

# SCENARIO'S VOORONDERZOEK MILIEU EFFECT RAPPORTAGE



# **MER-SCENARIO'S/ PLAN-ALTERNATIEVEN NDSM**

## **INLEIDING**

In het kader van het Vooronderzoek Milieu-Effect-Rapportage (MER) wordt in dit product de MER-scenario's gepresenteerd.

Deze presentatie bevat het volgende materiaal:

De vastepuntenkaart

Het 0-SCENARIO, de autonome ontwikkeling op basis van de Vastepuntenkaart en het vigerend bestemmingsplan

SCENARIO 1 STRATEGIEBESLUIT

(met Nieuwe vastepuntenkaart en bijbehorende kernpunten B&W-besluit 2008)

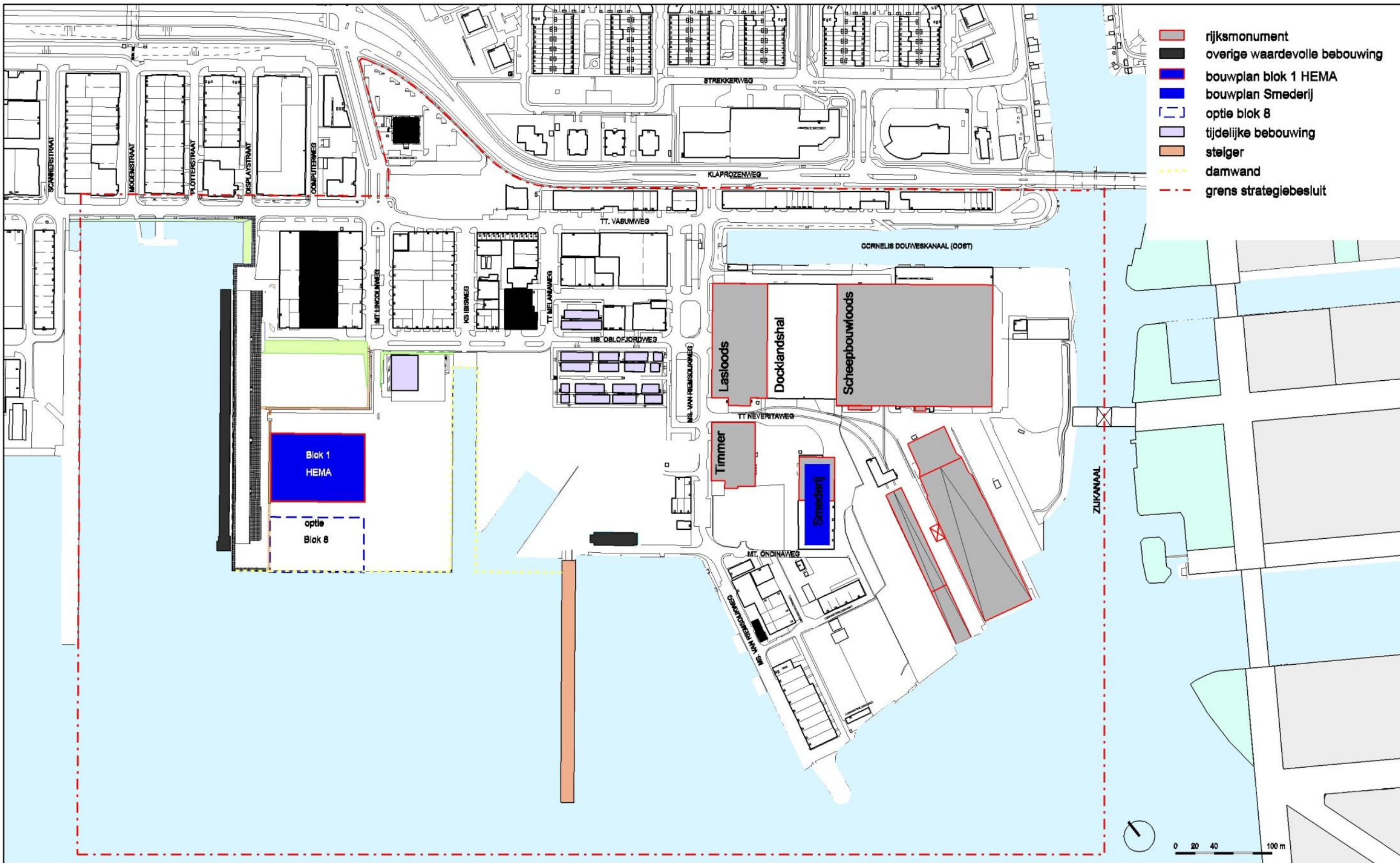
SCENARIO 2 ONTSPANNEN

SCENARIO 3 CONTRAST

SCENARIO 4 MAXIMAAL

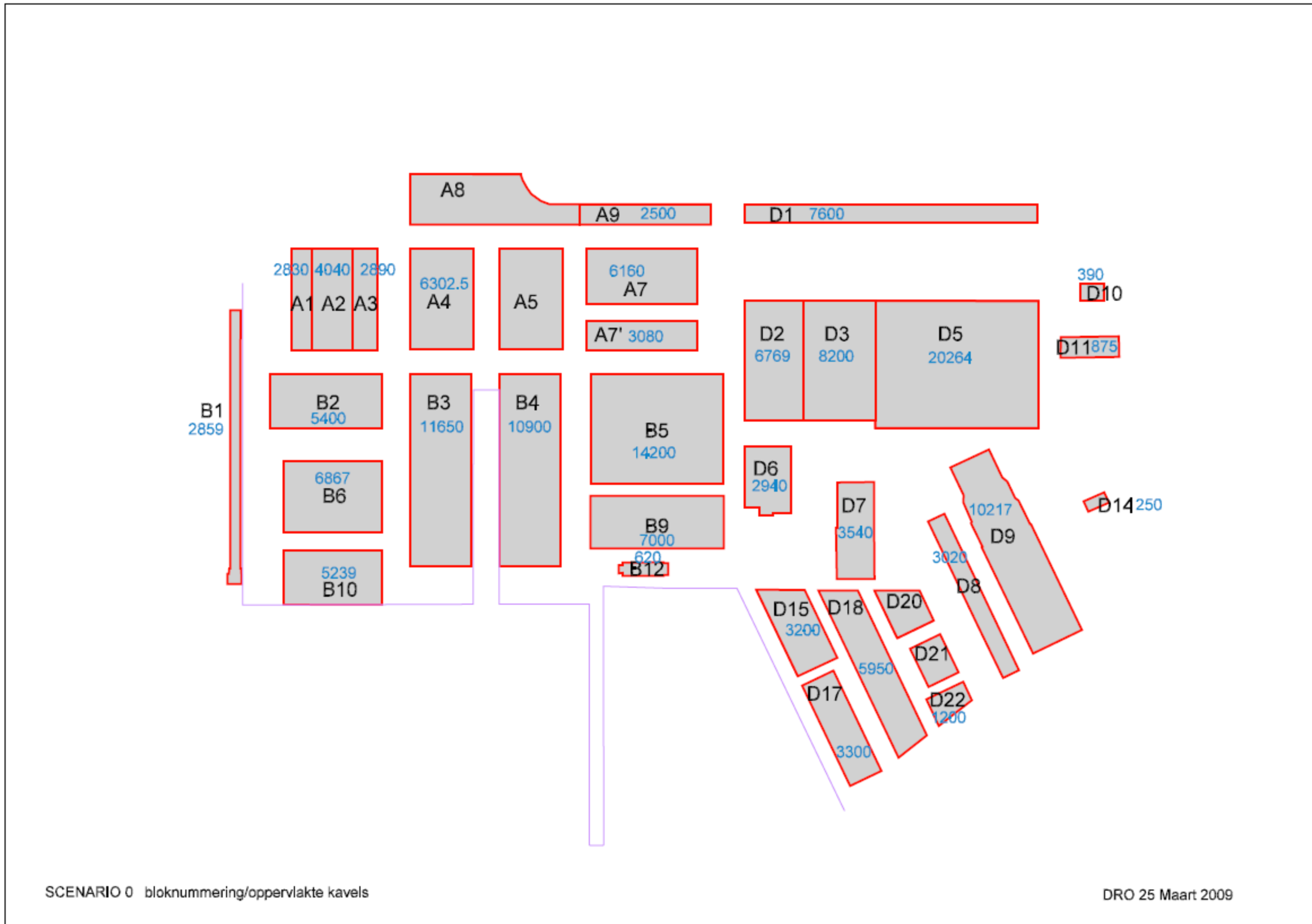
Team Ontwerp – Dienst Ruimtelijke Ordening – De Architecten Cie

19 mei 2009



Mer-scenario 0, Autonom							
Gebied	Kavel	Omschrijving	Kaveloppervlakte (m²)	F.S.I.	B.V.O. (m²)	B.V.O. Gebied (m²)	functie
Werf-Noord	A1		2.890	1,5	4.245		bedrijven
	A2		4.040	1,5	6.060		bedrijven
	A3		2.890	1,5	4.335		bedrijven
	A4		6.750	1,5	10.125		bedrijven
	A5		6.300	1,5	9.450		bedrijven
	A6	vervalt	-	-			
	A7		9.240	1,5	13.860		bedrijven
	A8	3 kantoorgebouwen			15.000		15.000 m2 kantoor
	A9		2.500	1,5	3.750		bedrijven
						66.825	
Werf-Zuid	B1	Kraenspoor	-	-	12.500		12.500 m2 kantoor
	B2		5.400	1,5	8.100		bedrijven
	B3		11.650	1,5	17.475		bedrijven
	B4		10.900	1,5	16.350		bedrijven
	B5		14.200	1,5	21.300		bedrijven
	B6	HEMA	-	-	32.000		3000kantoor, 1000horeca, 1000winkel
	B7	vervalt			0		
	B8	vervalt			0		
	B9		7.000	1,5	10.500		bedrijven
	B10	erfpacht B10			25.700		13000kant.1000wink.1000 horec. 10000hotel
	B11	vervalt			0		
	B12	LJ-kantine	-	-	2.000		700horeca, 1300kantoor
						145.925	
Werf-Water	C1	vervalt					
	C2						
	C3						
	C4						
	C5						
	C6						
						0	
Werf-Oost dg I	D1		7.800	1,5	11.400		bedrijven
	D2	Lesloods	-	-	23.750		17000 kantoor, 6750 bedrijven
	D3	Dochterdshel 1	8.200	1,5	12.300		bedrijven
	D4	vervalt					
	D5	Kunststad	20.251	1,1	23.000		broedplaats
	D6	MTV	-	-	6.000		5000 kantoor, 1000 studio
	D7	Smederij	-	-	9.000		3500 hotel, 500 horeca, 5000 kantoor
	D8	X-Helling	-	-	1.000		broedplaats
	D9	Y-Helling	-	-	1.000		broedplaats
	dg II						
	D10		391	1,5	587		bedrijven
	D11		875	1,5	1.313		bedrijven
	D12	vervalt			0		
	D13	vervalt			0		
D14	Noorderlicht	250		250		horeca	
dg III							
D15		3200	1,5	4.800		bedrijven	
D16	vervalt			0			
D17		3300	1,5	4.950		bedrijven	
D18		5950	1,5	8.925		bedrijven	
D19	vervalt			0			
D20	loods 6			5.500		kantoor	
D21	loods 5			7.300		kantoor	
D22		1200	1,5	1.800		bedrijven	
D23	vervalt			0			
D24	vervalt			0			
dg IIII							
					122.874		
<b>TOTALEN</b>			134.927		335.624	335.624	

