

Reactie college van B&W op het advies DB stadsdeel Centrum

Het college spreekt haar dank en waardering uit voor het uitgebreide en zorgvuldige advies van het DB en is verheugd dat het DB de in de NvU weergegeven insteek onderschrijft voor de herontwikkeling van het Marineterrein tot innovatief stadskwartier met een focus op stedelijke vraagstukken. Een ontwikkeling die bijdraagt aan een complete, duurzame en inclusieve stad.

Hierna volgt per onderwerp een korte beschrijving van het advies van het DB en de reactie van het college daarop.

- Onderzoek mogelijkheden meer ruimte voor wonen

Het DB ziet ook graag een vitale, innovatieve wijk waar ruimte is voor werken, leren én wonen, maar denkt dat dit hand in hand kan gaan met het toevoegen van meer woonruimte.

Het DB adviseert daarom in de volgende planfase te verkennen of het mogelijk is om het volume aan te ontwikkelen woningen te vergroten ten opzichte van de geplande kantoor- en bedrijvenruimte. Zij adviseert om daarbij gebruik te maken van het onderzoek 'In de Mix' ('Een verkenning naar toepassing van functiemixmaten voor vitale buurten van Gadet e.a., 21 april 2023.) en ook het deel wat van Defensie blijft (eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf) in de berekeningen mee te nemen.

Het DB adviseert om de optie te onderzoeken om vernieuwende woonconcepten te introduceren, daar mogelijke toekomstige bewoners over mee te laten denken en jongeren, ouderen en gezinnen te betrekken bij het onderzoek.

Het DB adviseert in het toekomstige omgevingsplan de bouwlagen met een verdiepingshoogte die alleen geschikt is voor de functie Wonen ook zo op te nemen in het omgevingsplan.

➤ *Reactie college*

Het college zal in de volgende planfase laten onderzoeken of het mogelijk is meer wonen en vernieuwende woonconcepten te realiseren, waarbij het realiseren van een maatschappelijk en economisch waardevol innovatief stadskwartier de basis blijft. De flexibiliteit die in de projectnota wordt nagestreefd schept ook ruimte voor alternatieven en optimalisaties in de planuitwerking in de volgende fases. Daarbij wil het college niet voorschrijven op welke manier en met welke middelen dit onderzocht wordt. Het college zal de voorstellen hiervoor van het DB als suggestie meegeven om te betrekken bij het onderzoek, niet als verplichting. Het deel van het terrein wat in bezit blijft van het Rijksvastgoedbedrijf (de toekomstige kazerne) zal niet betrokken worden bij de berekeningen, omdat de gemeente hier nu en in de toekomst geen enkele zeggenschap over heeft met betrekking tot de programmering.

- Doelgroep bewoners buurt/stad vs. doelgroep innovatiedistrict

Het DB adviseert de ontwikkeling van het Marineterrein nadrukkelijker te verbinden aan de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting met doorstroming als belangrijke pijler. In de binnenstad is er, op het Marineterrein na, weinig ruimte om woningen toe te voegen terwijl de vraag groot is voor doorstroming van ouderen, gezinnen en jongeren uit de omliggende buurten. Graag ziet het DB daarom dat goed gekeken wordt naar de doelgroepen die zijn opgenomen in de huidige NvU en adviseert om:

- Minder ruimte te bieden aan de doelgroep “mensen die verbonden zijn aan het innovatiemilieu” en daarom geen short-stay of andere mogelijke woonconcepten met kort termijn huurcontracten te realiseren voor de “internationale werkenden”;
- De term innovatie in brede zin te beschouwen inclusief sociale en maatschappelijke innovatie en circulaire economie;
- Voor de doelgroep bewoners uit Amsterdam op het Marineterrein zelf betaalbare gezinswoningen te realiseren, zowel kleinere alsook expliciet grotere (ook in sociale huursegment);
- Voor een (groot) gedeelte hiervan de woningen als eerste in aanmerking te laten komen voor buurtbewoners ter bevordering van de doorstroom vanuit gezinswoningen;
- Woningcorporaties op te roepen een deel van de woningen met voorrang toe te wijzen aan ouderen en jongeren uit omliggende buurten om zoveel mogelijk doorstroming te creëren;
- De mogelijkheden te onderzoeken voor het beschikbaar stellen van een kavel voor één of meerdere wooncoöperaties;
- Zorg te dragen voor de ontwikkeling van toekomstbestendige ouderen- en zorgwoningen en passende zorgvoorzieningen;
- Ook te kijken naar maatschappelijke vraagstukken en innovatie. Inclusie moet een streep punt blijven om zo diversiteit op verschillende vlakken te behouden oftewel te stimuleren.

