



Kinetisch Noord

ONTWIKKELING NSM-TERREIN TOT BEDRIJFSVERZAMELTERREIN VOOR CULTUURPRODUCENTEN

Inhoud

2	INLEIDING
4	HOOFDSTUK 1 Bedrijfsfilosofie: wat gaat er gebeuren en met wie? Uitgangspunten van het nieuw te bestemmen deel van het NSM-terrein • Beschrijving per unit
16	HOOFDSTUK 2 Architectonische vertaling Uitgangspunten herinrichting NSM-terrein • Stedenbouwkundig plan NSM-terrein • Architectonisch plan • Aanvullende opmerkingen
18	HOOFDSTUK 3 Horecavoorzieningen
20	HOOFDSTUK 4 Bezoekers en ontsluiting Bezoekersaantallen • Wijze van vervoer • Uitgaven aan eten en drinken • Ontsluiting van het NSM terrein
22	HOOFDSTUK 5 Organisatie, beheer, exploitatie, financiën Organisatie opbouw • Bedrijfsplannen • De financierings- en exploitatieopzet per onderdeel • Financieringsopzet • Exploitatie Opbrengsten per onderdeel bij evenementen • Interne economie • Organische groei en gefaseerde bouw
26	HOOFDSTUK 6 Conclusie en meerwaarden
28	WERKGROEP KINETISCH NOORD
28	COMITÉ VAN AANBEVELING
28	COLOFON
	BIJLAGEN

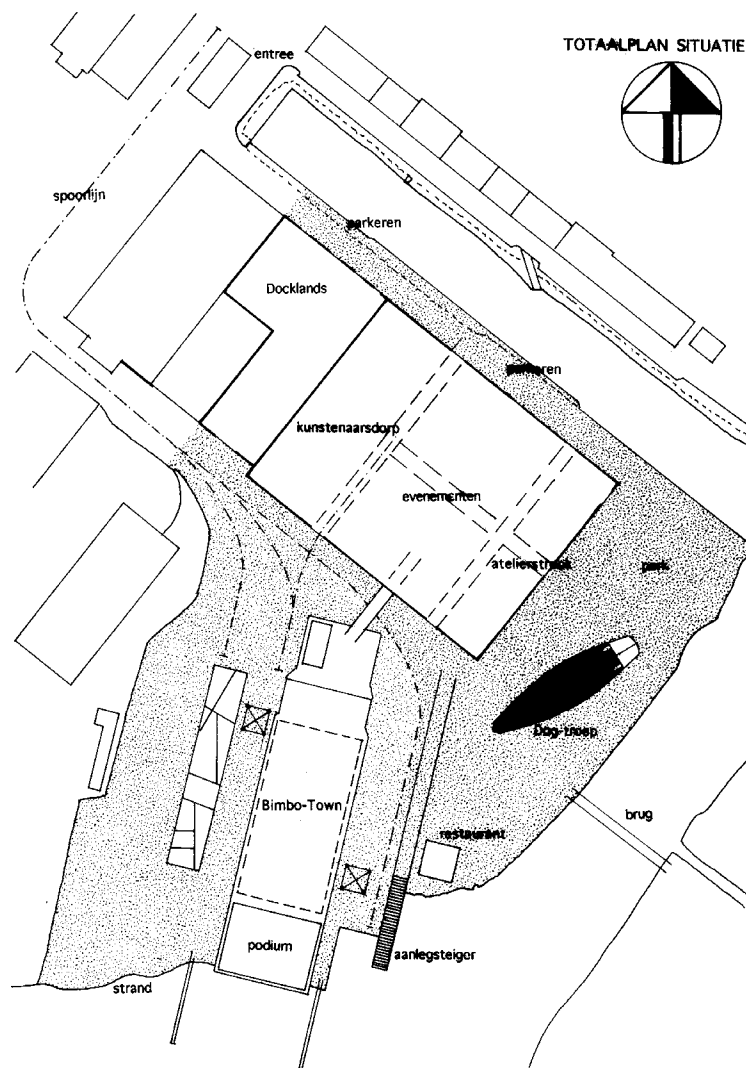


HOOFDSTUK 2 Architectonische vertaling

Uitgangspunten herinrichting NSM-terrein

Bestaande kwaliteiten

Het plan voor hergebruik van het NSM-terrein gaat uit van de bestaande structuur en dient de reeds aanwezige kwaliteiten zoveel mogelijk te versterken of uit te buiten. De positieve kwaliteiten van het terrein zijn haar grote maten en vergezichten, de twee kranen, haar ligging aan het IJ, de oude loods en scheepshellingen. De positieve kwaliteiten van de loods zijn haar grote, hoge en open ruimte, de stalen vakwerkspaghetti onder het



dak, de lange lichtstraten, de nog aanwezige bovenloopkranen en de monumentale hoofdentrees met haar gigantische blauwe, stalen schuifdeuren. Het is dan ook niet de bedoeling om de loods simpelweg vol te bouwen met kleine hokjes, maar om deze strategisch te plaatsen en niet tot aan het dak toe vol te bouwen. Hierdoor ontstaan doorkijken met zicht op de gehele loods, de vakwerkspanten en de lichtstraten. Aanwezige elementen als bovenloopkranen, entresols en schuifdeuren zijn opgenomen in de hoofdopzet van het plan.

Casco en inbouw

Een aantal zaken, waaronder de hoofdingeling, brandveiligheidsvoorzieningen en installaties wordt geheel tot in het detail ontworpen en gebouwd. Hierdoor wordt een casco gerealiseerd waarbinnen gebruikers worden gestimuleerd om hun eigen plek met een zeker enthousiasme in gebruik te nemen en af te bouwen. Om zelfbouw te bevorderen en de kosten van het casco-plan te verlagen worden de gebieden per cluster van gebruikers uitgegeven. Deze gebieden sluiten aan op de in het casco vastgelegde infrastructuur van installaties. Hierdoor hebben de gebruikers veel vrijheid in het bepalen en eventueel bouwen van hun ruimtes. Het materiaal daarvoor wordt inventief gekozen op grond van lage kosten, tweedehands materiaal, toekomstig hergebruik en/of nomadische eigenschappen (verplaatsbaar). Een vrij anarchistische invulling in vorm, materiaal en kleur van de individuele gebruikers valt in Amsterdam te verwachten. Om als kader overeind te blijven zal het casco-plan een sterk eigen karakter moeten hebben.

Stadsstructuur

De hoofdstructuur van het plan geeft aanleiding tot dwalen, ontdekken en verrast worden. De invulling voor de Cultuurloods kan men zien als een nieuwe stad, waarbinnen stegen, pleinen, straten op verschillende hoogtes en op uiteenlopende wijzen met elkaar verbonden zijn. Net als een echte stad zijn binnen deze stad verschillende 'wijken' met ieder een eigen karakter te ontdekken. De binnen en buitenruimte van de loods lopen vloeiend in elkaar over. De sfeer en uitstraling van het casco-plan zoekt aansluiting bij de maten en schaal van oude havengebouwen, als pakhuizen, loodsen en silo's.

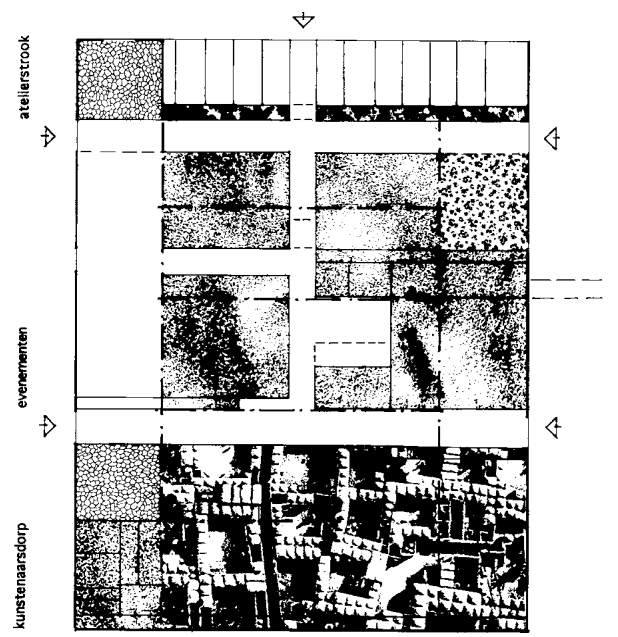
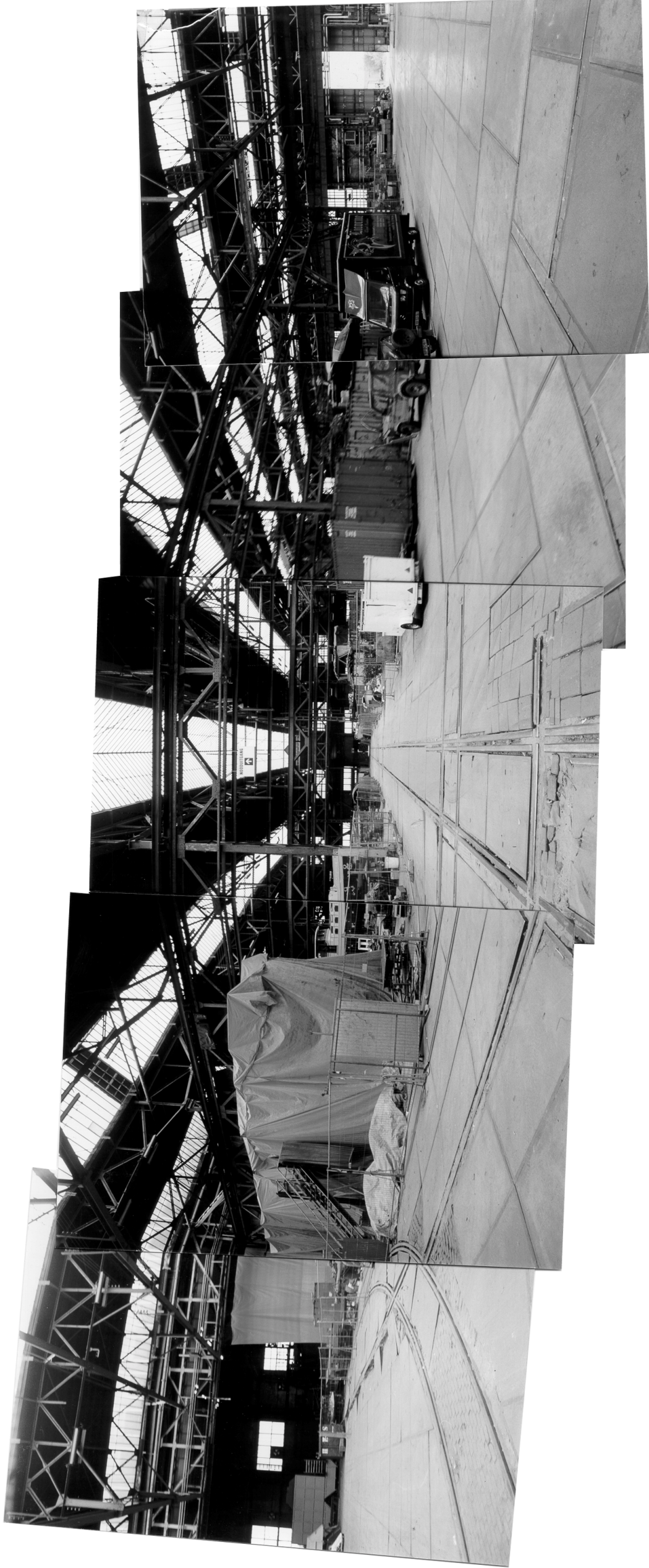
Milieu

Voor nieuw te bouwen delen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van vernieuwbare grondstoffen en/of her te gebruiken onderdelen.