## SCENARIO 0: AUTONOM - BOUWVOLUME



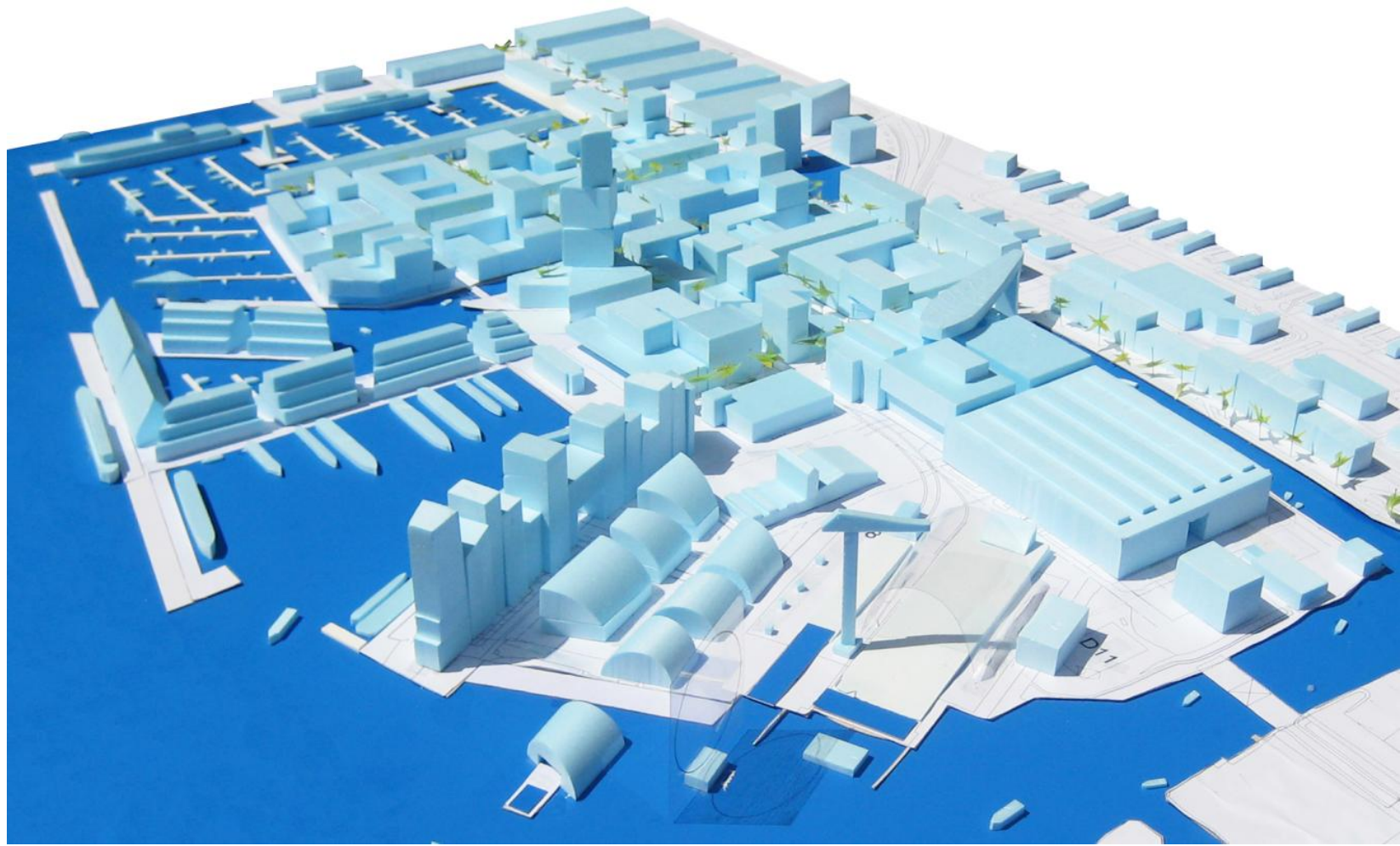
SCENARIO 0 bloknummering/oppervlakte kavels

DRO 25 Maart 2009

**SCENARIO 0 AUTONOOM - BOUWVOLUME**



2008

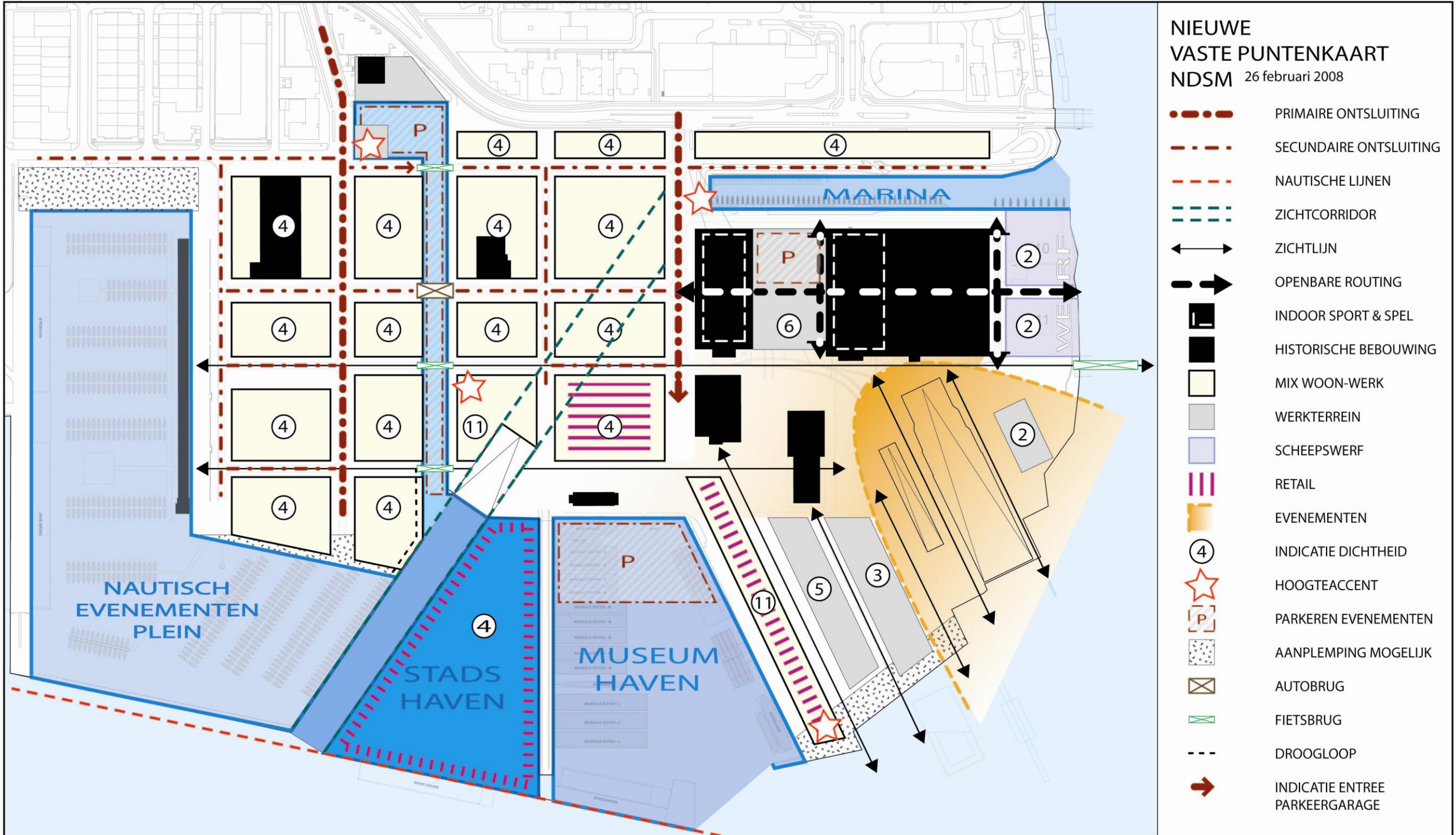


Strategiebepsluit NDSM 2008

- Behoud, inpassing en hergebruik monumentaal ensemble en ruige karakter
- Behoud en uitbouw NDSM-werf als de locatie voor culturele evenementen
- Inzetten op duurzame gebiedsontwikkeling
- Stedelijk gebied in hoge dichtheid en max. functiemix ( $\pm 700.000 \text{ m}^2$ )
- 55% niet-wonen: creatieve bedrijven, kantoren, cultuur, onderwijs, leisure en retail
- 45% wonen: 2.500 - 3.000 woningen
- Water benutten voor nautisch en cultureel programma van stedelijke allure
- Gebruikers, huurders en andere belangengroepen betrekken bij planvorming

