouw/PTA wordt geopend.
- Beperkte transformatie van strategisch gelegen gebouwen en de openbare ruimte is noodzakelijk om dit terrein ook in de tijdelijke situatie als stedelijk gebied te kunnen gebruiken.
- Het Marineterrein leent zich door het gesloten karakter voor beperking van autogebruik.

Het Marineterrein wordt in de recente structuurvisie voor Amsterdam als een belangrijke te ontwikkelen nieuwe stedelijke locatie genoemd. Het ligt in het stedelijke waterpark Oosterdok, een waterrijk gebied ingeklemd tussen het historische centrum en de spoordijk, tussen het Centraal Station en het Scheepvaartmuseum. Het maakt samen met de woningbouw aan de Kattenburgervaart op de kop van het eiland Kattenburg, deel uit van de reeks van de oostelijke eilanden Kattenburg, Wittenburg en Oostenburg. De Kattenburgerstraat deelt het eiland Kattenburg in tweeën: aan de ene kant ligt een geheimzinnige wereld verscholen achter een muur, en aan de andere kant staat vooral woningbouw uit de stadsvernieuwingsperiode van Amsterdam. In dit deel van de stad is het Marineterrein een van de schaarse aaneengesloten extensief bebouwde terreinen.

Het stedelijk Waterpark Oosterdok

De grote ontwikkelingskans voor het Oosterdok, en in het bijzonder voor het Marineterrein, ligt in een transformatie tot het 'Waterpark' van Amsterdam. Hiervoor hoeven geen grootschalige werken op de rol gezet, maar volstaat het om zoveel mogelijk van het bestaande gebruik te maken en hier en daar kleine interventies toe te passen. Een stedelijk waterpark van ongekende maat en allure kan het resultaat zijn.

Het Oosterdok is bij het Centraal Station compact en wordt intensief gebruikt. Bij het Scheepvaartmuseum is het breed en ruim en geeft het rust en overzicht. De compacte binnenstad met nauwe perspectieven krijgt aan het Oosterdok letterlijk en figuurlijk een verruimd vergezicht. Dat maakt de relatie tussen beide spannend.
Door de Amsterdammer wordt dit waterpark echter nauwelijks als eenheid ervaren en is het relatief onbekend. Dit wordt in het westen veroorzaakt doordat de bruggen en de hectiek bij het Centraal Station in feite het perspectief op het Oosterdok ontnemen. Het Marineterrein is gesloten terrein, waardoor het zicht vanuit het oosten voor eeuwen niet beleefd kon worden. De routes voor het langzaam verkeer langs en rondom het Oosterdok zijn onduidelijk. De routes zijn relatief lang (bijvoorbeeld 2 km van CS naar Scheepvaartmuseum) en aan grote delen daarvan liggen weinig voorzieningen of zijn nog bouwactiviteiten gaande, waardoor het geen dagelijkse doorgangsroutes zijn.



LANGZAAMVERKEERROUTES EN AFSTANDEN OM HET OOSTERDOK

Een goed recept voor de ontwikkeling van een waterpark is de werkwijze van de 18e–eeuwse Engelse landschapstijl. De ruggengraat van een park is de juiste routing. De wandelaar beweegt zich tussen wisselende perspectieven door het landschap. Om dit te bereiken bouwde men kopieën van beroemde villa's, gebruikte bruggen en tempels als focuspunt in het perspectief over water, en legde men weiden en water aan als motief om de route voort zetten. Het is daarbij belangrijk dat de route nooit rechtstreeks van A naar B loopt, maar steeds verrast met nieuwe lonkende perspectieven. Voor het Oosterdok zijn de ingrediënten voor een dergelijke aanpak al aanwezig: het geënsceneerde landschap, de oude torens, de monumentale gebouwen, Nemo, het stadsgezicht op het oude Amsterdam, het nieuwe front van het Oosterdokseiland, de bruggen en het water dat afstand schept en ruimte maakt. De routing moet hier en daar verbeterd worden, niet door een eenheid te maken in materialen en inrichting, maar juist door verscheidenheid, verrassing en experiment, soms gewoon en soms bijzonder.

De ontwikkeling van het Marineterrein kan hierin een centrale rol spelen. Het terrein openbaar toegankelijk maken is de eerste belangrijke stap. Veel grote ingrepen zijn niet noodzakelijk. Het verbinden van de bestaande routes met de nieuwe routes op het Marineterrein kan met eenvoudige

ingrepen in het maaiveld van het gebied. Ook de routing op het terrein kan interessant worden met de wisseling van open en besloten, groen en steenachtig, land en water. Hiermee onderscheidt het terrein zich van de grote dichtbebouwde nieuwbouwprojecten langs de IJ-oevers. Daar vormen de kade en het water de open ruimte en zijn daardoor bijzonder. Het Marineterrein biedt voldoende maat voor een andere vorm van open ruimte met meer centrale en omsloten plekken en een meer aaneengesloten openbare groene ruimte. We moeten de grootsheid van het water waarderen en daarvan gebruik maken. Een nieuwe brug zou dit open water niet moeten opdelen en verkleinen.
Verder ligt hier de kans om de groene fiets- en wandelroutes door de Oostelijk Eilanden via het Marineterrein te verbinden aan de stad. Dat geeft zelfs de mogelijkheid om de historische VOC-locatie op het Oosterburgereiland te koppelen aan de historie van het Marineterrein.
Het Marineterrein wordt als een nieuwe enigszins verborgen bestemming opgenomen in de wandel- en fietsroutes van het 'Waterpark Oosterdok'.



ZICHT OP HET WATERPARK OOSTERDOK/MARINETERREIN VANAF DE KOP DIJKSGRACHT



HET MARINETERREIN VOOR DE INGREEP VOOR DE IJ-TUNNEL

Het Marineterrein

Een belangrijke conclusie uit de verkenningstudie van het terrein (2012) is dat binnen de huidige economische omstandigheden een traditionele (bouw)ontwikkeling niet mogelijk is. Er wordt onder andere daarom gekozen voor een langzame transitie van het terrein (zie ook hoofdstuk Ontwikkelingsstrategie en Faseringsstrategie). Uitgangspunt is dat de komende 10 tot 15 jaar de ontwikkeling start door gebruik te maken van het bestaande vrijgekomen vastgoed. Een ontwikkeling die start zonder vastomlijnde stedenbouwkundige kaders en zonder grootscheepse ingrepen op de korte termijn. Er is nog weinig ervaring met dit soort transities en dat vraagt om een nieuwe vorm van stedenbouw. Er zal een geleidelijke gebiedsontwikkeling tot stand moeten komen.
Hiernaast is er de context van de bestaande stad, het cultuurhistorisch erfgoed van het Marineterrein met de bestaande gebouwen en de huidige stedenbouwkundige (infra)structuur van het gebied zelf. Samen met de milieuwetgeving zijn dit omstandigheden die in hoge mate de mogelijkheden van herontwikkeling bepalen.

De huidige vorm van het Marineterrein is als gevolg van de aanleg van de IJtunnel vrij recent tot stand gekomen. Oorspronkelijke lagen de gebouwen op een rand, en lag daarbinnen omsloten water. Daarom is cultuurhistorisch gezien is de rand van het terrein het meest interessant. Daar liggen de monumenten en staan de volwassen bomen. Na sloop van een deel van de historische randbebouwing en de kade is er in het midden een stuk land aangeplempt zodat het eiland sterk vergroot werd. Een kleinere haven bleef uitgespaard.

Het Marineterrein neemt een centrale plek in tussen de culturele- en recreatieve voorzieningen in de directe omgeving. Het terrein is een interessant schakelpunt tussen de oude stad, het Oosterdok en de nieuwe uitbreidingen in het havengebied en de wereld van het IJ. Om hier optimaal gebruik van te maken zou de ontsluiting in de richting van

het Centraal Station verbeterd moeten worden met een brug voor langzaam verkeer. Aansluiting op het stedelijk weefsel biedt nieuwe routes, oriëntatiepunten en openbare ruimte. Een brug via Nemo zou de kortste route zijn naar CS, maar dan moet rekening worden gehouden met de hoge mastenvaarroute. Bovendien zou deze brugverbinding de ruimte van het water weer verkleinen. Een brug naar de Kop Dijksgracht opent zowel de route naar Muziekgebouw/PTA als de route naar CS, Deze laatste route is dan wel langer. Een keuze hierin zal later worden gemaakt. Zodra het terrein voor publiek toegankelijk is, kan het huidige groen en de haven in gebruik worden genomen. Amsterdam krijgt er dan snel een interessante nieuwe plek bij.

Structuur voor de transitiefase

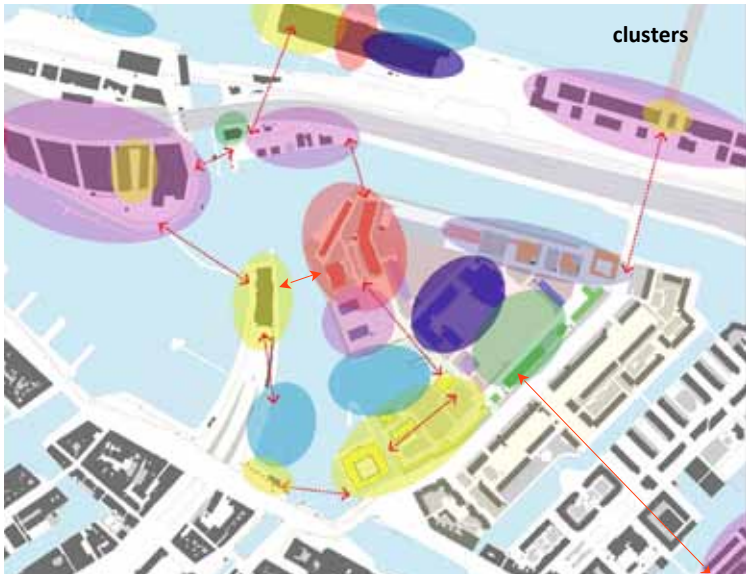
Kijkend naar de huidige inrichting van het gebied is in grote lijnen een tweedeling te onderscheiden. Aan de zuid-westzijde tekent zich een parkachtige strook af met losstaande gebouwen in het groen. Tot deze strook behoort ook het haventje. De rest van het terrein is meer diffuus. Een centraal gelegen congrescentrum met daar omheen verschillende gebouwen, pleintjes en sportvelden zonder een duidelijke stedenbouwkundig verband.

Deze tweedeling is, zeker in de fase van tijdelijke exploitatie en transitie, een structuur om op voort te bouwen.

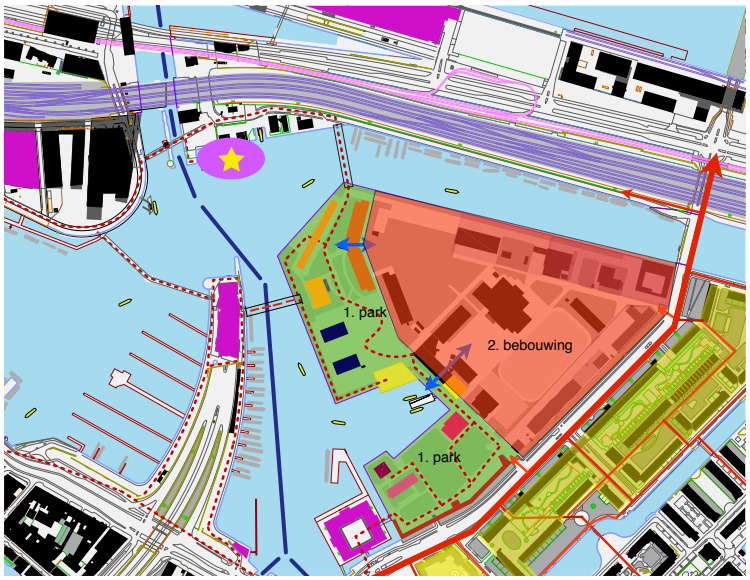
- Een zuid-westelijke zijde waarin de parkachtige setting wordt behouden en versterkt.
- Een noord-oostelijk blok waarvoor de stedenbouwkundige structuur nog moet worden ontdekt en die zich op den duur leent voor een meer intensieve bebouwing.

Een parkachtige zone in de transitiefase

De parkzone is vooral gekoppeld aan cultuurhistorisch waardevolle gebieden, het oude land en de monumentale panden (de Voorwerf, 003 en het gebouw van de Nationale Rerserve, 024). Daarnaast zijn er gebouwen van recentere datum die goed passen in een parkstructuur. Dat zijn de gebouwen in nieuwe zakelijke stijl zoals de commandantswoning (001), de gebouwen op kolommen (027) en het officiersgebouw aan de haven (006).

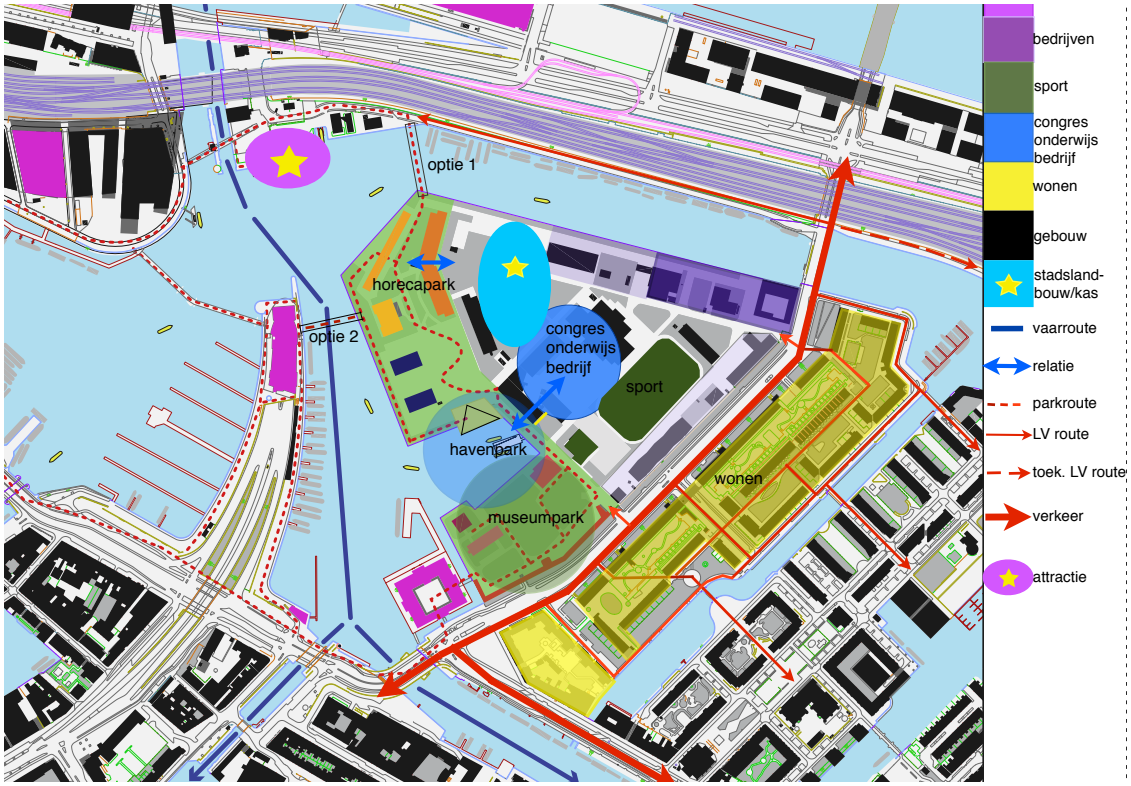


HET MARINETERREIN ALS VERBINDEND SCHAKELPUNT TUSSEN VOORZIENINGEN



HET MARINETERREIN MET EEN PARKZONE EN EEN GEBIED MET INTENSIEVE BEBOUWING

Met één nieuwe brugverbinding over de Dijksgracht richting kop Dijksgracht kan het gebied gekoppeld worden aan het Oosterdokseiland en het Centraal Station en via de Zouthaven met de Oostelijke Handelskade. Daarmee komt het OV-knooppunt van het Centraal Station, het Muziekgebouw, de horeca, hotels en winkels op het Oosterdokseiland binnen loopafstand. Een andere optie voor een brug zou richting Nemo kunnen zijn. (De juiste locatie van de brug moet nog nader worden bepaald.)
De parkzone ligt goed op de zon en biedt uitzicht



VISIEKAART VOOR DE TRANSITIEFASE, MET CLUSTERS

over de skyline van historisch Amsterdam. In de perspectieven zijn het Scheepvaartmuseum, de historische vloot in de Museumhaven, het gebouw van Arcam, Nemo, de hotels aan het Oosterdok en de skyline van de binnenstad oriëntatiepunten.

Clusters

Inclusief haven heeft deze parkzone het formaat van het Museumplein. Hierin is het bestaand vastgoed meegenomen. De gebouwen op het terrein komen vrij, worden verhuurd en krijgen een programma in lijn met het opgestelde gebiedsconcept. In deze transitiefase is het bruto vloeroppervlak van het programma niet meer dan de helft dan van het model dat in de verkenningsfase op haalbaarheid is onderzocht.

De bestaande bebouwing leent zich op een aantal plekken voor een programmatische clustering, gekoppeld aan de kwaliteit van de omliggende onbebouwde ruimte. Zo kan een zekere ordening en efficiëntie in gebruik ontstaan, afhankelijk van welke initiatieven hun plek gaan vinden op het Marineterrein. De hieronder genoemde clusteringen zijn bedoeld om op de genoemde locaties

samenhang te laten ontstaan tussen de verschillende toekomstige gebruikers op het terrein.

Ten zuiden van het haventje ligt nu al een prachtig oud parkje omsloten door het Scheepvaartmuseum en de monumentale gebouwen van de Voorwerf. De verbanden tussen deze losse onderdelen kunnen worden versterkt. Geef hier het Scheepvaartmuseum een extra toegang aan het parkje. Zet de oude poort naar de Kattenburgerstraat weer open. Biedt ruimte aan nieuwe (tijdelijke) functies in de omliggende gebouwen die een relatie met elkaar hebben. Bijvoorbeeld de vestiging van horeca, kleine kantooreenheden voor een universiteit, bedrijven passend binnen het gebiedsconcept en museale voorzieningen gelieerd aan de bestaande instelling zoals het Scheepvaartmuseum.

Het pand nr. 006 ligt op een zeer strategische plek aan dit museumparkje. Zowel aan de hoofdontsluiting, als aan de haven. Het gebouw leent zich door zijn opbouw voor twee verschillende programma's, zoals bijvoorbeeld publieksgerichte voorzieningen als horeca in de plint en mogelijk luxere appartementen in de bovenbouw. Opening van de plint biedt de mogelijkheid de directe omgeving bij het gebruik te betrekken. Bij horeca zouden terrassen aan het water, of aan het park kunnen komen. Zo wordt het parkje verbindende openbare ruimte.

Aan de noordzijde liggen de gebouwen die oorspronkelijk een logiesfunctie hadden zoals bijvoorbeeld panden nr. 026 en 039. Samen met het 19e-eeuwse monument (024) lenen deze zich, in ieder geval voor de transitiefase, voor invulling met een klein hotel, een jeugdhotel, voor restaurants en cafés en voor bijzondere vormen van detailhandel. De panden zijn echter ieder op zich te klein om hotels, volledig met ondersteunende functies, in onder te brengen. Daarom moet het hier worden gezocht in combinaties. Bijvoorbeeld doordat openbare restaurants en cafés in afzonderlijke gebouwen tevens het ontbijt verzorgen voor de hotels in de naburige panden. Zo kan er onderlinge samenhang ontstaan.



HET MUSEUMPARKJE IN WORDING



PAND NR. 006



PAND 024 EN OMGEVING



In het midden van de aaneengesloten parkzone kan aan samenhang en kwaliteit worden gewonnen door de sloop van het laagbouwdeel van het pand nr. 027. Het deel van het terrein rond het monumentale pand op de kop (024) krijgt dan een ruimtelijke relatie met het haventje. De sloop herstelt bovendien de architectuur van de gebouwen op kolommen. De visuele effecten van dit type architectuur, (de gebouwen staan als losse objecten op poten in het landschap) zorgt voor een landschappelijke continuïteit met visuele relaties tussen de clusters.
Met deze ingrepen en door ruimte te bieden voor initiatieven uit de samenleving die passen bij dit beeld (en bij elkaar) kan hier een mooie publieke plek ontstaan, met ruimte voor experimenten en voor een minder voor de hand liggend programma. De openbare ruimte behoeft hier en daar een kleine ingreep om dat aan te vullen. Goed passende evenementen, publieke voorzieningen zoals cafés en restaurants met terrassen met bijvoorbeeld zoiets simpels als gratis WiFi, kunnen het terrein activeren: het park als nieuwe hotspot.