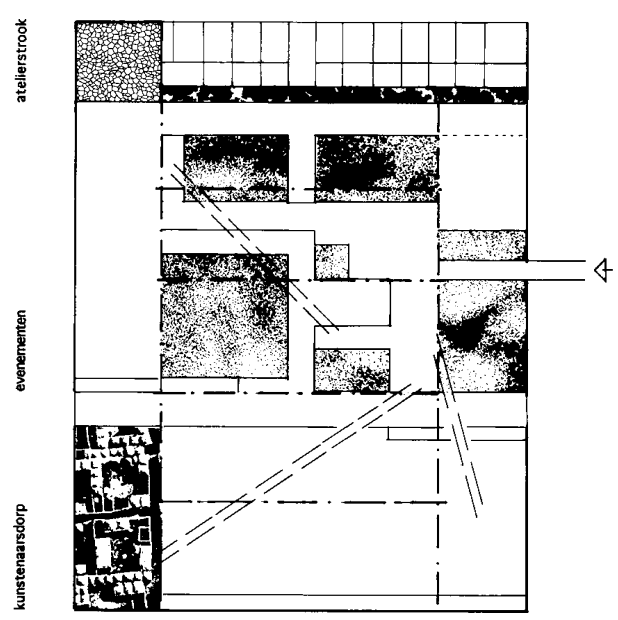
Stedenbouwkundig plan NDSM-terrein

Om het plan voor de Cultuurloods goed te laten functioneren wordt ook de omgeving van de loods goed ingericht. Deze ruimte biedt plaats aan een aantal extra functies en openbare voorzieningen. De buitenruimte is een publieke, recreatieve zone met riant uitzicht op het IJ, en met enkele meer besloten zones waar het karakter van de werf centraal staat. Deze publieke ruimte kent een aanlegsteiger, paviljoen, botenbouwplaats, park en speelplaats met een houten kinderschip. Middenin dit gebied staan twee grote oude kranen als bakens van vervlogen tijden. Het gebied wordt doorsneden door een scheepshelling, waaronder zich ateliers en oefenruimtes bevinden. Daarboven, buiten en onder een lichte overkappingsconstructie, staan kunstwerken van de gebruikers. Het uiteinde van deze helling biedt plek aan een podium met uitzicht over het IJ. Ten westen van de hellingbaan staat een kleine lage loods, waarin eveneens ateliers en werkplaatsen gevestigd zijn. Het laden en lossen gebeurt aan de noordzijde van de Cultuurloods, waar idealiter de kade langs de haven een ontsluitingsweg vormt. De rest van het terrein blijft nagenoeg autovrij. Het Parkeerterrein wordt gesitueerd op het braakliggende terrein ten westen van de Ms. Van Riemsdijkweg. Het oostelijke deel van het terrein biedt plaats aan het Dogtroepschip op het droge, duidelijk zichtbaar vanaf de brug, Amsterdam-centrum, de zuidzijde van de loods en het park. De oude rails op het terrein kunnen een trein laten rondrijden met als stations de entree van het gebied over land, de loodsen en de entree van het gebied over water (de aanlegsteiger). De Docklandshal wordt bestemd voor grote evenementen, met eigen entrees en voorzieningen, de oude Vervako-hal (de Cultuurloods) wordt bestemd voor een heel scala aan culturele functies, die qua hoofdstructuur en opzet aansluiten op de rest van het terrein. De twee hallen blijven ruimtelijk van elkaar gescheiden.





PLANOPZET BEGANE GROND

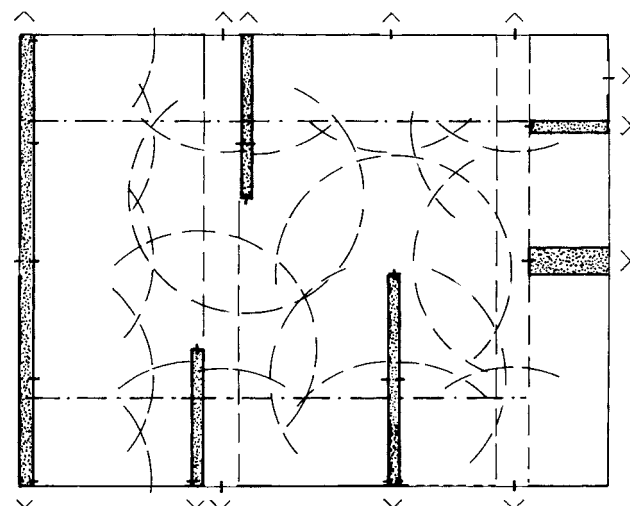


PLANOPZET VERDIEPING



Het architectonisch plan

Van alle architectonische ingrepen op het terrein zijn die in de Cultuurloods het meest ingrijpend. In de architectonische uitwerking is hier dan ook de meeste aandacht aan besteed. De Docklandshal vergt nader bouwkundig onderzoek, maar verwacht wordt dat deze als toekomstige evenementenhal nagenoeg kan blijven zoals die is op eventuele uitbreiding van installaties en voorzieningen na. De buitenruimte kent enkele architectonische toevoegingen als paviljoen, aanlegsteiger, Dogtroepschip en overkappingen van de hellingen. Deze worden op sobere doch stoere wijze aangebracht. Op cruciale punten worden zitelementen, afvalvoorzieningen en buitenverlichting aangebracht die qua uitstraling aansluiten op de kunstzinnige en culturele bestemming van het terrein.



SCHEMA BRANDVLUCHTPLAN

De Cultuurloods (Vervako-hal)

Bestaande situatie

De Vervako-hal is gebouwd in 1921 als scheepswerkplaatshal. De hal is verdeeld in zeven werkplaatsen; gedeelten die door een bovenloopkraan worden bestreken. De hoofdafmetingen bedragen 125 x 140 meter. Daarnaast is er aan de oostzijde een aanbouw uit 1956 van 125 x 20 meter. De hoogte tot het plafond in de oude hal is ongeveer veertien meter. Op sommige plaatsen zijn er ondersteunende stalen vakwerkspanten, die beginnen op een hoogte van ca. zeven meter. De hijs-capaciteit van de diverse bovenloopkranen bedraagt 7,5 ton, in een enkel geval 10 ton. Opvallend is de ruime mate van daglichttoetreding; ongeveer een derde deel van het dak van de hal bestaat uit glas. In de noordoost-hoek van de hal bevindt zich een houten zoldervloer op ca. dertien meter hoogte van ca. 1500 m². Onderzocht moet nog worden, of de ruimte erboven geschikt gemaakt kan worden voor gebruik.

Hoofddraagconstructie

De draagconstructie van de hal is uitgevoerd in staal. De hoofdvakwerkspanten lopen in de noord-zuid richting, daarover lopen kleinere vakwerkspanten in oost-west richting. Dwars over deze spanten lopen stalen balken, die op hun beurt houten balklagen met daarop het dakbeschot dragen. Deze viervoudige draagstructuur zorgt voor een schijnbare chaos, die om te zien zeer boeiend is. De hal is nagenoeg vrij in te delen tot een hoogte van zeven meter. In deze vrije ruimte bevinden zich drie en twintig kolommen. Opvallend is het verschil in overspanningsafstanden tussen de kolommen.

Vloer

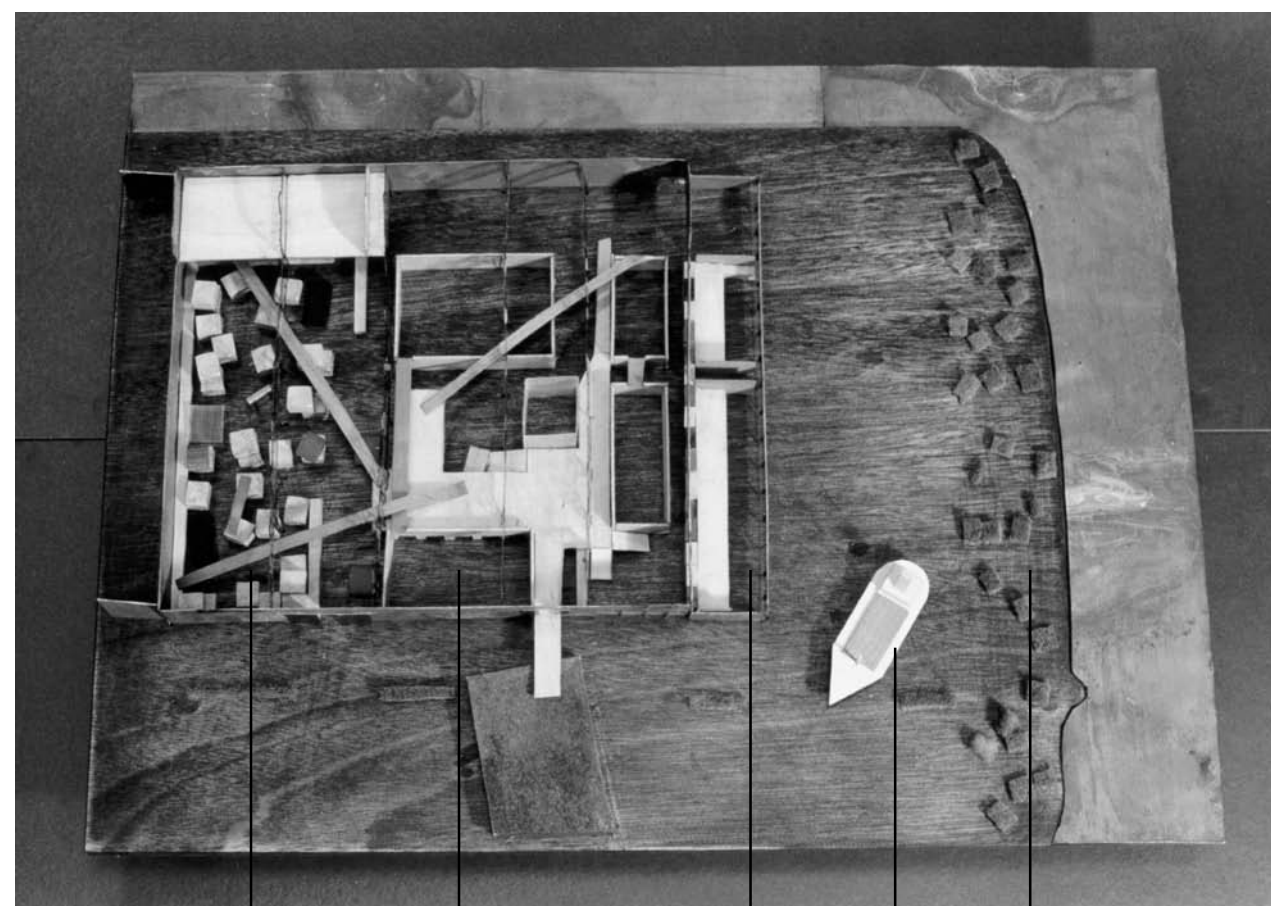
De vloer bestaat voor het overgrote gedeelte uit betonnen steltenplaten en is allesbehalve vlak. Dit komt omdat deze bij het bouwen van boten zeer zwaar belast is. Te verwachten is dat de grond onder de vloerplaten gestabiliseerd is met puin of slakken. Op sommige plaatsen bevinden zich fundaties van zware machines, die onderheid zullen zijn evenals een spoorlijn die oost-west door de hal loopt. Een en ander, alsmede de waarschijnlijk vervuilde grond maken dat het niet verstandig is om veel leidingen te gaan ingraven. Over het algemeen kan op gewone Amsterdamse grond een belasting worden toegelaten van 2500 kg/m²

Dak

De dakbedekking bestaat vermoedelijk uit een mastiek dakbedekking die met grind is verzwaard. Het is voornamelijk niet mogelijk geweest een oordeel te vellen over de toestand waarin het dak verkeert. De lichttoetreding door het dak vindt plaats door zadeldakvormige lichtkoepels uitgevoerd in patent-roeden met draadglas.

Gevels

De gevels bestaan uit stalen draagkolommen met kruislings lopende stabiliteitsverbanden. De ruimte daartussen is opgevuld met halfsteens metselwerk. Omdat het metselwerk water opneemt, zijn de kolommen ertussen gaan roesten. Om dat te stoppen, zal de gevel in de toekomst van buitenaf bekleed moeten worden met beplating of door een glazen vliesgevel. Dit is niet een heel acuut probleem. De gevels van de nieuwere oostelijke uitbouw zijn voorzien van damwandprofielplaten. In de zuidgevel bevinden zich schuifdeuren van ca. 10 x 14 meter. De gevels zijn vrij gemakkelijk te voorzien van meer doorgangen. Tussen de Cultuurloods en de aan westelijke zijde aangrenzende Docklandshal staat een halfsteens muur.



kunstenaarsdorp

evenementen

atelierstrook

park

boot van Dogtroep

LINKS maquette





Uitwerking

Het plan voor de inrichting van de Cultuurloods met een totaal vloeroppervlak van ca. 20.000 m² is zowel gebaseerd op drie verschillende groepen gebruikers, als op de bestaande structuur van de hal. In zijn totale opzet wordt de loods beschouwd als een overdekte 'buitenruimte' waarbinnen allerlei activiteiten plaats vinden voor herrieschoppers en stiltezoekers, voor werkers en recreanten. Het plan geeft globaal drie zones aan, gescheiden door twee dwars door de loods lopende binnenstraten, te weten:

1. *het kunstenaarsdorp*
2. *het evenementengedeelte*
3. *de atelierstrook*

De zones volgen de bestaande structuur van de loods en benadrukken de ruimtelijke kwaliteit ervan. Zij sluiten allen aan op de orthogonale hoofdopzet maar onderscheiden zich door verschil in structuur, programma, materiaalgebruik en afwerking. Het dak met haar lichtstraten, vakwerkspanten en liggers blijft als totale overkoepeling van de loods steeds zichtbaar. De zones zijn onderling met elkaar verbonden door binnenstraten en loopbruggen, waardoor verschillende routes wisseling van gezichtspunten geven, onverwachte doorkijken en verschillende ruimtevormen.