**SCENARIO 1: STRATEGIEBESLUIT**

bron: Strategiebepsluit NDSM 2008

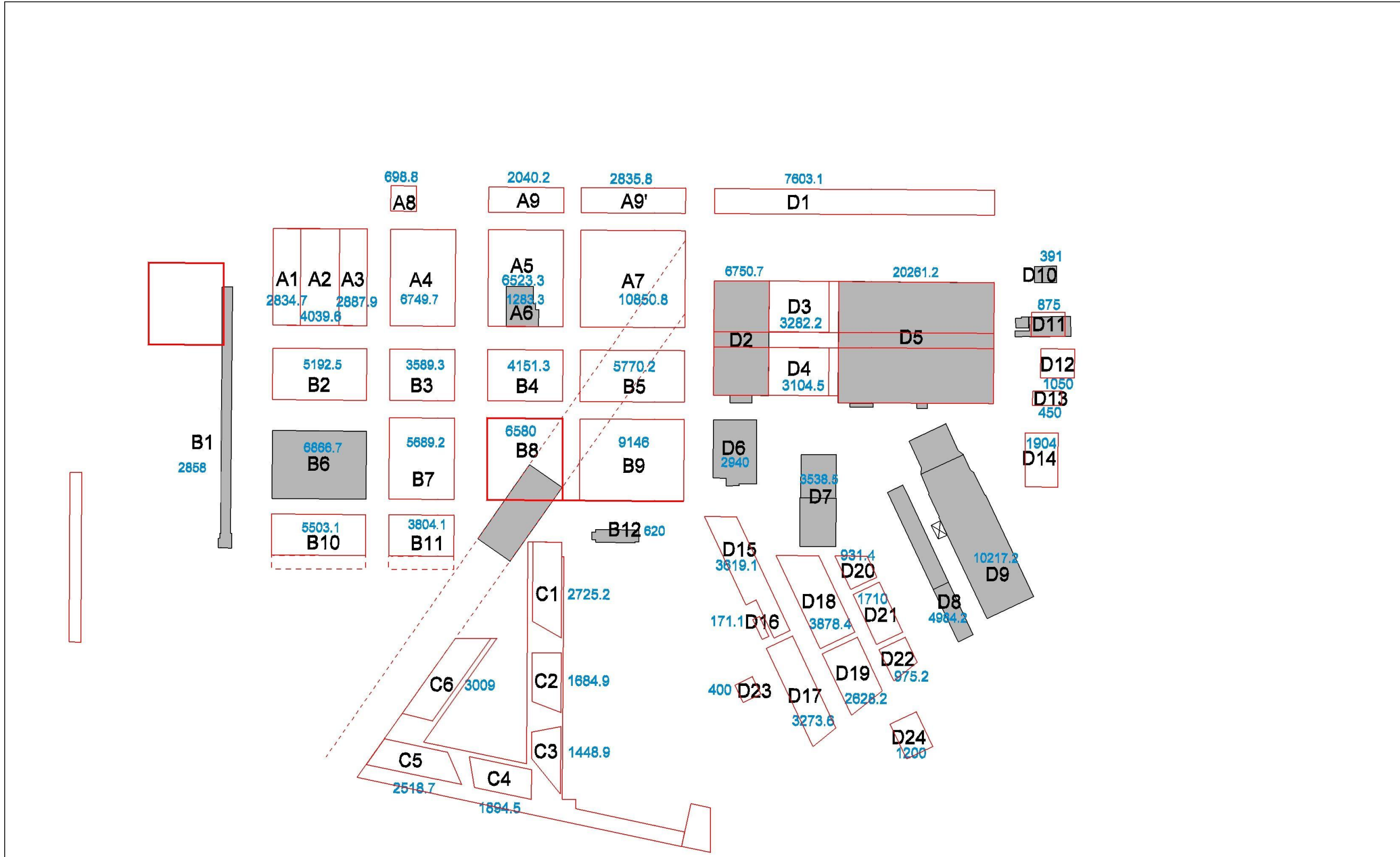


**SCENARIO 1: STRATEGIEBESLUIT**

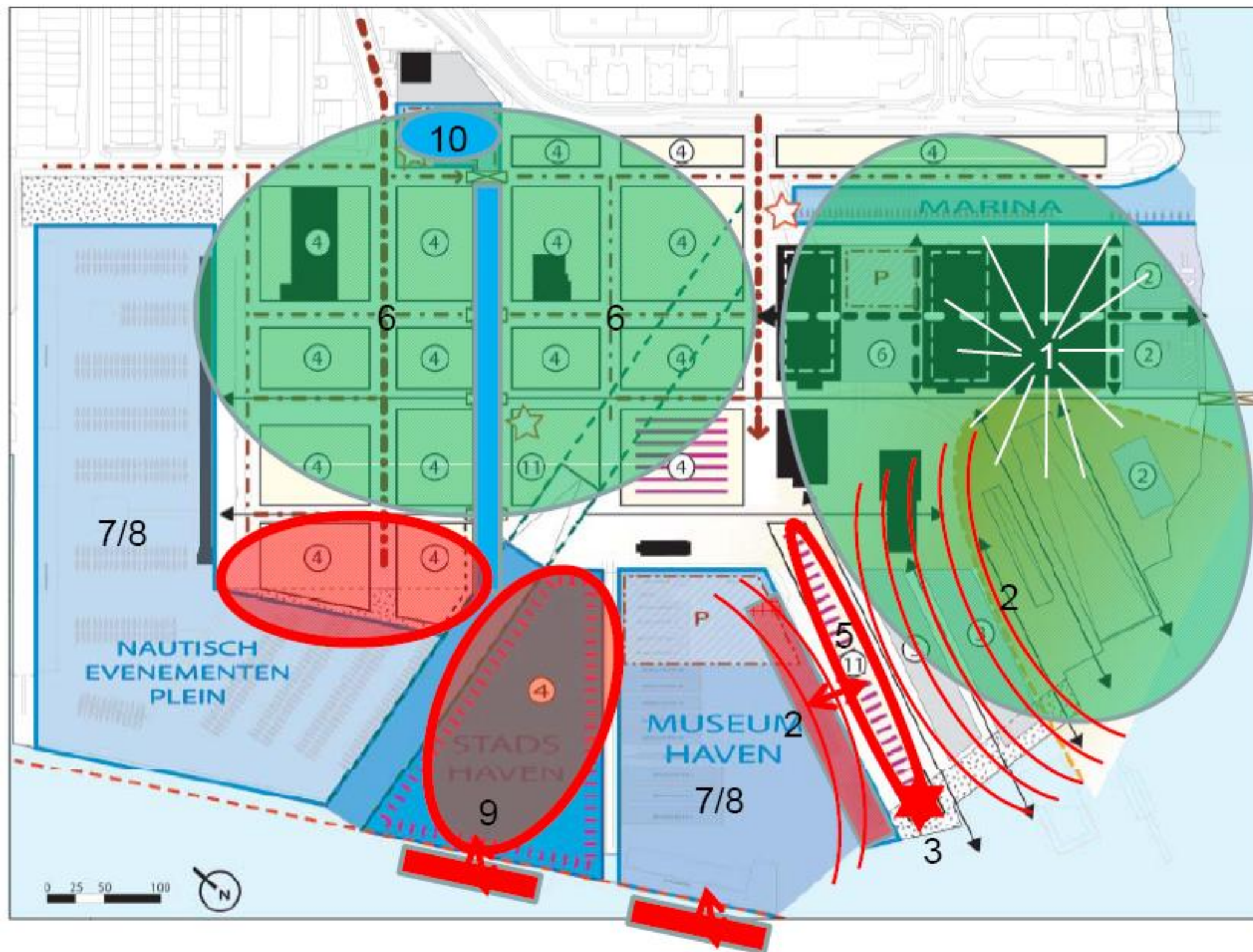
bron: NIEUWE VASTEPUNTENKAART Strategiebepsluit NDSM 2008

Mer-scenario 1, Strategiebepsluit								
Gebied	Kavel	Omschrijving	Kaveloppervlakte (m <sup>2</sup> )	F.S.I.	B.V.O. (m <sup>2</sup> )	B.V.O. Gebied (m <sup>2</sup> )	nieuwe B.V.O. Gebied (m <sup>2</sup> )	
Werf-Noord	A1		2.830	4,0	11.320			
	A2	Loods	-	-	4.040			
	A3		2.890	4,0	11.560			
	A4		6.750	4,0	27.000			
	A5		6.523	4,0	26.092			
	A6	Bramerij	-	-	1.500			
	A7		10.850	4,0	43.400			
	A8		700	4,0	2.800			
	A9		4.876	4,0	19.504			
						<b>147.216</b>	<b>141.676</b>	
Werf-Zuid	B1	Kraanspoor	-	-	12.500			
	B2		5.192	4,0	20.768			
	B3		3.590	4,0	14.360			
	B4		4.151	4,0	16.604			
	B5		5.770	4,0	23.080			
	B6	HEMA	-	-	31.161			
	B7		5.690	4,0	22.760			
	B8		6.580	4,0	26.320			
	B9		9.146	4,0	36.584			
	B10		5.500	4,0	22.000			
	B11		3.800	4,0	15.200			
	B12	IJ-kantine	-	-	2.000			
						<b>243.337</b>	<b>197.676</b>	
Werf-Water	C1		2.725	4,0	10.900			
	C2		1.685	4,0	6.740			
	C3		1.450	4,0	5.800			
	C4		1895	4,0	7.580			
	C5		2520	4,0	10.080			
	C6		3010	4,0	12.040			
						<b>53.140</b>	<b>53.140</b>	
Werf-Oost dg I	D1		7.600	4,0	30.400			
	D2	Lasloods	-	-	13.000			
	D3	Docklandshal 1 parkeren	3.280	4,0	0			
	D4	Docklandshal 2	3.100	6,5	20.000			
	D5	Kunststad	20.261	1,1	23.000			
	D6	MTV	-	-	6.000			
	D7	Smederij	-	-	9.000			
	D8	X-Helling	-	-	1.000			
	D9	Y-Helling	-	-	1.000			
	dg II							30.400
	D10		391	2,0	782			
	D11		875	2,0	1.750			
	D12		1050	2,0	2.100			
	D13		450	2,0	900			
	D14		1905	4,0	7.620			
dg III							12.370	
D15		3620	11,0	39.820				

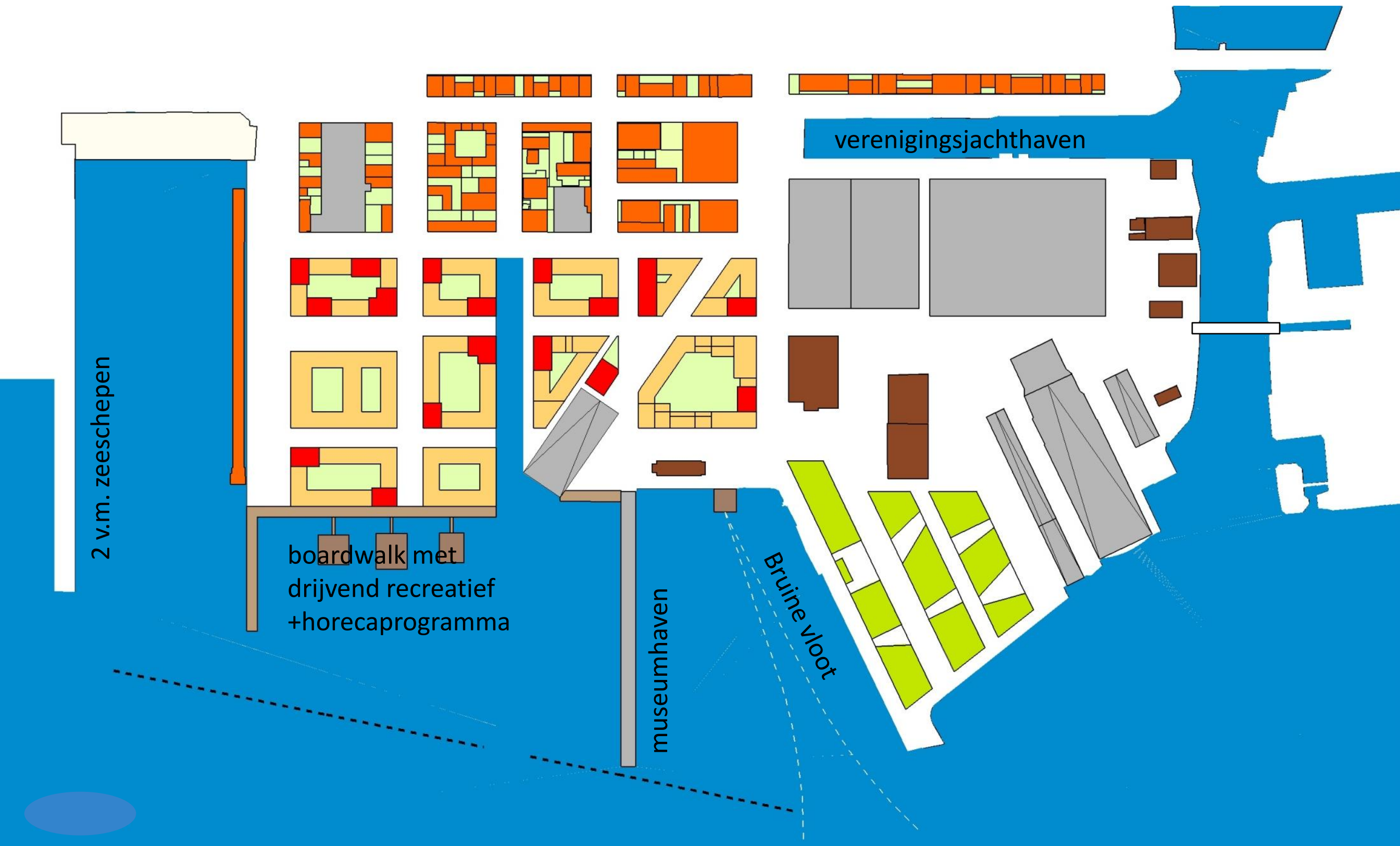
	D16		171	1,0	171		
	D17		3274	11,0	36.014		
	D18		3878	4,0	15.512		
	D19		2628	4,0	10.512		
	D20		931	4,0	3.724		
	D21		1710	4,0	6.840		
	D22		975	4,0	3.900		
	D23		400	0,0	0		
	D24		1200	0,0	0		
dg III							116.493
						<b>233.045</b>	<b>73.782</b>
<b>TOTALEN</b>			<b>155.822</b>		<b>676.738</b>	<b>676.738</b>	<b>466.274</b>