➤ *Reactie college*

Het college onderschrijft dat ook de ontwikkeling van het Marineterrein verbonden moet zijn aan de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting met doorstroming als belangrijke pijler. De NvU biedt ruimte voor innovatieve woonvormen en diverse doelgroepen, passend bij het karakter van het gebied. Dat zijn ouderen, jongeren en kleine gezinnen, maar ook mensen die verbonden zijn aan het innovatiemilieu. Hoeveel ruimte voor welke doelgroep wordt met de projectnota niet vastgelegd. Het realiseren van short stay of vergelijkbare woonconcepten staat niet in de NvU en is dus geen onderdeel van de plannen. Door bij de verdere uitwerking goed te kijken wat nodig is voor het gebied zelf en het woningbestand in de omgeving kan het Marineterrein bijdragen aan de gewenste doorstroming. Het college zal, in de planfase dat woningcorporaties en marktpartijen betrokken worden, hen oproepen om invulling te geven aan de wens om een deel van de woningen toe te wijzen aan doelgroepen die bij kunnen dragen aan doorstroming. Het realiseren van gezinswoningen is wenselijk, maar daarbij is het wel van belang rekening te houden met de mogelijkheden op deze locatie. De lessen die het impulsteam woonkwaliteit gaat formuleren over de woonkwaliteit van kleine woningen zullen hierbij zeker betrokken worden. Ook het onderzoeken van vernieuwende woonconcepten past daarbij. Hiermee neemt ook het project Marineterrein medeverantwoordelijkheid voor betaalbare en haalbare kwaliteit.

- Stedenbouwkundig raamwerk en aansluiting buurt

Het DB heeft geen voorkeur voor een bepaalde (grid) structuur maar wel een grote voorkeur voor een stapsgewijze, flexibele ontwikkeling van het Marineterrein met behoud van de huidige kwaliteiten van het gebied. Het DB adviseert een ontwikkelaanpak te hanteren die nauw aansluit op de kenmerken van de omliggende buurten en de leefwereld van buurtbewoners, zodat het Marineterrein onderdeel wordt van de buurt die er al is. De toekomstige stedelijke structuur moet, als tegenhanger van de afscheidende monumentale muur, zoveel mogelijk openheid bieden. De bewoners van de Oostelijke Eilanden moeten zich er ook thuis voelen. Niet alleen door de aangeboden sociale activiteiten en functies, maar ook door de ruimtelijke indeling en ontwikkeling van het terrein. De ontwikkeling van het terrein moet duurzaam zijn (o.a. geen onnodige sloop van bestaande gebouwen die kwaliteit hebben) maar ook flexibel genoeg om bijvoorbeeld ruimte te

bieden aan het inpassen van (delen van) het plan van de bewoners, die een alternatieve maquette hebben ontwikkeld.

➤ *Reactie college*

Het college vindt het, net als het DB, belangrijk dat met de ontwikkeling van het Marineterrein een plek ontstaat die verbonden wordt met de stad als geheel en waar bewoners uit de buurt en de stad zich thuis voelen. Een plek waar bewoners, bezoekers, creatieve geesten, studenten en werknemers elkaar ontmoeten. De betekenis van het Marineterrein is groter dan alleen voor de buurt. De stedenbouwkundige structuur van het raamwerk is robuust en duurzaam en aanpasbaar in de tijd. Juist die flexibiliteit schept ruimte voor alternatieven en optimalisaties in de planuitwerking in de volgende fases. Ook monumentwaardige en behoudenswaardige gebouwen zijn ingepast. Het is een basis waarin de verschillende eisen en belangen inpasbaar zijn. Het inpassen van delen van het plan van de bewoners kan niet toegezegd worden. De NvU is een gezamenlijk product van Rijk en gemeente en kan niet eenzijdig aangepast worden. Een aantal uitgangspunten van de bewoners (zoals meer aaneengesloten groen en het maximeren van het bouwvolume) zijn al verwerkt in de NvU, maar de stedenbouwkundige vertaling van de WOM heeft niet de instemming van het Rijk en is niet te verenigen met de gemaakte afspraken en eisen van het Rijk.