Zone 1: Het kunstenaarsdorp

Het kunstenaarsdorp bestaat uit een bonte verzameling van minstens honderdtwintig losse, geschaalde en gestapelde atelier/werkplaatsunits van 25 tot 100 m². Een basis atelier-unit bestaat uit een doosconstructie bekleed met wit of helder gekleurd polyester. De units zijn gemakkelijk verplaatsbaar en in twee of drie lagen te stapelen. De units worden zodanig uitgevoerd, dat ze het contact tussen gebruikers en bezoekers bevorderen. Dit gebeurt middels grote etalages, ligging, toegankelijkheid en attractiviteit.

De hogere werkplekken zijn via trappen en omlopen te bereiken. Deze worden met elkaar verbonden door elegante, uit hout opgebouwde loopbruggen. Deze bruggen bestaan uit zeer lange houten planken, die door hun lengte sierlijk krommen. Ze hangen aan de spanten van de oude hal en worden, indien nodig, ondersteund door jukken. De basis-werkplaatsunits hebben vele vormen en kunnen uitgevoerd worden in staal, glas, en half transparante kunststoffen. Het is hier ook mogelijk een eigen ruimte te (ver-)bouwen of om bijvoorbeeld de romp van een schip als werkplaats te gebruiken. Diversiteit in uitvoering, materiaalgebruik en kleurtoepassing is in deze zone heel belangrijk in tegenstelling tot een meer beheerste toepassing van natuurlijke materialen in de evenementenzone.

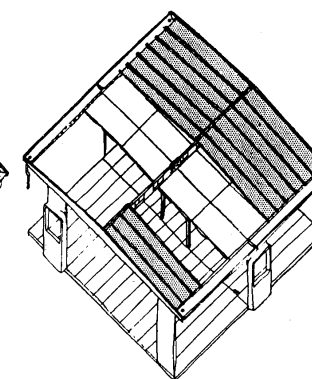
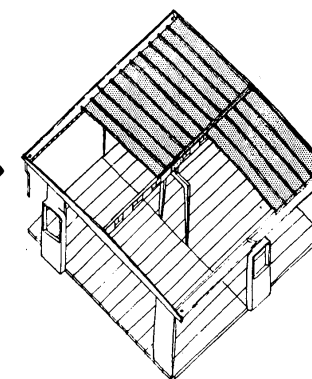
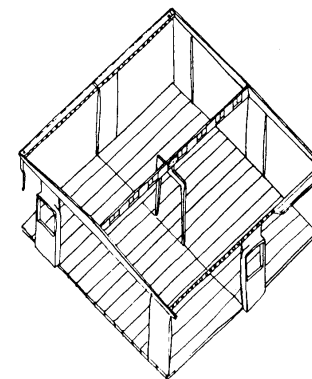
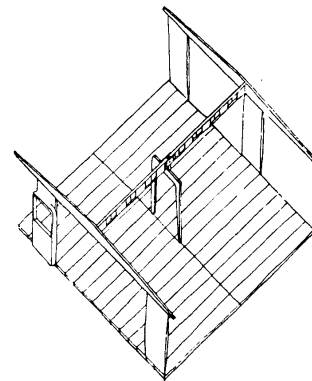
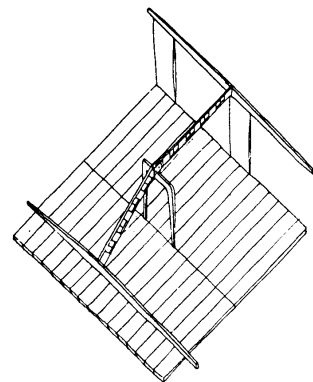
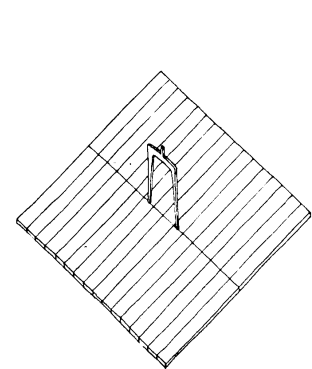
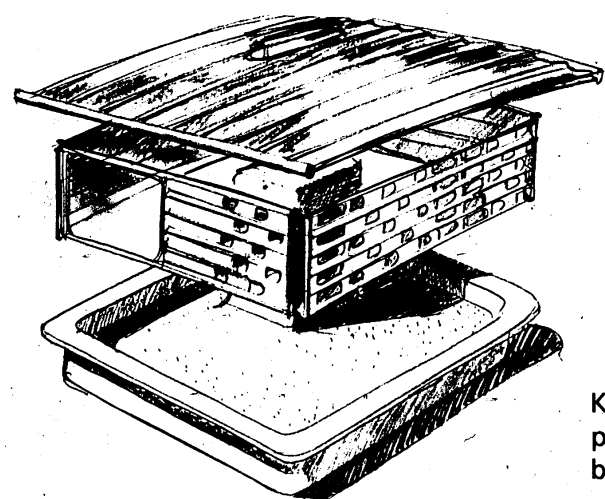
Zone 2: Het evenementengedeelte

Deze zone is voor de evenementen die publiek trekken. De indeling van deze zone is overzichtelijk en de straten en pleinen hebben afmetingen die geschikt zijn voor grotere aantallen bezoekers. Ook de faciliteiten zoals eet- en drinkplekken zijn hierop ingesteld. De rustige materialisering en grootschalige opzet bieden een kader waarbinnen de ingangen en aankondigingen van de diverse zalen de aandacht van de bezoekers kunnen trekken en waarin de ruimte, gevuld met publiek en activiteiten, het beste tot zijn recht komt.

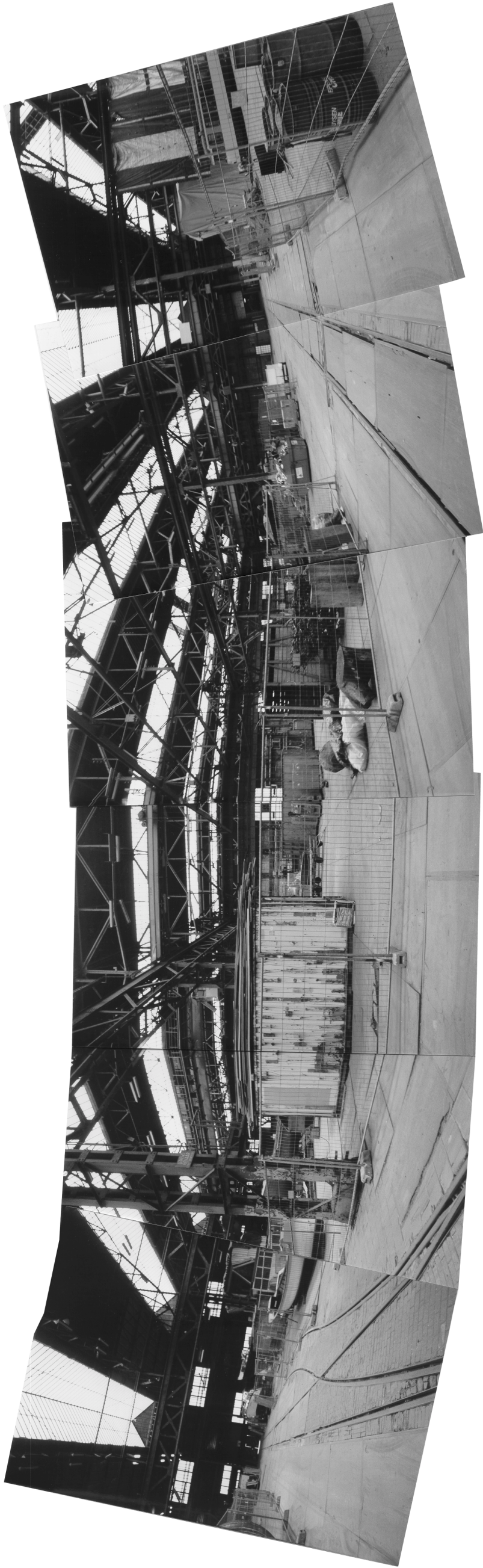
Vanaf de hellingbaan buiten is er een brug die aansluit op de belangrijkste entree. Deze entree leidt naar het centrale plein op twee hoogteniveaus. Dit plein dient bij gelegenheid ook als manifestatieruimte. Vanaf dit plein zijn de grote zalen te bereiken. Van het bovenste gedeelte van het plein heeft men een prachtig zicht op de gehele loods, terwijl er op de begane grond een aantrekkelijke verbinding naar het kunstenaarsdorp is. In deze straat is het dak over de totale lengte van de hal te zien. Op het plein staat een transparante toren waarbinnen verschillende vloerniveaus zich omhoog kronkelen tot vlak onder de daklichtstraat. In deze toren bevinden zich de expositiehal en de centrale informatiebalie. In het noordelijke deel van het evenementengedeelte, in het hoge deel van de loods, bevindt zich de Happening waar grote

producties plaats kunnen vinden. De bestaande rondgang op ca. 13 meter hoogte blijft daar behouden. Ietwat achteraf gelegen, aan de zuidkant, is een binnentuin die ontworpen is als een stadspark. Hier is de bestaande gevel zo open mogelijk gemaakt om veel licht naar binnen te laten schijnen. In de tuin is het goed uitrusten na alle ruimtelijke en culturele indrukken die in de loods zijn opgedaan.

Vanwege de uitstekende brandwerendheid en geluidsabsorptie worden de meeste wanden gemaakt van strobalen (zie bijlage). Houten palen, bevestigd tussen vloer en dak en voorzien van prikankers in het stro, waarborgen de stabiliteit van deze wanden. Deze palen geven het geheel bovendien ritmiek en stoerheid. De wanden worden gestuct met leem waaraan portlandcement is toegevoegd. Er wordt hier voornamelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en kleuren. Kolommen en balken zijn uitgevoerd in rondhout, bijvoorbeeld berken stammen met schors. De kozijnen zijn van onbehandeld hout met takken en de vloeren zijn van hout of zandcement. Om een betere isolatie te krijgen worden houtsnippers aan het cement toegevoegd en wordt, vanwege de kleur, rood ijzerhoudend zand gebruikt. Metalen zijn alleen onvermold aanwezig met hun kenmerkende oxydekleuren: roestbruin, oxidatiezwart, zinkgrijs en een enkel keer kopergroen. Schilderwerk gebeurt met niet glimmende natuurverf in gedekte aardkleuren, zoals okers, groenen en bruinen. Soms zijn er zwerfkeien zichtbaar in de beleemde muren.



KUNSTENAARSDORP
principe basisatelier
bouwkundige opbouw





Zone 3: De Atelierstrook

Deze zone is gelegen in het oostelijk deel dat met haar zeven meter aanmerkelijk lager is dan de rest van de loods. Hierdoor zijn op deze plaats op vrij eenvoudige wijze ateliers te bouwen. Deze krijgen een beukmaat van 7,5 meter waardoor ze aansluiten op de bestaande structuur van ramen en sheddaken. Ze hebben allemaal een eigen buitenruimte, entree, entresol, sanitaire voorzieningen en een achterdeur die uitkomt op een overdekte straat via welke deze ateliers verbonden zijn met de rest van de loods. De wanden van de ateliers lopen door tot aan het plafond en worden gemaakt van keramische blokken.