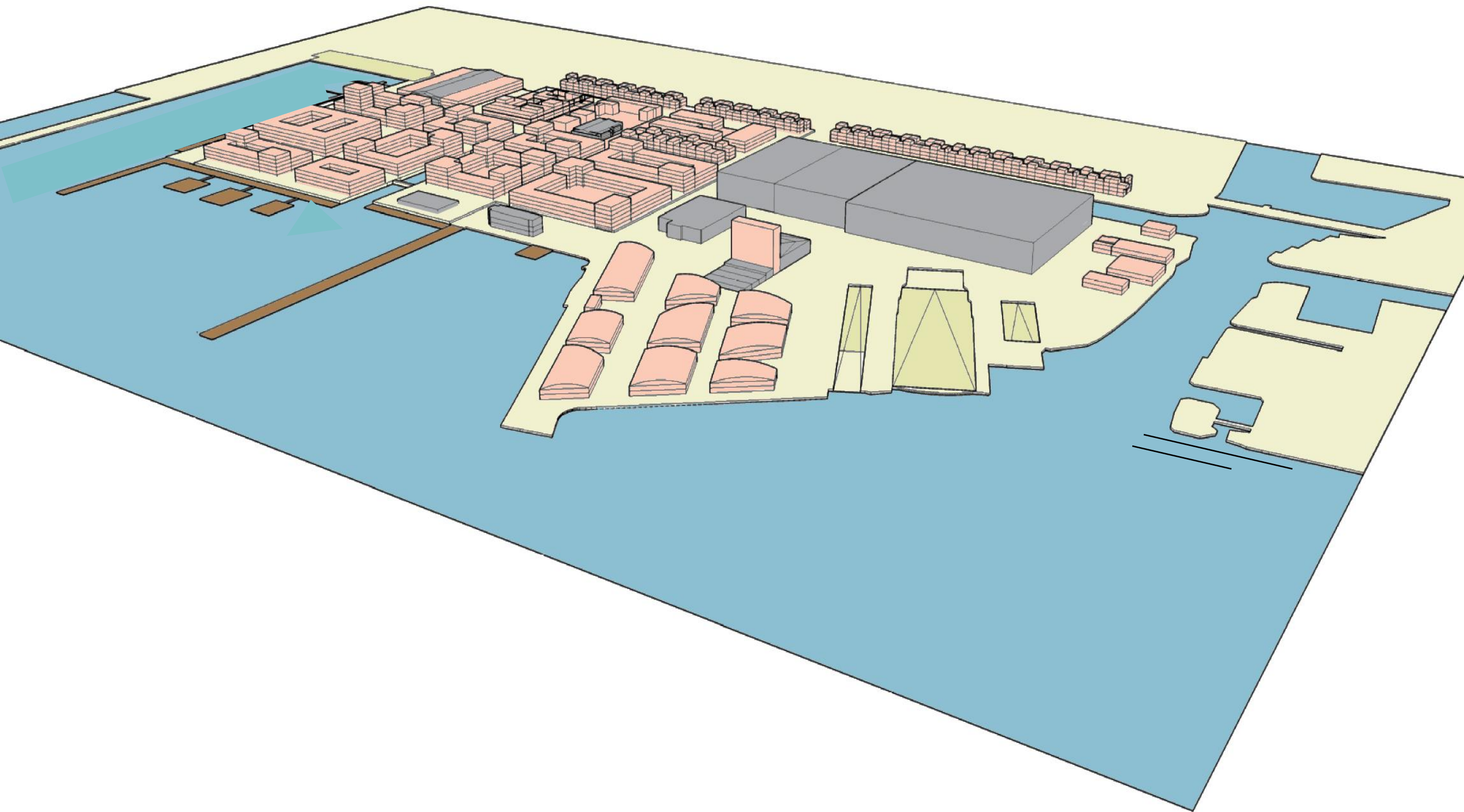


SCENARIO 1 STRATEGIEBESLUIT - BOUWVOLUME



- REACTIES VELD:**
1. Broedplaats borgen
  2. Confrontatie wonen- festivals
  3. Confrontatie wonen/bootreparatie
  4. Hoogbouwaccenten teveel op voorgrond
  5. Belgische kust te hoog
  6. Werf-W kan hoger
  7. Techniek nautiek optimaliseren
  8. Watergebruik afstemmen op IJoevers
  9. Oever en bebouwing pier te ver in IJ
  10. Waterplein niet in conform wens gebruikers
  11. Ruigte koesteren





**SCENARIO 2 ONTSPANNEN** – ‘gewoon een goede creatieve woon-werkstad’

## SCENARIO 2 ONTSPANNEN - 'gewoon een goede creatieve woon-werkstad'

### Dichtheid (fsi netto)

- Noordstrook: 1,5
- Werf-zuid: 4
- Van Riemsdijkkade/ loodsen: 4

### Programma

- Beperkte bezoekersaantallen → geen bovenwijkse voorzieningen, beperkt cultureel programma, geen (grote) festivals, geen jachthaven, geen evenementenhaven
- Catamaranbouwer handhaven incl. kadegebruik
- Noordstrook en werf zuid: gemengd programma
- Van Riemsdijkkade: creatieve bedrijven op publieke plint

### Milieu

- Geen woonprogramma in geluidbelaste zones
- Geen schermgebouw in haven
- Door lagere dichtheid neemt druk op wegennet en belasting luchtkwaliteit af
- B-locatie

### OV

- Intensivering pontverbinding met CS/ Houthaven
- Huidige lokale busverbinding

### Watergebruik

- Enkele voormalige zeeschepen nabij Shipdock
- Zeiljachthaven in zijkanaaltje zonder bruggen (lokale vereniging)
- Aan boardwalk drijvend recreatief + horecaprogramma
- Museumhaven + Bruine vloot

### Civiele techniek

- Geen ingewikkelde helling op werf zuid terugbrengen
- Fiets/voetbrug met klap over Zijkanaal I

### Parkeren

- B-norm
- Geen centrale P-voorziening(en)
- Beperking (vervuild) grondwerk door lokale bovengrondse P-oplossingen per blok

### Grondberging

- Minimale grondberging ter plaatse van insteekhaven

### Hoogbouw

- Geen solitaire hoogbouw
- Geen opbouw op Lasloods
- Docklandshal vervangen door niet meer dan vergelijkbaar volume
- Van Riemsdijkkade vervangen door familie van Loodsen

### Actieve / passieve ontwikkeling

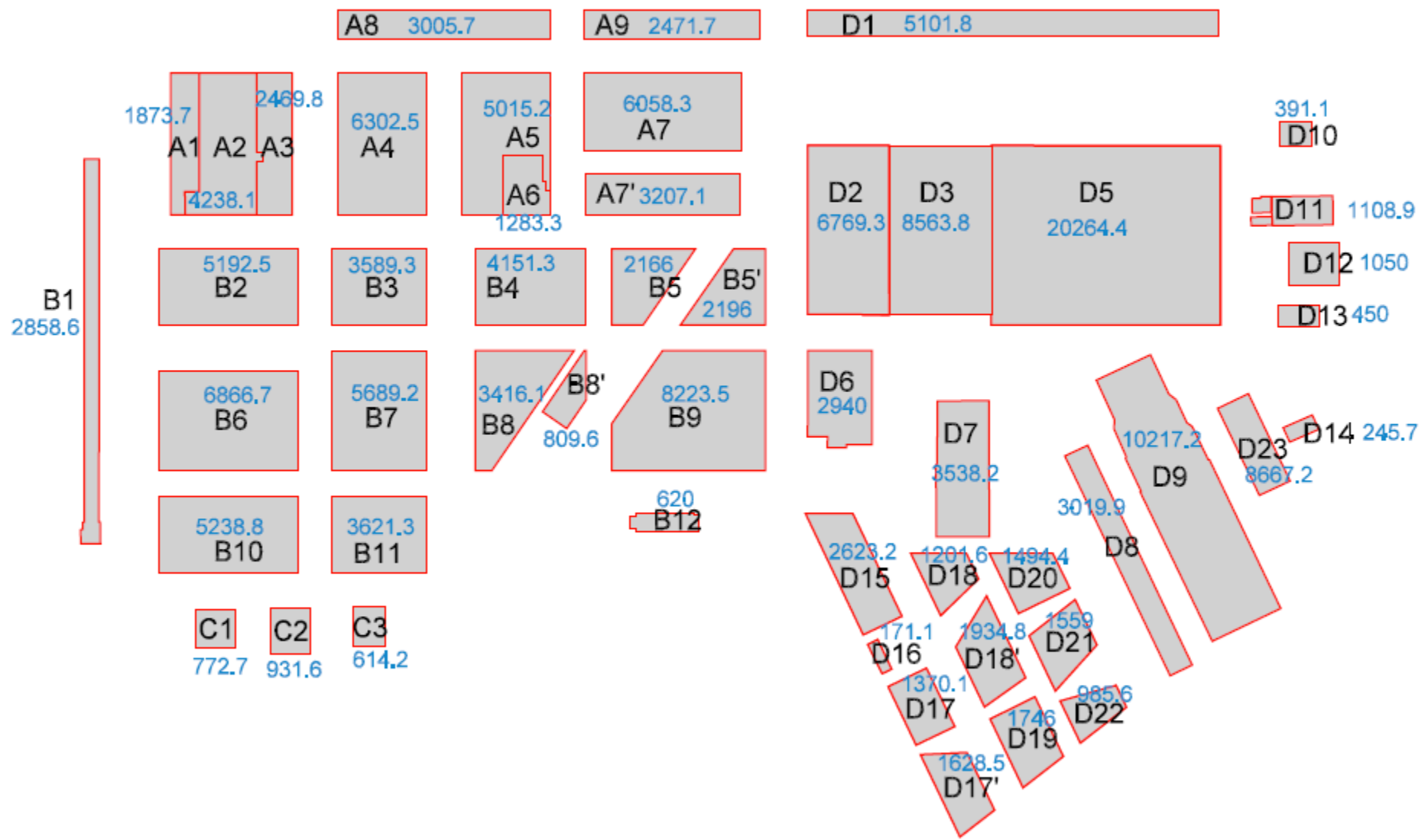
- Noordstrook: passief (zelfstandige kavels)
- Werf-zuid en -oost: actief

### Waterveiligheid (vloerhoogte bgg)

- Werf-zuid: 2.00-2.70m+NAP
- Werf-oost: 1.30m+NAP
- Loodsen: 1.30m+NAP
- Noord: 2.00m+NAP