Het intensiever te bebouwen deel

Centraal op het terrein bevinden zich de gebouwen en terreinen die in de transitiefase goed tijdelijk bruikbaar zijn, maar later gesloopt worden, zoals de gebouwen voor onderwijs, kantoren en het sportcentrum (034). Ook het congrescentrum (pand nr. 030) zal op termijn plaats moeten maken. In de beschrijving van de clusters (hieronder) wordt het beeld geschetst welke mogelijkheden dit gebied heeft in de transistiefase. Deze tijdelijke invullingen zullen op de langere termijn plaatsmaken voor definitieve. De woonfunctie zal op die langere termijn een groter beslag kunnen leggen op dit gebied.

Clusters

De gebouwen tussen het congrescentrum en het sportcentrum, nr. 028 en 029, hebben een dubbele positie. Pand nr. 028 ligt enerzijds prominent aan de haven, maar schermt ook het achtergelegen meer verborgen congresgebouwplein af. Door in dit pand de plint meer open en openbaar toegankelijk te maken en ook publieke functies op te nemen, kan de relatie tussen het congrescentrum en de haven visueel maar ook vooral functioneel sterk verbeteren.

De verdiepingen van 028 en 029 zijn zeer geschikt voor onderwijs en kantoorachtig programma. Onderwijs, over de hele linie van peuterspeelzaal tot hoger onderwijs, geven het terrein een belangrijke stedelijk betekenis in relatie tot de woningbouw op de overige naast het Marineterrein gelegen eilanden. Andersom kampt vooral de binnenstad met een tekort aan onderwijslocaties. Bedrijven, onderzoeksinstituten en overheidsinstellingen bieden kansen voor kruisbestuiving en samenwerking.
Het opvullen van de rooilijn met tijdelijk bouwvolume als ook de herinrichting van het profiel aan de haven biedt extra kwaliteit en gebruiksmogelijkheden aan het water.

De onbebouwde ruimte rond het helikopterplatform is een door gebouwen omsloten gebied, dat zich vooral op de Dijksgracht en de spoorbaan richt. Een duidelijke programmering van dit terrein ligt minder voor de hand. Tegelijkertijd

biedt dat ruimte om te experimenteren. Om de geest te prikkelen: kassenbouw met stadslandbouw of presentatie van de hightech tomaten- en/of bloementeelt als toeristische attractie.

Over het algemeen zijn de gebouwen hier op het terrein architectonisch van weinig waarde. De bestaande gebouwen zijn niet ontworpen voor een publieke en stedelijke context. De gebouwen met een meer strategisch ligging vragen daarom, naast functionele aanpassing voor het gebruik, ook aanpassing van de plint van het gebouw. Meer interactie tussen gebouw en omgeving is nodig om een aantrekkelijke stedelijke structuur te maken. Mogelijk dat bij tijdelijk gebruik het beeld attractiever kan worden door eenvoudige aanpassingen. Aan de Dijksgracht liggen de meer traditionele bedrijfsgebouwen, zoals garages, opslag en dergelijken. De twee gebouwen in de uiterste hoek van het terrein in de strook aan de Dijksgracht zullen de huidige militaire functie behouden, ten behoeve van Marechaussee en de Nationale Reserve. Dit deel van het terrein moet een afgesloten en een beveiligde enclave blijven. Om ervoor te zorgen dat de infrastructuur en de dubbele ontsluiting voor het totale terrein bruikbaar blijven heeft het de voorkeur de enclave in een strook langs de Dijksgracht te situeren. In het verlengde van de bebouwing in de strook van het Marechausseegebouw aan de Dijksgracht zijn de bedrijfsachtige gebouwen goed bruikbaar voor ook nieuwe bedrijfsmatige functies zoals de combinatie van traditioneel vakmanschap gekoppeld aan hightech productieprocessen en -toepassingen.

Verbeelding

Het beeld van de gebouwen, maar ook het beeld van de inrichting van het terrein zou met eenvoudige middelen attractiever kunnen worden gemaakt. Transformatie van het minder geslaagde architectonische beeld van de meeste gebouwen zou aan kwaliteit winnen door geveltransformatie en -aantasting. Veel gebouwen zullen uiteindelijk gesloopt worden, dus enig experiment kan zeker geen kwaad. De inzet van kunstenaars daarbij kan zeer opmerkelijke oplossingen bieden.
Ook waar de inrichting nu voor een groot deel van



VERBEELDING VAN DE TRANSFORMATIE



IDEEËN VOOR WATERGEBRUIK

matige kwaliteit, is dit met minder gebruikelijke maar sterke beeldmiddelen aan te passen.
Het inzaaien van graan of krokussen, groente, en grassen in heldere patronen kan de openbare ruimte een krachtig beeldmerk geven. Dit zal het openbare gebruik van het terrein aanmoedigen. Uiteindelijk kan dit ook tot vermeerdering van de vastgoedwaarde leiden.

Autogebruik en parkeren

In de verkenningsstudie is nog rekening gehouden met traditionele parkeernormen. Uit dezelfde studie blijkt dat we aanlopen tegen de grenzen van de luchtkwaliteit. Het Marineterrein leent zich, doordat het bijna geheel door water en ommuring van de omgeving is afgesloten, mogelijk goed voor een alternatieve vorm van autogebruik. Dat is in deze fase nog niet onderzocht, maar studie naar autovrij maken van het gebied is te overwegen. Ook met meer traditionele oplossingen zoals een geconcentreerd gebied voor parkeren met een efficiënt (bestaand) ontsluitingssysteem voor auto's, kan een groot deel van het terrein autovrij of autoluw maken. Parkeergelegenheid is aanwezig in de omgeving op het Oosterdokseiland en misschien is dubbelgebruik mogelijk van de parkeerplaatsen in de garage van de woningen aan de Kattenburgerstraat.

Watervisie

De recent opgestelde Watervisie
(DRO, 16 -10-2012) biedt aanknopingspunten voor het Marineterrein en omgeving. De geplande aanleg van riolering voor alle woonboten zal bijvoorbeeld het water van het Oosterdok binnen 10 jaar veel schoner maken. Zo wordt het Oosterdok bruikbaar als zwemwater. Drijvende zwembaden, zoals die in Antwerpen en Kopenhagen, kunnen een extra attractie bieden, zeker in combinatie met een aanvullend programma (podia voor concerten, een ijsbaan, plek om te zonnen e.d.). Dit sluit aan bij de geschiedenis, immers in de jaren '50 van de vorige eeuw was er al een strandje aan de Prins Hendrikkade. Bovendien biedt de haven op het Marineterrein een extra kleinschalige opstapmogelijkheid voor rondvaartboten en watertaxi's en voor botenverhuur.

Aanbevelingen:

1 De routing rondom het Marineterrein verbeteren en een aanzet geven voor het Waterpark Oosterdok.
2 Een eenvoudig globaal Stedenbouwkundig en openbare ruimteplan opstellen.
3 Mogelijk een deel van het terrein (de Parkzone) al definitief inrichten.
4 Globale richtlijnen opstellen voor strategisch gelegen gebouwen (plint aanpassen).
5 Mogelijkheden aangeven voor beeldtransformatie van bestaande gebouwen (inzet kunstenaars).
6 Mogelijkheden onderzoeken van een extra brug richting bijvoorbeeld Dijksgracht.
7 Kades aanpassen, waarmee water bereikbaar wordt (steigers, drijvende zwembaden e.d.).
8 Benaderen van de eigenaar van de woningen aan de Kattenburgerstraat met als doel de verbindingen tussen Kattenburgereiland en het Marineterrein te versterken.
9 De mogelijkheden van dubbelgebruik van omliggende parkeergarage verkennen.



4. Ontwikkelingsstrategie

Samenvatting

Gemeente en Rijk beseffen dat de ontwikkeling van het Marineterrein een andere aanpak behoeft dan de traditionele gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt is een meer 'organische' ontwikkeling die past in een duidelijk concept. In aanvang zal het gebied openbaar worden en zullen bestaande gebouwen door Defensie worden verlaten. De ontwikkeling van dit vastgoed zal de eerste 10 jaar leidend zijn in de transformatie van het gebied.

Grondbeginselen ontwikkelstrategie

De ontwikkelingsstrategie beschreven in 'Van Etablissement naar Admiraliteit' gaat uit van een aantal grondbeginselen. Het voorstel is om de volgende daarvan over te nemen:

- De ontwikkeling van het terrein zal geleidelijk gaan.
- De ontwikkeling is de eerste jaren gebaseerd op een concept voor het gebied en niet op een stedenbouwkundig plan; Op de langere termijn gaan het gebiedsconcept en de stedenbouw elkaar overlappen.
- De waardeontwikkeling wordt gezocht in het gebied als geheel en beperkt zich niet tot de waardeontwikkeling van het de afzonderlijke vastgoedobjecten. Het is reëel te verwachten dat deze financiële waardeontwikkeling pas op de langere termijn ontstaat.

Werkwijze

- De werkwijze bij de ontwikkelingsstrategie is die van een geleide organische ontwikkeling.
- Het concept voor het gebied functioneert als een kompas en als stip op de horizon.
- Er ligt geen eindbeeld vast.
- Er wordt aanvankelijk niet gewerkt met een traditioneel stedenbouwkundig plan en bijbehorende grondexploitatie, maar met een gebiedsconcept en een gebiedsexploitatie.
- Daarbij liggen conceptbewaking en grond-, vastgoed- en beheerexploitatie in de hand van één compacte organisatie.
- Er komt een kwartiermaker die de verschillende functionaliteiten verder zal uitwerken. De verdere invulling van de gezamenlijk beheer- en ontwikkelorganisatie is afhankelijk van het tempo van ontruiming door Defensie en van de mate waarin Rijk en Gemeente middelen kunnen vrijmaken. Streven is dat de tijdelijke exploitatie kostendekkend is.

Inleiding

Gemeente en Rijk beseffen dat de ontwikkeling van het Marineterrein een andere aanpak behoeft dan de traditionele gebiedsontwikkeling. Bij aanvang zal het gebied openbaar worden gemaakt en zal Defensie geleidelijk de bestaande panden verlaten. Dit vastgoed zal de komende 10 jaar worden gebruikt voor nieuwe tijdelijke functies. De tijdelijke exploitatie van het vastgoed zal daarom de komende tijd de katalysator zijn van de gebiedsontwikkeling van het Marineterrein.

Financieel principe: creëren van waarde met op de lange termijn opbrengsten voor stad en Rijk

De huidige marktomstandigheden geven geen zicht op snelle verkoopopbrengsten. De financiële positie van de gemeente Amsterdam en tegelijkertijd de wens van bezuinigen bij de Rijksoverheid, vraagt om een nieuwe aanpak waarin in gezamenlijkheid gezocht wordt naar een geleidelijke waardeontwikkeling. Niet vanuit het traditionele (grond)exploitatiedenken op basis van stedenbouwkundige eindbeelden, maar een conceptionele aanpak waarin de realisatie van het concept centraal staat en die richtinggevend is voor de ontwikkeling. Een vorm van 'organische' ontwikkeling, maar wel geleid door een breed gedragen concept. Op de langere termijn zal, wanneer voor de gebiedsontwikkeling meer behoefte komt aan fysieke ingrepen (ontsluitingsprincipes, sloop/nieuwbouw, vernieuwing maaiveld) zal ook de behoefte aan stedenbouwkundige planvorming toenemen. In die zin schuiven op termijn het gebiedsconcept en stedenbouw in elkaar.
Deze aanpak vraagt om commitment en coalitievorming van partijen voor langere tijd. Het gebiedsconcept functioneert als een kompas, als stip op de horizon. Gemeente en Rijk zetten zich met het concept in voor de ontwikkeling van de inhoudelijk waarde die het gebied kan krijgen voor Amsterdam en voor Nederland. De opbrengsten van het Marineterrein ontstaan pas op langere termijn. En de verwachting is dat deze waardeontwikkeling niet alleen aan bepaalde vastgoedobjecten te koppelen is.

Organisatorisch principe: functies aangaande inhoud, eigendom en exploitatie.

Een van de leidende principes in de ontwikkelingsstrategie is dat het Marineterrein in samenhang wordt ontwikkeld. Dat principe wordt doorgetrokken door sturingsstromen die bij meer traditionele gebiedsontwikkeling gescheiden zijn, binnen de samenwerkingsorganisatie juist te verbinden.
Concire/Fakton introduceren drie functionaliteiten: de hotelier, de stichting en de curator. Daar is aan toe te voegen de functie van 'placemaker'.

Samenwerkingsorganisatie

Concire/Fakton opteren voor een Gebiedsfonds als financieel sturende entiteit. Deze structuur biedt mogelijkheden om verschillende waardeontwikkelingen te bundelen, waardoor de afzonderlijke waardeontwikkelingen ten goede komen aan het geheel.
Het Gebiedsfonds als financieel vehikel is echter voor gebiedsontwikkeling nog niet in praktijk gebracht. Rijk en gemeente hebben daarom naast deze vorm ook meer traditionele samenwerkingsconstructies onderzocht. In het hoofdstuk 'Samenwerkingsmodellen' is dit nader uitgewerkt. In ieder geval is het advies om de samenwerking vorm te geven in een compacte organisatie met integrale verantwoordelijkheid voor de exploitatie van het terrein en de bewaking van het gebiedsconcept.

Daarbinnen zijn een aantal facetten te onderscheiden die hun plek moeten krijgen binnen de organisatie.

Het hotelierschap

Het hotelierschap staat voor het succes van het gebiedsconcept symbool voor ondernemerschap, gastvrijheid, service, kwaliteit en een gevoel van welkom. De gast wordt welkom geheten. Bezoekers worden ontvangen en krijgen onderdak. De sfeer van het Marineterrein wordt bewaakt. De activiteiten zijn gericht op het positioneren, activeren, (commercieel) exploiteren, ontwikkelen, onderhouden van het terrein, vanuit het gedachtengoed van het gebiedsconcept vanuit het streven naar de Innovatieve werkplaats.

Placemaking
Placemaking richt zich op het domein van het Waterpark. Hier wordt de 'plek waar je moet zijn' gecreëerd (creatieve sector, publieksevenementen, laagdrempelige horeca). Het hotelierschap richt zich meer op het creëren van de topbroedplaats.

Dynamische programmering
Met een dynamische programmering op basis van de actuele onderzoeksthema's wordt de ambitie en de doelstelling van het gebiedsconcept levendig gehouden. Het gaat om het samenstellen van de agenda voor het gebied. Daarbij zal vooral gezocht worden naar bestaande of nieuwe evenementen die georganiseerd worden door derden en waarvoor op het terrein ruimte geboden kan worden.

Bewaking van het concept
Concire/Fakton introduceren een aparte conceptbewaker. Bijvoorbeeld een stichting die zonder 'eigen' financieel belang zou moeten sturen op wat er op het terrein mag gebeuren. Het doel van dergelijke stichting is om de lange termijn ambities en doelstellingen te bewaken. Daarvoor zou de conceptbewakende instantie moeten zijn samengesteld uit bestuursleden die draagvlak hebben binnen de drie domeinen van het gebiedsconcept.

De Stuurgroep neemt het idee van de aparte conceptbewaker niet over en adviseert om de conceptbewaking integraal onderdeel te laten zijn van de organisatie zelf en hiervoor niet een zelfstandige eenheid (stichting) in het leven te roepen. Ook de facetten hotelierschap, placemaking en dynamische programmering zijn onderdeel van een compacte organisatie met integrale verantwoordelijkheid.

Communities
Het nieuwe adagio is om niet meer vanuit een door de overheid gedomineerd perspectief het Marineterrein te ontwikkelen. Verbonden smeden met partijen in de samenleving, het bedrijfsleven, het culturele leven is de route waarlangs het Marineterrein vorm moet gaan krijgen. De nieuwe werkwijze vergt dan ook dat 'communities' ontstaan c.q. worden gecreëerd waarin kiemen van nieuwe ontwikkelingen kunnen uitgroeien tot concrete (investerings)initiatieven.
Het hotelierschap en placemaking vervullen hierin een trekkersrol. Om dit te ondersteunen zal onderzoek nodig zijn om uit te vinden waar in de samenleving de ontwikkelingen gaande zijn die passen bij het gebiedsconcept of waarop het concept aangepast moet worden.



5. Faseringstrategie: rustig aan, sober en doelmatig

Samenvatting

De vastgoedmarkt is op alle fronten slecht. In een tijd waarin veel projecten worden stopgezet, is het moeilijk om een nieuw gebied in ontwikkeling te brengen. Daarom gaan we er voor het Marineterrein van uit dat het uitgeven van grond pas 10 jaar na het vertrek van Defensie op gang zal komen. De aanname is dat dit in 2027 zal zijn.
Defensie start echter dit jaar al met het verplaatsen van de eerste militaire functies naar elders. Het gebied rond de Voorwerf kan dan al openbaar toegankelijk worden. In 2014 kan in principe het hele terrein openbaar zijn. Na 2017 zijn alle bestaande militaire gebouwen, op twee na (Marechaussee en de Nationale Reserve), beschikbaar voor nieuwe invulling.

De ontwikkeling van het gebied begint met de tijdelijke exploitatie van het bestaande vastgoed. Ten behoeve daarvan zijn de gebouwen geïnspecteerd. Op basis van historische waarde, de technische staat en de herbruikbaarheid voor nieuwe functies is in kaart gebracht wat de nieuwe invulling van het bestaande vastgoed zou kunnen zijn. Het gaat om in totaal bijna 50.000m^2 vloeroppervlak dat in een gevarieerd aantal functies kan worden benut. Er is rekening gehouden met leegstand in zowel de aanloop als gedurende de exploitatie. De programmatische kaders van Amsterdam geven ruimte voor deze herontwikkeling, mits het behoedzaam op de markt wordt gebracht. Voor kantoorruimte moet in acht worden
genomen dat in het stadsdeel Centrum de totale omvang 'in balans' blijft. Verder zal worden onderzocht of een aantal defensieonderdelen langer kan blijven functioneren in een openbaar gemaakt gebied.

De crisis kan voor het Marineterrein als kans worden gezien. Het gebied kan in een rustig tempo groeien en daarmee ruimte bieden aan experimenten en tijdelijke functies op basis van initiatieven uit de samenleving. Niet ongeleid, maar passend binnen het gebiedsconcept en een stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen zonder dat deze in harde kaders vastliggen.
In deze fase moet het fundament worden gelegd voor de toekomstige ontwikkeling en de uiteindelijke waardegroei. Het is belangrijk om de positionering van het gebied vanaf de start uiterst zorgvuldig te doen. Een goede programmering van passende evenementen is essentieel voor de gewenste beeldvorming.

Omdat de ontwikkeling 'rustig aan' gaat is niet direct duidelijk hoe de waardeontwikkeling van het gebied zal verlopen. De verkenningen geven een mogelijk verdienpotentieel, maar in welke omvang en in welk tempo dat bereikt kan worden is niet te voorspellen. Om die reden is het goed als de betrokken overheden, Defensie, RVOB en gemeente samen (blijven) optrekken. In de fasering zijn momenten ingelast waarop tussentijds de balans wordt opgemaakt. Dat zijn de momenten waarop een keuze gemaakt moet worden of de ingezette strategie de juiste is en of de werkwijze wordt gecontinueerd.

Op hoofdlijn zijn voor bovenstaande strategie drie fasen te onderscheiden:

1. Opstart functieverandering (+/- 2013 - 2017):

- Het terrein wordt in 2013 gedeeltelijk en in 2014 bijna geheel openbaar toegankelijk. Defensie blijft nog eigenaar van het gebied.
- Defensie trekt zich gefaseerd terug; gebouwen komen beschikbaar.
- Het Rijk en gemeente starten een gezamenlijk gebiedsorganisatie die het Marineterrein gaat ontwikkelen, beheren en onderhouden.
- De gebiedsorganisatie gaat de leeggekomen gebouwen programmeren en tijdelijk exploiteren, met het gebiedsconcept en de globale stedenbouwkundige visie als basis.
- Een enkel pand kan een definitieve functie krijgen en worden verkocht.
- Alleen noodzakelijke investeringen worden gedaan (bijvoorbeeld kadeherstel, investering in vastgoed en proceskosten). De brugverbinding wordt gerealiseerd.
- De gebiedsorganisatie draagt zorg voor een goede positionering van het Marineterrein.
- Er is ruimte voor experimenteren en voor initiatieven uit de samenleving.
- Er wordt ruimte geboden aan evenementen die het imago van het gebied kunnen versterken. De gebiedsorganisatie is daarin facilitair, maar voert wel de regie.

2. Transformatie krijgt een nieuw gezicht (2017 – 2027):

- Defensie is grotendeels vertrokken uit de bestaande panden.
- Het Rijk en de gemeente maken nadere afspraken over de feitelijke overdracht van het gebied aan de gebiedsorganisatie en de daaraan gekoppelde waarde.
- De gebiedsorganisatie continueert de tijdelijke exploitatie van de bestaande gebouwen en de facilitering van evenementen.
- De eerste sloop/ nieuwbouwplannen dienen zich mogelijk aan.
- De verdere noodzakelijke investeringen (bijvoorbeeld verder kadeherstel, kabels en leidingen, bodemsanering, eventueel deels definitieve maaiveldinrichting) moeten worden gedaan.
- Het gebiedsconcept, met de domeinen Maritieme Kracht, Waterpark en Innovatieve Werkplaats, krijgt nader vorm in samenwerking met private partners.
- In interactie met de organische ontwikkeling wordt de stedenbouwkundig visie verder uitgewerkt zonder dat dit leidt tot starre kaders.