Brandveiligheidsmaatregelen

Om het plan voor de inrichting van de Cultuurloods te kunnen realiseren is een uitgebreide studie gemaakt naar de brandveiligheid en alle daarmee samenhangende aspecten. Bij de beoordeling van het ontwerp op brandveiligheid is naar drie aspecten gekeken: compartimentering, vluchtwegen en toepassing van materialen. Om het ontwerp in overeenstemming te krijgen met de brandveiligheidseisen zonder daarmee het zone-concept, de gewenste openheid, toepassing van materialen en routing door de loods teniet te doen, is gekozen voor een sprinklerinstallatie. Deze sprinklerinstallatie dient in samenhang met onafhankelijke brandveilige vluchtroutes (tunnels) met een maximale bereikbaarheid van dertig meter geïnstalleerd te worden. De sprinklerinstallatie wordt aangebracht tegen het dak van de loods, tegen de onderzijde van de loopbruggen en tegen de plafonds van binnenruimtes. Hierdoor kan een spontane brand snel worden gedoofd of klein gehouden. De afstand tussen brandhaard en sprinklerkoppen moet hierbij niet te groot zijn. Het is een veilig systeem en een voordeel van de toepassing ervan is dat er meer vrijheid wordt geboden ten aanzien van het materiaalgebruik van de 'gebouwen' in de loods.

Materiaalgebruik en gebruiksfuncties binnen het gebouw zijn bepalend voor de toe te passen sprinklercapaciteit. Naast de sprinklerinstallatie dient een afdoende vluchtmogelijkheid te bestaan, omdat door het sprinkleren rook sterk afkoelt en een gevaar gaat opleveren voor de aanwezige mensen. Deze mogelijkheid is gevonden door in het plan de vluchttunnels op te nemen. Deze zullen zijn voorzien van een aantal ingangen met noodverlichtingsarmaturen, bewegwijzering en dergelijke.

Geluid

Voor de dieldeling van de Cultuurloods is o.a. gekozen vanwege de mogelijkheid om op deze manier de interne geluidsoverlast te beperken. In de grote zalen van het evenementengedeelte zal naar alle waarschijnlijkheid het meeste geluid geproduceerd worden. De zalen zijn gemaakt van een goed geluidsisolerend materiaal.

Installaties

De Cultuurloods zelf wordt gezien als een overdekte buitenruimte met een ietwat getemperd klimaat. Hij wordt niet verwarmd behoudens eventuele terrasverwarming. Naast een zwakke verlichting vanaf het dak worden de straten en pleinen verlicht met lantarenpalen. De verwarming van de ruimtes in de hal geschiedt met een speciaal voor dit complex op te zetten centraal verwarmingssysteem vergelijkbaar met een stadsverwarming. De leidingen lopen in de constructie van de brandgangen evenals de overige leidingen voor electra, riolering en dergelijke. Op deze manier wordt een infrastructuur aangelegd waarbij het evenementengedeelte, de ateliers en werkplaatsen eenvoudig op aangesloten kunnen worden. Deze structuur zorgt ervoor dat de vrijheid van de indeling gewaarborgd blijft.

Duurzame investeringen en verantwoord materiaalgebruik

Omdat het gebruik van de loods gelimiteerd is tot een periode van 5 jaar, is bij het ontwerp zoveel mogelijk geprobeerd om verantwoord om te gaan met materiaal in relatie tot het milieu. Na deze gebruiksperiode zullen de recent gedane investeringen niet als een grote hoop afval achterblijven. Een aantal investeringen die voor het ontwerp nodig is, is ook van waarde voor later gebruik van de loods. In het evenementengedeelte waar de units in het algemeen een grote maat hebben, wordt gebruik gemaakt van vernieuwbare grondstoffen zoals stro, leem, onbehandeld hout en ijzer. Als het gebruik van de loods stopt, kunnen deze materialen zonder al te veel problemen weer aan de natuur worden toevertrouwd.

Voor het kunstenaarsdorp is besloten het gebruik van materiaal meer vrij te laten. Dit geeft ruimte aan zelfbouw van units door individuele huurders. Het accent zal hier liggen op de verplaatsbaarheid en hergebruikmogelijkheden naast redelijk verantwoord materiaalgebruik. Veel units staan op stalen frames en zijn transportabel naar een nieuwe lokatie. Zo zijn de volhoutcontainers, die voorzien zijn van een stalen frame waarin massief houten wanden, vloeren en plafonds zijn gevat, eenvoudig van een zadeldak te voorzien. Op deze wijze zijn ze gemakkelijk op een buitenlocatie te herplaatsen. Als dit niet mogelijk is kan het hout eenvoudig worden gescheiden van het staal, zodat alles kan worden hergebruikt. Ook de ateliers zijn waterdicht en verplaatsbaar en daardoor gemakkelijk op andere lokaties her te gebruiken.

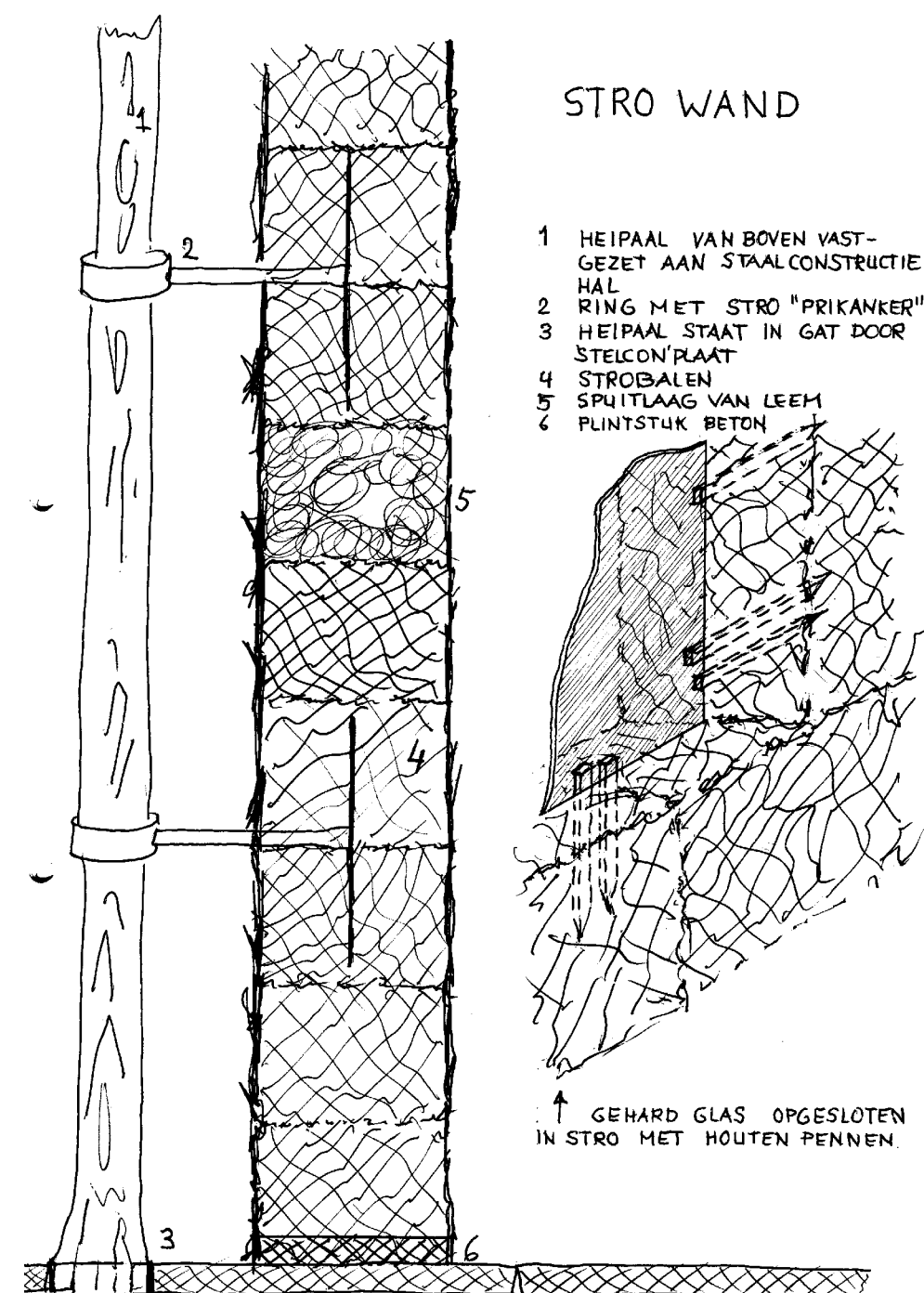
Docklandshal

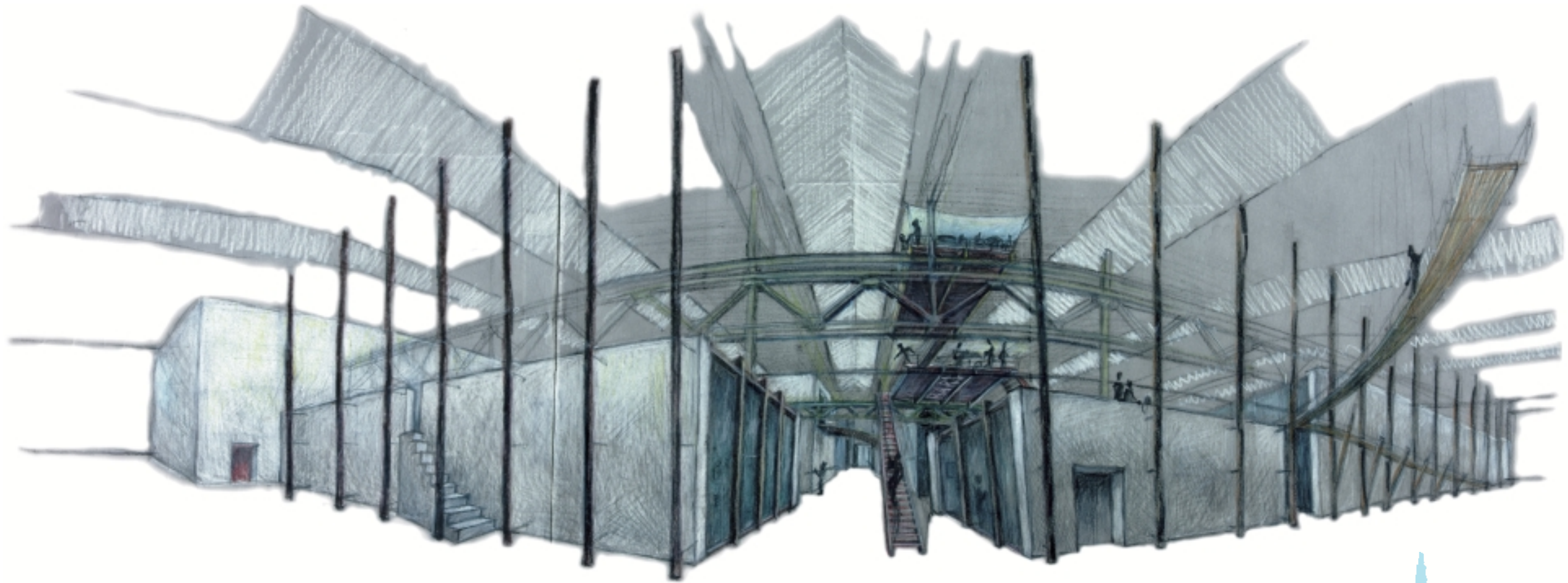
De Docklandshal zal één grote hal blijven van 5.770 m², die op bepaalde plaatsen tijdelijk te verdelen is met één of meerdere schermen, die aan het dak hangen. De hal zal sober vormgegeven worden, aangezien de activiteiten die er plaats zullen vinden hun stempel op de vormgeving zullen willen drukken.