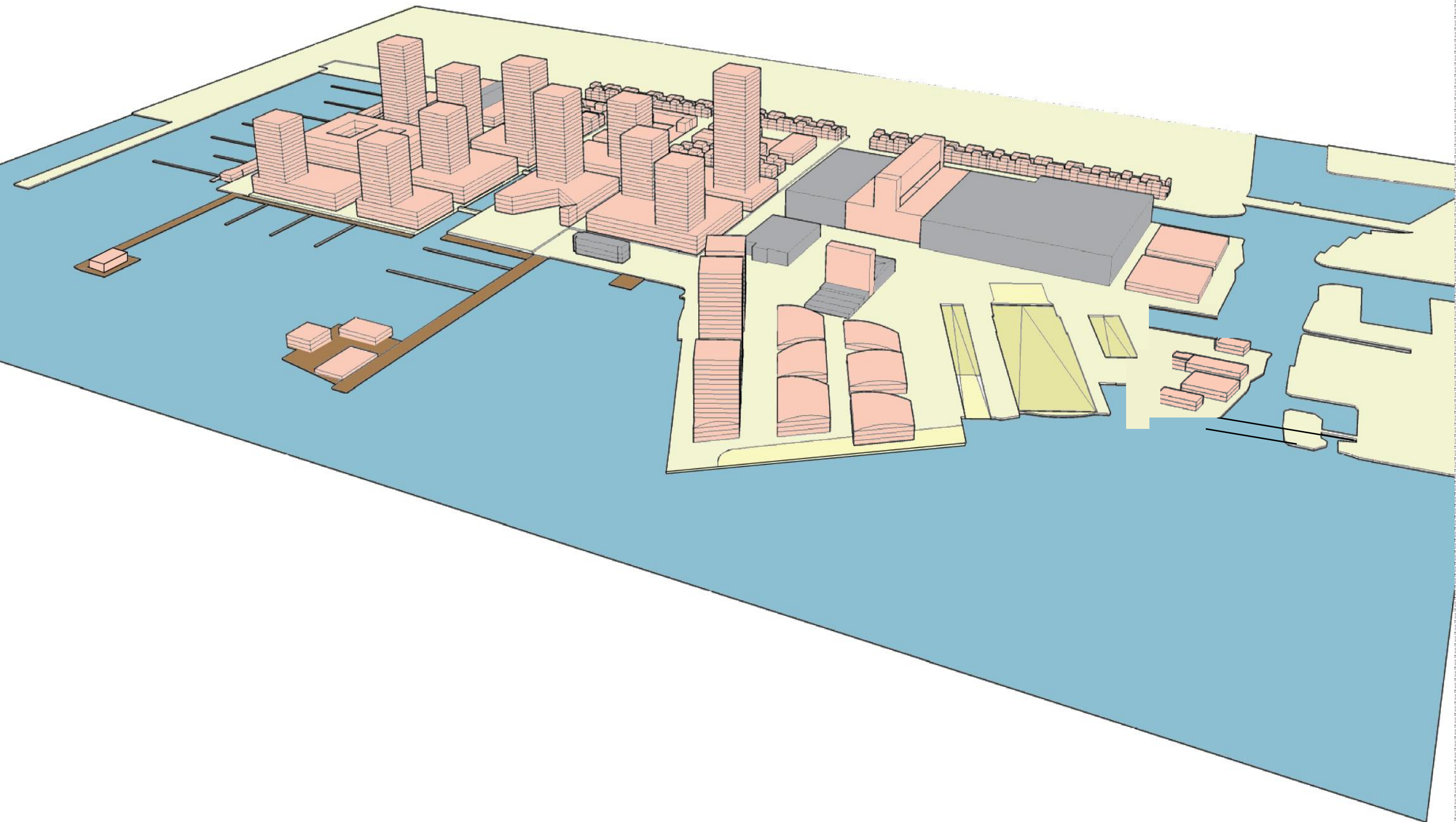
MER-Scenario 2, Ontspannen						
Gebied	Kavel	Omschrijving	Kaveloppervlakte (m <sup>2</sup> )	B.V.O. (m <sup>2</sup> )	B.V.O. Gebied (m <sup>2</sup> )	nieuwe B.V.O. Gebied (m <sup>2</sup> )
<b>Noordstrook, FSI = 1,5</b>						
Werk-Noord	A1		1.074	2.011		
	A2	Loods	4.238	4.040		
	A3		2.470	3.705		
	A4		6.303	9.454		
	A5		6.015	7.623		
	A6	Smakelij	1.283	1.600		
	A7		6.058	9.057		
	A7'		3.207	4.011		
	A8		3.008	4.600		
	A9		2.472	3.700		
	D1		6.102	7.653		
			41.027	50.700	50.700	61.250
<b>Suidse blokken, FSI = 4</b>						
Werk-Zuid	B1	Kraanpoor	2.950	12.500		
	B2		6.183	20.770		
	B3		3.680	14.357		
	B4		4.151	16.605		
	B5		2.188	9.654		
	B6		2.188	9.754		
	B6	HEMA	6.957	31.161		
	B7		6.680	22.757		
	B8		3.416	13.664		
	B8'		810	3.238		
	B9		0.224	32.804		
	B10		6.230	20.665		
	B11		3.621	14.485		
	B12	IJ-kantline	620	2.000		
			54.630	222.836	222.836	177.174

Werkvloer						
<b>Werkvloer bebouwing op plat, FSI = 1,5</b>						
Werkvloer	C1		773	1.150		
	C2		602	1.307		
	C3		614	921		
			2.310	3.478	3.478	3.478
<b>Bestaande hallen en aanvullingen (FSI = 4)</b>						
Werk-Voet	D2	Loods	6.780	13.600		
	D3	Docklandhal, FSI=4	9.654	34.255		
	D5	Konststad, FSI=1,1	20.284	22.291		
	D6	MTV	2.940	6.000		
	D7	Smakelij	3.630	9.000		
	D8	X-Helling	3.020	1.000		
	D9	Y-Helling	10.217	1.000		
	D23	helling	9.657	1.000		
	D10	1 laag	301	301		
	D11	1 laag	1.100	1.100		
	D12	1 laag	1.050	1.050		
	D13	1 laag	450	450		
	D14	1 laag	248	248		
			67.228	90.792	90.792	37.501
<b>Loodsen 3 rijen, FSI= 4</b>						
	D15		2.623	10.493		
	D16	bestand gebouw, FSI=1	171	171		
	D17		1.620	6.514		
	D18		1.202	4.906		
	D18'		1.935	7.730		
	D19		1.746	6.954		
	D20		1.494	6.978		
	D21		1.650	6.236		
	D22		608	3.942		
			13.344	52.864	52.864	62.692
<b>TOTALEN</b>						
			357.110	657.534	420.767	324.104