3. De transformatie voorbij (2027 en verder)

- Voor zover niet al eerder overeengekomen, maken gemeente en Rijk definitieve afspraken over de overdracht van het terrein en de daarmee gepaard gaande waardeoverdracht.
- De blijvende panden krijgen een definitieve invulling en worden verkocht. De gronden worden in productie genomen en in erfpacht uitgegeven.
- Met de groei aan inkomsten is er financiële ruimte om in het gebied te investeren en definitief in te richten. Gefaseerd bouwrijp maken start vooruitlopend in 2026.
- Duidelijk wordt welke domeinen succesvol zijn en meerwaarde opleveren voor stad en land.
- De gemeente en het Rijk, mogelijk aangevuld met private partners, bezinnen zich op het vastgoedprogramma en zetten in op een permanente invulling van het terrein.
- Het gebiedsconcept heeft zich verstevigd of aangepast aan nieuwe ontwikkelingen.
- Stedenbouwkundig krijgt het Marineterrein meer structuur en groeit de behoefte de waardevolle onderdelen daarvan te bestendigen en vast te leggen.

De markt dicteert het tempo

De ontwikkeling van het Marineterrein zal op een andere leest geschoeid zijn dan gebiedsontwikkeling voor de crisis. De harde werkelijkheid van beperkte afzetmogelijkheden op de gehele vastgoedmarkt nopen ons daar toe.
Al in de voorgaande verkenningsstudie is geconcludeerd dat grootschalige nieuwbouw op het Marineterrein op korte termijn niet haalbaar is.
De beleidskaders zijn afgestemd op de huidige marktomstandigheden: grootschalige woningbouw is niet realiseerbaar en er is grote leegstand op de kantorenmarkt. Het programmatisch kader wonen van de gemeente Amsterdam biedt voor 2019 geen ruimte voor omvangrijke woningbouw in het centrum. Op basis van de kantorenstrategie kan ook geen sprake zijn van uitbreiding van het huidige aantal kantorenmeters. Wel is er in de Amsterdamse binnenstad op kortere termijn ruimte voor hotels en detailhandel (bron: Marineterrein, Eindrapportage Verkenningsfase d.d. 20-3-2012).
Het is reëel te veronderstellen dat de effecten van de crisis nog lang zullen nawerken. In deze strategienota is er daarom vanuit gegaan dat de uitgifte van grond pas 10 jaar na het vertrek van Defensie (uiteindelijk 2017, zie 'Vertrekplanning van Defensie') zal opstarten. Zie verder ook de paragraaf Toets aan gemeentelijke programmatische kaders.

De crisis als kans: rustig tempo

Tegelijkertijd biedt de crisis ook een kans. Het Marineterrein is een geschenk. Het is zaak om met grote omzichtigheid het Marineterrein in te passen in het stedelijk weefsel. We moeten voorkomen dat we over 30 jaar constateren dat we het geheel fout hebben gedaan.
Een kans dus om het gebied in een rustig tempo te laten groeien. En daarmee ruimte te bieden aan experimenteren en tijdelijke functies op basis van initiatieven uit de samenleving. Niet ongeleid, maar passend binnen het gebiedsconcept.
Dat betekent dat bij aanvang het gebied in fases openbaar wordt en dat een begin wordt gemaakt met het exploiteren van het vastgoed dat geleidelijk door Defensie wordt verlaten. In deze fase moet het mogelijk zijn nieuwe functies 'uit te proberen'. Een zoektocht naar de nieuwe bestemming(en) voor het Marineterrein. Tegelijkertijd moet de tijdelijke exploitatie economisch verantwoord zijn. De Rijks- en gemeentelijke kassen zijn leeg. Daarom moeten investeringen verantwoord plaatsvinden en pas houden met de opbrengsten.
Op de langere termijn zal, wanneer voor de gebiedsontwikkeling meer behoefte komt aan fysieke ingrepen (ontsluitingsprincipes, sloop/nieuwbouw, vernieuwing maaiveld) de behoefte aan stedenbouwkundige planvorming toenemen. In die zin schuiven op termijn het gebiedsconcept en stedenbouw over elkaar heen. Geleidelijk kan dan bestaand vastgoed worden gesloopt en nieuw vastgoed worden toegevoegd. De snelheid waarmee dit gebeurt is afhankelijk van de markt en het succes van het concept.

Vertrekplanning van Defensie

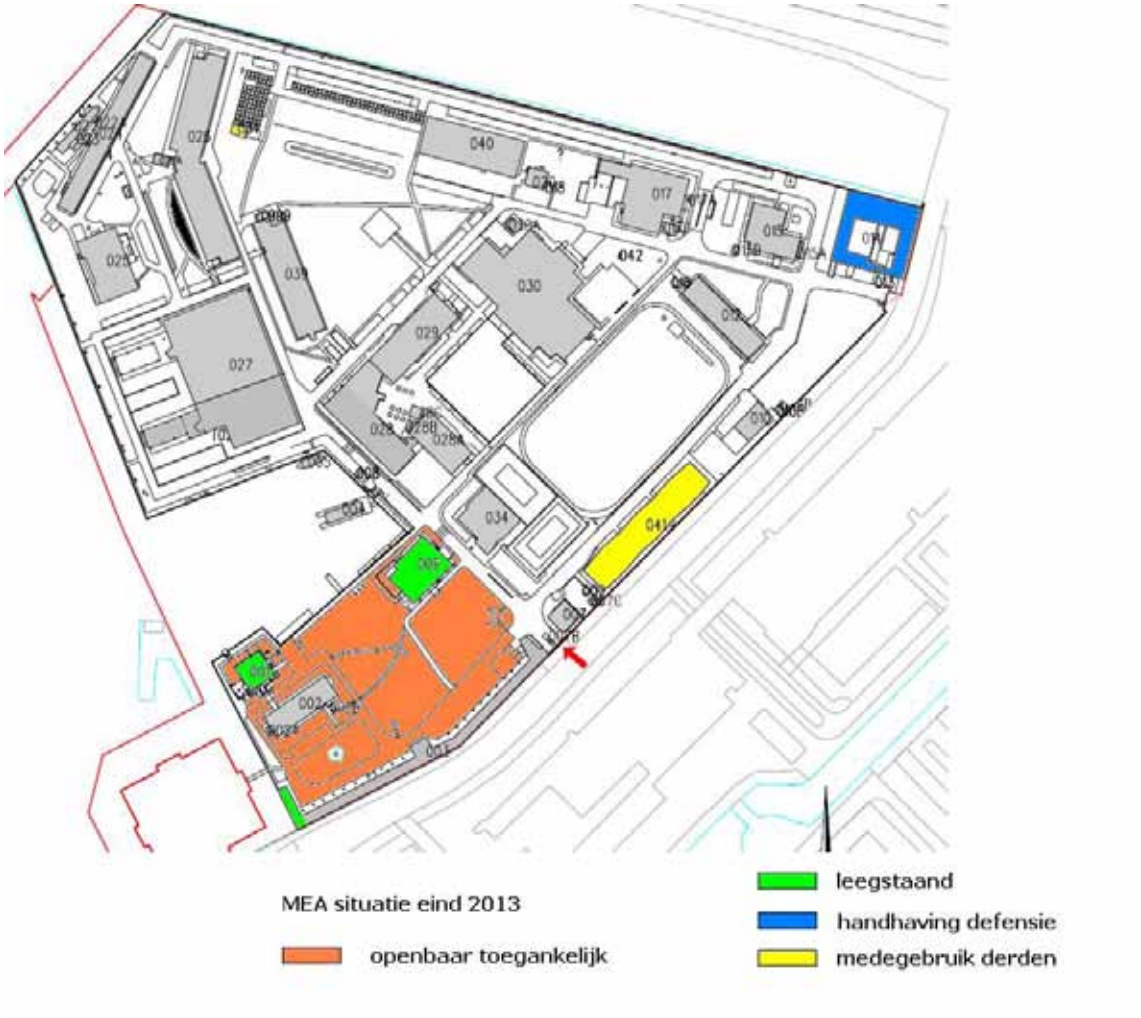
De Koninklijke Marine is hoofdgebruiker van het Marine Etablissement Amsterdam (MEA). Naast de Marine maken nog 5 andere defensieonderdelen gebruik van het terrein. Behalve door Defensie, wordt het terrein ook gebruikt door andere organisaties, die daarvoor een 'medegebruik'-overeenkomst hebben afgesloten met de hoofdgebruiker. Dat zijn zo'n 20 kleinere gebruikers uiteenlopend van Dienst Koninklijkhuis tot een roeivereniging. Deze overeenkomsten hebben looptijden waarmee rekening dient te worden gehouden in de verdere exploitatie van het gebied.

Tijdschema verplaatsingen MEA

Defensie heeft in het Herbeleggingsplan Vastgoed Defensie (HVD) de afstoting van het etablissement beschreven. Hierin is tevens aangegeven welke functies van Defensie waar naar toe zullen worden verplaats. Om het bijplaatsen op bestaande locaties elders mogelijk te maken, is veelal nieuwbouw of verbouw nodig. Bij het opstellen van de vertrekplanning is daarmee rekening gehouden. Volgens deze planning kunnen de eerste gebouwen al in 2013 vrijkomen en zouden de laatste Defensiefuncties in 2016 het terrein verlaten. Voor deze planning zijn alle betrokken Defensieonderdelen geconsulteerd (dec. 2012). Er zijn sinds de verschijning van het HVD in juni 2011 in de vertrekplanning diverse wijzigingen opgetreden. In deze nota wordt uitgegaan van de situatie zoals

TIJDSCHEMA VERPLAATSINGEN MEA (STAND 1-1-2013)						
GEBOUW	HUIDIGE FUNCTIE	VERPLAATSINGSJAAR				
		1-1-2013	2014	2015	2016	2017
001	Woning/ICT knooppunt					
002	Tandartspraktijk					
003	Leiding/coördinatie	naar 024				
003	Facilitaire eenheid	naar 024				
003	Facilitaire ondersteuning	naar 024				
003	Media					
004	Aanlegsteiger					
007	Bewaking/regiofie					
012	Inlichtingen					
014	Politietaken/Marechaussee					
015	Technische dienst					
017	Transport					
022/023	Schietbaan/munitiebunker					
024	Militaire training			naar 015		
024	Coördinatie/admin					
025	Legering/safehouse		naar 026			
026	Legering					
027W	Reïntegratie CZSK					
027	Regiofunctie					
027 laagbouw	Therapiepraktijk					
027 laagbouw	Opslag			naar 017/040		
028A	Psych.advies					
029	Keuringen					
028/029	Pers.voorziening					
030	Facilitair/paresto/ICT					
034	Sport					
039	Computeropleiding					
040	Werkplaats/opslag					

UITPLAATSING OF BEËINDIGING INTERNE TIJDELIJKE VERPLAATSING HANDHAVEN



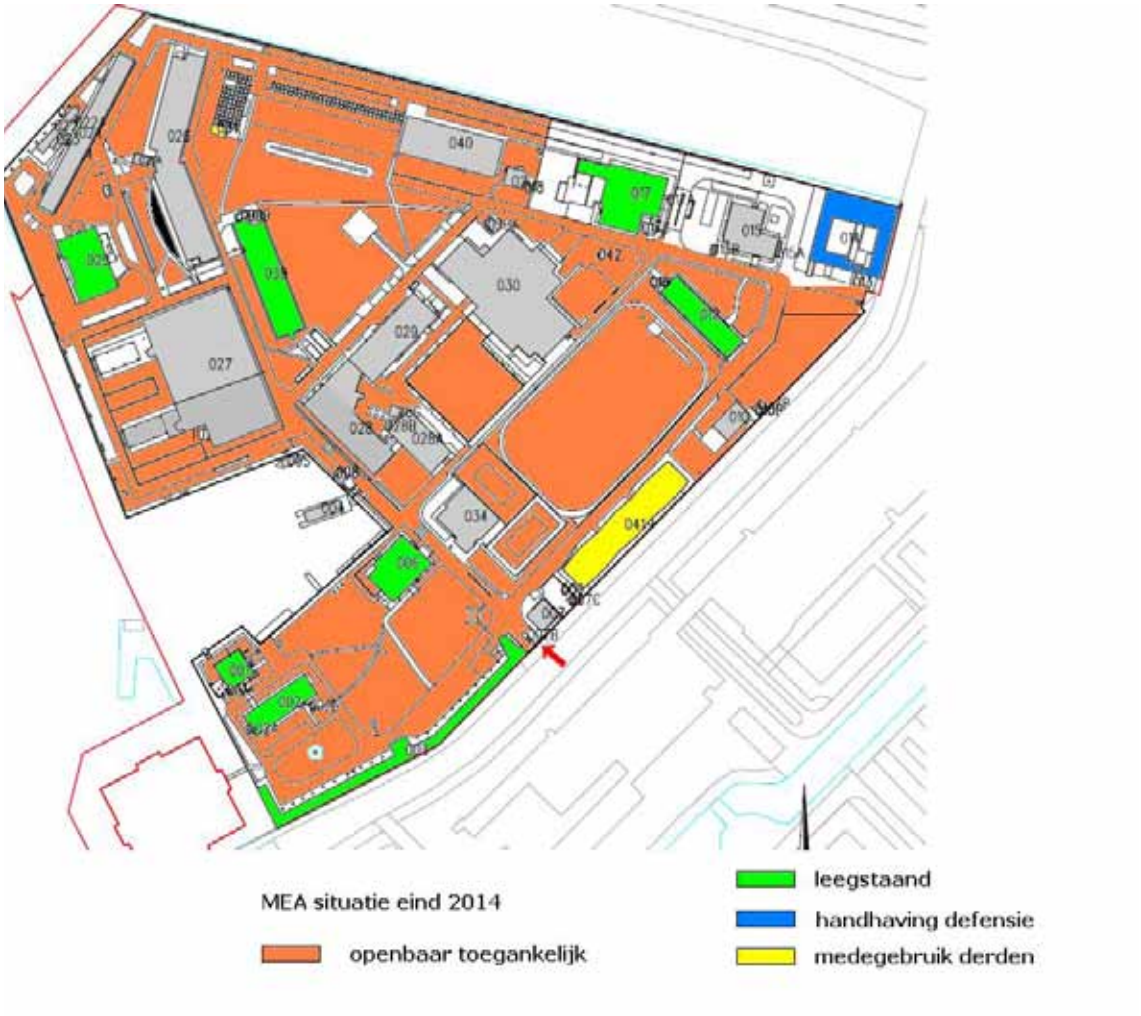
OPENBAAR TOEGANKELIJK DEEL VAN HET MARINETERREIN BINNEN EEN JAAR

deze per 1 januari 2013 is vastgelegd (zie het tijdschema verplaatsingen MEA).

Te handhaven Defensiefuncties

Twee Defensiefuncties blijven permanent gehandhaafd op het MEA. De Koninklijke Marechaussee (KMar) blijft gebruik maken van gebouw 014 en de Nationale Reserve (Natres) zal gebouw 015 betrekken (nu in gebouw 024). Beide eenheden maken gebruik van militaire voertuigen waarvoor deels (KMar) of geheel (Natres) parkeerruimte dient te worden ingericht in de directe nabijheid van de gebouwen. Daardoor ontstaat een kleine militaire enclave op het terrein. Uit beveiligingsoverwegingen is het wenselijk om bij de openstelling van het MEA deze twee functies over een eigen permanente beveiligde ontsluiting te laten beschikken. Vooralsnog lijkt vanwege de aanwezige monumentale muur en bebouwing aan de Kattenburgerstraat een ontsluiting alleen mogelijk naast gebouw 14, waar zich nu ook al een toegangshek bevindt (de huidige calamiteitentoegang). De verkeerstechnische inpassing van deze toegang kan echter een probleem geven in relatie met de inrit van de inpandige parkeerruimte van gebouw 14. Ook kan blijken dat deze toegang een functie moet krijgen voor het opengestelde gebied. Om deze militaire enclave goed en goed beveiligd in te passen in het opengestelde Marineterrein zal nader onderzoek moeten worden verricht. Dat zal mede de vormgeving van de enclave bepalen.

Voor de Nationale Reserve wordt nog een alternatief onderzocht bij het KMar-complex Schiphol. Uitsluitsel hierover wordt in het tweede kwartaal 2013 verwacht.



MARINETERREIN GROTENDEELS OPENBAAR TOEGANKELIJK BINNEN TWEE JAAR

Tijdelijk defensiegebruik in de aanloopfase

Volgens de vertrekplanning zullen Defensieonderdelen de komende jaren in stappen het gebied verlaten, al naar gelang er passende ruimte elders gereed is. Totdat de eindfase van een hoogwaardig en toegankelijk gebied in het volgend decennium is bereikt, is het mogelijk dat sommige Defensiefuncties gebruik blijven maken van de bestaande gebouwen. Deze functies dienen de openbaarstelling van het gebied evenwel niet in de weg te staan.

Voor gebouw 030 zal worden onderzocht of gebruik als congresruimte ook na 2016 mogelijk en wenselijk is. Onder voortgezet gebruik dient nadrukkelijk ook de mogelijkheid tot gecombineerd gebruik te worden gerekend. Andere partijen kunnen op deze wijze deelnemen in een gezamenlijke exploitatie. Hierover dienen dan financiële, juridische en organisatorische afspraken te worden gemaakt, passend binnen het kader van een gezamenlijke gebiedsonderneming.

Mogelijkheden tot openstelling (openbaar gebied)

Met het geleidelijke vertrek van Defensieonderdelen kan de openbaarheid van het terrein in stappen worden verwezenlijkt. Op basis van de vertrekplanning wordt een openstelling in twee stappen voorzien, het terrein van de 'voorwerf' eind 2013 en het overige terrein eind 2014 (zie tekeningen MEA situatie einde 2013 en eind 2014). De Defensie-enclave met de te handhaven defensieonderdelen KMar en Natres behoudt de status van Defensieterrein met de bijbehorende restricties (niet openbaar).

Defensie stelt aan het openbaar toegankelijk

POTENTIEEL HERGERBRUIK BESTAAND VASTGOED IN DE TIJDELIJKE EXPLOITATIE					
NR.	GEBOUW	HUIDIGE FUNCTIE	STAAT	POTENTIEEL TE TRANSFORMEREN NAAR	
				Financieel lagere waarde	Financieel hogere waarde
001	woonhuis commandant	wonen	goed	Cultuur	Horeca
002	ziekenboeg	kantoor	matig	Kantoor	
003	Kantoorgebouw Voorwerf	kantoor	goed	Cultuur	Wonen/Kantoor
004	Botenloods	opslag	goed		
006	Officiersgebouw	logies	slecht	niet rendabel	Wonen/hotel
007	Wachtgebouw DBBO		goed		
010	Garage	opslag	matig		
011	Kantoor scheepvaartmuseum	kantoor	matig		
012	Kantoor MIVD	kantoor	matig	Bedrijf/broedplaatsen	
014	Kantoor Marechaussee	kantoor	goed	Blijft militair terrein	
015	Kant TD/NautD/Ivent/Transp.	kantoor	matig	Blijft militair terrein	
017	DVVO	opslag/kantoor	matig	Bedrijf/broedplaatsen	
018	MOS gebouw	opslag	goed		
022	Gebouw voor schietoefeningen		goed		
023	Munitiebunker	opslag	goed		
024	Kantoor	kantoor	slecht	Cultuur	Commercieel en cultuur
025	Legering O + Off	logies	slecht	Studentenhuisvesting	Hotel 32 k
026	Legering K+M	logies	slecht	Studentenhuisvesting	Jeugdherberg 200 k
027L	Laagbouw	opslag	goed	Sloop	
027W	SMD Kant	kantoor	goed	nvt	Kantoor
027E	SMD Leg	plan voor logies	slecht	Cultuur	Kantoor
028	selectiecentrum DPD	kantoor/vroeger onderwijs	matig	Kantoor	
029	selectiecentrum DPD	kantoor/vroeger onderwijs	matig	Studentenhuisvesting	Kantoor
030	ECA/KEK gebouw	congres	goed	Congres	
031	Opslag Zeekadetten	huisje	matig	Behoud huidige functie	
034	Sportschool	sport	goed	Sport	
039	PCG-OK/Sail/GZ	kantoor/onderwijs	goed	Kantoor	
040	BEVO/Timm/AHC/KeepthemL	opslag/kantoor	matig	Bedrijf/broedplaatsen	
041	Opslag scheepvaart museum	opslag/kantoor	goed	Behoud huidige functie	

TE BEHOUDEN VASTGOED, TIJDELIJKE EXPLOITATIE OF DEFINITIEF NIEUWE FUNCTIE

TIJDELIJK TE EXPLOITEREN VASTGOED

TE BEHOUDEN VASTGOED IN HUIDIGE FUNCTIE

BLIJFT MILITAIR TERREIN

VALT BUITEN DIT ONDERZOEK

* DE LAAGBOUW VAN GEBOUW NUMMER 027 WORDT VOORALSNOG GESLOOPT

maken (in stappen) de volgende voorwaarden.