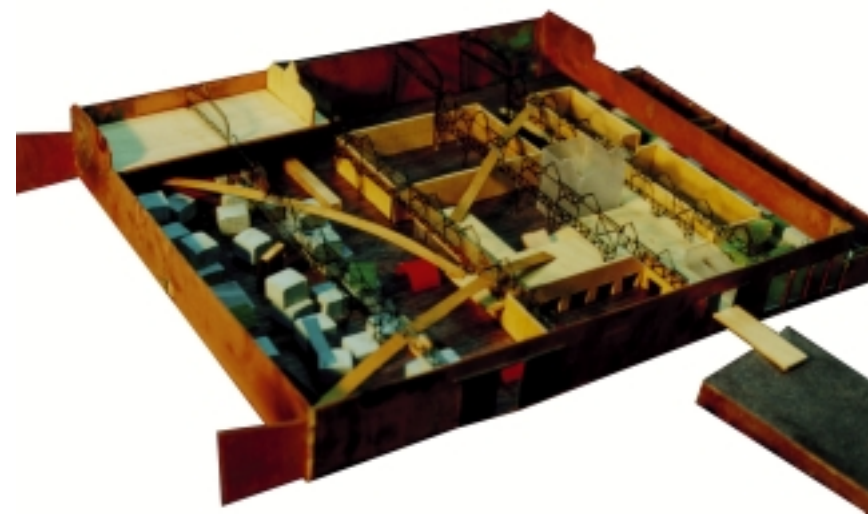
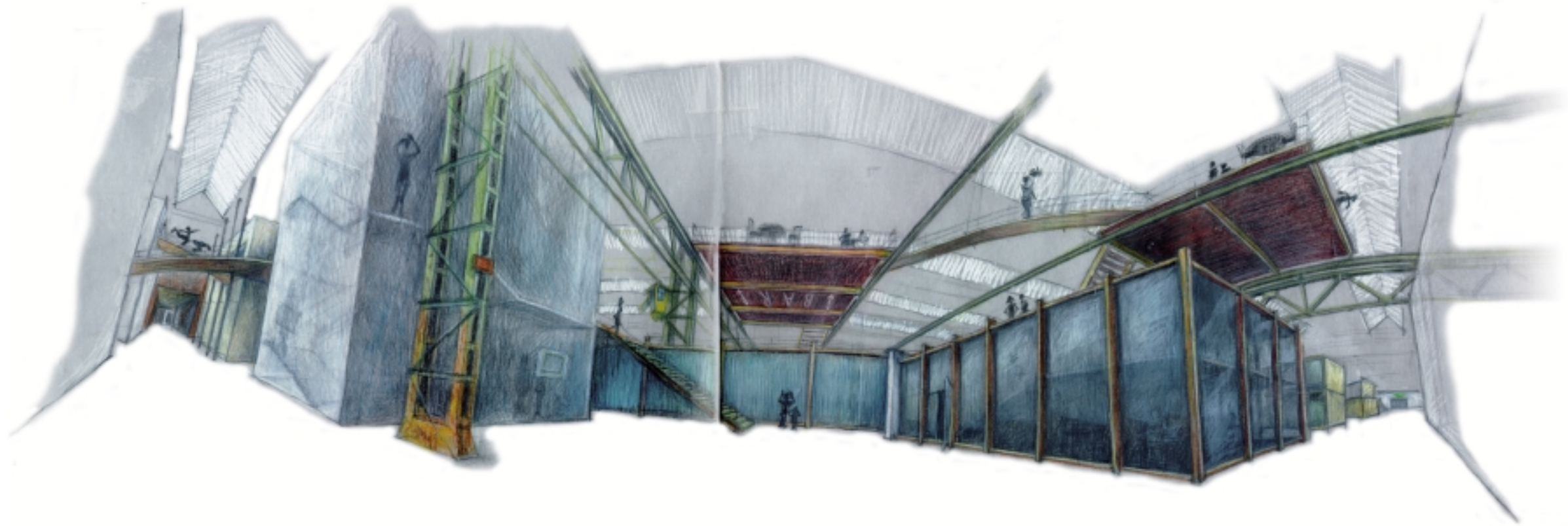
Er zullen voorzieningen voor geluidsisolatie en brandwering getroffen op de wand tussen de Docklands- en de Cultuurloods getroffen worden. Aan een los van het dak hangend raamwerk zullen installaties e.d. geplaatst worden en doeken opgehangen worden e.d. Deze twee vlakken zullen geschikt zijn om beelden op te projecteren. Hiermee is de sfeer in de hal makkelijk te veranderen. In de hal worden voorzieningen met dempende materialen aangebracht om de nagalmtijd te beperken. Een en ander om de geluidsoverlast voor de omgeving van het terrein te beperken.

Aanvullende opmerkingen

Het voorstel voor hergebruik van het NSM-terrein biedt een integraal plan voor zowel het totale terrein als ook haar loodsen en de scheepshelling, waarbij de bestaande structuur en reeds aanwezige kwaliteiten benut en versterkt worden. Het plan geeft vorm aan een casco dat de hoofdindeling, brandveiligheidsvoorzieningen en installaties van het totaal geheel regelt. Hierbinnen hebben gebruikers vervolgens de vrijheid hun eigen plek op eigen wijze in gebruik te nemen en af te bouwen. De reden dat de hal nu beschikbaar is, is dat zij verouderd is voor haar oorspronkelijke bestemming als scheepswerf. Voor een toekomstige bestemming moet sowieso flink geïnvesteerd worden. In ieder geval voldoen de gebouwen voor geen enkele bestemming aan de huidige brandveiligheidseisen. Zo zal met het aanbrengen van een sprinklerinstallatie in combinatie met vluchttunnels voor 3 hectare bedrijfshal een bedrag van ongeveer fl. 3 miljoen gemoeid zijn. Daar dergelijke investeringen veel langer dan vijf jaar meegaan, kan iedere volgende gebruiker deze dankbaar overnemen. Dit geldt ook voor nutsaansluitingen, verwarmings- en ventilatie-installaties, toiletgroepen, riolen enzovoorts.









HOOFDSTUK 3 Horecavoorzieningen

Cultuurloods

Centraal restaurant

Het centrale restaurant annex bar met terras heeft twee functies:

- A. Centrale drink- en ontmoetingsplek voor de gebruikers zelf.
- B. Altijd open zijnde eet- en drinkgelegenheid voor het publiek dat door de straten van de Cultuurloods dwaalt of in deze loods een evenement bezoekt.

De lounge

De kleinere openbare initiatieven zoals theater, filmhuis en kunstwinkel krijgen een gezamenlijke lounge: het publiek komt binnen in deze lounge om zo de afzonderlijke activiteiten te bereiken. Uitbating staat onder auspiciën van de kleinere openbare initiatieven zelf. Door de gezamenlijke lounge ontstaat er een interactie tussen de verschillende publieksoorten.

Eigen horecagelegenheden

De grotere initiatieven zoals Bimbo Town en het Skatepark hebben een eigen horecagelegenheid, welke ingesteld is op het eigen publiek. De verantwoordelijkheid voor de uitbating en de inkleding ligt bij deze grotere initiatieven zelf.

Mobiele horeca

De kleinere horecagelegenheden zijn verplaatsbare kleinere bar-achtige gelegenheden. Ze zijn multifunctioneel en zijn in te richten naar de aard van de manifestatie of evenement welke op dat moment plaatsvindt.

Er wordt gedacht aan een soort van paraplu-achtige tentconstructie boven de bar en het bijbehorende terras, van waaruit warmtebronnen op het publiek stralen.

De constructies, horeca-hardware, bestek en het meubilair kunnen gehuurd worden en bemenst worden door diegene die de desbetreffende gelegenheid organiseert.



Docklands

De Docklandshal krijgt een eigen vaste horeca voorziening, die voldoende is om 7000 mensen te bedienen.

Paviljoen tegenover het Stenenhoofd

Het paviljoen is gesitueerd aan de oevers van het IJ.

Paviljoen

tegenover Het Stenenhoofd

Het paviljoen Tegenover Het Stenenhoofd aan het IJ weet een oase van rust te creëren voor de drukke stadsbewoner om zo letterlijk en figuurlijk op adem te komen.

Het paviljoen, geïnspireerd op het idee van een strand- of duinpaviljoen is ter verhoging van het buitengevoel en ter versteviging van de relatie met het water een voortzetting van enig Hollands cultuurgoed. De functies van het paviljoen zijn die van een theehuis/eetcafé, een podium voor optredens en de faciliteitenruimte tijdens buitenmanifestaties. De binnen- en buitenruimte van het paviljoen zijn sfeervol, inspirerend en hebben een actieve wisselwerking..

De buitenruimte zou zo ingevuld moeten worden dat er voor elke leeftijdscategorie iets te beleven valt. Enkele voorbeelden zijn een speeltuintje met een houten piratenschip, strandje voor kleine kinderen, een terras voor volwassenen, een beeldentuin en een ijsbaantje in de winter.

Het paviljoen is een plek waar het IJ bereikbaar is, waar je de zon en maan elke dag ziet oversteken.

Het geheel wordt vooral een daggebeuren, aangevuld met een vrijdag en/of een zaterdagavond. Op deze avonden wordt er eten geserveerd en zal er een gevarieerd, breed, maar kleinschalig cultureel programma te beleven zijn. Het paviljoen zal verder tijdens grotere buitenevenementen dienen als café. Hierbij wordt gedacht aan buurtfeesten, muziekfestivalletjes, finish- en feestplek voor zeilraces, etc. Een buitenfestival voor bewegende beelden (kinetische kunst, op wind en water geïnspireerde werken) zou bijzonder goed uitkomen op dit deel van het NSM-terrein.





HOOFDSTUK 4 Bezoekersaantallen en ontsluiting

Bezoekersaantallen

Om inzicht te krijgen in de activiteiten in de Cultuurloods is een inschatting gemaakt van de bezoekersaantallen voor de verschillende functies. De Docklandshal is vooralsnog buiten beschouwing gelaten vanwege de grootschaligheid en het piekarakter dat zeer afhankelijk zal zijn van de programmering. Het manifestatieplein, dat een integraal onderdeel vormt met de andere activiteiten is wel in de schattingen meegenomen. De individuele ateliers zijn in aantal nu vastgesteld op 120. Meer individuele ruimtes leiden weer tot meer bezoekers. Bezoekers aan de ateliers, buiten de gebruikers, zijn niet in de schattingen meegenomen. Verwacht wordt dat, na een aanloopperiode het bezoekersaantal verder toe zal nemen vanwege de aantrekkingskracht van de Cultuurloods. De bezoekersaantallen zijn per dag ingeschat, waarbij onderscheid is gemaakt tussen overdag en 's avonds. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen de gebruikers - de vaste bewoners van de loods - en de gasten. De bezoekersaantallen zijn berekend op basis van veertig weken activiteit per jaar. Het totale jaarlijkse bezoekersaantal ligt boven de tweehonderd duizend. De piek in de bezoeken ligt 's avonds in het weekend, door gasten die voorstellingen komen bezoeken, en door de week overdag, door vooral de gebruikers van de loods. Getalsmatig betekent dit dat er door de week overdag ongeveer 200 personen aanwezig zullen zijn en in het weekend 's avonds gemiddeld per avond circa twaalfhonderd personen.

Wijze van vervoer

Bijzondere aandacht krijgt de bereikbaarheid van het complex. Verwacht wordt dat een groot deel van de bezoekers van de andere kant van het IJ zal komen. De keuze van het vervoermiddel van de gebruikers zal anders zijn dan die van de gasten. Voor de laatste categorie is gebruik gemaakt van de CBS Statistiek: Onderzoek dagrecreatie 1995/96. Voor het woon-werk verkeer is er een eigen inschatting gemaakt. Bezoekers die gebruik maken van het openbaar vervoer of de fiets zullen voor een groot deel ook de pont gebruiken. Overdag zullen ongeveer 130 personen deze wijze van transport kiezen, waarvan 100 met de fiets. In het weekend loopt dit op tot bijna 380, waarvan ruim 300 met de fiets. Voor het berekenen van de transportcapaciteit zal rekening moeten worden gehouden met de piekuren: aan het begin en het eind van de dag en de avond. De piek in het autobezzoek ligt 's avonds in het weekend. Verwacht wordt dat circa 650 bezoekers per auto zullen reizen, waardoor de parkeerbehoefte op 225 plaatsen uit komt.

Uitgaven aan eten en drinken

Naast het aanbieden van culturele activiteiten maakt het aanbod van horeca mogelijkheden de loods tot een volwaardige uitgaanslocatie. Door goed in te spelen op de behoefte van de bezoekers kunnen de opbrengsten uit de horeca voor een deel ten goede komen aan andere activiteiten. Op basis van de bezoekersaantallen is een berekening gemaakt van de mogelijke bestedingen van bezoekers aan eten en drinken. Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende bronnen: Drinken in de Nederlandse Horeca 1998 - bedrijfsschap Horeca en Catering, Eten in de Nederlandse Horeca 1998 - bedrijfsschap Horeca en Catering, CBS Statistiek: Onderzoek dagrecreatie 1995/'96. Het aantal mensen dat de horecagelegenheden bezoekt is zelf ingeschat. Aangenomen is dat zestig procent van de gasten iets zal eten of drinken. Voor de gebruikers ligt dat percentage op 35 procent overdag en veertig procent 's avonds. De bestedingen liggen voor de gebruikers lager dan voor de gasten. Op basis van veertig weken activiteit per jaar betekent dit een omzet van ruim drieëneenhalf miljoen gulden.