SCENARIO 2 oppervlakte kavels

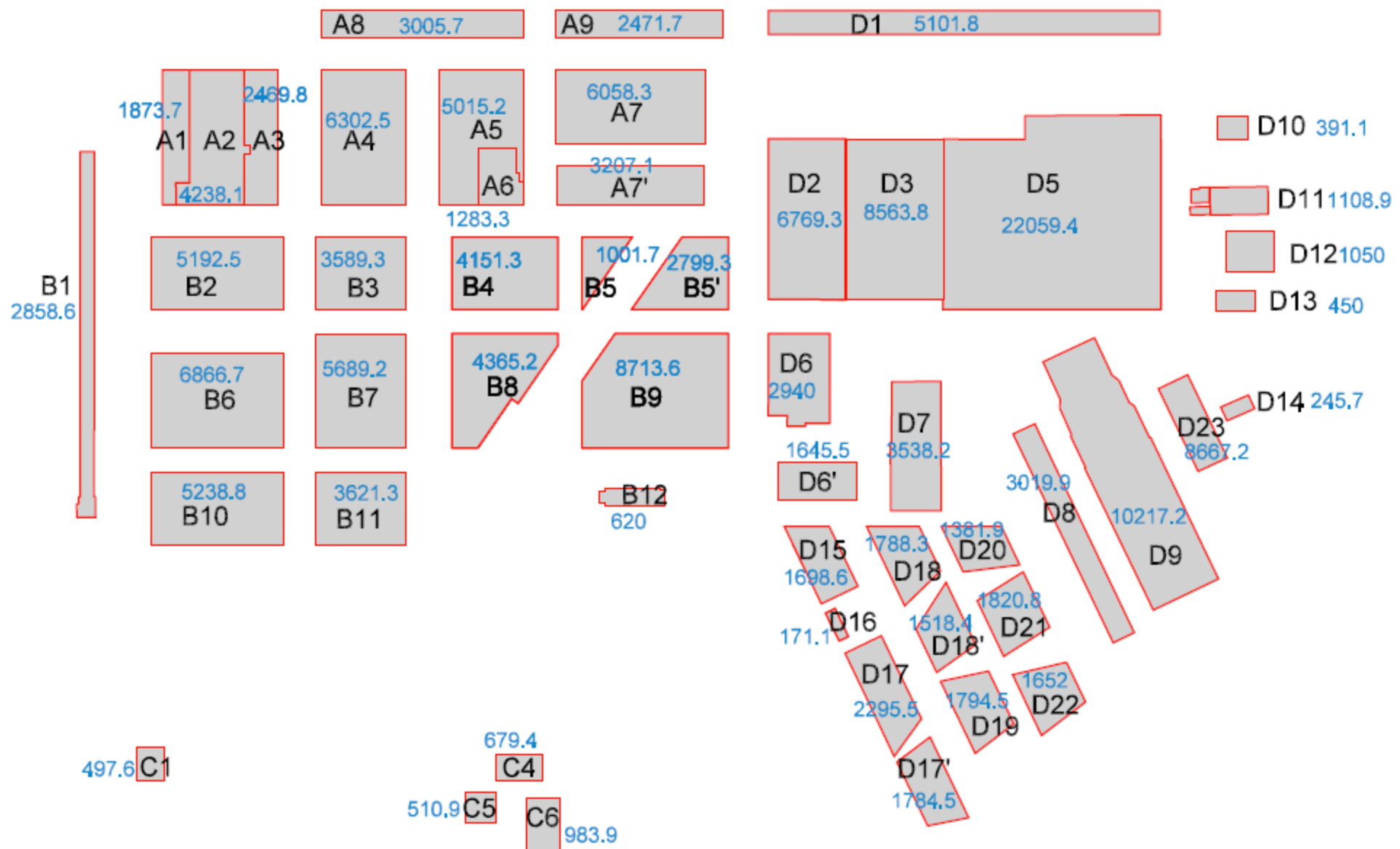
SCENARIO 2 ONTSPANNEN - BOUWVOLUME



**SCENARIO 3 CONTRAST** – ‘verschillen tussen deelgebieden versterken’



MER-scenario 3, Contract																	
Gebied	Kavel	Omschrijving	Kaveloppervlakte (m²)	oppervlakte kern	oppervlakte schil(15 m diep)	schil (aantal lagen)	bvo schil op bg.1 en 2	bvo op laag 4 ( kavel uitgevuld)	bvo onderbouw 4 lagen(niet-wonen)	oppervlakte torens ( 27,5* 27,5m)	aantal torens	aantal lagen toren	bvo torens(wo-nen)	B.V.O. totaal (m²)	FSI, berekend per blok en gemiddeld.	B.V.O. Gebied (m²)	nieuwe B.V.O. Gebied (m²)
<b>Demend programma passieve ontwikkeling, FSI = 1,5</b>																	
WerfHoort	A1		1.374											2.811			
	A2	Loods	4.233											4.940			
	A3		2.470											3.735			
	A4		6.303											9.454			
	A5		5.015											7.523			
	A6	Damerij	1.283											1.500			
	A7		6.053											9.037			
	A7		3.207											4.811			
	A8		3.006											4.509			
	A9		2.471											3.707			
	D1		5.192										7.853				
			41.827										58.766		58.766	53.258	
<b>Torens van gemiddeld 20 lagen op en onderbouw van 4 lagen</b>																	
WerfZuid	B1	Kraanspoor	2.359											12.566	4,4		
	B2		5.193	1.571	3.621	3	10.864	5.193	16.057	750,3	2	20	30.252	46.369	6,9		
	B3		3.539	870	2.719	3	6.158	3.539	11.747	750,3	1	20	15.126	25.673	7,5		
	B4		4.151	1.116	3.035	3	8.106	4.151	13.256	750,3	1	20	15.126	23.384	6,8		
	B5		1.002	0	1.002	3	3.005	1.002	4.007	-	-	-	-	4.907	4,0		
	B5		2.789	448	2.361	3	7.054	2.789	9.853	750,3	1	20	15.126	24.679	6,9		
	B6	HEMANNJ	6.867											31.161	4,6		
	B7		5.039	2.034	3.655	3	10.954	5.039	16.994	750,3	1	20	15.126	31.780	5,8		
	B8		4.395	884	3.371	3	10.114	4.395	14.479	750,3	1	20	15.126	29.665	6,8		
	B9		8.714	4.047	4.666	3	13.996	8.714	22.713	750,3	2	20	30.252	52.965	6,1		
	B10		5.239	1.003	3.636	3	10.907	5.239	16.146	750,3	1	20	15.126	31.272	6,0		
	B11		3.621	888	2.733	3	6.206	3.621	11.822	750,3	1	20	15.126	25.948	7,4		
	B12	U-kantline	620										2.000	3,2			
			54.788										340.790	6,2	340.790	326.222	
<b>Werkplek, FSI = 1,5</b>																	
WerfWater	C1		496											746			
	C4		678											1.019			
	C5		511											766			
	C6		964											1.478			
				2.672										4.003		4.003	4.000
<b>Bestaande halen en aanvullingen (FSI = 4) + toren op Docklandshal</b>																	
WerfOost	D2	Loods	6.799											13.600	1,9		
	D3	Docklandshal + (toren 110 m *10)	6.594						34.200	2.142	1,0	10,0	21.420	55.675	6,5		
	D5	Konstbad, FSI=1,1	22.659											24.265	1,1		
	D6	MTV	2.940											6.900	2,0		
	D8	nieuw gebouw van 4 lagen	1.540						6.582					6.582	4,0		
	D7	Smadert	3.539											9.000	2,5		
	D6	X-Helling	3.020											1.000	0,3		
	D9	Y-Helling	10.217											1.000	0,1		
	D23	helling	6.957											1.000	0,1		
	D10		391											391	1,0		
	D11		1.199											1.199	1,0		
	D12		1.050											1.050	1,0		
	D13		450											450	1,0		
	D14		246											246	1,0		
			70.667										120.783	1,7	120.783	62.257	
<b>Van Riemsdijkkade (torens van gemiddeld 20 lagen op loodsen van 4 lagen hoog)</b>																	
	D15		1.699						6.794	750,3	1	20	15.126	22.690	13,4		
	D16	bestaand gebouw	171											171	1,0		
	D17		2.290						7.136	750,3	1	20	15.126	23.641	12,9		
	D17		1.785						7.153	750,3	1	20	15.126	23.657	12,9		
			5.950										63.667	10,0	63.667	60.796	
<b>Loodsen ( gemiddeld 4 lagen hoog), FSI = 4</b>																	
	D18		1.783						7.153					7.153			
	D18		1.518						6.074					6.074			
	D19		1.795						7.178					7.178			
	D20		1.382						5.526					5.526			
	D21		1.821						7.294					7.294			
	D22		1.652						6.606					6.606			
			9.950											39.824		39.824	39.824
<b>TOTALEN</b>																	
																641.145	564.365



SCENARIO 3 oppervlakte kavels

## SCENARIO 3 CONTRAST - 'verschillen tussen deelgebieden versterken'

### Dichtheid (fsi netto)

- Noordstrook: 1,5
- Werf-zuid: 6,2 (incl. Kraanspoor/ Hema en IJkantine)
- Van Riemsdijkkade: 10
- Loodsen: 4
- Werf-zuid maximaliseren:
  - onderbouw: werken/ voorzieningen/ parkeren
  - bovenbouw: wonen op daktuinenlandschap met uitzicht
  - Werf oost verder relaxed, spontaan en tijdelijk + beperkt evenemententerrein

### Programma

- Noordstrook en Werf-zuid: gemengd programma
- Van Riemsdijkkade: creatieve bedrijven / wonen op publieke plint
- Pier koppelen aan jachthaven: werkpier
- Op Docklandshal flink kantoor- of hotelprogramma
- Catamaranwerf handhaven en aanvullen met horeca / cultuur / retail / leisure

### Milieuhinder

- Geen woonprogramma in geluidbelaste zones
- B-locatie

### OV

- Intensivering pontverbinding met CS/ Houthaven
- Snelle veerboot Connexion CS-NDSM-Zaanstad
- Noordtangent bus
- Op lange termijn metrolijn met station NDSM

### Watergebruik

- Enkele grote zeeschepen nabij Shipdock
- Volwaardige jachthaven incl. passantenhaven exclusief winterstalling
- Medegebruik passantendeel van de haven als nautisch evenemententerrein
- Werkvoorzieningen (drijvend of op palen) aan pieren

### Civiele techniek

- Helling 5 op werf zuid terugbrengen (botenhelling)
- Fiets/ voetbrug met klap over Zijkanaal I
- N-Z-kanaal niet doortrekken

### Parkeren

- B-norm + snelle verbetering OV-bereikbaarheid (bus / boot)
- Afvangen verkeersbeweging door het plangebied met centrale P-voorziening
- Docklandshal (creatieve bedrijven / hotel) op P-voorziening
- Bovengronds parkeren
- Half opgetilde parkeerbak onder gebied 'De Loodsen'

### Land/ water maken

- Beperkte grondberging als gevolg van overwegend bovengrondse P-oplossingen
- Geen kanaal doortrekken door Noordstrook

### Hoogbouw

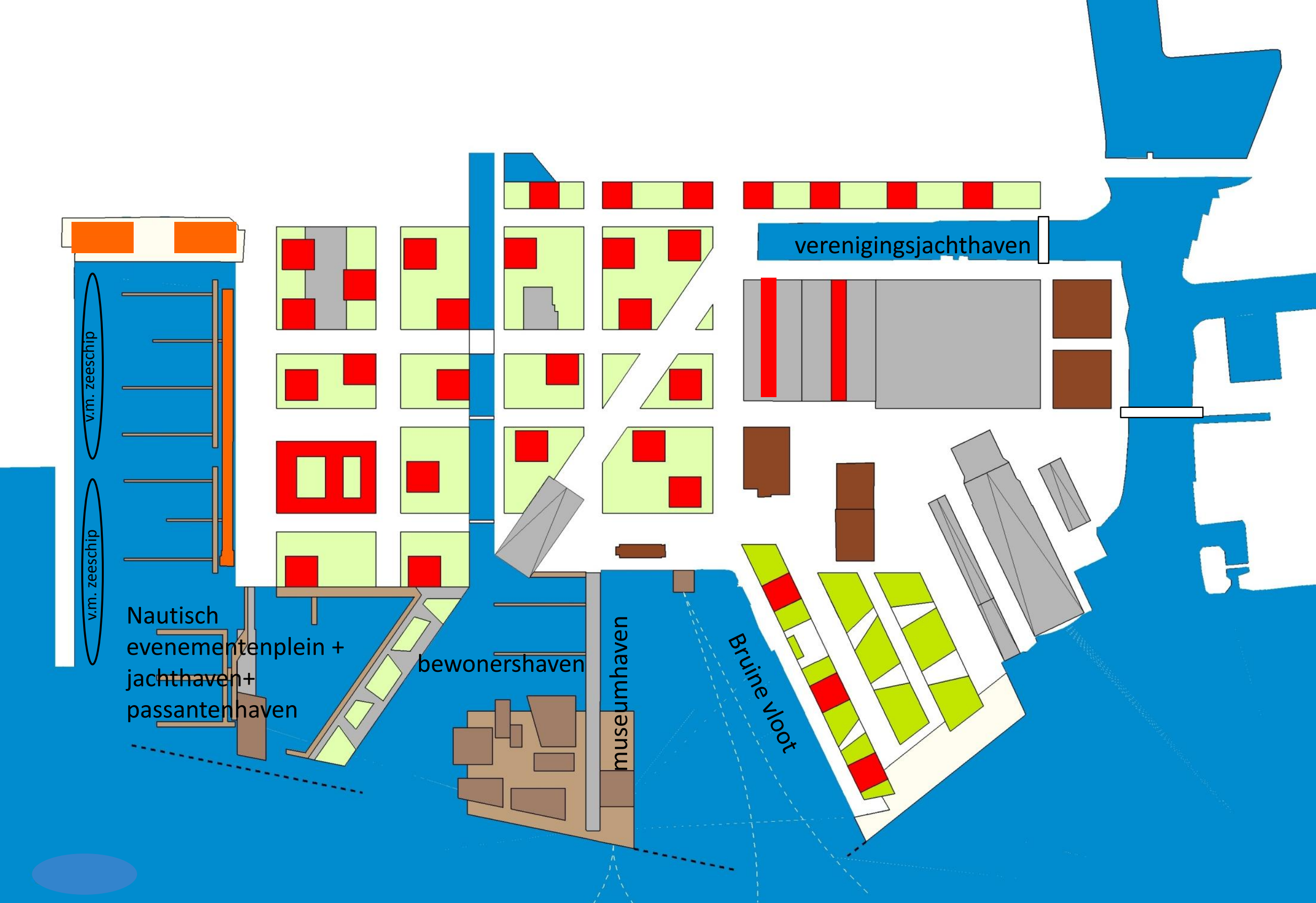
- Hoogbouw rond havenkom: NDSM-zuid en van Riemsdijkkade
- Geen opbouw op Lasloods
- Wel opbouw op Docklandshal