- Onderzoek loslaten overmaat verdiepingshoogte voor wonen

Het DB kan zich vinden in het belang de plintruimten van de bebouwing zo flexibel mogelijk te kunnen gebruiken en dat hierbij een plintruimte van 4,5 meter hoort. Het DB is echter van mening dat voor de verdiepingen daarboven niet een overmaat aan verdiepingshoogte noodzakelijk is. Met name de functie wonen, wellicht met uitzondering van bijzondere woonvormen met specifieke eisen, kan toe met een lagere verdiepingshoogte. Het DB adviseert daarom in de volgende fase te onderzoeken wat het loslaten van de overmaat aan verdiepingshoogte kan betekenen voor extra vierkante meter woonruimte.

➤ *Reactie college*

Het college stemt in met het advies om in de volgende planfase te onderzoeken of het verlagen van de verdiepingshoogte voor wonen meer ruimte voor wonen kan opleveren en omarmt het opnemen van ruimte voor bijzondere woonvormen. Het loslaten van de verdiepingshoogte voor wonen, in combinatie met de wens meer ruimte voor wonen te realiseren is wel strijdig met het vastleggen van een maximaal aantal m² bovengrondse bebouwing. Mocht hiervoor – in afwijking van het huidige besluit – voor gekozen worden, dan zal hierover transparant worden gecommuniceerd en besloten in de volgende fase.

- Aankoop Marineterrein

Het DB adviseert de gemeente de grond aan te kopen van het Rijksvastgoedbedrijf en de regie te nemen in de verdere ontwikkeling. Alleen op deze manier is het blijvend mogelijk te sturen op de ontwikkeling van het terrein en het behouden en benutten van de unieke kwaliteiten van dit gebied.

➤ *Reactie college*

Het college ondersteunt dit advies en zal, na vaststelling van de projectnota door de gemeenteraad, de gesprekken met het Rijksvastgoedbedrijf hiervoor starten.

- Participatie en WOM

Het DB adviseert de visie van de buurtbewoners (bewonerswerkgroep ontwikkeling Marineterrein, de WOM) met een alternatief idee voor de inrichting van het terrein als bijlage ter kennisgeving toe te voegen aan de stukken. Daarmee wordt recht gedaan aan de expertise en inzet vanuit de buurt en wordt de gemeenteraad geïnformeerd over dat er meerdere ideeën zijn voor de inrichting van het terrein.

Met betrekking tot participatie adviseert het DB de buurtbewoners als een partner en ervaringsdeskundigen van hun leefomgeving te beschouwen. Het advies is om een participatieplan op te stellen waarbij de nu beschreven verdeling van de onderwerpen per participatieniveau minstens een trede omhoog gaan. Neem in het participatieplan mee wat bewoners verwachten van participatie en maak duidelijk waarbij bewoners wel en niet betrokken kunnen zijn en waarom. Benader proactief belangenorganisaties met een bepaalde expertise, bijvoorbeeld Cliëntenbelang Amsterdam, kwartiermakers Nationaal slavernij museum.

➤ *Reactie college*

Het college heeft kennisgenomen van de ideeën van de WOM en waardeert de grote inzet en betrokkenheid van deze groep buurtbewoners. Daarom geeft het college gehoor aan het verzoek van het DB, om de ideeën zoals de WOM bij de stadsdeelcommissie heeft aangeleverd als losse bijlage ter kennisname toe te voegen aan de stukken voor de gemeenteraad, naast de inspraakreactie die al is opgenomen in de NvB.

Het college neemt de adviezen met betrekking tot het participatieplan ter harte en het DB en de stadsdeelcommissie zullen geïnformeerd worden over de voortgang hiervan. Het advies om op voorhand het participatieniveau van de onderwerpen te verhogen voordat het participatieplan is opgesteld neemt het college niet over, omdat nu nog niet duidelijk is of die ruimte er is. Maar bij het opstellen van het plan zal zorgvuldig gekeken worden welk niveau maximaal haalbaar is voor de verschillende onderwerpen.

• Overige punten stadsdeelcommissie

De stadsdeelcommissie heeft een aantal adviezen aangenomen die in deze fase van het project nog niet aan de orde zijn maar die het DB wel wil meegeven voor de volgende fasen van het project. Het gaat hierbij om: aandacht voor het slavernijverleden, inrichting openbare ruimte en toegankelijkheid en toekomstige functies op het Marineterrein

➤ *Reactie college*

Het college neemt met interesse kennis van deze adviezen van de stadsdeelcommissie voor volgende planfasen.