- Alle belangrijke 'te beschermen belangen' (TBB-en) dienen te zijn ontmanteld of volgens het Defensie beveiligingsbeleid (DBB) te zijn beveiligd.
- Gebouwen met daarin (of terreindelen met daarop) Defensiefuncties dienen te zijn voorzien van toepasselijke veiligheidsvoorzieningen (o.a. toegangsbeheersing en aanduidingen 'militair terrein').
- De Defensie Beveiliging- en Bewakingorganisatie (DBBO) dient over de nieuwe situatie een positief beveiligingsadvies te hebben afgegeven.

Dit zijn maatregelen die geregeld moeten worden maar die geen obstakel zijn voor het openbaar maken op zich.

Tijdelijke vastgoedexploitatie

Een rustige en zorgvuldige ontwikkeling van het gebied is uitgangspunt. De komende 10 á 15 jaar is de tijdelijke exploitatie van de bestaande gebouwen in het gebied de motor van deze ontwikkeling.
In de eerdere verkenningstudie zijn keuzes gemaakt over welk vastgoed de moeite waard is om te behouden voor herbestemming. Dat zijn grove keuzes geweest op basis van de historisch-architectonische waarde, de ligging in het gebied en een inschatting van de technische staat. Ten behoeve van deze strategienota zijn de hergebruikmogelijkheden en de financiële potentie per pand nader onderzocht. De financiële component daarvan is meegenomen in de berekeningen voor de opbrengstpotentie van het gehele gebied. Daarmee is ook zicht gekregen op de kasstroom bij tijdelijke exploitatie van deze gebouwen. Deze financiële aspecten maken deel uit van de financiele paragraaf.

In de tabel 'Potentieel hergebruik bestaand vastgoed in de tijdelijke exploitatie' is het onderzoek naar de bestaande panden samengevat. Een deel van de panden is buiten beschouwing gelaten omdat hiervoor geen geschikte herbestemming mogelijk is. Dat komt door de aard van het gebouw of door de staat waarin het zich bevindt. Een aantal panden kan in principe per direct definitief herbestemd worden, zoals bijvoorbeeld de Voorwerf, de commandantswoning en de gebouwen op kolommen (027). Onmiddellijke herbestemming hangt er van af of een afnemer kan worden gevonden die voor de lange termijn past binnen het gebiedsconcept. Hierboven is al aangeven dat het Marechausseegebouw en het daarnaast gelegen kantoor in principe onderdeel blijven van een resterende militaire enclave. De opslag voor het Scheepvaartmuseum blijft gehandhaafd en vooralsnog geldt dat ook voor het gebouwtje van de Zeekadetten.
De overige panden zijn onderdeel van een tijdelijke vastgoedexploitatie. Ook de gebouwen die zich lenen voor een permanente bestemming kunnen nog in tijdelijke exploitatie gehouden worden.

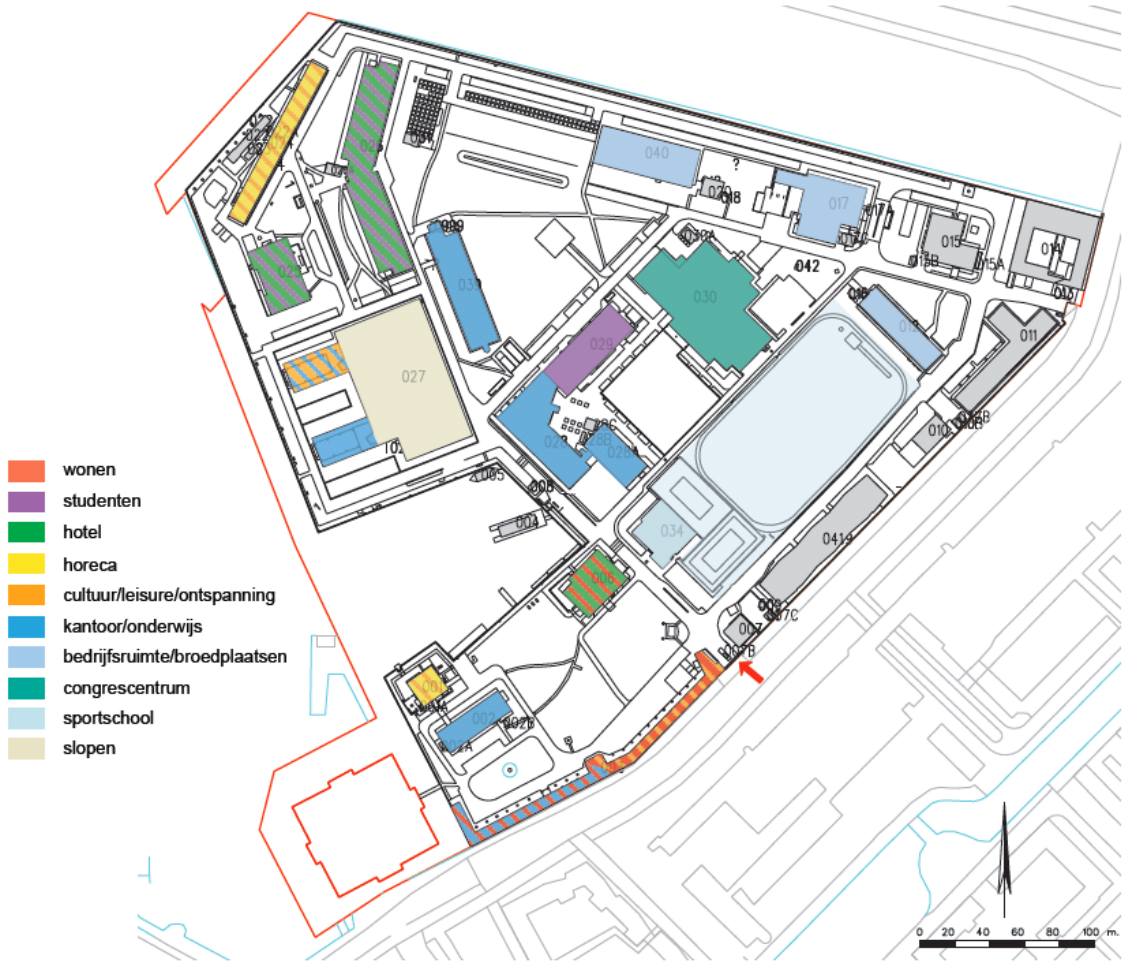
In de kaart 'Hergebruikmogelijkheden bestaande bebouwing in tijdelijke exploitatie' is de potentiële nieuwe bestemming gevisualiseerd per locatie. Vanaf het moment dat de gebouwen vrijkomen, loopt het aanbod voor tijdelijk gebruik op tot 50.000 m^2 bvo in 2018. Vanaf 2025 worden er gebouwen gesloopt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Het programma dat in de te handhaven gebouwen past, loopt dan weer af tot 10.000 m^2 bvo in 2028. Daarbinnen ontstaat een bandbreedte aan verschillende bestemmingen. Deze bestemmingen zijn nog niet gerelateerd aan een stedenbouwkundige inpassing of een juridisch planologisch kader en kunnen dus nog veranderen. Het is goed te beseffen dat voor de langere termijn (2027 en verder) in de definitieve situatie ongeveer drie kwart van de her te bestemmen bestaande gebouwen zal worden gesloopt en op zal gaan in een nieuwbouwprogramma.

Toets aan gemeentelijke programmatische kaders

In de fasering is er al rekening mee gehouden dat de gebouwen niet allemaal tegelijk op de markt komen. Ook is rekening gehouden met leegstand in de aanloop. Dat zorgt al voor een zekere spreiding in de afzet op de (huur)markt. De bandbreedtes zijn globaal getoetst aan de programmatische kaders per functie.

BRANDBREEDTE POTENTIEEL PROGRAMMA IN BESTAANDE PANDEN		
	Minimum m2 bvo	**Maximum m2 bvo**
Horeca/detailhandel	1.295	3.001
Hotel	0	14.160
Wonen/Shortstay	0	6.879
Studentenhuisvesting	0	17.067
Kantoren/Onderwijs	14.831	26.854
Totaal bedrijf/broedplaatsen	5.091	9.565
Cultureel/Leisure/Ontspanning	1.000	10.614

BANDBREEDTE FUNCTIES BINNEN TOTAAL VAN 50.000M2 PROGRAMMA



HERGEBRUIKMOGELIJKHEDEN BESTAANDE BEBOUWING IN TIJDELIJKE EXPLOITATIE

Kantoor:
In de Kantorenstrategie is het centrum, waarbinnen het Marineterrein ligt, aangewezen als balansgebied. Dit betekent dat het huidige kantoorareaal niet mag toenemen.
Op het Marineterrein is in de huidige situatie al sprake van kantoorgebruik. Maar omdat dit een militaire bestemming heeft is dat niet meegeteld in de kantorenvoorraad van het Centrum. Het vrijkomen van de kantoren op het Marineterrein voor de vrije markt geldt dus als een toevoeging. De gemeentelijke werkgroep Kantorenstrategie acht het logisch dat een deel van het bestaande vastgoed ook in de toekomst in gebruik blijft als kantoorruimte, omdat het pand en de locatie zich hier naar alle waarschijnlijkheid goed voor lenen. De werkgroep adviseert echter wel om de omvang van kantoorruimte dat toegestaan wordt zo beperkt mogelijk te houden en er voor te zorgen dat de totale kantorenvoorraad in het Centrum per saldo niet groeit. Dit betekent dat kantoorgebruik op het Marineterrein pas toegestaan kan worden nadat bestaande kantorenvoorraad elders in het Centrum is onttrokken. Gezien de relatief grote omvang van de kantorenvoorraad in het Centrum en de hoeveelheid voorgenomen transformaties van kantoren naar andere functies, is de inschatting van de werkgroep dat er voldoende ruimte zal zijn voor het omzetten van de bestaande defensiegebouwen op het Marineterrein naar kantoorruimte voor de vrije markt. Dit kan dan afhankelijk van de hoeveelheid te onttrekken kantoormeters maximaal 27.000 m² bedragen, maar bij voorkeur minder.

Hotel:
De bestaande legeringsgebouwen bieden een uitstekende kans voor de realisatie van tijdelijke hotels als placemaker voor het gebied of puur als tijdelijke opvulling tijdens de planmakerij.
Ook voor de langere termijn is er op het terrein ruimte voor hotels met een uniek concept, die iets bijzonders bijdragen aan het bestaande hotelbestand van de binnenstad. Het Marineterrein is een toplocatie voor hotels en welke aantallen je ook bouwt, ze zullen gevuld worden. Maar het hotelbeleid gaat uit van een spreiding van de hotels over heel de stad. In het stadsdeel Centrum is het doel om een beperkte maar vooral kwalitatieve groei van het aantal hotelkamers te realiseren. Het advies is om ervoor te zorgen dat alleen hotels met een aantoonbare toegevoegde waarde aan de ambities van de stad de ruimte krijgen op het Marineterrein.

Wonen en studentenhuisvesting:
Het Marineterrein is een van de meest gunstige locaties voor woningbouw en transformatie binnen Amsterdam. Het is goed om bij de (tijdelijke) invulling van bestaande gebouwen geen mogelijkheden of doelgroepen uit te sluiten. Echter, op dit moment wordt in de stad gewerkt aan veel meer woningen dan de markt aan kan. Het programma dat hier gerealiseerd wordt zal concurreren met overig woningbouwprogramma in de stad. Als het om reguliere woningen gaat is het programma in de bestaande gebouwen beperkt. Gezien de kansrijke locatie lijkt het verstandiger om dit programma door te zetten en wellicht ander, minder kansrijke vastgoedontwikkeling, uit te stellen. Ook voor studentenwoningen geldt dat de woningen hier geliefder zullen zijn dan studentenwoningen elders in de stad. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat de behoefte aan studentenwoningen groot is en nog steeds groeit. Aangezien de aantallen die mogelijk in het bestaande vastgoed van het Marineterrein aanzienlijk zijn (500-600 eenheden in maximaal 17.000m²), zal de afzet van studenteneenheden op andere locaties, waar studenteneenheden vanuit het ontwikkelperspectief van groot belang zijn (bijvoorbeeld Amstel III) moeilijker zijn.

Detailhandel:
Uit recent onderzoek voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) blijkt dat er in het stadsdeel Centrum expansieruimte is voor winkels. De bestaande winkellocaties nemen echter al een aanzienlijk deel van deze marktruimte in. Het Marineterrein leent zich minder goed voor grootschalige winkelvoorzieningen omdat het excentrisch ligt ten opzichte van de Amsterdamse winkelstructuur. Er is daarom geen grootschalig winkelprogramma opgenomen.

6. Samenwerkingmodellen

Samenvatting

Het doel van de samenwerking tussen Rijk en gemeente is om de ontwikkeling van het Marineterrein in gang te zetten als een onomkeerbaar proces. Het huidige financiële klimaat geeft geen ruimte om de grond tegen een grondwaarde rechtstreeks van Rijk naar de gemeente Amsterdam over te dragen. Daarom is gekozen voor een samenwerkingsmodel tussen Rijk en gemeente, waarin gezamenlijk de ambities in het gebied worden verwezenlijkt en samen wordt gestreefd naar een daarbij horende optimale opbrengst voor het Rijk.

Daarvoor zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Defensie verlaat in de periode tot 2017 gefaseerd het Marineterrein, met uitzondering van de door haar in gebruik te houden kavels. Deze door Defensie vrijgegeven gebieden worden openbaar toegankelijk.
- Rijk en gemeente Amsterdam richten een gezamenlijke projectorganisatie in die gaat werken aan de ontwikkeling van het Marineterrein, conform de kaders van deze strategienota en het 50/50-model uit de verkenningsstudie als referentie voor de opbrengstpotentie.
- De projectorganisatie krijgt volledige zeggenschap en beschikkingsbevoegdheid over de door Defensie vrijgegeven gronden en opstallen. Rijk en Amsterdam hebben beide voor 50% zeggenschap over deze projectorganisatie en dragen ieder 50% van de investeringen en de proceskosten van de herontwikkeling.
- Verkoop van gronden door de projectorganisatie gaat als volgt: de grondeigenaar verkoopt de grond aan de gemeente Amsterdam, de gemeente geeft de grond vervolgens uit in erfpacht. De grondeigenaar ontvangt de opbrengsten van deze verkoop, na verrekening van door de projectorganisatie gepleegde investeringen, mogelijk inclusief een risico-opslag.
- Zolang er sprake is van een (verwachte) negatieve boekwaarde, worden gedurende de (tijdelijke) exploitatie de opbrengsten binnen de projectorganisatie als eerste ingezet om de investeringen te dekken.
- Tot 2017 blijft het grondeigendom bij het Rijk en het materieel beheer bij Defensie. In 2017, als Defensie het terrein volledig heeft overgedragen aan de projectorganisatie, wordt deze eigendomspositie door partijen gezamenlijk heroverwogen.
- Het Rijk kan het Marineterrein tussentijds verkopen en de zeggenschap aan de projectorganisatie onttrekken. Dat kan echter alleen als de grond door de eigenaar aan een derde partij (niet zijnde rijksoverheid) wordt verkocht met het doel de ontwikkeling van het Marineterrein. In dit geval heeft Amsterdam het recht van eerste koop en worden alle gedane investeringen door het Rijk (inclusief rente) vergoed.

Samenwerking

Rijk en gemeente Amsterdam hebben een gezamenlijke ambitie om het Marine Etablissement Amsterdam tot een openbaar stuk Amsterdam te ontwikkelen. Om dit mogelijk te maken verlaat het ministerie van Defensie in de periode tot 2017 gefaseerd de gebouwen en terreinen van het Marineterrein Amsterdam, met uitzondering van de door hen in gebruik te houden kavels. Dit betreft in ieder geval het huidige gebouw van de Marechaussee. Deze door Defensie vrijgegeven gebieden worden zo snel als mogelijk openbaar en publiek toegankelijk. Naar verwachting kan hiermee al in 2013 een start worden gemaakt. Delen van het terrein zijn dan voor de Amsterdammer openbaar toegankelijk.

Op het moment dat gebouwen en stukken grond vrijkomen, starten we niet direct met grootschalige herontwikkeling, maar gaan we deze delen van het Marineterrein tijdelijk exploiteren. Gebouwen worden geschikt gemaakt voor alternatieve functies en daar waar dat strikt noodzakelijk is zal de openbare ruimte worden aangepakt. De uitvoering van deze werkzaamheden vinden plaats onder aansturing van Rijk en Amsterdam. Zij richten daartoe een gezamenlijke projectorganisatie in. Deze organisatie gaat werken aan de tijdelijke exploitatie en uiteindelijk aan de herontwikkeling van het Marineterrein. Dit gebeurt conform de kaders van deze strategienota, waarbij het gebiedsconcept en de stedenbouwkundige visie als leidraad gelden. Het 50/50-model uit de verkenningsfase is referentie voor de opbrengstpotentie van het terrein.



Gezamenlijke projectorganisatie

Een zogenaamde Stuurgroep stuurt de gezamenlijke straks aan. Hierin nemen zowel het Rijk als de gemeente Amsterdam plaats. Rijk en gemeente Amsterdam hebben beide voor 50% zeggenschap over deze projectorganisatie. Ze dragen ieder 50% van de investeringen en de proceskosten van de herontwikkeling. De benodigde personele capaciteit voor de projectorganisatie wordt in beginsel geleverd door de gemeente Amsterdam, waarbij ook het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) een personele bijdrage levert. De projectorganisatie krijgt de volledige zeggenschap en beschikkingsbevoegdheid over de door Defensie vrijgegeven gronden en opstallen, gefaseerd gedurende de periode tot 2017. Uiterlijk in 2017 kan de projectorganisatie dus vrij beschikken over het gehele Marineterrein, met uitzondering van de door Defensie definitief aan te houden gebouwen.

Zeggenschap projectorganisatie

In aanvang blijft het grondeigendom bij het Rijk en het materieel beheer bij Defensie. In 2017, als Defensie het terrein volledig heeft overgedragen aan de projectorganisatie, zullen de partijen gezamenlijk deze eigendomspositie heroverwegen. De projectorganisatie kan echter vanaf het moment dat zij (uiterlijk in 2017) de beschikkingsbevoegdheid heeft verkregen over de grond en gebouwen wel vrij besluiten tot verkoop van grond (en/of gebouwen) aan derden. De eigenaar is gehouden aan een dergelijke verkoop mee te werken. Verkoop van gronden door de projectorganisatie zelf gebeurt via een zogenaamde abc-constructie. Deze constructie houdt in dat de grondeigenaar (a) de grond eerst verkoopt aan Amsterdam. De gemeente (b) geeft die de grond vervolgens als ‘bloot eigenaar’ in erfpacht uit aan een derde partij (c). De oorspronkelijk grondeigenaar (a) ontvangt de opbrengsten van deze verkoop, na verrekening van door gemeente en het Rijk gepleegde investeringen, mogelijk inclusief een risico-opslag. Echter gedurende de tijdelijke exploitatie en de periode daarna, zolang er sprake is van een (verwachte) negatieve boekwaarde, gebruikt de projectorganisatie de opbrengsten om investeringen te dekken. Daarnaast komen alle andere opbrengsten, zoals uit verhuur van gebouwen, sowieso ten gunste van de projectorganisatie.

Tussentijdse verkoop

Het Rijk kan het terrein tussentijds verkopen. De zeggenschap (en beschikkingsbevoegdheid) wordt dan aan de projectorganisatie onttrokken. Dat is echter alleen mogelijk bij directe en gehele verkoop van alle grond door de eigenaar aan een derde partij (niet zijnde rijksoverheid zelf). Deze verkoop aan een derde kan slechts plaatsvinden ten behoeve van ontwikkeling van het Marineterrein. Indien sprake is van een dergelijke verkoop heeft de gemeente Amsterdam het recht van eerste koop. Daarnaast dienen bij een verkoop alle door gemeente en Het Rijk gedane investeringen door de verkopende partij te worden vergoed, inclusief rente.

Alternatieve samenwerkingsvormen

Door de partijen zijn ook andere mogelijke samenwerkingsvormen besproken en overwogen. Deze alternatieven hadden allen als kenmerk dat er op enigerlei wijze een vorm van overdracht zou moeten plaatsvinden, variërend van uitgifte in erfpacht door Rijk aan gemeente (of RVOB en gemeente gezamenlijk), overdracht binnen het Rijk (van Defensie naar RVOB) tot overdracht van het vol eigendom van een gedeelte van het terrein aan de gemeente. Echter bij al deze alternatieven kon tussen partijen geen consensus worden bereikt over de hoogte van de koopsom bij die eigendomsoverdracht. Daarom is door partijen gekozen voor het hierboven geschetste samenwerkingsmodel, waarbij enerzijds maximale zekerheid ontstaat dat de ontwikkeling van het Marineterrein doorgang zal vinden en anderzijds het Rijk de zekerheid krijgt dat ze uiteindelijk optimaal wordt vergoed voor de overdracht van de gronden.