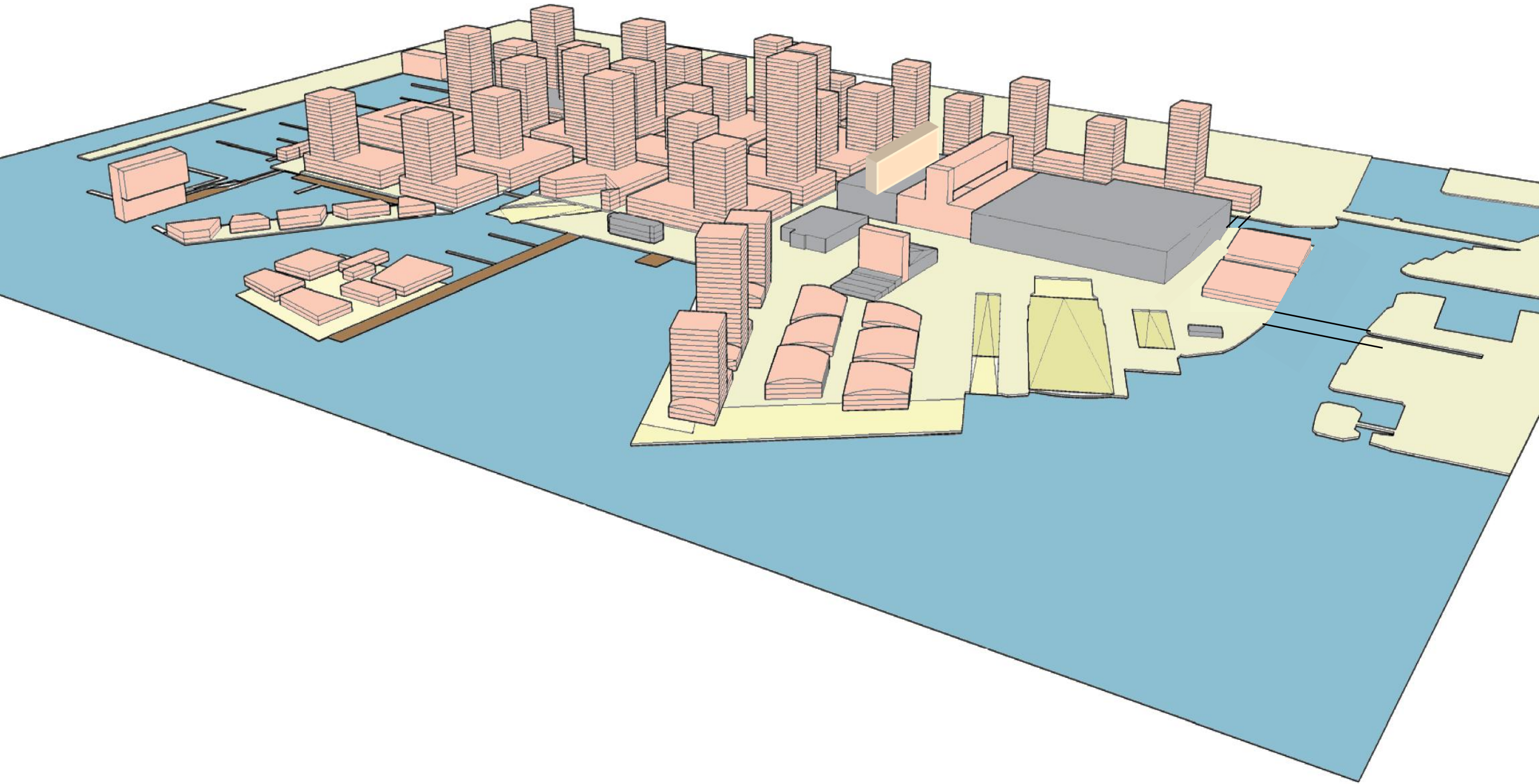
### Actieve / passieve ontwikkeling

- alles actief met uitzondering van Noordstrook

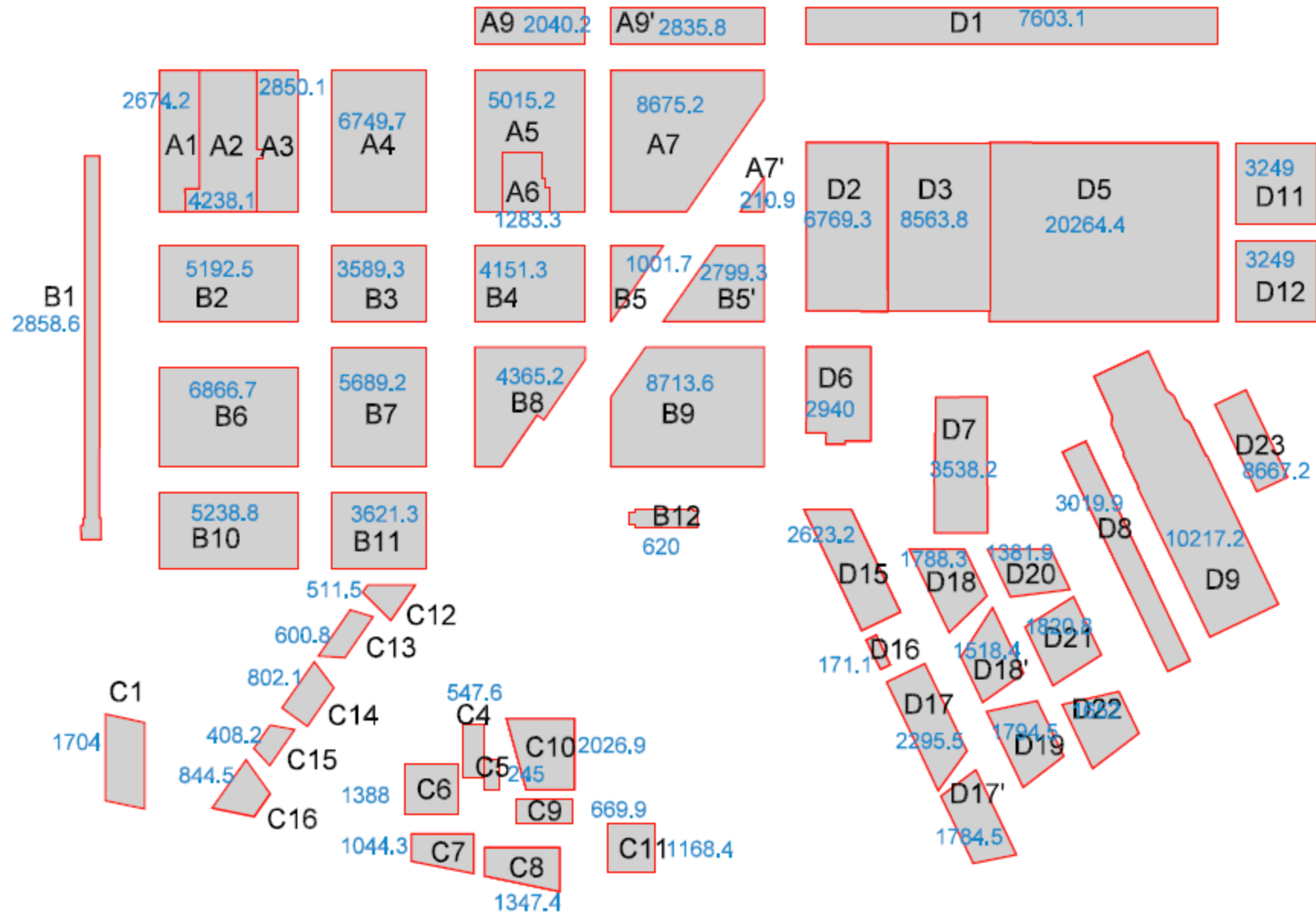
### Waterveiligheid (vloerhoogte bgg)

- Werf-zuid: 2.00-2.70m+NAP
- Werf-oost: 1.30m+NAP
- Loodsen: 1.30m+NAP
- Noord: 2.00m+NAP





MER-scenario 4, Maximaal																		
Gebied	Kavel	Omschrijving	Kaveloppervlakte (m²)	oppervlakte kern	oppervlakte schil (15 m diep)	schil (aantal lagen)	bvo schil op bg.1 en 2	bvo op laag 4 (kavel uitgevuld)	bvo onderbouw 4 lagen (niet-wonen)	oppervlakte torens (27,5* 27,5m)	aantal torens	aantal lagen toren	bvo torens (wonen)	B.V.O. totaal (m³)	FSI, berekend per blok en gemiddeld	B.V.O. Gebied (m³)	nieuwe B.V.O. Gebied (m³)	
<b>Woonblokken van gemiddeld 20 lagen op onderbouw van 4 lagen</b>																		
WerkHoofd	A1		2.674	922	1.752	3	5.256	2.674	7.930	756,3	2	20	30.262	36.182	14,3			
	A2	Loods	4.238											4.046	1,0			
	A3		2.859	936	1.914	3	5.742	2.859	8.592	756,3	1	20	15.128	23.718	8,3			
	A4		6.759	2.822	4.127	3	12.382	6.759	19.132	756,3	2	20	30.262	48.384	7,1			
	A5		5.015	2.585	2.430	3	7.290	5.015	12.305	756,3	2	20	30.262	42.557	8,5			
	A6	Braserij	1.283											1.566	1,2			
	A7		8.675	3.846	4.828	3	14.478	8.675	23.153	756,3	3	20	45.378	66.531	7,9			
	A7'		211	0	211	3	833	211	844	-	-	-	-	844	4,0			
	A6'		2.040	0	2.040	3	6.121	2.040	6.181	756,3	1	20	15.128	23.287	11,4			
	A9'		2.838	0	2.838	3	8.507	2.838	11.343	756,3	2	20	30.262	41.595	14,7			
D1		7.883	0	7.883	3	22.898	7.883	30.412	756,3	4	20	60.504	86.918	12,0				
			44.176											384.554	8,2	384.554	379.814	
<b>Torens van gemiddeld 20 lagen op en onderbouw van 4 lagen</b>																		
WerkZuid	B1	Kraanspoor	2.859											12.999	4,4			
	B2		5.183	1.571	3.612	3	10.884	5.183	18.057	756,3	2	20	30.262	46.399	8,9			
	B3		3.589	870	2.719	3	6.158	3.589	11.747	756,3	1	20	15.128	26.873	7,5			
	B4		4.151	1.118	3.033	3	9.106	4.151	13.258	756,3	1	20	15.128	28.384	6,8			
	B5		1.882	0	1.882	3	3.065	1.882	4.097	-	-	-	-	4.087	4,0			
	B5'		2.789	440	2.349	3	7.054	2.789	9.853	756,3	1	20	15.128	24.879	8,9			
	B6	HEMANNU	6.887											31.951	4,5			
	B7		5.889	2.034	3.855	3	10.964	5.889	18.854	756,3	1	20	15.128	31.789	5,6			
	B8		4.385	994	3.391	3	10.114	4.385	14.479	756,3	1	20	15.128	28.935	6,8			
	B6'		8.714	4.047	4.666	3	13.999	8.714	22.713	756,3	2	20	30.262	52.955	6,1			
	B10		5.239	1.803	3.436	3	10.907	5.239	16.148	756,3	1	20	15.128	31.272	6,0			
	B11		3.821	888	2.933	3	6.200	3.821	11.822	756,3	1	20	15.128	26.948	7,4			
B12	U-kantine	620											2.060	3,2				
			54.766											348.780	6,2	348.780	303.119	
<b>Cultuurcluster in het water, FSI = 1,5</b>																		
WerkWater	C1		1.784											2.566				
	C4		567											821				
	C5		245											358				
	C6		1.388											2.062				
	C7		1.844											1.566				
	C8		1.347											2.021				
	C9		670											1.005				
	C10		2.827											3.041				
	C11		1.188	8438,0										1.752				
	C12		511											787				
	C13		601											852				
	C14		802											1.203				
	C15		408											812				
	C16		844											1.286				
				13.366											18.959		18.959	18.959
	<b>Bestaande hallen en aanvullingen (FSI = 4) + toren op Doordandshal</b>																	
WerkOost	D2	Loods	6.789						-				42.840	13.999	1,9			
	D3	Doordandshal + (toren 118 m *18)	8.584						34.258	2.142	1,0	20,0		77.985	9,0			
	D5	Kunstedal, FSI=1,1	23.264											22.291	1,1			
	D6	MTV	2.840											8.000	2,0			
	D7'	nieuw gebouw van 4 lagen	1.846						6.582					8.582	4,0			
	D7	Smederij	3.539											9.000	2,5			
	D8	X-Helling	3.620											1.000	0,3			
	D9	Y-Helling	10.217											1.000	0,1			
	D20	helling	8.887											1.000	0,1			
	D11	nieuw blok van 4 lagen	1.189											4.436	4,0			
	D12	nieuw blok van 4 lagen	1.858											4.200	4,0			
				87.785											145.604	2,7	145.604	82.313
<b>Van Riemsdijkkade (torens van gemiddeld 20 lagen op loodsen van 4 lagen hoog)</b>																		
	D15		1.889						6.794	756,3	1	20	15.128	22.888	13,4			
	D16'	bestaand gebouw	171											171	1,0			
	D17		2.286						7.138	756,3	1	20	15.128	23.841	12,8			
	D17'		1.785						7.183	756,3	1	20	15.128	23.857	12,8			
				5.950											68.987	10,8	68.987	68.796
<b>Loodsen ( gemiddeld 4 lagen hoog), FSI = 4</b>																		
	D18		1.788											7.183				
	D18'		1.518											6.074				
	D19		1.785											7.178				
	D20		1.382											5.528				
	D21		1.821											7.284				
	D22		1.852											6.608				
				9.956											38.324		38.324	0
<b>TOTALEN</b>																		
																1.627.667	983.289	



