

	A.Strategische betekenis EC		B. Locatie en ruimtelijke inpassing				C. Proces, planning en onzekerheid		D. Financiële consequenties	
Locatie	Past het programma in de programmatische samenstelling van de directe omgeving? Wat is de invloed op de leefbaarheid/levendigheid/ (sociale) veiligheid?	Komt het EC op de plaats van bestaand/gepland programma? Zo ja, hoeveel in m2? Zijn er kansen voor compensatie in de omgeving?	Heeft de locatie een ruime/krappe kavel?	Zijn ingrepen in de omgeving of de ondergrond nodig, en zo ja, hoeveel? Zijn er obstakels onder de grond? Kabels & leidingen/duikers?	Is er een korte, heldere en veilige looproute vanaf de ov-knoop richting de locatie? Licht het gebouw in het zicht?	Is er ruimte voor parkeren in de omgeving?	Zijn de ontwikkeling en bouw wat betreft fasering in te passen in ontwikkelingen in de omgeving?	Zijn er juridisch-planologische restricties? (in alle gevallen geldt dat het bestemmingsplan zal moeten aangepast; in deze matrix worden bijzonderheden vermeld)	Specifiek, planschade loopt via SAOZ	
<b>Docklandplot</b>	<p>Nee programma past niet.</p> <p>De NDSM-werf heeft geen nachtlevens en is wat dat betreft geen centrumstredelijk locatie.</p> <p>Een relatie met sexwerken wordt niet gezien, evenmin wordt er enige meerwaarde gezien van de komst van een EC op de NDSM-werf Oost. Locatie is een onderdeel van een stedelijke evenementlocatie voor festivals en culturele evenementen. In de Scheepsbouwloods is de grootste broedplaats van Nederland gevestigd en in de Lasloods het grootste streetartmuseum van Europa. Op de NDSM-werf-Oost zijn primair kunstenaars en culturele, maak en horeca-ondernemers actief. Horeca sluit uiterlijk om 1.00 door de week eerder. (Op vrij- en zaterdag om 3.00 uur) Andere publieke functies sluiten ook allemaal eerder (dertailhandel). Er zijn geen nachtvergunningen verleend op de NDSM-werf.</p> <p>EC zal een gesloten/naar binnen gekeerd karakter hebben en zal daarmee niet bijdragen aan het open en monumentale, culturele, vrije karakter van de NDSM-werf Oost (een van de USP's van de NDSM-werf). De bezoekers van het EC zijn niet de bezoekers voor de overige functies op de werf. Op de oostkant zal het EC daarmee een soort anonieme enclave worden, een vreemde eend in de bijt. EC zal wsl afbreuk doen aan het karakter van de NDSM-werf.</p> <p>Vlak naast de locatie ligt de stedelijke woonwijk in aanbouw, NDSM-werf West, met o.a. twee alles-in een scholen. De komst van het EC past op geen enkel wijze in het programma voor de NDSM-werf West.</p> <p>Bewoners aan de westzijde zullen primair een negatieve associatie hebben met sexwerken en de komst naar "hun" wijk (reden van evt. komst van een EC is vermindering van overlast in het centrum van de stad). Dit geldt ook voor de omliggende (kwetsbare) buurten in Tuindorp Oostzaan (Tutti Frutti, Hogeland) en in De Bongerd.</p> <p>In Noord leeft het beeld dat er te weinig met de zorgen/problemen van de bestaande wijken wordt gedaan. De komst van een EC past goed in het plaatje dat "de centrale stad" alleen bezig is met haar eigen agenda en niet die van Noord. Het zal het vertrouwen in de overheid (verder) schaden.</p>	<p>Ja. Locatie wordt gebruikt bij/voor festivals/evenementen. En was onlangs nog in gebruik t.b.v. vaccinatielocatie NDSM</p> <p>Op deze locatie is een parkeervoorziening gepland en planologisch voorzien Deze moet onder andere een tweetal verhuurde parkeervelden op de NDSM-werf Oost vervangen. Deze twee parkeervelden zijn aan bedrijven verhuurd tot de komst van een definitieve oplossing.</p> <p>Door het EC op Docklandsplot te realiseren kan er daar geen parkeervoorziening meer gemaakt worden. De verhuurde parkeervelden blijven dan in gebruik omdat er in de nabijheid geen alternatief is. Een belangrijke pijler valt dan weg onder de HBS, waardoor de vergroening van Oost veel minder of niet kan worden vormgegeven.</p> <p>*HBS is door de raad in november 2021 vastgestelde Haalbaarheidsstudie Groen en sport NDSM-werf Oost. Deze HBS is basis voor de vergroening van de NDSM-werf Oost.</p>	<p>Ruime kavel, er zullen vanwege het rijksmonumentale karakter eisen aan de plek en omvang worden gesteld.</p> <p>Het toevoegen van een gebouw volume op deze kavel staat op gespannen voet met het Rijksmonumentale ensemble omdat het de cultuurhistorische waarden aantast. Zowel de SIRK als de RCE hebben negatief geadviseerd op de mogelijkheid om een (bovengrondse) gebouwde parkeervoorziening te realiseren.