Bestuursovereenkomst

De hierboven beschreven wijze van samenwerken wordt nader uitgewerkt in een bestuursovereenkomst. Deze zal worden ondertekend door (of namens) de minister van Defensie, de minister voor Wonen en Rijksdienst, de burgemeester van Amsterdam en de stadsdeelvoorzitter Amsterdam Centrum. Deze bestuursovereenkomst wordt naar verwachting medio 2013 door partijen bekrachtigd.



7. Energie en Duurzaamheid

Samenvatting

Beleid

- In de Energiestrategie 2040, onderdeel van de Structuurvisie, is beschreven dat Amsterdam economisch sterk en duurzaam wil zijn. Amsterdam neemt haar verantwoordelijkheid door het gebruik van fossiele brandstof terug te dringen.
- De gekwantificeerde doelstelling voor 2025 is een CO2-reductie van 40% ten opzicht van 1990.
- De 'trias engergetica' is de aanpak: energiebesparing, opwekken duurzame energie en aanpak van de mobiliteit.
- Vanaf 2020 is energieneutraal bouwen verplicht.
- Het Rijksdoel is 100% duurzame energie in 2050.

Duurzaamheid en energie, inzet voor het Marineterrein

- Een gebied dat zelf in zijn energie kan voorzien of zelfs energie kan leveren.
- Het domein 'Innovatieve werkplaats' is zeer goed te koppelen aan huisvesting en experimenteermogelijkheden voor vooruitstrevende bedrijven op het gebied van duurzaamheid en energie.
- Onderzoek de mogelijkheden van een slimme infrastructuur voor energie ('smart grid') binnen het gebied. En bekijk of de naastgelegen gebieden daarin kunnen worden betrokken zodat het collectief opwekken van energie meer kans krijgt.
- Ook in de transitiefase bij de tijdelijke exploitatie van het bestaande vastgoed zoveel mogelijk inzetten op energiebesparing en opwekking van duurzame energie.
- Om de doelstelling 'energieneutraal' te bereiken is ook bij het aantrekken van nieuwe functies 'duurzaam gebruik' een van de criteria.
- Het Marineterrein als autoluw gebied nader uitwerken.

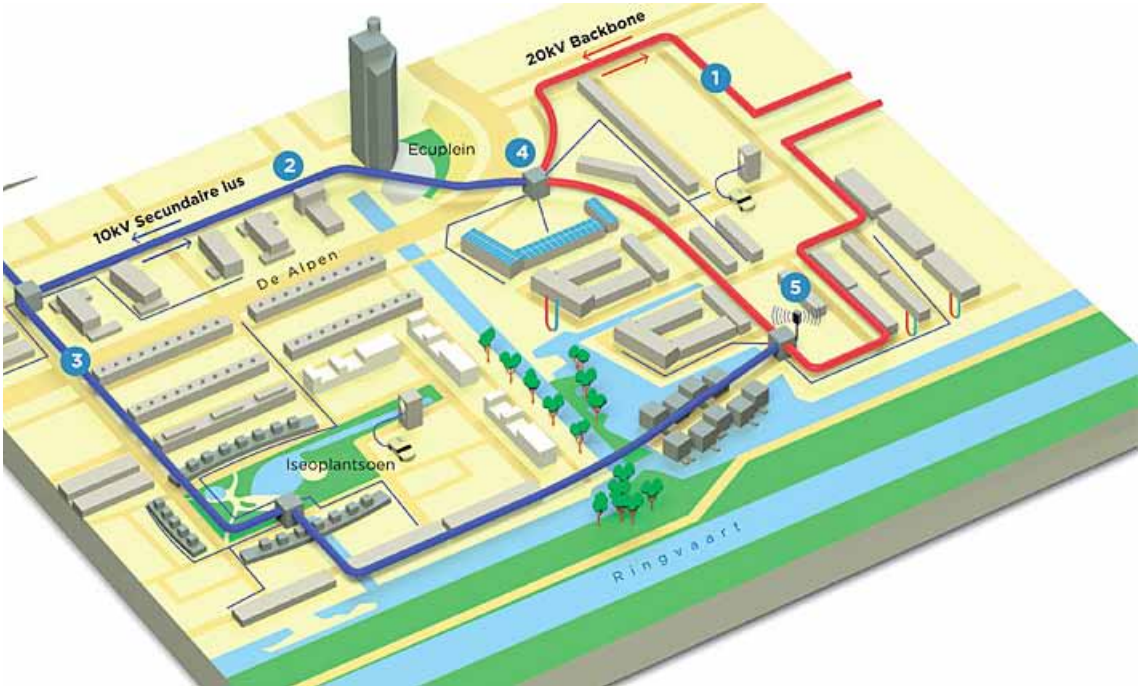
Beleid

Amsterdam wil economisch sterk en duurzaam zijn (Structuurvisie/Energiestrategie 2040). Fossiele brandstoffen zijn steeds moeilijker te winnen en komen uit kwetsbare gebieden. De mondiale vraag naar energie stijgt enorm en energie uit fossiele bronnen wordt steeds duurder. Het is verstandig om hier zo snel mogelijk onafhankelijk van te worden. Het gaat tenslotte om de lasten van bewoners en bedrijven. Bovendien zijn fossiele brandstoffen een veroorzaker van het mondiale klimaatprobleem, en Amsterdam neemt haar verantwoordelijkheid door het gebruik daarvan terug te dringen.

In de Energiestrategie 2040 staat beschreven hoe we ons doel voor 2025 (40% CO2 reductie t.o.v. 1990) kunnen bereiken. De aanpak ligt in de 'trias energetica' (3 stappen). Er zal vooral veel bespaard moeten worden in de bestaande gebouwde omgeving (stap 1). Ook zal duurzame energie moeten worden opgewekt: zonne-energie, windenergie, biomassa (stap 2). Tenslotte moet de warmte- en koudevraag duurzaam worden ingevuld, via bijvoorbeeld stadswarmte, warmte/koude opslag in de bodem, of elektriciteit (stap 3).

Ook moet de mobiliteit worden aangepakt.
In de stedelijke omgeving biedt een gebiedsgerichte aanpak kansen: gezamenlijk opwekken van duurzame energie, slimme infrastructuur voor elektriciteit en warmte (smart grid), tijdelijke opslag van energie om pieken en dalen op te vangen. Met een gezamenlijke aanpak kan de mobiliteit slimmer worden opgelost en bijvoorbeeld energie collectief verantwoord worden ingekocht. De noodzaak van de energietransitie biedt veel kansen voor het bedrijfsleven om te innoveren. Het leidt tot een prettig, hoogwaardig leefklimaat, met beheersbare energielasten. In de stad van de toekomst voorzien bewoners en ondernemers zelf in hun energievraag. Een wenkend perspectief.

In Nederland (en Europa) is energieneutrale nieuwbouw vanaf 2020 verplicht. In Amsterdam heeft de gemeenteraad besloten dat al vanaf 2015 'klimaatneutraal bouwen' verplicht is. Volgens de Energiestrategie voorziet klimaatneutrale nieuwbouw voor 10 tot 20% in de CO2 doelstelling van onze stad. Bij 'klimaatneutraal bouwen' zijn geen fossiele brandstoffen nodig voor het gebouwgebonden energiegebruik (inkopen van 'groene'



VOORBEELD SMART GRID: INTELLIGENT NET IN NIEUW-WEST

elektriciteit of gas is niet toegestaan).
Het Rijk streeft het doel na om in 2050 volledig op duurzame energie te zijn overgestapt.

Duurzaamheid en energie: inzet voor het Marineterrein

Voor een gebied als het Marineterrein, dat gefaseerd ontwikkeld wordt, wordt aanbevolen om vanaf het begin toe te werken naar een gebied dat zelf in zijn energie kan voorzien, of nog mooier: energie kan leveren. Hierdoor zal een gebied ontstaan, waarbij het vastgoed steeds meer waard wordt, naarmate de energieprijzen stijgen. Bovendien levert het investeren in energie een eigen geldstroom op, waar winst uit te halen valt. Om dit te bereiken, zal gezocht moeten worden naar nieuwe manieren van samenwerken en nieuwe verdienmodellen. Daarbij kan worden geprofiteerd van andere gebieden die voorop lopen, in Nederland en in Europa. Meedoen met de koplopers biedt overigens ook weer kansen voor Europese geldstromen.

Voor het Marineterrein kan in ieder geval het idee van een 'smart grid' worden verkend. Met een smart grid kunnen verschillende vormen van lokale energieopwekking en gebruik van energie directer aan elkaar gekoppeld worden, waardoor efficiëntie en zuiniger gebruik van energie kan ontstaan. Het huidige kabel- en leidingenstelsel zal op termijn vervangen moeten worden. Dat is het uitgelezen moment om slim op nieuwe technologische ontwikkelingen in te springen. Een stap verder kan zijn om ook het naastgelegen gebieden te betrekken bij een dergelijke ontwikkeling waardoor collectieve energieopwekking een betere kans maakt.

Het domein 'Innovatieve werkplaats' van het gebiedsconcept is heel goed te koppelen aan ontwikkeling en innovatie van duurzaamheid en energie. Dit is een groeisector. De 'werkplaats' kan ruimte geven aan bedrijven die op dit gebied vooruitstrevend zijn. Zo wordt het niet alleen een duurzame gebiedsontwikkeling maar kan het tegelijkertijd een kraaamkamer worden voor deze groeiende bedrijfstak. Omdat het gebied zich langzaam zal ontwikkelen is er ruimte om te experimenteren op dit gebied.
De bestaande gebouwen herbestemmen is op zich al energetisch gunstig. In de fase van de tijdelijke vastgoedexploitatie moet bij de transitie en verbouw van de bestaande gebouwen ingezet worden op energiebesparende maatregelen en het opwekken van duurzame energie. Voor energieopwekking liggen zonnepanelen en zonnecollectoren voor de hand. Maar ook andere nieuwe vormen moeten worden verkend. Hoewel het de eerste 10 tot 15 jaar gaat om het tijdelijk exploiteren van bestaand vastgoed moet er sowieso geïnvesteerd worden om dat vastgoed couranter voor de markt te maken. Er zijn investeringen in energiebesparing en energieopwekking mogelijk die zich binnen die periode terugverdienen. Voor kortlopende exploitaties moet vooral gekeken worden naar 'laag hangend fruit' (bijvoorbeeld verlichting, installaties die moeten vervangen worden) dat met weinig financiële middelen bereikbaar is. Voor de panden die langer worden geëxploiteerd, of in dit stadium al definitief worden verbouwd, kan hierop steviger worden ingezet. Dat laatste geldt uiteraard ook voor de toekomstige nieuwbouw.
Om het beleidsdoel 'energie neutraal' vorm te geven, moet er bij de selectie van nieuwe gebruikers gekeken worden naar energiezuinig gedrag.

In de Verkenningsstudie Marineterrein (2012) is beschreven dat we met een verdichting van het Marineterrein tegen de grenzen van de luchtkwaliteit aanlopen. Dat is reden om het Marineterrein als autoluwe wijk verder uit te werken. Ook dat past in het beleid om de uitstoot van CO2 te reduceren.



8. Juridisch Planologisch Kader

Samenvatting

In het kader van de Crisis- en herstelwet zijn innovatieve experimenten mogelijk op het gebied van juridische planologische kaders. Dit vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet. Het is te overwegen om het Marineterrein hiervoor aan te melden.

Uitgaande van de huidige situatie is er een voorkeur voor een bestemmingsplan als juridisch planologisch kader voor het Marineterrein. De voordelen van beheersbaarheid en sturing ten aanzien van bestaande en nieuwe functies wegen op tegen de nadelen van rechtsonzekerheid die verbonden zijn aan een regime zonder bestemmingsplan.

Voor de eerste tien jaar wordt voorzien in een kader waarbinnen 'organische groei' en verbreding van functies mogelijk is. In het bestemmingsplan kan alleen een realistische herontwikkeling worden opgenomen. Het is te verwachten dat in de eerste 10 jaar circa 70.000 m^2 in gebruik wordt genomen, merendeels in bestaande gebouwen. Dat is ongeveer 40% van het programma uit de verkenning (2012).

Het bestemmingsplan zal een globaal eindplan worden waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Binnen aanvaardbare grenzen van milieu en goede ruimtelijke ordening kunnen in principe alle functies door elkaar gevestigd worden. Bijzondere, karakteristieke en essentiële functies, zoals cultuurhistorische locaties, monumenten en belangrijke open(bare) ruimten, krijgen een vaste plek.

Voor het eerste bestemmingsplan geldt het volgende:
- Bestaande functies, hun effecten onderling en op de omgeving, als ook de omgeving op het terrein, vormen het vertrekpunt voor de ontwikkelruimte (nulmeting).
- Van daaruit worden voor de toevoeging van nieuwe functies de bandbreedtes zodanig afgebakend, dat er enerzijds voor 10 jaar realistische groeipotentie is en er anderzijds geen belemmeringen ontstaan tussen functies onderling en tussen de functies en de omgeving.
- In de plantoelichting wordt voor zover mogelijk een doorkijk gegeven voor de gewenste ontwikkeling op langere termijn, op basis waarvan voor tussentijdse, niet in het bestemmingsplan voorziene, gewenste initiatieven maatwerk geleverd kan worden (via buitenplanse procedures).

Voor de verdere toekomst geldt het volgende:
- Aan de hand van een nader met betrokken partijen te definiëren eindbeeld voor het terrein worden de grenzen van de verdere groeipotentie verkend.
- Hierbij kunnen verdergaande uitbreidingsmarges en verdienmodellen, met bijbehorende grenzen van milieu en goede ruimtelijke ordening, worden uitgediept.
- Dit is de opmaat voor een opvolgend bestemmingsplan ofwel tussentijdse buitenplanse procedure, met maatwerk voor individuele initiatieven.

Op korte termijn zal er nog geen vastgesteld bestemmingsplan zijn en moeten bouw-initiatieven worden aangehouden vanwege het geldende voorbereidingsbesluit. Per geval zal worden afgewogen of het plan past in de gewenste ontwikkeling en of op basis daarvan de aanhouding kan worden doorbroken.

Inleiding

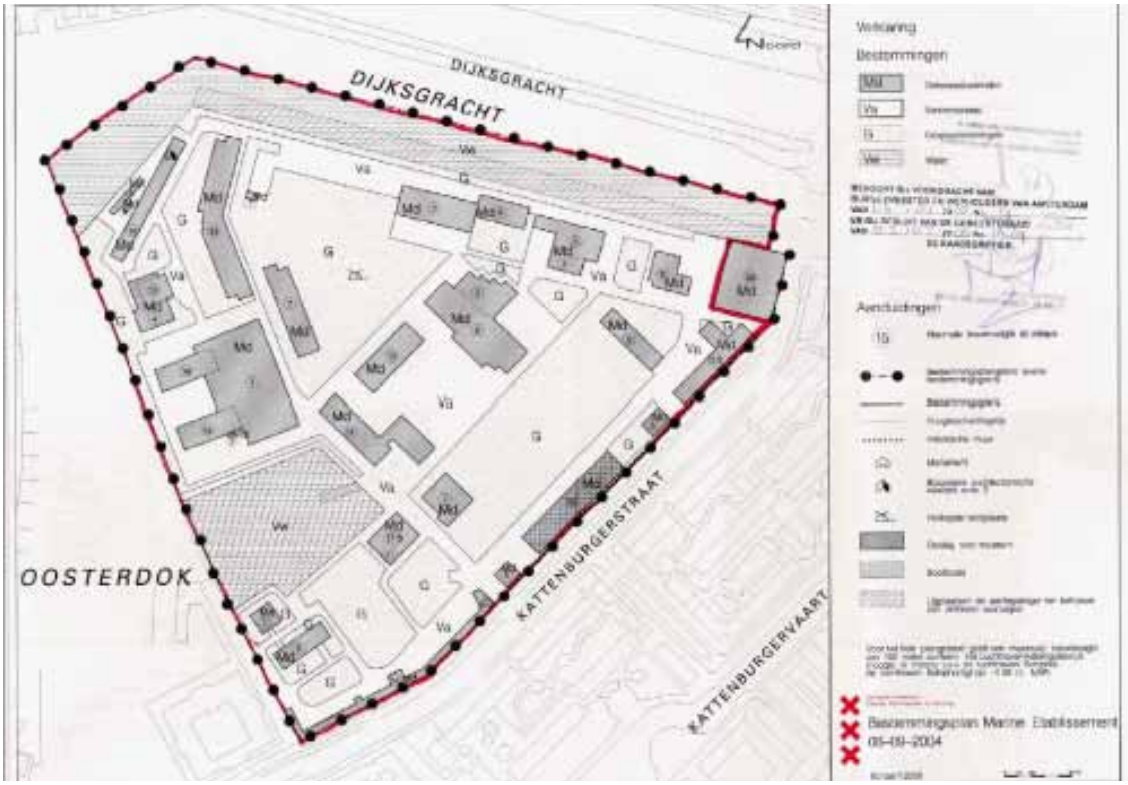
Het Marineterrein wordt openbaar toegankelijk en de bestaande gebouwen worden verhuurd.
Er is voor gekozen om niet vooraf een uitgestippeld stedenbouwkundig plan te maken. In plaats daarvan vindt een ontwikkeling plaats op basis van een gebiedsconcept.
De eerste 10 tot 15 jaar worden gezien als een transitiefase waarin tijdelijke functies zich kunnen bewijzen en waarin een beeld ontstaat van de ontwikkeling op de langere termijn. Er is gezocht hoe een juridisch planologisch kader hier dienstbaar aan kan zijn. Ook is gekeken of het huidige kader voldoende aanknopingspunten om de ontwikkeling juridisch planologisch te faciliteren.

Huidig kader: geen bestemmingsplan

Voor het Marineterrein geldt momenteel alleen de Bouwverordening. Deze bevat alleen stedenbouwkundige bepalingen voor bebouwing zelf maar niet voor het geheel. In 2004 is een bestemmingsplan voor het Marineterrein opgesteld, dat slechts voor het gebied van de Koninklijke Marechaussee in werking is getreden. Nadien is voor het overige deel geen nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Voor het plangebied geldt momenteel het Voorbereidingsbesluit Marine Etablissement (17 januari 2013) voor de duur van één jaar. Aanvragen gericht op bouwen waarvoor geen grond bestaat de vergunning te weigeren, moeten worden aangehouden. Het bevoegd gezag kan met doorbreking van de aanhoudingsplicht de vergunning met een Wabo-projectbesluit verlenen als de aangevraagde activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Op dit moment is nog geen bestemmingsplan in voorbereiding. Andere ruimtelijke beleidsvisie(s) kunnen echter mede richtinggevend zijn bij het bepalen welke initiatieven wenselijk zijn medewerking te verlenen. Zo kan aansluiting gevonden worden bij de Amsterdamse Structuurvisie Economisch Sterk en Duurzaam, waarin het Marineterrein wordt aangeduid als metropolitane plek. Verder is in 2012 voor het Marineterrein een Verkenningstudie opgesteld, waarin verschillende ontwikkelvarianten zijn beschreven en welke globaal op hun financiële, ruimtelijke, juridisch planologische, verkeerskundige, milieukundige en haalbaarheid en wenselijkheid zijn beoordeeld.



HUIDIGE BESTEMMINGSPLAN

Op grond van de wettelijke actualisatieplicht (Wro) dient voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Het is daarnaast aannemelijk dat tegelijk met het aflopen van de overgangstermijn voor de actualisatie van bestemmingsplannen ook de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening vervallen. Dat betekent dat er na 1 juli 2013, met uitzondering van het voorbereidingsbesluit, geen juridisch planologisch kader bestaat.

Het bebouwen en gebruiken van gronden is dan voor een groot deel vrijgelaten. Wat aan juridische toetsingskaders overblijft zijn onder andere de bepalingen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer (Wm), de Algemene Plaatselijke Verordening (APV), Drank en Horecawet, Monumentenwet. Deze kaders bieden vooral een toetsmogelijkheid per moment en per individueel geval. Een ruimtelijke en juridisch planologische afweging vooraf, waarin voor een groter gebied alle mogelijke en gewenste initiatieven integraal op hun consequenties onderling en naar de omgeving kunnen worden getoetst, ontbreekt. Dat geeft onzekerheden voor de gebruikers, de eigenaar/ beheerder en het bevoegd gezag. Het ontstaan van locaties met onderling ruimtelijk strijdige functies kunnen juridisch planologisch niet worden voorkomen. Bij conflicten tussen functies ontbreekt het juridisch kader voor het bevoegd gezag om te handhaven. Ook blijft onduidelijk wat de impact is van nieuwe activiteiten op het terrein naar de omgeving en vice versa.
Hoewel het ontbreken van een juridisch planologisch kader veel vrijheid lijkt te geven aan wat er op het Marineterrein ontwikkeld zou kunnen worden, heeft het opstellen van een nieuw en actueel bestemmingsplan toch de voorkeur. Een bestemmingsplan met ruimere kaders om een breed pakket aan functies mogelijk te maken, maar wel zo dat de gewenste activiteiten vooraf op hun interne en externe invloed onderzocht en beoordeeld zijn. Voor de uitgifte en het beheer van het terrein en het reguleren van initiatieven helpt een overall ruimtelijk kader te voorkomen dat er onoverzichtelijke en onvoorspelbare situaties ontstaan, waar mogelijk het ene initiatief latere, gewenste ontwikkelingen blokkeert. Bovendien voorkomt het dat de eigenaar in de rol van scheidsrechter terecht komt in plaats van het bevoegd gezag.