SCENARIO 4 oppervlakte kavels

## SCENARIO 4 MAXIMAAL - 'maximale programma'

### Dichtheid (fsi netto)

- Noordstrook: 8,7 (gem.)
- Werf-zuid: 6,2 (gem., incl. Kraanspoor, Hema en IJkantine)
- Van Riemsdijkkade: 10

### Programma

- Noordstrook en werf-zuid: gemengd programma
- Van Riemsdijkkade: creatieve bedrijven / wonen op publieke plint
- Pier koppelen aan cultuur / werken: cultuurpier
- Catamaranwerf uitplaatsen voor (culturele) bedrijvigheid
- Evenementen maximaal op land en water

### Milieu

- Schermgebouw in haven t.b.v. geluidluwte (hotel)
- Woonprogramma in geluidbelaste zones (convenant Westpoort)
- B-locatie

### OV

- Intensivering pontverbinding met CS / Houthaven
- Snelle veerboot Connexion CS-NDSM-Zaanstad
- Noordtangent bus

### Watergebruik

- Enkele grote schepen (Rochdale 1 en 2)
- Nautisch evenementenplein + jachthaven + passantenhaven + bewoners / afbouwhaven
- Museumhaven + Bruine vloot

### Civiele techniek

- Geen ingewikkelde helling op werf zuid terugbrengen
- Fiets/ voetbrug met klap over Zijkanaal I en Corn. Douweskanaal-oost
- Pieren met boardwalk
- Kanaal doortrekken

### Parkeren

- B-norm door snelle verbetering OV-bereikbaarheid (bus/pont)
- Afvangen verkeersbeweging door het plangebied met centrale P-voorziening
- Docklandshal voor werkers en bezoekers
- Ondergronds parkeren

### Land / water maken

- Maximale grondberging als gevolg van ondergrondse P-oplossingen
- Gracht graven tot aan Klapprozenweg

### Hoogbouw:

- Hoogbouw naar een te verdichten noordzone (uitzichtlocatie in tweede linie)
- Opbouw op Lasloods en op nieuwbouw (P-garage) Docklandshal
- Van Riemsdijkkade: middelhoogbouw + hoogbouw

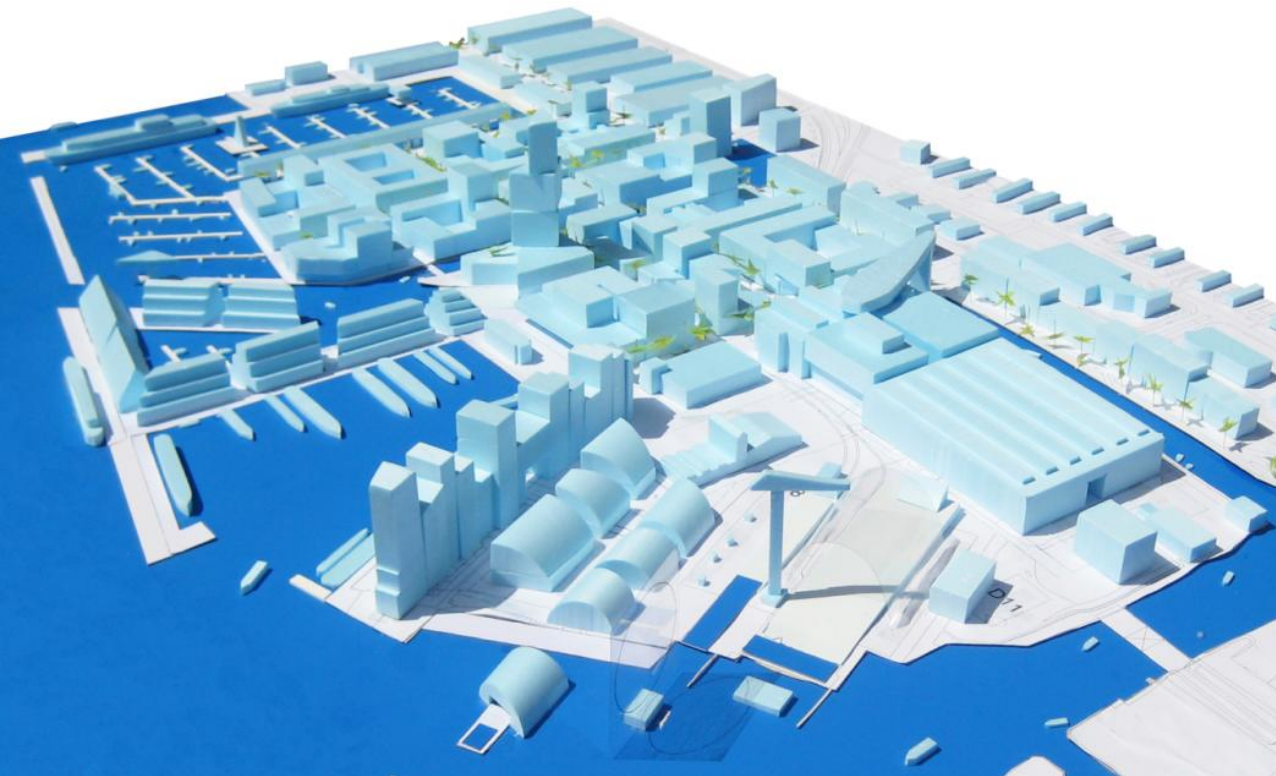
### Actieve / passieve ontwikkeling

- Noordstrook: actief
- Werf-zuid en -oost: actief

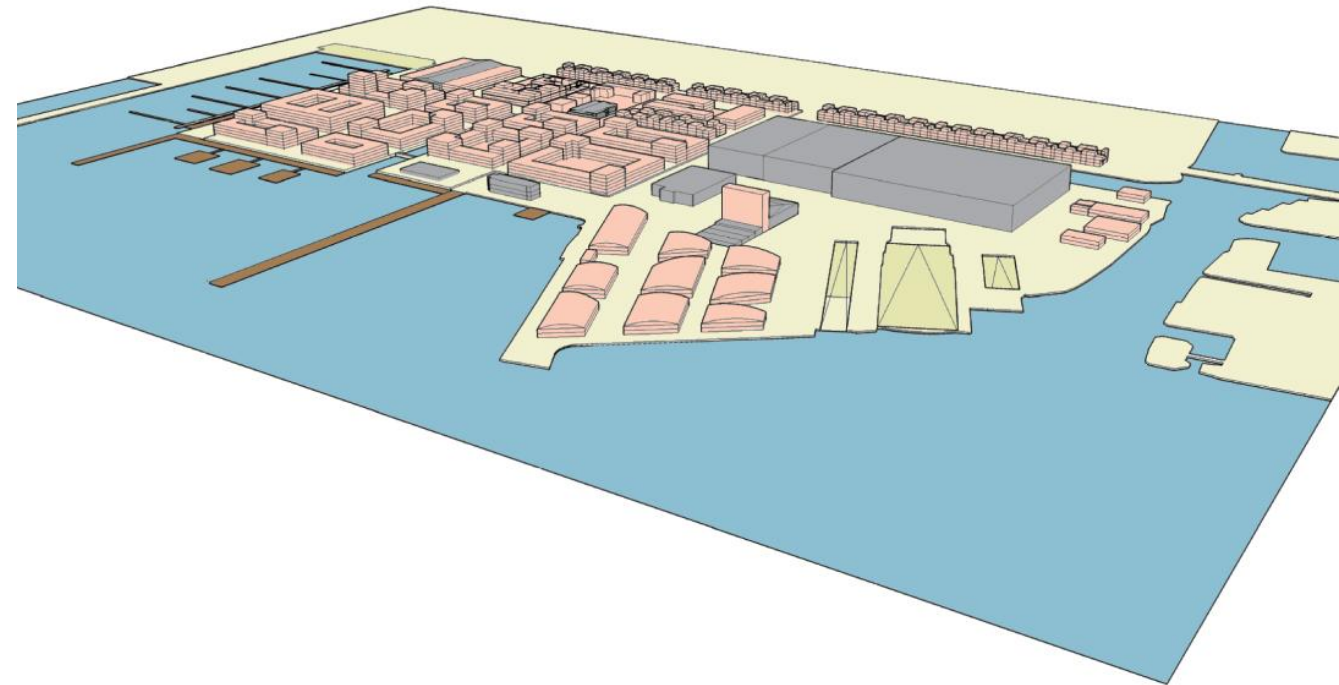
### Waterveiligheid (vloerhoogte bgg)

- Werf-zuid: 2.70m + NAP
- Werf-oost: 1.30m + NAP
- Loodsen: 1.30m + NAP
- Noord: 2.00m + NAP

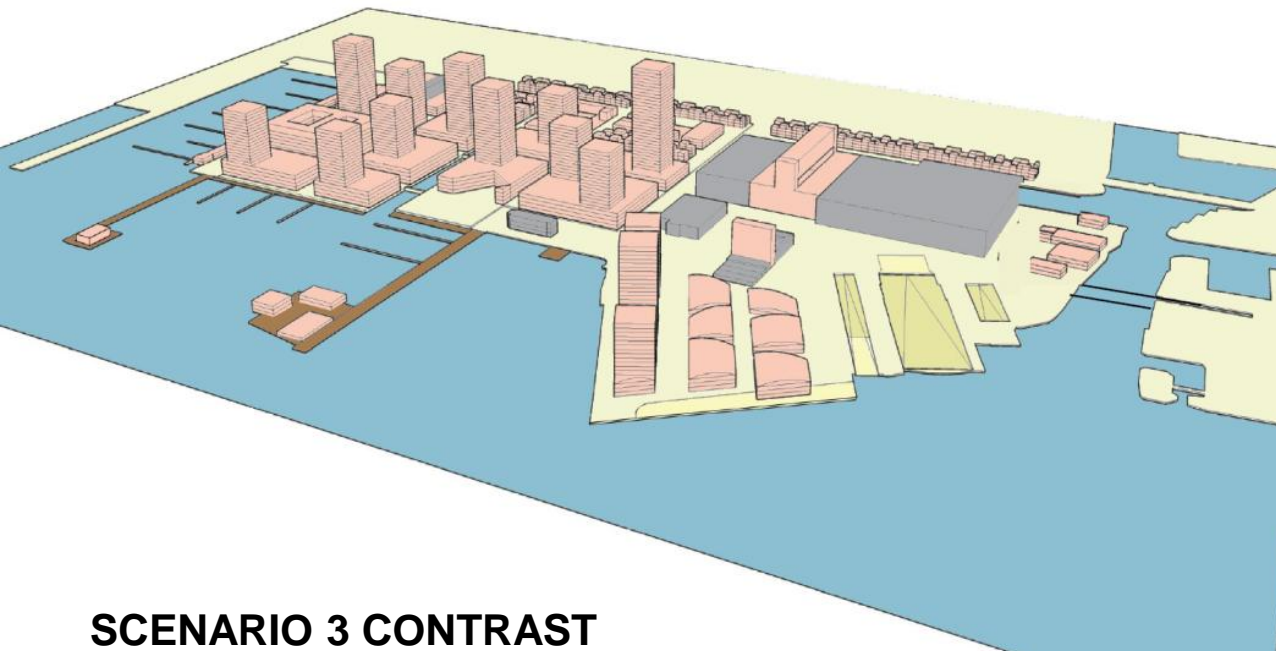
# OVERZICHT MER-SCENARIO'S



**SCENARIO 1 STRAGIEBESLUIT**



**SCENARIO 2 ONTSPANNEN**



**SCENARIO 3 CONTRAST**



**SCENARIO 4 MAXIMAAL**