</p>	<p>De grond op deze locatie is sterk verontreinigd, zie bijgevoegd rapport '191150 NDSM-plein tussen 5 en 17 te Amsterdam'.</p> <p>De volledige funderingen van de voormalige hal liggen er nog. Er is een raming gemaakt van de kosten om deze plot bouwrijp te maken. Geïndexeerd naar 2022 komt dat neer op: 5.1.2.b</p> <p>Zie ook bijgevoegde mail 'Dockpark ondergrond Ramingen' Verder is een risico dat bij deze werkzaamheden de twee monumentale gebouwen aan weerszijden beschadigd raken. Los daarvan is het monumentale karakter van de gehele werf geadviseerd op de mogelijkheid om een (bovengrondse) gebouwde parkeervoorziening te realiseren.</p>	<p>De NDSM-werf is geen OV-knoop.</p> <p>Er rijdt één nachtbus N94 op vrijdag en zaterdag (een keer per uur tussen 1 en 5), de ponten/bussen stoppen met varen/rijden om 24.00. Grote delen van de week is deze plek met OV dus 's nachts niet bereikbaar.</p> <p>Vanaf de doorgaande routes ligt het gebouw uit het zicht.</p> <p>Looproute van de pontaanlanding op de NDSM-kade naar locatie is 350 m. Locatie is niet zichtbaar vanaf de pont. Looproute kan via mt. Ondinaweg en NDSM-plein (langs hotel) of via Van Riemsdijkweg langs StreetArt Museum. Langs deze route is het rustig tijdens de avond en nachtelijke uren.</p> <p>Vanaf de bushalte Klaprozenweg is ook een route naar locatie mogelijk (275 meter). Deze loop via Klaprozenweg Van Riemsdijkweg en achterkant StreetArt Museum. Op deze route zijn weinig/geen ogen op straat/toezicht, zeker in de avond/nachtelijke uren zal het een behoorlijk unheimisch route om te lopen zijn.</p>	<p>Op de NDSM-werf West in de parkeergarage in blok B3 (afstand 550 meter).</p> <p>Op de gehele NDSM-werf is betaald parkeren van toepassing in de openbare ruimte.</p> <p>Op NDSM-werf Oost worden weinig goede mogelijkheden gezien. NDSM-werf Oost kent op dit moment geen andere regulering van/voor het parkeren.</p> <p>Op de verhuurde parkeervelden na zou in theorie dus in principe op veel plekken geparkeerd kunnen worden op Oost. Echter tijdens festivals en evenementen kan dit niet. Tijdens (grote) evenementen geldt bijna op het hele terrein een parkeerverbod. Ook is het vanuit het verdere gebruik en overlast zeer onwenselijk als er overal in het gebied geparkeerd wordt en de hele nacht bezoekers van het EC over het terrein rijden en lopen. Dwaars door de NDSM-werf Oost loopt een fietsroute die tot het Hoofdnet behoort. Vooral 'savond's nachts kan het gevaarlijke situaties opleveren als er ook nog eens veel kruisend autoverkeer is bij dit fietspad.</p>	<p>Ja, wel is afstemming met culturele/evenementen programmering noodzakelijk alsmede met de bouwontwikkeling op de NDSM-werf West.</p> <p>Op basis van het investeringsbesluit moet voor alle ontwikkelingen op NDSM-west gecompenseerd worden in oost. Door de gemeenteraad is een haalbaarheidsstudie voor de vergroening vastgesteld. Er is ruimte voor georganiseerde sport voorzien.</p>	<p>Locatie heeft een rijksmonumentale status. Hierdoor worden specifieke eisen gesteld aan bouwwerken die permanent worden opgericht (ook aan de locatie). In het kader van de HBS is al door M&amp;A en RCE aangegeven dat bebouwing van deze plot eigenlijke vermeden zou moeten worden.</p> <p>NB In de HBS wordt voorgesteld de locatie te gebruiken om het huidige parkeergebruik van de NDSM-werf Oost op te lossen om zo ruimte te creëren voor groen en sport.</p> <p>Metrage horeca (excl hotel) is planologisch juridisch opgesoupeerd op de gehele NDSM-werf. Meerdere initiatieven zijn reeds afgewezen met de boodschap dat "het op is". Als dit gemeentelijke initiatief, waar horeca ook onderdeel van is, wel kan gaan dit ongewettigd tot bezwaren leiden vanuit ontwikkelende partijen</p> <p>Met de werfgemeenschap is altijd gesproken over een gezamenlijk planproces/opdrachtgeverschap als het gaat om de voorgenomen vergroening Ook dat er niet meer gebouwd wordt op de werf (met als uitzondering een eventuele parkeervoorziening met georganiseerde sport op het dak). Het eenzijdig door de gemeente aanwijzen van de Docklandsplot voor een EC staat haaks op deze voorgenomen samenwerkingsvorm.</p>	<p>5.1.2.b</p> <p>Op de NDSM-werf west wordt samengewerkt met Volker Werssels. Ook op delen van de NDSM-werf oost heeft Volker Werssels nog een ontwikkelclaim. 5.1.2.b</p> <p>5.1.2.b</p>	