Welke soort bestemmingsplan voor het Marineterrein?

Voor het Marineterrein geldt als opgave om voor de langetermijnontwikkeling de grens op te zoeken van wat maximaal wenselijk is en technisch kan. Een bestemmingsplan heeft echter een geldingsduur van tien jaar. Voor het Marineterrein is die periode een transitiefase met nieuwe functies in vooral het bestaande vastgoed. Daarom wordt uitgegaan van de bestaande situatie, met daar bovenop een voor de eerste tien jaar als realistisch te beschouwen groei. Dat is ca. 60.000m² in bestaande gebouwen met een surplus van 10.000m² voor eventuele groei op locaties buiten het bestaande vastgoed. Dat is tezamen circa 40% van het programma van het 50/50-model fsi 3 (ca. 180.000 m²) uit de Verkenningsstudie (2012).
Als type bestemmingsplan heeft een globaal eindplan de voorkeur, met een eventueel wijzigingsbevoegdheid of uitwerking. Verder kan met binnenplanse afwijkingsmogelijkheden de nodige flexibiliteit worden gecreëerd. Voor nu niet te voorziene, gewenste initiatieven staan de buitenplanse afwijkingsmogelijkheden, met daarop afgestemd maatwerk, als mogelijkheid ter beschikking.



Voor een planologisch kader, gefaseerd naar korte en lange termijn, zijn 3 sferen te onderscheiden:

1 Bestaande bebouwing en gebruik en bijzondere te behouden elementen (nulsituatie, in het eerste bestemmingsplan als directe bestemming op te nemen).
2 Nieuwe bebouwing en functies, en uitbreiding van bestaande, binnen de ruimte van milieu en goede ruimtelijke ordening, op basis van een realistische groeipotentie van de eerste 10 jaar (in het eerste bestemmingsplan als 'veilige' uitbreidingsmarge, via directe bestemming en binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen, eventueel – mits concreet genoeg – via wijzigingsbevoegdheid of uitwerking te regelen).
3 Uiterste uitbreidingsmarge, waarin op basis van een nader gedefinieerd eindprogramma, de grenzen van milieu en goede ruimtelijke ordening worden opgezocht. Het juridisch planologisch kader bestaat ofwel in de vorm van maatwerk via buitenplanse procedures (Wabo projectbesluit, tijdelijke afwijking of kruimelgevallenregeling) of in de vorm van een opvolgend bestemmingsplan.

Eerste bestemmingsplan in relatie tot de 3 sferen

Het eerste bestemmingsplan moet ruimte bieden aan de eerste en voor een deel aan de tweede sfeer van ontwikkeling. Dat houdt in dat ca. 40% van het nog nader te concretiseren eindprogramma, voor zowel hun interne, onderlinge impact, als voor hun gezamenlijke impact op de omgeving, ruim binnen de milieugrenzen en de realiseerbare groeipotentie zou moeten blijven.

Verdere toekomst in relatie tot de 3 sferen

De verdere 60% van de totale groeipotentie bestaat uit het bovenste deel van laag twee en laag drie. Met name in de laatste sfeer gaat het om een categorie initiatieven, die zich wat betreft hun interne en externe werking, als vanuit de gestelde ruimte vanuit de omgeving, niet zonder meer binnen de geldende milieugrenzen bevinden. Dit kunnen functies zijn die andere functies binnen het plangebied of de omgeving buiten het plangebied bijten en die alleen met toepassing van aanvullende maatregelen te realiseren zijn. Deze categorie kijkt door naar de verdere toekomst.

Onderzoek en bandbreedtes

Omdat er geen stedenbouwkundig plan vast ligt en de initiatieven uit de markt moeten komen is nu niet bekend in welke omvang en voor welke locatie zich concrete functies zullen aandienen. Daarom wordt geadviseerd om wenselijke programmatische bandbreedtes te formuleren waarbij rekening wordt gehouden met de eerder genoemde sferen. Uitgangspunt is dat in een bestemmingsplan die ontwikkelingen worden opgenomen, waarvan het aannemelijk is dat dit binnen die tien jaar ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd. De onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing moeten daarop zijn afgestemd.

Planning

Na de voorbereiding, waarin het programma is vastgesteld en de bandbreedtes op grond van (milieu)onderzoek zijn afgebakend, bedraagt de doorlooptijd van een bestemmingsplanprocedure ruim een jaar. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de programmabandbreedtes niet al te zeer worden gewijzigd vanwege tussentijdse inzichten en nieuwe initiatieven. Gezien de voorbereidingstijd en doorlooptijd van de planprocedure, zal er op 1 juli 2013 nog geen vastgesteld bestemmingsplan liggen. Initiatieven die dan binnenkomen zullen in eerste instantie moeten worden aangehouden vanwege het voorbereidingsbesluit. Per geval zal moeten worden beslist of het plan past in de gewenste ontwikkeling om de aanhouding te doorbreken. Zo dat het geval is kan de vergunning worden verleend op basis van het op dat moment heersende 'vrije' regime, dan wel op basis van het ontwerpbestemmingsplan zodra dat gereed is.

9. Beheer en onderhoud

Samenvatting

Op dit moment wordt het terrein beheerd en onderhouden door Defensie. Bij overdracht van het openbare terrein naar de gemeente moeten aanvullende afspraken worden gemaakt over hoe en door wie deze taken worden uitgevoerd. Ook moeten afspraken worden gemaakt over de financiële dekking.

Een wijziging van eigendom van het terrein van Rijk naar gemeente en de wijziging van de functie (van afgesloten naar openbaar) heeft geen gevolgen voor de maatstaven van het gemeentefonds. Voor de voeding van dit fonds is niet relevant wie de eigenaar is en ook niet of het gesloten dan wel openbaar terrein is. Dat impliceert dat in het kader van de overdracht van het terrein bij de waardebepaling rekening moet worden houden met de kosten voor beheer en onderhoud.

- Het Rijk eigenaar: Zolang Defensie nog materieel beheerder is blijft deze taak bij Defensie en blijven daar zoals ook de exploitatielasten daarvoor bij Defensie.
- Ontwikkelfase: Op het moment dat het terrein in ontwikkeling wordt genomen, worden deze kosten onderdeel van de gebiedsexploitatie.
- Definitieve beheerfase: In de situatie wanneer het openbaar gebied na ontwikkeling gereed wordt opgeleverd treedt de beheerfase in. Op dat moment wordt het terrein definitief in beheer gegeven bij het stadsdeel.

Het stadsdeel kan tijdens de ontwikkelfase het beheer en onderhoud van de openbare ruimte uitvoeren. Dat doet zij dan vanuit een ‘aannemersrol’. Er is een raming gemaakt van de kosten voor beheer en onderhoud tijdens de ontwikkelingsfase. Die is opgenomen in de separate financiële paragraaf.

Inleiding

In de ontwikkelingsfase is de grond nog niet in eigendom overgedragen aan het stadsdeel. In het kader van het stadsdeelfonds heeft dan voor het Marineterrein nog geen herverdeling van middelen over de stadsdelen plaatsgevonden (objectieve verdeelmaatstaven).
Dit betekent dat het beheer en onderhoud van de openbare ruimte door het stadsdeel alleen kan worden uitgevoerd in de rol van opdrachtnemer. In ieder geval zal met het oog op de definitieve situatie het stadsdeel in de ontwikkelingsfase ook betrokken moeten worden bij de ontwerp- en aanlegopgave (bijvoorbeeld materieel- en materiaalkeuzes).

Aanpak door het stadsdeel Centrum

Het stadsdeel Centrum kan de taak 'beheer en onderhoud openbare ruimte' op zich nemen 'als ware het stadsdeel eigenaar', met dien verstande dat de bestuurlijke en ambtelijke verantwoordelijkheden helder (contractueel) geregeld moeten zijn. Een goede opdrachtgever- en opdrachtnemersrelatie is noodzakelijk. Het opdrachtgeverschap zal berusten bij de gebiedsexploitatie-organisatie die het beheer en onderhoud van de openbare ruimte uitbesteedt. Op onderdelen zou de opdrachtgever ook in concurrentie kunnen aanbesteden (bijvoorbeeld bedrijfsafvalinzameling). Het stadsdeel kan het integrale beheer en onderhoud van de openbare ruimte op zich nemen, maar daarbij zelf deeltaken/ producten aan onderaannemers uitbesteden.

Aandachtspunten

- Eerste keuze in het proces van beheer en onderhoud is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor beheer en dit te vertalen in een programma van eisen of bestek. Partijen moeten het ook eens zijn over de staat van onderhoud bij overdracht van het beheer van Defensie aan het stadsdeel.
- Afhankelijk van het tempo van de gebiedsontwikkeling en de fasering van het vertrek van Defensie zal de rol van het stadsdeel in het beheer van de openbare ruimte toenemen.
- Als het stadsdeel het 'tapijt' in beheer neemt zou dit uit efficiencyoverwegingen het beste kunnen aansluiten op de basiskwaliteit die het stadsdeel aanhoudt in de rest van haar gebied. Het stadsdeel hanteert hiervoor standaard richtlijnen. Gezamenlijke kwaliteitsinspectie is vereist om de huidige staat van onderhoud goed in beeld te brengen (nulmeting). Hogere ambitie- en kwaliteitsniveaus zullen expliciet moeten worden vastgelegd en van prijskaartjes voorzien.
- Gegeven de ontwikkel- en transformatiestrategie zal een lange periode gekenmerkt worden door veel dynamiek en onzekerheden. Er zal nader moeten worden ingeschat hoe druk en intensief het gebied zal worden gebruikt. Dit vereist in de contractvorm een zekere flexibiliteit en mogelijkheden om de afspraken te herzien.
- Het stadsdeel heeft ook haar publieke kerntaak met daarbinnen handhaving op juist gebruik. Het is van groot belang om het beheer van de openbare ruimte integraal op te vatten in relatie tot deze kerntaak. Het stadsdeel ziet Heel – Schoon – Juist Gebruik als onlosmakelijk aan elkaar verbonden.
- De ondergrondse infrastructuur in het gebied zal op termijn door de nutsbedrijven worden opgepakt. De benodigde werkzaamheden hiervoor zullen invloed hebben op de kwaliteit van het te beheren en te onderhouden maaiveld.
- De kades en walmuren zijn in slechte staat (zie bijlage Nader kadeonderzoek). Het herstel daarvan maakt onderdeel uit van de (financiële) afspraken tussen Rijk en gemeente. Zolang in ontwikkelingsfase dit herstel nog niet is uitgevoerd vallen de kades en de walmuren niet onder de beheer- en onderhoudsexploitatie.

Kosten beheer en onderhoud tijdens de ontwikkelingsfase

Het stadsdeel Centrum heeft kengetallen aangeleverd voor het beheer en onderhoud. Op basis daarvan is voor de ontwikkelingsfase een raming gemaakt van de kosten. Deze zijn opgenomen in de separate financiële rapportage. Reiniging en afvalinzameling vallen daar niet onder. Deze worden gedekt uit de reguliere heffingen.

10. Financiën

Samenvatting

In 2012 is voor de gebiedsontwikkeling van het Marineterrein een grondexploitatie opgesteld. Voor de Strategienota is deze uitgebreid met een vastgoedexploitatie voor de tijdelijke exploitatie van het bestaande gebouwen en een beheerexploitatie.

Vastgoedexploitatie

Vanaf 2013 tot ongeveer 2027 zal vooral het bestaande vastgoed (tijdelijk) worden geexploiteerd. Het aanbod daarin loopt op tot 50.000 m^2 bvo in 2018 en loopt dan weer geleidelijk af tot 12.000 m^2. Er is een gemengd programma aangehouden. Vanwege de huidige marktomstandigheden is rekening gehouden met gedeeltelijke leegstand.

Grondexploitatiemodel

Het grondexploitatiemodel is gebaseerd op het 50/50 model FSI=3 uit de Verkenningsstudie (2012). De definitieve invulling van het gebied kan nog vele kanten op en zal dus ook zeker afwijken van de hier gedane aannames. Voor de doorrekening van het model is ervan uitgegaan dat circa 50.000 m^2 van het gebied (14 ha) met woningen kan worden bebouwd. Verder is gerekend met 10.000 m^2 voor bijzondere hotels. Een deel van het gebied wordt parkachtig ingericht en een bijzonder element is de brug. Wijzigingen ten opzichte van 2012 zijn een bijgestelde raming voor bodemsanering, herstel van kades en proceskosten. Gezien de marktomstandigheden is in de berekeningen de start van de echte nieuwbouwtonwikkeling verschoven van 2019 naar 2026.

Exploitatie beheer en onderhoud

Zodra het gebied openbaar toegankelijk is en de nieuwe gebiedsorganisatie (Rijk en gemeente samen) is geïnstalleerd, gaat deze organisatie zorgdragen voor beheer en onderhoud. De kosten daarvoor blijven tot 2027 op hetzelfde niveau en nemen daarna geleidelijk af, in gelijke tred met de gebieden die definitief in beheer worden gegeven bij het stadsdeel.

Resultaat

Tijdens de tijdelijke exploitatie wordt vooral geïnvesteerd in het geschikt maken voor verhuur (eventueel verkoop) van het vastgoed. Dit zal tot een geringe negatieve kasstroom leiden. De belangrijkste investeringen zijn in kade- en funderingherstel, de nieuwe brug, kleine aanpassingen in het maaiveld en proceskosten.
De investeringen in bouw- en woonrijp maken gaan in 2026 van start. De kasstroom heeft rond 2026 een dip, maar is vanaf 2027 positief. Het eindresultaat is positief. De afdracht aan het Rijk voor de grond is afhankelijk van de hoogte van het uiteindelijke resultaat en is hierin nog niet meegenomen.
Meer gedetailleerde financiële gegevens zijn opgenomen in de separate vertrouwelijke financiëleparagraaf.

Inleiding

- In 2011-2012 is er een financiële verkenning gedaan naar de mogelijke gebiedsontwikkeling van het Marineterrein. In deze verkenning startte de nieuwbouwontwikkeling in 2017. Door de veranderende marktomstandigheden is besloten om de bestaande gebouwen op het terrein de eerste 10 jaar tijdelijk te gaan exploiteren, alvorens met de nieuwbouwontwikkeling te starten.
- In het hoofdstuk Faseringsstrategie is aangegeven in welk tempo de bestaande gebouwen beschikbaar komen en hoe deze gebouwen tijdelijk kunnen worden geëxploiteerd en een enkel gebouw misschien zelfs verkocht. De echte nieuwbouwontwikkeling (en dus de grondexploitatie) start volgens de huidige inschattingen in 2026.

- Voor de strategiefase is een gebiedsexploitatie opgesteld welke bestaat uit een vastgoedexploitatie van de bestaande gebouwen, een grondexploitatie voor de nieuwbouwontwikkeling en een beheerexploitatie om het terrein te kunnen beheren en onderhouden. In de tijd overlappen deze 3 exploitaties elkaar.

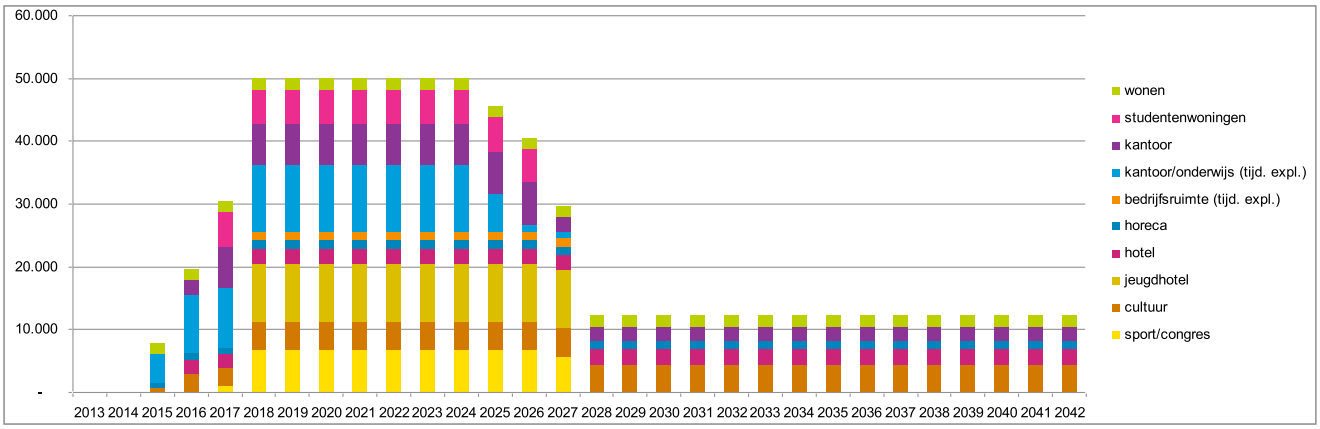
Vastgoedexploitatie

In de paragraaf 'Tijdelijke vastgoedexploitatie' is beschreven wat per functie de bandbreedte is waarin de bestaande panden kunnen worden ingezet. Op basis daarvan is een zo realistisch mogelijk aanname gedaan met een goede mix aan bestemmingen. Het programma dat per jaar op het Marineterrein wordt aangeboden staat in de grafiek onderaan deze pagina.

Vanaf het moment dat de gebouwen vrijkomen loopt het aanbod voor programma op tot 50.000 m^2 bvo in 2018. Vanaf 2025 worden er gebouwen gesloopt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Het programma dat in de te handhaven gebouwen past loopt dan weer af tot 12.000 m^2 bvo in 2028.
Ondertussen komt er ook weer programma bij als gevolg van de nieuwe gebiedsontwikkeling. Dit nieuwe programma is niet in de grafiek meegenomen. Het figuur geeft het totale programma aan dat op de markt wordt aangeboden. Om de opbrengsten te berekenen is er rekening mee gehouden dat een deel van het programma niet verhuurd wordt. Er is verondersteld dat de definitief te handhaven gebouwen verkocht zullen worden.

Grondexploitatie

De grondexploitatie sluit aan bij de 'Financiële verkenning Marine Etablissement Amsterdam' (d.d. 9-01-2012). De cijfers zijn gebaseerd op het 50/50 model FSI=3 uit de Verkenningsstudie (2012). Ten behoeve van de doorrekening zijn programmatische aannames gedaan. De definitieve uitwerking van het gebied kan een andere



VASTGOED EXPOITATIE: AANBOD PROGRAMMA HET MARINETERREIN IN BESTAANDE GEBOUWEN (ZONDER LEEGSTAND EN EXCLUSIEF NIEWBOUWONTWIKKELING)

invulling krijgen maar de aannames zijn zodanig gekozen dat andere bestemmingen (financieel) mogelijk zijn. In deze verkenning is van het gehele terrein (circa 14 ha) een gebied van circa 50.000 m2 opnieuw ingevuld met woningbouw. Binnen het woongebied is 78% uitgeefbaar met blokken van gemiddeld 6 lagen. Het aantal woningen in de grondexploitatie is 1.350. Verder is 10.000 m² hotel opgenomen. Daarnaast is 5 m² per woning gereserveerd voor overige buurtvoorzieningen. Van parkeren is aangenomen dat dit kostenneutraal kan worden ingevuld.
Een deel van het gebied wordt parkachtig ingericht. Verder is rekening gehouden met normale kosten voor bouw- en woonrijp maken en projectmatige bodemsanering. Een bijzonder element is de brug.

De voornaamste wijzigingen ten opzichte van 2012 zijn:

- Sloopkosten van bestaande panden zijn verschoven naar de vastgoedexploitatie.
- Na nader bodemonderzoek is vastgesteld dat de kostenraming voor bodemsanering kan worden verlaagd.
- Nader onderzoek van kademuren heeft opgeleverd dat deze kosten ook kunnen worden verlaagd.
- Tijdelijke beheer en onderhoud van het gebied tijdens de ontwikkelingsfase was nog niet opgenomen. Nu wel.
- Gedurende de gehele looptijd is er een projectbureau nodig om ervoor te zorgen dat de gebouwen verhuurd worden en om het gebied op de kaart te zetten zodat de nieuwbouwontwikkeling goed gaat lopen. De kosten daarvoor zijn opgenomen.