	<i>Bezoekers per jaar</i>	<i>Horeca uitgaven per jaar</i>
Bimbo Town	102.600	2.079.287
Skatepark	22.120	333.345
Theater	7.440	130.935
Filmhuis	23.560	456.134
Individuele ruimtes	24.000	110.765
Overige	43.560	517.965
Totaal	223.280	3.628.431

De geprojecteerde bezoekersaantallen zijn weergegeven in de bijlage.





Ontsluiting van het NSM terrein

De huidige ontsluiting van het NSM terrein:

- A. Via de pont achter het Centraalstation naar de Buiksloterweg. Deze pont vaart dag en nacht. Vanaf de Buiksloterweg is het NSM terrein een kwartier fietsen.
- B. Via de pont bij de Houthaven naar de Distelweg. Deze pont vaart tot 19.30 u 's avonds. Vanaf de Distelweg is het NSM terrein een kwartier fietsen.
- C. Openbaar vervoer (bus lijn 35, 37, 38, 94).
Lijn 35 start vanaf station Sloterdijk en gaat via het Centraalstation naar het NSM terrein.
Lijn 37 start vanaf het Amstelstation en lijn 38 start vanaf het Waterlandplein in Noord.
Lijn 94 start vanaf het Centraalstation en gaat via Noord naar Wijk aan Zee.
Al deze bussen stoppen vlakbij het NSM terrein op de Klaprozenweg. Voor mensen uit Noord zijn al deze lijndiensten interessant. Lijn 35, 37 en 38 rijden overdag om het kwartier en 's avonds om het half uur. Er rijden geen nachtbussen. Er is geen directe verbinding van de hoofdpont met het NSM terrein.
- D. Met de auto is het vanaf de IJtunnel zeven minuten rijden en vanaf de Coentunnel vijf minuten rijden om het NSM terrein te bereiken.

Het openbaar vervoer bevat op dit moment niet genoeg capaciteit om de ontsluiting van het terrein tijdens de piekuren te waarborgen. Aanvullingen in de bereikbaarheid zijn dan ook essentieel.

Er bestaan voor de ontsluiting drie andere mogelijkheden:

1. Ontsluiting via het water

Vanuit het beheer van het terrein worden een aantal watertaxi's geëxploiteerd, die een aanlegplek hebben achter het Centraalstation en op het NSM terrein. Capaciteit van deze taxi's zal echter onvoldoende zijn om in de behoefte te voorzien. Een draagvleugelbootverbinding, vergelijkbaar met de huidige Fast Flying Ferry naar IJmuiden, biedt interessante perspectieven.

2. Ontsluiting via het land

Hierbij wordt de hoofdpont vanaf het Centraalstation naar Noord (Buiksloterweg) gebruikt. Vanaf de Buiksloterweg rijden eigen, duidelijk herkenbare bussen naar het NSM terrein. Per evenement is duidelijk hoeveel publiek er verwacht wordt, dus naargelang dit bezoekersaantal worden er extra bussen ingezet.

3. Ontsluiting via het water en het land

Het is mogelijk om tijdens piekuren de bussen te laten rijden, terwijl tijdens de daluren de ontsluiting via het water gebeurt. Voor het publiek is het aantrekkelijk zich via een bootje te verplaatsen. De uitstraling van het project wordt hiermee vergroot.

Beschrijving van de geschiedenis van het NSM-terrein

De Nederlandse Scheepsbouw Maatschappij werd in 1894 opgericht. Aanvankelijk was de werf gevestigd aan de Conradstraat. Al snel bleek dat deze locatie achter de Oosterdoksuis de werf zeer beperkte in het kunnen bouwen van steeds grotere schepen, zoals de vraag voorschreef. In het begin van de twintiger jaren verhuisde de werf daarom naar de locatie aan de noordkant van het IJ. Hier had men genoeg ruimte om een modern en efficiënt bedrijf op te zetten. Stalen platen en profielen werden op de oever in voorraad gehouden. In de diverse hallen werd alles voorbereid om op de scheepshelling geassembleerd te worden.

Naast schepen voor onder andere koopvaardij en marine, werden er ook droogdokken gemaakt.

In de twintiger en dertiger jaren hadden de grootste schepen er een waterverplaatsing van 25.000 ton. Later bouwde men wel schepen tot 60 à 70.000 ton, die in twee helften werden geproduceerd en later in een dok aan elkaar werden gelast.

De bloeitijd van de werf was in de jaren vlak voor de 2e wereldoorlog, toen was het één van de belangrijkste werven ter wereld. Na de oorlog kwam er een fusie met de Amsterdamse Dok Maatschappij (ADM), de naam werd toen veranderd in Nederlandse Dok en Scheepsbouw Maatschappij (NDSM).

Uiteindelijk trad er verval in omdat de scheepsbouw zich geleidelijk verplaatste naar lage lonen landen, zoals Azië. In de eerste helft van de tachtiger jaren werd uiteindelijk faillissement aangevraagd.

Stadsdeel Noord is tegenwoordig eigenaar van het terrein. Sinds het sluiten van het NSM werf is er een discussie gaande over de keuze tussen een bedrijventerrein en een locatie met een woonbestemming.



HOOFDSTUK 5 Organisatie, beheer, exploitatie, financiën

Organisatie opbouw

In de ontwikkelfase treedt een voor de loodsen opgerichte stichting op als opdrachtgever en verantwoordelijke voor het hele proces van ontwikkeling.

Het bestuur van de stichting wordt gerund door één van de initiatiefnemers, bestuursleden (2) benoemd door de in opbouw zijnde Raad van Advies van de stichting, bestuursleden (2) benoemd door de in opbouw zijnde Deelnemersraad. De deelnemersraad van de stichting bestaat uit grotere partners bij het gebruik van de loodsen en clusters van individuele gebruikers (kunstenaars en kleine bedrijven/werkplaatsgebruikers).

Tijdens de ontwikkelfase wordt gezien of het raadzaam is voor de beheer- en exploitatiefase (de feitelijke ingebruikname) onder de stichting een afzonderlijke rechtspersoon te vormen c.q. dat deze de stichting vervangt.

De organisatie zal er in zijn vormgeving op zijn gericht het gehele project naar grootte en taakstelling soepel te kunnen laten draaien en verder te laten ontwikkelen in de fase van beheer en exploitatie. Belangen, verantwoordelijkheden, vernieuwing en bijstelling van beleid zullen daarin hun afzonderlijke plek moeten krijgen en optimale afstemming en werkbaarheid bereiken.

De organisatie zal voldoende in staat zijn om te kunnen omgaan met vernieuwende ideeën, behoefte tot bijstelling van beleid en inrichting die door de gebruikers van de loodsen naar voren worden gebracht.

De stichting draagt zorg voor de toewijzing van alle ruimtes. Daarnaast valt een groot aantal ruimtes onder het beheer en de exploitatie van de stichting, te weten: kunstwinkel annex expositieruimte, huurzalen, teshop, vergaderruimte, conciërgeverblijven, algemene werkruimtes, muziek oefenruimtes die per dagdeel verhuurd worden, atelier- en werkruimtes die kortstondig verhuurd worden, internationale uitwisselingsateliers, de Happening, opslagruimte voor de verrijdbare horecaplekken, parkeerterrein, buitenruimte en het centrale restaurant.

De stichting is eveneens verantwoordelijk voor het beheer, exploitatie en de programmering van de Docklandshal en het manifestatieplein.

Bedrijfsplannen

Voor het project als geheel komt een uitgebreid bedrijfsplan tot stand, waarvan een aantal elementen in dit kader grof geschetst worden.

Daarnaast zullen er voor afzonderlijke initiatieven die gedeelten van de loodsen gebruiken afzonderlijke bedrijfsplannen komen. In principe komen deze voor rekening van ieder bedrijf zelf. Er valt te voorzien dat een aantal kunstenaars, ambachtelijke bedrijven en grotere partners een beroep op de organisatie zal doen om tot een goed bedrijfsplan te komen voor hun onderneming.

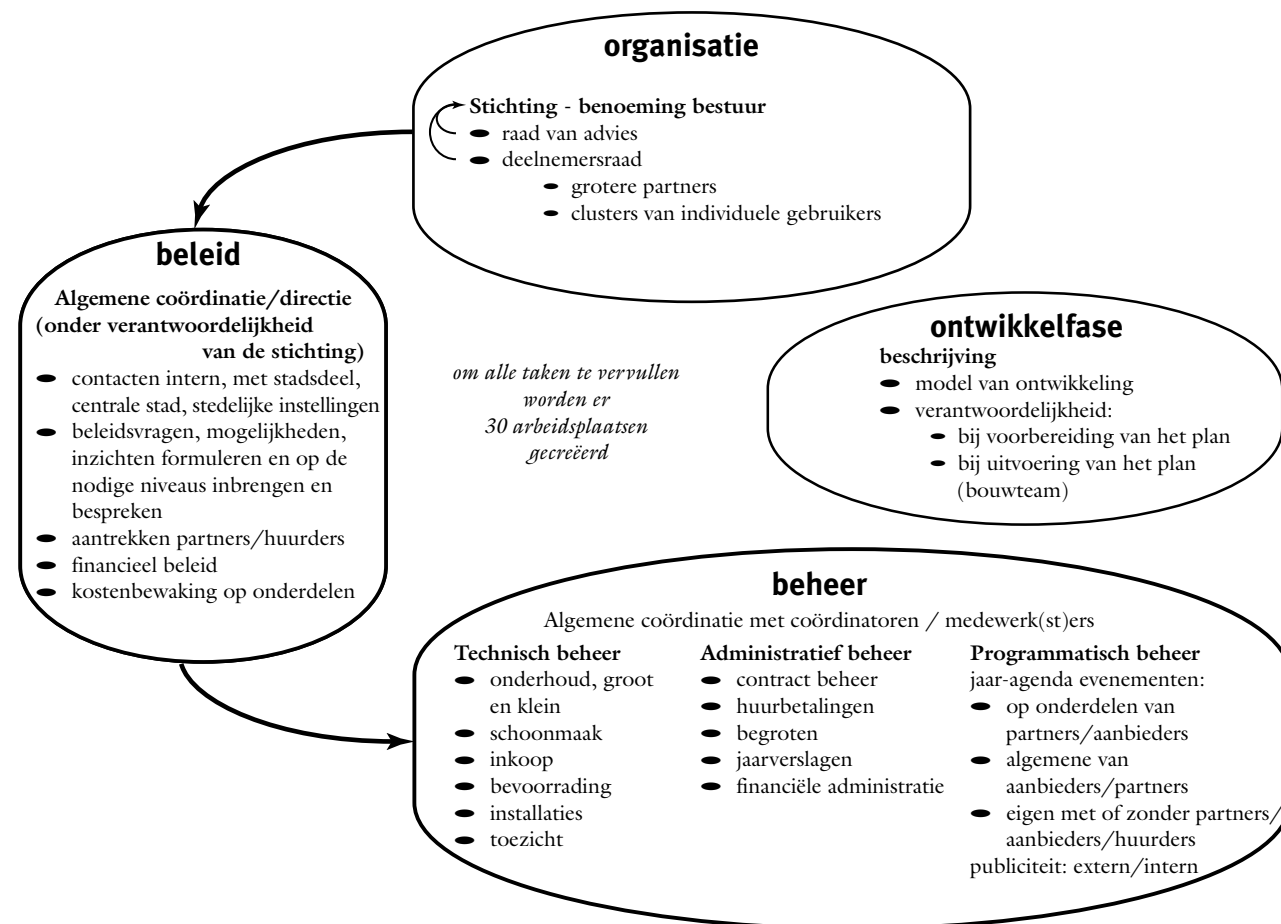
Het bedrijfsplan voor het project als geheel bevat een inhoudelijk deel, zoals dat in grote trekken in de nu voorliggende presentatie staat beschreven. Dit wordt op onderdelen verder uitgewerkt en toegesneden naar de partners die als afzonderlijke gebruikers ook daadwerkelijk deel gaan uitmaken van het plan.

Hierin staat uitgewerkt welke randvoorwaarden zowel inhoudelijk als financieel worden overeengekomen met het stadsdeel en met welk contract er wordt gewerkt.

De totale contractstructuur met partners/gebruikers is daarin vastgelegd, waarin het gebruik en de samenwerkingsmogelijkheden op onderdelen van het beheer en beleid staan uitgewerkt volgens de afspraken met betrekking tot de huur en waar aan de orde betalingen, op basis van omzet (horeca) en entree (evenementen) en mogelijk andere elementen van betaling.