Exploitatie beheer en onderhoud

Zodra het gebied openbaar toegankelijk is en de nieuwe gebiedsorganisatie (Rijk en gemeente samen) is geïnstalleerd gaat deze organisatie zorgdragen voor beheer en onderhoud. De jaarlijkse kosten daarvoor zijn geraamd. Deze blijven tot 2027 op het zelfde niveau. Vanaf die tijd zullen delen van het terrein definitief worden opgeleverd en bij het stadsdeel in beheer worden gegeven. Daarom nemen vanaf dat jaar de beheer- en onderhoudskosten voor de gebiedsorganisatie geleidelijk af.

Resultaat

De resultaten van deze exploitatie zijn opgenomen in de financiële paragraaf. Deze gegevens zijn vertrouwelijk.
Gedurende de fase van tijdelijke exploitatie wordt vooral geïnvesteerd in het geschikt maken voor verhuur (eventueel verkoop) van het vastgoed. Die investeringen worden pas gedaan als er daadwerkelijk afnemers zijn. Deze investeringen zullen slechts tot een geringe negatieve kasstroom leiden. Daarnaast vormen kade- en funderingherstel, de nieuwe brug en kleine aanpassingen in het maaiveld en proceskosten de voornaamste investeringen in deze periode.
De investeringen in bouwrijp maken gaan in 2026 van start, gevolgd door investeringen in het woonrijp maken. Deze investeringen zullen zo kort mogelijk op de feitelijk inkomsten uit erfpacht worden gedaan. Dat betekent dat er rond 2026 een dip zit in de kasstroom maar dat vanaf 2027 de kasstroom positief is.
Na aftrek van alle kosten is er een positief resultaat. Hierbij is nog geen rekening gehouden met afdrachten aan het Rijk voor de grond.



11. Communicatie

Samenvatting

Kernboodschap

Het Marineterrein: Een plek waar geschiedenis wordt geschreven

Michiel de Ruyter schreef geschiedenis toen hij in de Gouden Eeuw met zijn grote, innovatieve zeemacht vanaf het voormalig 's Lands Dok vertrok naar de Verre Oost. Eeuwenlang bleef dit maritieme verleden verborgen achter een dikke muur. Nu gaat de poort open en is er op het Marineterrein ruimte voor nieuwe helden. Het is onze droom dat er straks op dezelfde plek opnieuw geschiedenis wordt geschreven. Dat deze beschermde stadsoase een kruispunt vormt waar ontwikkelingen ontstaan die, net als vroeger, een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de stad. We gaan deze droom samen met anderen, stap voor stap realiseren.

Realisme

De huidige economische tijd vraagt om realisme, om tijdelijke invullingen en een geleidelijke ontwikkeling. Daarom gaan we anderen enthousiast maken voor onze droom en kiezen we tegelijkertijd voor een realistisch pad om die droom uit te laten komen.

Communicatie levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van het gebiedsontwikkelingsconcept van het Marineterrein. De doelen die we daarbij stellen zijn:

1 Bekendheid en aantrekkingskracht van het gebied vergroten
2 Draagvlak kweken voor de ontwikkelingen
3 Realiseren van de 3 domeinen van het gebiedsconcept

1. Bekendheid en aantrekkingskracht vergroten

- *Doelstelling:* De bekendheid en aantrekkingskracht van het gebied vergroten door het te profileren, dat wil zeggen de juiste associatie met het gebied tot stand brengen. Doelgroepen moeten het Marineterrein automatisch in verband brengen met een innovatieve werkplaats waar geschiedenis wordt geschreven, een plek die bijdraagt aan de ontwikkeling van de stad.
- *Doelgroepen*: (Internationale) ondernemers en organisaties, Amsterdammers en politiek
- *Aanpak*: De unieke kenmerken van de locatie bieden goede mogelijkheden om het terrein te profileren door evenementen en activiteiten van anderen naar het gebied te halen die de juiste lading aan het gebied geven en veel publiciteit genereren. De onderwerpen moeten een link hebben met ondernemerschap/ wetenschap/ innovatie of de maritieme geschiedenis. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een internationaal wetenschappelijk congres, een innovatief tv-programma of evenementen met maritiem karakter of een link naar de geschiedenis.
  De associatie met het Marineterrein komt hiernaast tot stand door alle communicatie een passende uitstraling, toon en vorm te geven. Maar belangrijker is dat het gebied zich profileert met haar verhaal.

2. Draagvlak voor ontwikkelingen

- *Doelstelling*: Communicatie kan bijdragen aan een breed draagvlak voor de ontwikkelingen van het Marineterrein. Draagvlak is noodzakelijk voor breed gedragen besluitvorming. In tijden van schaarse middelen moet meer dan ooit verantwoord worden waarom gemeenschapsgeld wordt ingezet om de ontwikkeling van het gebied op gang te brengen. Communicatie kan helpen de argumenten daarvoor helder voor het voetlicht te brengen. Ook helpt het bij het snel doorlopen van wettelijke procedures.



- *Doelgroepen*: Direct omwonenden en Amsterdammers, maar ook organisaties/ stakeholders en belangenorganisaties uit de directe omgeving en Amsterdam-breed.
- *Aanpak*: Draagvlak begint bij enthousiasme voor wat er te gebeuren staat. Neem de doelgroepen mee in de toekomstdroom voor het terrein, maar wees realistisch over het pad om deze droom te verwezenlijken.
  Om draagvlak te verkrijgen is het ook nodig dat doelgroepen begrijpen waarom de gemeente en het rijk samen het Marineterrein willen ontwikkelen, in een tijd waarin veel projecten van de gemeente worden stopgezet.
  Het is ook belangrijk om de relevantie van de ontwikkelingen voor de stad en voor de Amsterdammers te bewaken én uit te dragen.
  En om goed uit te leggen dat het proces anders verloopt dan voorheen. Het Rijk en de gemeente geven een deel van de regie en sturing uit handen, om initiatieven uit de markt meer kansen te bieden.
  Binnen het Rijk is het verder van belang uit te leggen dat de rijke historie van het gebied gekoesterd wordt en dat de ontwikkelingen rendement opleveren.
  Tot slot is het zaak om alle doelgroepen te verzekeren dat voor de functies die het gebied nu herbergt (defensieonderdelen, uitvalsbasis voor de ME, safe-house) een passende plek wordt gevonden.
- *Boodschap*: Het Marineterrein is een unieke plek waar geschiedenis is geschreven. Eeuwenlang bleef dit verleden verborgen achter een dikke muur. Nu gaat de poort open en is er op het Marineterrein ruimte voor nieuwe helden.
  De kans om het Marineterrein openbaar te maken, toe te voegen aan de stad en de geschiedenis te ontsluiten is uniek.
  De kans doet zich juist nu voor, in deze tijd van financiële crisis, omdat Defensie moet bezuinigen. De gemeente vindt het Marineterrein door de ligging en de geschiedenis zo'n unieke plek dat ze graag invloed heeft op hoe deze plek zich ontwikkelt. Ook Defensie wil van dit, voor hun geschiedenis zo belangrijke gebied, iets bijzonders maken. Daarom gaan de gemeente en het Rijk samenwerken.
  De ontwikkeling gaat stap voor stap. We gaan niet in een keer het hele gebied ontwikkelen en grote investeringen doen, maar zoeken enthousiaste partners die mee willen helpen aan het verwezenlijken van onze droom. Met dit doel voor ogen zetten we de poort open en gaan we het gebied geleidelijk een nieuwe bestemming geven. Voor bestaande functies zoeken we tijdig een passende plek. En we gaan op zoek naar bedrijven en particulieren met goede ideeën die zich op het terrein willen vestigen.
  Zo gaan we op het Marineterrein opnieuw geschiedenis schrijven.

3. Realiseren van de drie domeinen van het gebiedsconcept

A. Koesteren van de maritieme en militaire geschiedenis

- *Doelstelling*: Levend houden van de geschiedenis van terrein.
- *Doelgroepen*: Omgeving, ondernemers (alle doelgroepen waarmee wordt gecommuniceerd), particulieren met interesse in de Maritieme geschiedenis en/ of archeologie.
- *Aanpak*: Een van de pijlers van het gebiedsconcept is het koesteren van de geschiedenis van het terrein. Dit komt niet alleen tot uiting in de programmering en invulling van het terrein, maar ook in de communicatie over het terrein.
  Zoals in de kernboodschap staat: het Marineterrein is een plek waar geschiedenis wordt geschreven. De oude en nieuwe geschiedenis vormt in de communicatiestrategie een rode draad. Het verhaal dat we vertellen gaat over de rol die het terrein inneemt in de ontwikkeling van de stad, in het verleden, maar ook in de toekomst.
  We doen dat door verbindingen te leggen met partijen die het koesteren van de Amsterdamse geschiedenis in hun doelstelling hebben opgenomen. Bijvoorbeeld het Bureau Monumenten & Archeologie, Amsterdam Partners, Het Scheepvaartmuseum of het Amsterdams Museum. Ook Defensie zou

hierin een belangrijke rol kunnen spelen. Door naamgeving van het gebied en de gebouwen kan de geschiedenis een plek behouden.

B. Amsterdamse kennis en kracht inzetten bij realisatie waterpark

- *Doelstelling*: Amsterdammers mee laten genieten van het terrein, mee te laten denken over de invulling van de groene en blauwe openbare ruimte en het aantrekken van initiatiefnemers om plannen voor de openbare ruimte uit te voeren.
- *Doelgroepen*: Amsterdammers, Amsterdamse ondernemers
- *Aanpak*: Het waterpark is de pijler van het gebiedsconcept die voor Amsterdammers het meest interessant lijkt. Het verbindt de stad en biedt recreatieve mogelijkheden. Het openstellen van het gebied is voor Amsterdammers misschien wel het belangrijkste punt van de gebiedsontwikkeling. Amsterdammers kunnen straks meegenieten als deze historische plek wordt ontsloten. In de communicatie naar Amsterdammers krijgt dit veel aandacht. Het biedt aanleiding om over de andere ontwikkelingen te informeren en Amsterdammers ook daarover enthousiast te maken.
  Het zou mooi zijn als Amsterdammers zo betrokken raken bij het Waterpark dat zij daar zelf hun bijdrage aan gaan leveren. Dat kan in de ideeënvorming en mogelijk dienen zich daardoor ook initiatieven en financiers aan om de ideeën te verwezenlijken.

C. Initiatiefnemers aantrekken voor de innovatieve werkplaats

- *Doelstelling*: Initiatiefnemers aantrekken voor de innovatieve werkplaats.
- *Doelgroepen*: Internationale en nationale innovatieve ondernemers, wetenschappelijke instellingen, organisaties.
- *Aanpak*: Bij de ontwikkeling van gebieden zijn partijen steeds meer aangewezen op initiatieven van bedrijven, particulieren en instanties. Zeker ook bij een gericht gebiedsconcept, zoals op het Marineterrein gerealiseerd wordt, is het zaak om de juiste initiatiefnemers in een vroeg stadium aan te trekken.
  Communicatie speelt hierin een belangrijke rol. Niet alleen door te profileren, maar ook door een platform te creëren (een community) waarop initiatiefnemers elkaar vinden en inspireren. Het belangrijkste bij het opzetten van een community is dat de gemeenschappelijke interesse – de inhoud – de boventoon voert. De (internationale) gemeenschap vormt zich dan ook rondom inhoudelijke discussies. Een goed platform leeft zowel online, maar bestaat ook uit face-to-face contacten. Door de echte ontmoetingen plaats te laten vinden op het Marineterrein stimuleer je dat de initiatieven ook fysiek landen op het terrein.

Bijlage Verkenningsstudie 2012

In 2012 is een verkenningsstudie verricht voor het Marineterrein. De studie is een (globale) verkenning van inhoudelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Dit is vormgegeven in 3 stedenbouwkundige modellen en 6 programmatische modellen. Deze zijn op hun financiële, ruimtelijke, juridisch planologische, verkeerskundige en milieukundige haalbaarheid en wenselijkheid beoordeeld.
De modellen zijn nadrukkelijk geen ontwerp of blauwdruk voor de invulling van het terrein. Ook is het goed te beseffen dat deze studie wel een goed beeld geeft van de potentie van het gebied, maar nog op tal van onderwerpen verder uitgewerkt moeten worden wanneer daadwerkelijk met de ontwikkeling van het gebied zal worden gestart. In dit hoofdstuk een korte samenvatting van de studie Verkenningsfase Marineterrein (20 maart 2012)

Stedenbouwkundige modellen

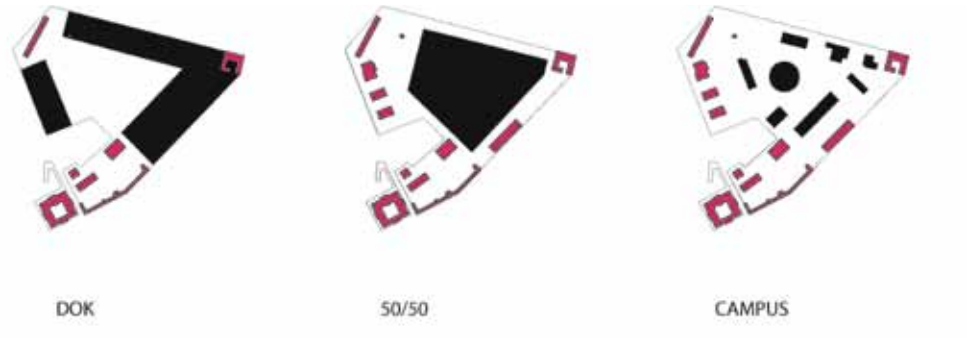
Er zijn in de verkenning 3 ruimtelijk bestudeerd:
Een Dok-model: bebouwde randen met een centrale open publieke ruimte.
Een 50/50-model: verdeeld in een parkachtige strook en een meer compacte bebouwd deel.
Een Campus-model: een verspreide verkaveling van losse gebouwen in een publieke ruimt.
Wat betreft het te bebouwen oppervlak verschillen de modellen niet, ruimtelijk wel. Er is voor de verkenning gekozen om één model, het 50/50-model, verder uit te werken.

Kwaliteiten van het terrein

Er zijn drie kwaliteitszones aangewezen waarvan het belangrijk deze een plaats te geven in de herontwikkeling.
De strook (rood) parallel aan de Kattenburgerstraat met daarop de historische Voorwerf (03) en de oorspronkelijke muur van het terrein in relatie met het Scheepvaartmuseum.
De strook (blauw) parallel aan de noordelijke kademuur met de 19de-eeuwse voormalige TOKM-kazerne (24) op de westpunt.
De strook (geel) aan de zuidwest-zijde. Hier staan een aantal gebouwen in de nieuw zakelijke stijl (jaren '60) Het meest in het oog springend is de voormalige TOKM-school (027) op betonnen staanders (in de stijl van Le Corbusier).



MARINETERREIN MET 3 KWALITEITSGEBIEDEN

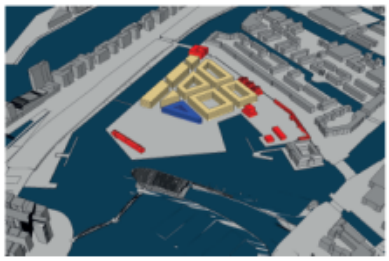


STEDENBOUWKUNDIGE MODELLEN MARINETERREIN



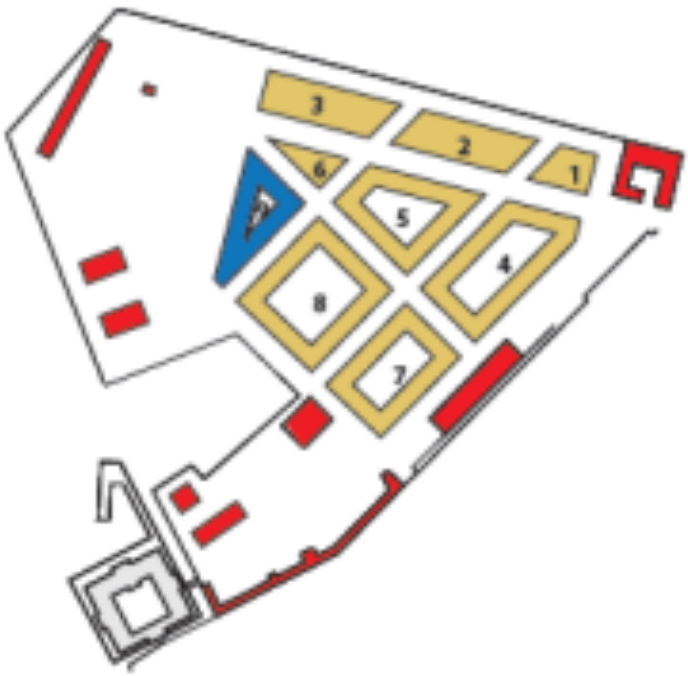
Opbouw van het 50/50-model

De drie kwaliteitszones bieden de kans om een aantal stedelijke kwaliteiten te combineren. Met name het westelijk gebied heeft een grote groene kwaliteit met uitzicht op de binnenstad. Een invulling als park ligt voor de hand. In de structuurvisie is deze beleidswens ook neergelegd. Tegelijkertijd is dit gebied, dat ongeveer 50% van het terrein bestrijkt, te benutten voor evenementen. Het is, inclusief de haven, zo groot als het museumplein. Het park dat hier al bijna natuurlijk ontstaat, biedt evengoed nog de mogelijkheid om 17.000m2 aan nieuwe functies te herbergen in de te behouden (historische) gebouwen.





referentiebeelden: Sydhavn, Kopenhagen



LEGENDA

	te behouden gebouwen	16.730 m2 bvo (excl. marechaussee en depotgebouw)
	hotel (voorbeeldlocatie)	10.000 m2 bvo
	woningbouw	1.349 woningen (fsi 3) 7.083 m2 bvo voorzieningen woninggrootte 104 m2 bvo per woning daarvan is 5m2 voorziening = 4,80%

PROGRAMMA VERKENNING 2012	
50/50 MODEL MET FSI 3 (EXCL. PARKEREN)	
PROGRAMMA	m2 bvo
Woningen (1.349 woningen)	134.900
Hotel	10.000
Kantoren	885
(Ho)reca	885
Winkels	885
Bedrijven	885
Maatschappelijk	3.540
Bestaande gebouwen, nieuwe functies	16.730
Bestaande gebouwen, huidige functies	10.500
TOTAAL	**179.210**



IMPRESSIE 50/50-MODEL FSI 3

Programma in 6 ontwikkelingsmodellen

In de verkenningsstudie zijn 6 verschillende ontwikkelingsmodellen met verschillende dichtheden doorgerekend. Als basisrekenmodel is gekozen voor het 50/50-model met een dichtheid van fsi=3. Rekenkundig is uitgegaan van een programma met vooral woningbouw. Er is ook een model met de herhuisvesting van de Rechtbank, maar dat is niet meer aan de orde.
In grote lijnen bestaat het programma in het 50/50-model uit:

- Een westelijke helft met een park. In de bestaande bebouwing is plaats voor verschillende stedelijk georiënteerde commerciële en sociaal-maatschappelijke functies (17.000m^2).
- Een oostelijke helft met voornamelijk een woonbestemming. Daarnaast is hier een hotel (10.000m^2) opgenomen.
  Voor parkeren is vooralsnog een verhouding van 1 parkeerplaats per woning c.q. per 125m^2 commercieel programma gehanteerd. Daarin is bezoekersparkeren verdisconteerd.

Techniek

Basisdocument: De huidige situatie van het terrein boven- en ondergronds, gebouwen, kademuren, verontreinigingen en overige informatie is verzameld in het door Defensie opgestelde Basisdocument Inventarisatie Marine Etablissement Amsterdam versie 1.0 dd. november 2011. De analyse daarvan geeft inzicht in de technische randvoorwaarden, de te nemen maatregelen, de kosten en de risico's bij het transformeren en ontwikkelen van het gebied.

Bodemsanering: Uit het Basisdocument kan worden afgeleid dat er asbest in de grond zit. De bodemgegevens waren ten tijde van de verkenningsstudie nog niet toereikend om de bodemvervuiling goed vast te stellen. Ook over de kades was niet voldoende informatie beschikbaar om de kwaliteit te bepalen. Er zijn daarom voor beide aspecten voorlopige (financiële) aannames gedaan. Er is nadien nader bodemonderzoek en kadeonderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan staan elders in de bijlage.

Geluid: Uit geluidsonderzoek blijkt dat er geluidsbelasting is vanaf het spoor en de Piet Heinkade, van de Kattenburgerstraat en van de kruising bij de IJtunnel. Doordat in het 50/50-model bebouwing van de randen deels is vermeden is geluidsoverlast al enigszins beperkt. Daar waar nodig is in de berekeningen rekening gehouden met geluidsmaatregelen bij de woningen.

Verkeersonderzoek: Het Marineterrein heeft slechts twee uitvalswegen, via de Kattenburgerstraat enerzijds naar de Prins Hendrikkade en anderzijds naar de Piet Heinkade. Omdat dit beide drukke wegen zijn met drukke kruispunten is een quick scan uitgevoerd. De scan heeft opgeleverd dat het 50/50-model fsi 3 redelijk in te passen in de bestaande wegenstructuur maar dat we tegen de grens van de maximale capaciteit zitten. Met name de kruising bij het Kattenburgerviaduct is een bottleneck. Vooralsnog zijn op basis van deze bevindingen in de financiële berekeningen geen grote infrastructurele ingrepen opgenomen.

Luchtkwaliteit: Van 2009 tot en met 2014 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) van kracht.Gedurende de werking van het NSL hoeven ruimtelijke projecten maar beperkt te worden getoetst aan de Wet Luchtkwaliteit 2007. Na medio 2014 worden projecten weer direct getoetst aan de strengere normen. Een 'quick scan' op luchtkwaliteit heeft uitgewezen dat bij de uitvalsweg naar de Prins Hendrikkade in de huidige situatie en in de verkende modellen de norm voor stikstofdioxide wordt overschreden. De conclusie is dat er maatregelen moeten worden getroffen om de de hoeveelheid verkeer te verminderen.

Bijlage Nader milieukundig bodemonderzoek

In de verkenningsfase is de mate van bodemverontreiniging op basis van bestaand historisch materiaal en eerdere onderzoeken geïnventariseerd. Dat gaf een globaal inzicht in de vervuilingsgraad. Omdat de bodemkwaliteit van het MEA een belangrijk gegeven is voor de herontwikkeling van het terrein, is een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Daarvoor was Defensie de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg tussen de Gemeente Amsterdam en het Rijk (RVOB/Defensie) is voor een onderzoeksopzet gekozen die inzicht geeft op hoofdlijnen over de bodemkwaliteit. Tevens is rekening gehouden met de wensen van de stadsarcheoloog, zodat na het onderzoek ook een preciezere uitspraak kan worden gedaan over de archeologische verwachtingen van het terrein.

De resultaten van het bodemonderzoek laten zien dat het deel van het Marineterrein dat de oorspronkelijke Voorwerf vormde (strook grond parallel aan de Kattenburgerstraat en de Dijksgracht) verontreinigd is met zware metalen en PAK. Dit stemt overeen met de uitkomst van bodemonderzoeken uit eerdere jaren. De nieuwe onderzoeksresultaten geven aan dat de bovengrond (0 – 0,5 meter min maaiveld) licht verontreinigd is. De ondergrond is deels sterk verontreinigd (boven de interventiewaarde). De vastgestelde sterke verontreiniging wordt volgens de Wet Bodembescherming als ernstig gekwalificeerd, maar is niet spoedeisend met het oog op een sanering van de bodem. De uitkomsten van het onderzoek stroken met de verwachtingen op basis van de historie van het terrein (de bedrijfsactiviteiten en het ophogen van het terrein met slib uit de Amsterdamse grachten). Het opgespoten deel (Dok Bassin) is 'schoon' (ten hoogste licht verontreinigd, kleiner dan de maximale waarde voor Industrie). Enkel in de ondergrond (circa 6 m diepte) is een verontreiniging aangetoond. Dit betreft waarschijnlijk de oorspronkelijke bodem van de gedempte haven.

Op een drietal locaties is er asbesthoudend materiaal in de grond aangetroffen. In één geval ging het om groter fragment asbesthoudend materiaal, bij de andere twee locaties betrof het fijn asbesthoudend materiaal. De overige 60 asbestanalyses in grond geven geen aanleiding tot een opmerking. Het grondwater is niet noemenswaardig verontreinigd, behoudens een enkele locatie waar mogelijk sprake kan zijn van een sterke grondwaterverontreiniging met PAK en/of minerale olie (niet geanalyseerd). De nu aangetoonde verontreiniging hoeft bij het huidig gebruik niet te worden gesaneerd. Er is in dit opzicht dan ook geen gevaar voor de gezondheid.

Op basis van dit onderzoek is het uitgangspunt dat saneringen zullen plaatsvinden daar waar dat nodig is voor de te realiseren functies, de diepte van de bouwwerken en de wijze van bouwen. Vooralsnog is een integrale sanering niet noodzakelijk. In de verkenningsstudie was hiervoor een kostenraming opgesteld. Op basis van de nieuwe onderzoeksresultaten is deze oorspronkelijke raming naar beneden bijgesteld.

Nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden over de mogelijke herontwikkeling van het Marineterrein zal ook worden besloten over een vervolg van het onderzoek. Daarbij wordt gedacht aan het afperken van de locatie waar het asbest is aangetoond en het nauwkeuriger in beeld brengen van een aantal verontreinigingen in de ondergrond ter onderbouwing van de saneringsopgave in de mogelijke varianten van de herontwikkeling.

Bijlage Archeologisch onderzoek

In het kader van de mogelijke herontwikkeling van het MEA is in opdracht van de dienst Vastgoed Defensie (DVD) archeologisch bureau- en veldonderzoek verricht door Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) van de gemeente Amsterdam. Hierbij is een koppeling gelegd met de werkzaamheden die werden uitgevoerd in het kader van het nadere milieukundige bodemonderzoek.

Op basis van het verrichte onderzoek kan geconcludeerd worden dat het gebied qua archeologische verwachting grofweg in drie zones uiteenvalt.

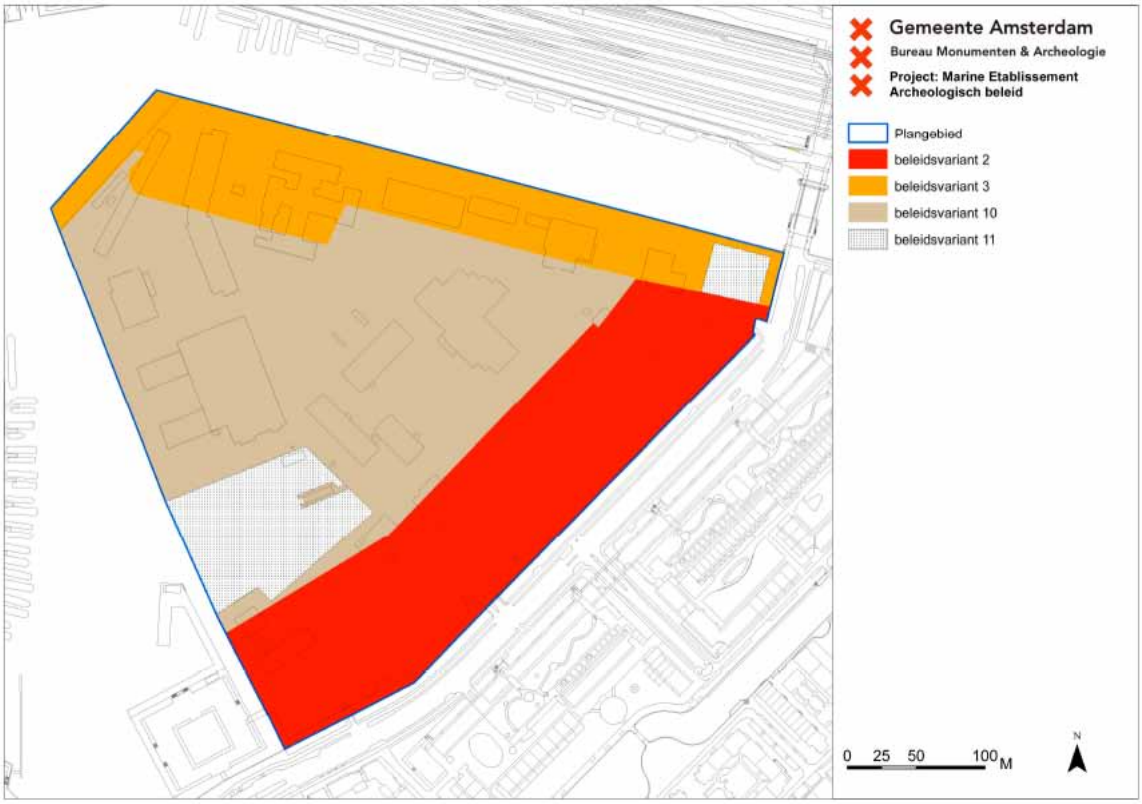
- Voorwerf
  De voorwerf (rode zone, 'beleidsvariant 2') betreft het aangeplempte eiland met de loopvlakken en structuren van de werf van het Marineterrein uit 17de en 18de eeuw en de werf van de Koninklijke Marine in de 19de en 20ste eeuw. Van oudsher is er sprake van een zone met kantoren, woonhuizen, werkplaatsen en opslagmagazijnen langs de Kattenburgerstraat en een zone ten noorden hiervan met scheepshellingen, insteekhavens en enkele verspreide gebouwen. Deze hoofdindeling van twee werfzones blijft tussen de 17de en 19de eeuw min of meer ongewijzigd, terwijl de functies van de gebouwen en de locaties van de hellingen zich in de loop der tijd wel wijzigen.
  De voorwerf is nog de enige zone met een belevingswaarde, aangezien het poortgebouw met aangrenzende bebouwing uit de 17de eeuw hier nog aanwezig is. Onderzoek toont aan dat archeologische vondsten hier over het algemeen redelijk tot goed geconserveerd zijn. Met uitzondering van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 50 m² of minder dan 0,5 m onder maaiveld.
- Dam
  De dam (gele zone, 'beleidsvariant 3') is aan het einde van de 18de eeuw rondom het bassin van het dok aangelegd. In de loop van de 19de eeuw raakt de dam bebouwd met functies waarvoor op de voorwerf geen plaats meer was. Binnen in het damlichaam bevinden zich vermoedelijk nog de houten palen van de oorspronkelijke palenbegrenzing van het bassin. Onderzoek toont aan dat archeologische vondsten hier over het algemeen redelijk tot goed geconserveerd zijn. Dat geldt niet voor archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 100 m² of minder dan 0,8 m onder maaiveld.

- Dok bassin
  Van het dok bassin (bruine zone, 'beleidsvariant 10') is de archeologische verwachting laag. Deze zone werd tot de jaren zestig van de vorige eeuw in beslag genomen door het binnenwater van het dok, dat eerst omsloten was door de palenrijen en vanaf het einde van de 18de eeuw door de dam. In de jaren zestig is het dok gedempt. De bodemopbouw van het dok bassin kenmerkt zich dan ook door een dik pakket schoon zand. Doordat het dok voordat het gedempt werd in de jaren zestig eerst is uitgebaggerd zullen de archeologische resten grotendeels verwijderd zijn. Indien nog archeologische resten aanwezig zijn zullen deze in de humeuze IJ-bodem goed geconserveerd zijn. Hier geldt een uitzondering van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m² of minder dan 5,0 m onder maaiveld.

Het gedeelte waar nu nog sprake is van open water, is vanwege baggerwerkzaamheden verstoord. De verwachting is dat hierdoor weinig van archeologische waarde gevonden zal worden.

Conclusie

De conclusie van het onderzoek is dat als het wenselijk is om bij de herontwikkeling van het Marineterrein de archeologische waarde van het gebied tot uitdrukking te brengen, de Voorwerf hiervoor de aangewezen plek is.



Begrenzing plangebied

Beleidsvariant 2 (verwachtingszone A, B, C en delen van D)
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 50 m^2 of minder dan 0,5 m onder maaiveld.

Beleidsvariant 4 (verwachtingszones E)
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m^2 of minder dan 0,8 m onder maaiveld.

Beleidsvariant 10 (verwachtingszone F)
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 10.000 m^2 of minder dan 5,00 m onder maaiveld.

Beleidsvariant 11 (delen van verwachtingszones F)
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt in alle gevallen.

Bijlage Nader kadeonderzoek

In de verkenningsfase (2012) was op basis van het door Defensie aangeleverde materiaal geconstateerd dat kades gebreken vertonen. Uit de door de Dienst Vastgoed Defensie (DVD) in 2009 opgedragen inspectie van de kademuren blijkt het volgende:

- Het staal van de verankerde stalen damwand aan de noordwestzijde moet vervangen worden; dat betekent impliciet een volledige vervanging van de kademuur.
- De betonnen kademuren met voormetseling verkeren in redelijke staat, alleen de grondkerende houten damwand aan de achterkant van de funderingsvloer is door houtrot aangetast. Dit heeft verzakkingen in het maaiveld tot gevolg. De voegen van het metselwerk op de waterlijn zijn circa 2 cm uitgesleten. Er zijn met uitzondering van de kademuur bij het Marechausseegebouw nog geen stenen uit het metselwerk uitgebroken.
- De gemetselde kademuur op houten fundering is matig. Het kopse hout van de kespen is verrot. Ook hier is de mes- en groefverbinding van de houten damwand door houtrot aangetast. De gronddichtheid is nog wel intact. Via de dilatatievoegen vinden gronduitspoelingen plaats, wat tot verzakkingen in het maaiveld leidt.

In gezamenlijk overleg met Dienst Vastgoed Defensie, RVOB en gemeente Amsterdam zijn de bestaande kademuurconstructies nader geanalyseerd op stabiliteit, veiligheid, levensduur en kosten voor herstel c.q. vervanging. Per trajectdeel hebben wij een korte samenvatting van de bevindingen opgesteld. Voor de ligging van de trajectdelen verwijzen wij naar bijgaand kaartje.

1 Verankerde stalen damwand traject BC:
Uit de nadere berekeningen blijkt dat de damwand ook bij een lichtere belasting niet voldoet aan het wettelijk vereiste veiligheidsniveau. Conclusie: op korte termijn vervangen van de stalen damwand.

2 Overige kademuren trajecten CD en BG:
Voor de kademuren met de rotte houten damwand geldt ook dat de damwand vervangen moet worden. Het is te overwegen om definitieve vervanging uit te stellen door op korte termijn verzakkingen als gevolg van de lekke damwand te verhelpen. Dit middel is in feite pappen en nathouden en kan maar beperkt worden ingezet. De DVD heeft wel budget beschikbaar voor een dergelijke ingreep.

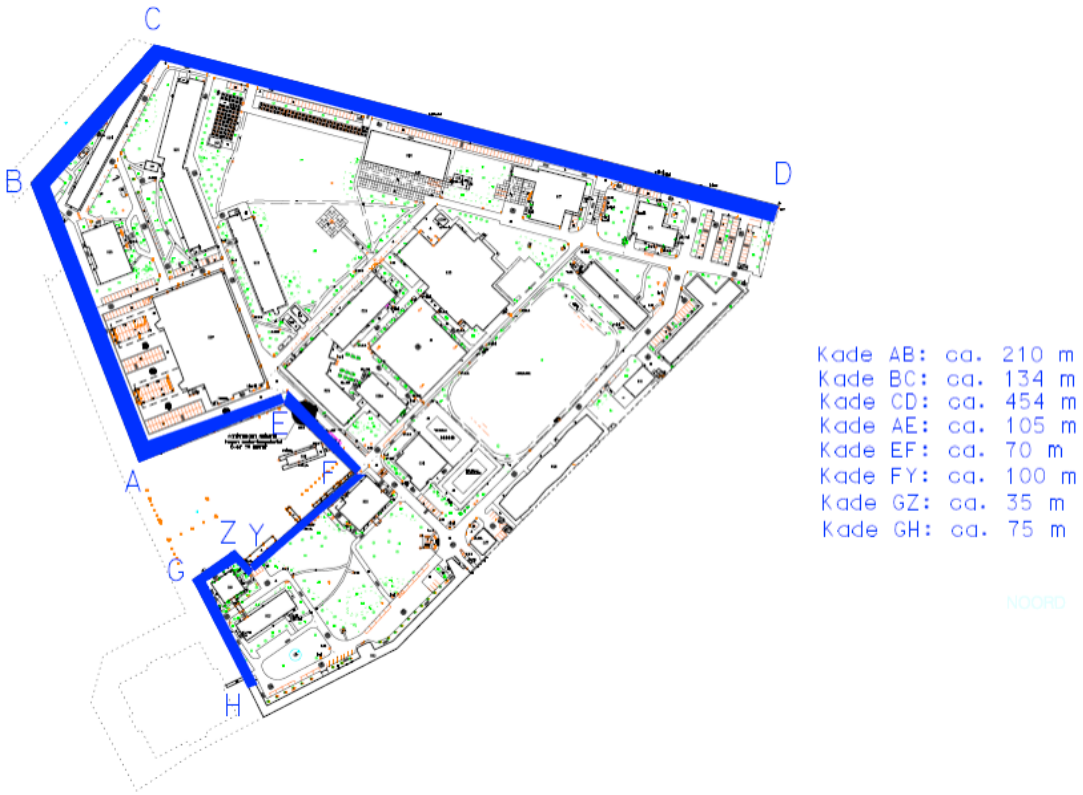
3 Betonnen kademuur met voormetseling traject GH:
De houten palen op dit traject zijn onderzocht en zijn matig. De kade kan naar schatting nog 50 jaar mee. Dit moet echter nader onderzocht worden. De aanvraag voor een aanvullend onderzoeksbudget is bij Defensie in behandeling. Omdat nu niet duidelijk is hoe lang de houten fundering nog meegaat, wordt vooralsnog uitgegaan van sloop en nieuwbouw van een betonnen kademuur met voormetseling.

4 Funderingsherstel gebouw 003, Voorwerf:
De fundering van het gebouw Voorwerf is niet onderzocht; alleen de houten palen en funderingskespen aan de waterzijde van het gebouw. Uit de inspectie blijkt dat de fundering door verzakking en houtrot is aangetast. Naar verwachting geldt dit ook voor de rest van het gebouw. Nader onderzoek naar noodzakelijk funderingsherstel en de hiermee gemoeide kosten is nodig. In deze fase is een inschatting gemaakt van de kosten van funderingsherstel van de Voorwerf.

5 enovatie en funderingsherstel monumentale muur langs Kattenburgerstraat:
Er is nauwelijks iets bekend over de “Kattenburger muur”. Het object is niet opgenomen in een beheerprogramma van Defensie en er worden slechts ad-hoc maatregelen genomen,

zoals het verwijderen van overmatige en of aantastende begroeiing. Defensie gaat nog na of er herstelactiviteiten zijn uitgevoerd in overeenstemming met de aanbevelingen uit een conditierapport van 2001. Vooralsnog wordt uitgegaan van renovatie en funderingsherstel van de muur.

De ramingen van deze 5 herstelwerkzaamheden zijn opgenomen in de grondexploitatie.



KADETRAJECTEN

Bijlage Kabels en leidingen

Op het Marineterrein ligt nu een functioneel pakket aan kabels en leidingen. In de verkenningsstudie is dat al in beeld gebracht. Deze zijn in eigendom en beheer van Defensie en maken dus geen deel uit van de 'openbare' netten van de nutsbedrijven. Op het moment dat het Marineterrein openbaar wordt, verandert de situatie en moet opnieuw worden bekeken hoe de bestaande en nieuwe gebouwen worden aangesloten op openbare netwerken en wat dat betekent voor de kabels en leidingen op het terrein.

Overname kabels en leidingen?

Het overnemen van de bestaande ondergrondse infrastructuur door de reguliere kabel- en leidingbeheerders van Amsterdam is in theorie mogelijk. Dan zou Defensie moeten aantonen welke kabels en leidingen er liggen, welke kwaliteit ze nog hebben (rest levensduur), welke soorten er liggen, materiaalgebruik, data van aanleg, etc. Omdat naar verwachting het merendeel van de kabels en leidingen in de jaren 60 zijn aangelegd is het voor nutsdiensten en -bedrijven waarschijnlijk niet interessant om deze over te nemen.

Nieuwe kabels en leidingen

Het ligt meer voor de hand dat wanneer het terrein openbaar en ontwikkeld wordt de nutsdiensten en -bedrijven nieuwe netwerken zullen aanleggen. Dit is dan voor rekening van deze instellingen. Het openbaar maken van het terrein houdt in dat er straatnamen, adressen en postcodes moeten komen. Alle gebruikers kunnen met deze informatie dan een aansluiting aanvragen, die op kosten van diensten en bedrijven wordt aangelegd. In een vergelijkbare situatie (AMC) is de afspraak gemaakt dat de eigenaar van het terrein de oude kabels en leidingen verwijdert. In de financiële ramingen voor het gebied is met deze optie rekening gehouden.

Overgangsfase

Omdat het terrein geleidelijk zal worden ontwikkeld en de eerste jaren een deel van de bestaande bebouwing nieuwe functies zullen krijgen, ontstaat er voor kabels en leidingen een overgangsfase. Mogelijk dat in het begin nieuwe functies nog op het net van Defensie blijven aangesloten.

Aanbeveling

Het is van belang om kort na de besluitvorming over het in ontwikkeling brengen van het Marineterrein overleg op te starten met de nutsbedrijven. Als de visie of plannen over de ontwikkeling van het gebied wat vastere vormen gaan aannemen, kan dit in het planvormingsoverleg met Diensten en Bedrijven verder worden uitgewerkt.

Bijlage Bestaande gebouwen op MEA met gebouwnummers