Het financiële deel laat zien hoe de inrichting/inbouw van de loodsen worden gefinancierd en geëxploiteerd. Over een aantal elementen die daarin staan uitgewerkt volgen hier enkele ruwe aannames en benaderingen. Deze hebben geen andere status dan dat ze een ruwe schets geven van een uit de totale opzet te veronderstellen werkelijkheid.

In het eigenlijke proces van ontwikkeling worden deze tot in detail uitgewerkt. Op een aantal onderdelen zoals de wijze van financiering zijn er meerdere mogelijkheden bespreekbaar met mogelijke en duidelijke partners die hierin een rol zullen spelen. Deze verschillen in opties zullen belangrijke gevolgen kunnen hebben in de exploitatie.





De financierings- en exploitatieopzet per onderdeel

Stichtingskosten

De aanneemsom plus opslagen zijn berekend op een ruwe inschatting van fl 400,- per m² voor de atelierstrook en het evenementengebied en fl 800,- voor het kunstenaarsdorp. Alles wordt in ruwbouw en slechts op onderdelen afgewerkt opgeleverd. Met een inschatting dat er tot 20% van de bouw in zelfwerkzaamheid of met gesubsidiëerde arbeid wordt gedaan.

Iedere gebruiker zal de eigen ruimte in ieder geval zelf moeten afwerken of daarvoor betalen. Uiteraard geldt dat ook voor de inrichting en speciale aanpassingen in de bouwfase.

Er wordt uitgegaan dat voor de overname van de Docklandshal, met name voor de inrichting misschien iets betaald zal moeten worden. Een bedrag hiervoor is niet opgenomen, evenmin een bedrag voor herinrichting. Beide bedragen zullen gefinancierd moeten worden op basis van het voor deze hal te schrijven bedrijfsplan.

De ontwikkelkosten bevatten de totale planvorming. Enerzijds ten aanzien van de organisatie, contracten en contracten van partners, anderzijds de uitwerkingen van de programma's van eisen en de hele planvorming op architectonisch en uitvoeringsniveau.

Tezamen met de algemene voorzieningen van de benodigde kantoorruimte voor het geheel worden de stichtingskosten ingeschat op bijna 16 miljoen.

De financiering daarvan is samengesteld uit 3 componenten:

Lening I fl 5.014.000,-

Dit bedrag dekt de vaste investeringen aan de loods, die ook na de periode van vijf jaar van waarde is voor de loods. Het gaat hier om toiletten, riolering en andere zaken behorende tot de infrastructuur van het gebouw. Het bedrag kan na vijf jaar als overnamekosten voor een opvolgende gebruiker worden gezien. Op deze investering wordt niet afgeschreven. De betrokken verbeteringen worden opgenomen in een onderhoudsschema.

Lening II fl 4.660.500,-

Dit bedrag dekt investeringen in de loods die later elders te gebruiken zijn, zoals de componenten waar de ateliers mee worden opgebouwd en bijvoorbeeld de sprinkler-installatie. Op deze investeringen wordt afgeschreven wegens slijtage en veroudering op basis van 30 jaar. Na vijf jaar vertegenwoordigt dit nog een waarde van fl 3.533.500,-

Dit laatste bedrag van fl 3.533.500,-, opgeteld bij het bedrag van lening I fl 5.014.000,- vertegenwoordigt na 5 jaar een gezamenlijke waarde van fl 8.547.500,-.

Lening III fl 5.920.500,-

Dit bedrag dient in vijf jaar via de exploitatie afgelost te worden. Het bedrag representeert de investeringen die verloren gaan als de loodsen na vijf jaar een andere gebruiker krijgen.

Hoe deze bedragen geleend kunnen worden, welke afspraken gemaakt kunnen worden over toekomstig overnemen, wat er gebeurt als het project een langer gebruik toegestaan wordt, welke zekerheden onder gezet kunnen worden is allemaal onderwerp van gesprek, beschouwing en resultaat in de ontwikkelfase. Zoveel staat vast, dat in ieder geval overheid een borgstelling/garantie zal moeten afgeven, waarbij de Triodosbank al heeft aangegeven deze tenminste te verdubbelen. Ook via N.V. Werk worden mogelijkheden aangegeven met bankrelaties.

Zeker zal worden onderzocht of op onderdelen projectfinanciering subsidiabel is. Zeker een groot deel van de ontwikkelkosten lijken subsidiabel om de betaling van het voortraject zeker te stellen als het plan nog niet rijp is voor financiering c.q. de voorbereidingen daarvoor nog niet zijn afgerond. Hierin wordt onder meer van het Projectmanagementbureau in het kader van het Project Broedplaatsen ondersteuning verwacht. Vervolgens staan er nog drie flinke posten die niet gedekt kunnen worden uit de basisexploitatie indien deze slechts voor vijf jaar geldt. Ze worden hier in prioriteitsvolgorde vermeld.

1. fl 2.500.000,- voor groot onderhoud aan de loodsen en verbeteringen aan het casco die de loodsen geschikt maken voor het doel. Dit is een blijvende investering, die ook zinvol is als de loodsen na vijf jaar een ander gebruik krijgen.
2. fl 5.000.000,- voor aankleding, zowel binnen als buiten de bebouwing met fraaie constructies en materialen, die uiteindelijk de belofte zullen moeten waarmaken om het project de uitstraling en beleving te geven die erbij hoort. Hierin is dan ook de volledige investering voor het Skatepark meegenomen.
3. fl 5.000.000,- voor een goed verwarmingsstelsel over het geheel en hoogwaardige installaties, gebruikmaking en aanpassing van de aanwezige hijstechniek voor bijzondere effecten. Dit is eveneens te zien als een blijvende investering.

De exploitatie per onderdeel

Rekening houdend met 30% verkeersruimte, ruimtes voor algemeen gebruik en het beheer worden alle verhuurbare vierkante meters geëxploiteerd op fl 50,- per m². Iedere gebruiker zal vervolgens nog de eigen ruimte afwerken en inrichten, een enkeling zal daartoe flink extra investeren. Het Skatepark zal bijvoorbeeld een investering vergen van ± fl 500.000,- welk bedrag niet geheel in de basisbouw zit.

De afschrijving vindt zoals eerder aangegeven plaats op onderdelen van de bouw en inrichting (met een opslag voor ontwikkelkosten) die via veroudering in waarde dalen.

Ten aanzien van de personele bezetting is met N.V. Werk bekeken hoe groot deze bezetting zal moeten zijn. N.V. Werk geeft aan dat deze bezetting voor ± 60% uit gesubsidieerde arbeidsplaatsen zal kunnen bestaan. N.V. Werk zal ook meedenken in de ontwikkelfase voor dit onderdeel en bij de werving een cruciale rol spelen.

In de exploitatie is geen post meegenomen voor toeslagen op gesubsidieerde arbeidsplaatsen, maar deze worden dan ook weer in het personeel en hun bijkomende voorwaarden geïnvesteerd. Bij de beheerkosten is een ruime post opgenomen (fl 200.000,-) voor herinrichting, aanpassingen en realisering van nieuwe mogelijkheden in de exploitatiefase.

Aan de batenkant zal per bezoeker van evenementen een bedrag opgebracht moeten worden voor de totale exploitatie. Een deel daarvan komt uit de horeca-activiteiten (50 cent per consumptie) en een deel uit entree (fl 3,26 per verkochte kaart). Beide inkomstenelementen zijn alleen maar van toepassing als er afzonderlijke, grotere of kleinere, evenementen worden georganiseerd in respectievelijk de Docklandshal en/of de Cultuurloods. Hoeveel dat precies zal zijn wordt mede bepaald door de financieringswijze en welke vormen van inkomsten er in de ontwikkelfase nog worden gecreëerd.



Hier is nu uitgegaan van de meest voor de hand liggende oplossingen. Er worden echter ook andere overwogen. Er is bijvoorbeeld ook sprake van incidentele verhuur van zaal- en kantoorruimte.

Hier wordt er nu vanuit gegaan dat deze verhuur de basis-exploitatie van deze ruimten dekt, maar een exploitatie als studioruimte levert daar een veelvoud van op.

Één en ander is gebaseerd op de volgende aannames van de dagelijkse en incidentele bezetting aan vaste gebruikers en bezoekers:

- vast bestand aan gebruikers ter plaatse per dag 300 personen
- gemiddeld aantal bezoekers ter plaatse bij normaal functioneren van het project 850 personen.

Deze gebruikers en bezoekers brengen de basis-exploitatie op via huren en het laten functioneren van de exploitatie van de hurende partners per onderdeel

Deze aannames gaan er van uit dat ook de in het plan uitgewerkte ideeën voor de buitenruimte mede worden gerealiseerd.

Financieringsopzet

Stichtingskosten

Aanneemsom en opslagen

• kunstenaarsdorp	7.500 m ²	6.000.000
• evenementengedeelte	10.000 m ²	4.000.000
• atelierstrook	2.250 m ²	900.000
Overnamekosten Docklandshal	5.770 m ²	pm

Sprinklerinstallatie 3.000.000

TOTALE BASISINVESTERINGEN 25.750 m² 13.900.000

Ontwikkelkosten

• coördinatie, externe adviseurs, architect, leges, constructeur, renteverlies, bankkosten, opzet bedrijfsplannen, voorbereiding, bedrijfsvoering	15%	1.635.000
---	-----	-----------

Algemene voorzieningen

• computers, printers, software	12 st	44.000
• kantoor inrichting	12 st	16.000

TOTALE STICHTINGSKOSTEN 15.595.000

Financiering

Lening I, aflossingsvrij	5.014.000
Lening II, aflossingsvrij	6.760.500
Lening III, aflossing in vijf jaar	3.820.500
Subsidies	pm

TOTALE FINANCIERING 15.595.000

Exploitatie

LASTEN

Financieringslasten (6.5% rente)

• hypotheek I, aflossingsvrij	325.900
• hypotheek II, aflossingsvrij	439.400
• hypotheek III, aflossing in vijf jaar, annuitair	919.000

Vaste lasten

• gemeente heffingen	34.750
• opstalverzekering	20.900
• wa-verzekering, huurdersbelang verzekering, enz.	16.500

Afschrijving

• onroerend goed	125.350
• sprinkler installatie	100.000

Personeel

• gesubsidieerde arbeidsplaatsen	18 personen	0
• betaalde arbeidsplaatsen	12 personen	600.000

Beheerkosten

• publiciteit en kantoorkosten	pm
• budget voor herinrichting, aanpassingen realisering nieuwe mogelijkheden	200.000
• klein onderhoud/reparaties/schilderwerk	78.000
• schoonmaakartikelen/middelen	5.000

TOTALE EXPLOITATIE LASTEN PER JAAR 2.864.800

BATEN

Cultuurloods

• basis huur	9.610 m ²	480.500
• fl. 50,- per m ² per jaar		
• afdracht uit entree		325.784
• fl. 3,26 uit entree per persoon		

Docklandshal

• basis huur	5.770 m ²	288.500
• fl. 50,- per m ² per jaar		
• afdracht uit entree		682.516
• fl. 3,26 uit entree per persoon		

Kunstenaarsdorp

• basis huur	7.210 m ²	360.500
• fl. 50,- per m ² per jaar		

Atelierstrook

• basis huur	2.160 m ²	108.000
• fl. 50,- per m ² per jaar		

Horeca afdracht

• percentage van de winst	619.000
---------------------------	---------

Beheerruimten (niet exploitabel) 0

TOTALE BATEN PER JAAR 2.864.800

(Per 10.000 lager bezoekersaantal zal de afdracht uit de entree met 18 cent worden verhoogd = fl. 3,43)

Opbrengsten per onderdeel bij evenementen

	<i>kerngetallen</i>	<i>afdracht entree</i>
CULTUURLOODS		
• aantal evenementendagen	50 dagen	
• aantal bezoekers per dag	2.000 personen	
• Totaal aantal bezoekers evenementen Cultuurloods	100.000 personen	
Af te dragen per entreebewijs	fl. 3,26	
TOTALE AFDRACHT UIT DE CULTUURLOODS		325.784
DOCKLANDSHAL		
• aantal grote evenementendagen	21dagen	
• aantal bezoekers per dag	7.000 personen	
• Totaal aantal bezoekers van deze evenementen	147.000 personen	
• Af te dragen per entreebewijs	fl. 3,26	
TOTALE AFDRACHT UIT DE GROTE EVENEMENTEN		478.905
• aantal kleine evenementendagen	50 dagen	
• aantal bezoekers per dag	1.250 personen	
• Totaal aantal bezoekers van deze evenementen	62.500 personen	
• Af te dragen per entreebewijs	fl. 3,26	
TOTALE AFDRACHT UIT DE KLEINE EVENEMENTEN		203.611
Totaal aantal bezoekers Docklandshal	209.500 personen	
TOTALE AFDRACHT DOCKLANDSHAL		682.516
TOTALE AANTAL BEZOEKERS EVENEMENTEN PER JAAR	309.500 personen	
TOTALE AFDRACHTEN EVENEMENTEN		1.008.300
HORECA		
• afdracht per consumptie	fl. 0,50	
• aantal consumpties per bezoeker	4 st	
• aantal bezoekers (evenementen)	309.500 personen	
TOTALE AFDRACHT UIT DE HORECA		619.000



Interne economie

Door het in een gebouw samenbrengen van verschillende kunstdisciplines ontstaan gezamenlijke en multidisciplinaire produkties. Hierbij zijn producenten door het uitwisselen van opdrachten vaak uitvoerder en opdrachtgever tegelijk. Communicatielijnen zijn hierbij kort, een producent houdt zicht op zijn/haar produkt. Een belangrijk voorbeeld van dergelijke economische kruisbestuiving speelt rondom de geprogrammeerde publiektrekkende initiatieven. Deze initiatieven krijgen meer body door ondersteunende produkties, welke op hun beurt meeliften met het publieksgebeuren.

Organische groei en gefaseerde bouw

In het algemeen vertonen soortgelijke bedrijfsverzamelgebouwen een organische groei. Daarnaast vergen zij een zekere incubatietijd om tot volledig wasdom te komen. De activiteiten worden bij aanvang gedragen door een kern van mensen waardoor er onderling de dynamiek en interactie ontstaat welke van essentieel invloed zal zijn op de voortgang van het project. Hierdoor verkrijgt het project zijn bijzondere aantrekkingskracht. Deze componenten dragen ertoe bij dat er rondom de kern nieuwe initiatieven en vormen ontstaan die zo eveneens goed tot ontplooiing kunnen komen. Binnen het organische proces heeft gefaseerd bouwen het voordeel dat een aantal initiatieven al snel van start kunnen gaan, wat belangrijk is voor de exploitatie van het project.





HOOFDSTUK 6 Conclusies en meerwaarden

Het in dit document beschreven projectvoorstel berust niet op ongestuurd denken. Het is een concept dat gegroeid is in de sfeer van het Amsterdam van de negentiger jaren, een tijd waarin de tijden van experiment en vernieuwing van kunst en cultuur voorbij leken. Een tijd waarin we geleerd hebben om in te dikken, om ruimte te delen omdat die schaars is geworden en om iets met het minimale te doen. Het is bijna iets natuurlijks om dit geleerde nu in voordeel om te zetten en om dit concept van synergie en interactie met twee benen op de grond te zetten.

In de huidige ontwikkelingen rondom kunst, cultuur en vernieuwing in de stad levert een loodsvol-vernieuwing (en beweging?) een gigantische win-win situatie op.

Winst voor de stad, winst voor Noord en, niet in het minst, winst voor het culturele klimaat in het algemeen.



1. Meerwaarde voor de gebruikers van het NSM-terrein

- samenwerking tussen verschillende disciplines biedt de mogelijkheid om grotere projecten aan te pakken.
- onderlinge inspiratie, stimulering en samenwerking.
- verschillende podia bieden voor de gebruikers grotere culturele uitingsmogelijkheden.
- een zekere continuïteit van minstens 5 jaar biedt de mogelijkheid bedrijfsmatig op te bouwen.
- interactie tussen de producenten in de loods en buitenlandse gezelschappen levert vernieuwing op.

2. Meerwaarde voor Amsterdam Noord

- Amsterdam Noord wordt hoog op de culturele ladder geplaatst.
- initiatieven bieden de mogelijkheid voor educatieve programma's met jongeren op cultureel (Kunstbende, Boeng Diepie, e.d.) en sportief gebied (Skatepark).
- beschikbaarheid van zalen voor mensen uit Noord voor yoga, acrobatiek en binnensport. Expositieruimte voor kunstenaars uit Noord en oefenruimte/podia voor de Muziekcentrum Noord.
- aantrekkingskracht voor investeerders in de toekomst.
- economische groei.

3. Meerwaarde voor Amsterdam

- aanbod van betaalbare ateliers en werkplaatsen in Amsterdam uitgebreid.
- een nieuw groot kunst en cultuurproject voor de stad.
- minstens 30 nieuwe arbeidsplaatsen alleen al in het beheer.
- behoud van het culturele en vrije imago van Amsterdam. De economische meerwaarde van cultuur voor Amsterdam blijft door dit project behouden.
- vergroting van nationale en internationale aantrekkingskracht van Amsterdam.



Toekomstvisioen

Je hebt met vrienden afgesproken om elkaar te ontmoeten op het NSM terrein in Amsterdam-Noord. Je hebt gehoord dat het een uitstekende besteding is van je vrije zaterdag.

Achter het Centraalstation aangekomen zie je een duidelijk herkenbaar bootje liggen. Het ziet er anders uit dan de andere bootjes. Het is meteen duidelijk dat deze naar het NSM terrein gaat.

Je ziet dat er al tien mensen in het kleine bootje aanwezig zijn en je stapt in. Je betaalt drie gulden en daarna begint de spannende, door de binnenvaartschepen veroorzaakte hoge boeggolven, tocht naar het NSM terrein.

Het eerste wat je ziet van het NSM terrein is een grote op de kant neergezette containerboot van de Dogtroep. Het lijkt net of dit schip de grote loods ingetrokken wordt. In deze loods schijnt het allemaal te gebeuren. Naast het Dogtroepschip liggen allerlei kleine bootjes op de hellingbaan. Het lijkt wel of de oude scheepswerf zijn functie behouden heeft.

Als je afgezet bent op de kade van het NSM terrein loop je eerst langs een strandpaviljoen waar zich een restaurant in bevindt. Het paviljoen heeft een grappige naam, namelijk 'Tegenover het Stenen Hoofd', en inderdaad je kan het Stenen Hoofd aan de overkant van het IJ zien liggen. Bij het paviljoen is een strandje, een terras en een speeltuintje voor kinderen. Op het immense oude werfterrein staan overal objecten en beelden die blijkbaar de weg naar de loods markeren. Je besluit de route van de beelden te volgen en loopt langs de oude hellingbanen van de voormalige werf en ziet dat onder deze hellingbanen zich allerlei ateliers bevinden. Je loopt verder langs het gigantische Dogtroepschip en je verbaast je erover hoe groot zo'n schip kan zijn.

Daarna loop je de grote loods in. Het afspreken met je vrienden had toch wel wat securder mogen zijn, het is allemaal veel groter dan je verwachtte. Je loopt toch verder de hal in in de hoop dat je je vrienden wel zal tegenkomen. Je loopt in een soort brede straat waaraan zich allemaal gebouwen en gebouwtjes bevinden. Overal kan je naar binnen kijken. Je ziet achter een glazen pui hoe tientallen jongeren allerlei kunstjes en trucs op skates uitproberen en toepassen. Op een gegeven moment kom je er achter dat je al een kwartier ernaar staat te kijken en je besluit door te lopen.

Je komt zijstraatjes tegen, allemaal ademen ze een andere sfeer uit. Geen straatje is hetzelfde. Ze zien er allemaal als een soort bazaar uit. Het blijkt dat je je nu midden in een soort cultuurdorp bevindt. Overal zijn glazen puien en je ziet hoe de ene werkplaats zijn gemaakte spullen achter een glazen wand etaleert, en bij een andere zie je hoe er iemand aan het werk is. Het blijkt een houtdraaierijte te zijn. Je hebt eigenlijk nooit geweten hoe een houtwerkplaats van binnen er uit ziet. Nu weet je het.



Je loopt verder langs allerlei op straat staande schilderijen en beelden. Een atelier staat open en je werkt een blik naar binnen.

Je ziet iemand achter een grote schildersezal aan het werk.

Je hebt haar gestoord, maar ze vindt dat blijkbaar niet erg, want ze vraagt of je haar kunst mooi vindt. Als je afscheid van haar neemt heb je toch een klein schilderijtje van haar gekocht.

Al dwalend door de straten verbaast je je erover dat men met bepaalde materialen zulke mooie dingen kan doen.

Het leuke is dat je ook hebt gezien hoe mensen met die materialen aan het werk zijn. Het is een leerzaam middagje geworden, want het blijkt dat je al twee uur aan het dwalen bent.

Je besluit naar de grote straat terug te keren in de hoop je vrienden toch nog tegen te komen.

Terugkomend in die straat krijg je de onbedwingbare neiging om naar boven te gaan. Het blijkt namelijk dat er allerlei bruggen over de straten heen lopen. Het ziet er spannend uit en je besluit een trap op te lopen. Boven aangekomen heb je een mooi uitzicht over het stratenplan van de loods.

Naar boven kijkend bewonder je de dakconstructie, en je ziet dat er vanaf het dak een groene baan door het gebouw loopt. Als je beter kijkt zie je dat de groene baan werkelijk uit mossen en planten bestaat die langs de oevers van een soort riviertje groeien. De bedding is nu leeg, maar je kan je voorstellen dat als het regent al het regenwater van het dak opgevangen wordt en via een waterval en het riviertje afgevoerd wordt naar buiten.

Je loopt verder langs allerlei ateliers en werkplaatsen waar je zo naar binnen kan kijken. Aan het eind zie je een pleintje liggen. Je gaat er naar toe en je ziet dat het plein voortgezet wordt op de begane grond, wat je vanaf dit verhoogde plein met trappen kan bereiken.

Opeens hoor je je naam klinken. De vrienden met wie je afgesproken hebt zitten op het terras van een restaurant onder je een biertje te drinken en roepen je. Je gaat naar beneden om bij hen te gaan zitten. Je bestelt ook een biertje en je vertelt wat je die middag zoal gezien hebt. Je vrienden zijn bij Bimbo Town geweest.

Uit hun verhalen blijkt dat het een soort pretpark is met allemaal hydraulisch bewegende en robotachtige constructies. Het schijnt er wel erg druk te zijn, maar ze raden je wel aan er een keer naar toe te gaan.

Het blijkt al etenstijd te zijn en iedereen besluit om op het terras te gaan eten. Terwijl je op je maaltijd wacht hoor je lawaai en je kijkt over de balustrade heen naar beneden. Er klinkt opeens muziek.

Onverwacht begint er een soort van straattheater op het plein. Je bent verrast en hoopt maar dat je genoeg van dit straattheater kan zien voordat je maaltijd op is, want je hebt een goed uitzicht vanaf het terras.

Na het straattheater besluiten je vrienden weg te gaan en jij gaat naar het filmhuis, omdat je ergens aangekondigd hebt zien staan dat 'Stalker' van Tarkovski vanavond draait. Je hebt deze film tien jaar geleden al een keer gezien, maar je vond hem toen zo indrukwekkend dat als je de kans kreeg je hem graag nog een keer zou gaan zien. En nu is die kans er.

Terwijl je naar het filmhuis loopt om een kaartje te halen kijk je omhoog en je ziet hoe allerlei decorstukken de gevels opsieren van de hogere gebouwen.

Onverwacht begint er een mimespeler zijn spel midden op de straat. Je bent verrast en hoopt maar dat je genoeg van deze voorstelling kan zien voordat de film begint. Precies op tijd houdt de mimespeler op en je gooit een gulden in de voor dat doel bestemde hoed en loopt verder.

Je ziet publiek richting het filmhuis lopen en je sluit je bij de rij aan en verbaast je over de hoeveelheid publiek die naar binnengaat.

Eenmaal binnen kom je in een soort lounge waar het

publiek zich splitst in de richting van verschillende deuren. Boven deze deuren staan de namen van twee theaters en een filmhuis. Je gaat de deur door waarachter het filmhuis zich bevindt en je koopt je kaartje. De film begint al vrijwel direct. Tijdens de pauze ga je de grote algemene lounge binnen en ga je naast twee mensen zitten die blijkbaar naar het theater zijn geweest. Ze praten over de voorstelling en je wordt zo nieuwsgierig dat je besluit om over twee dagen hier weer terug te komen om ook die voorstelling te gaan zien. Na de film loop je door de straten weer richting de uitgang. Je kan de neiging weer niet bedwingen om naar boven te gaan. Boven aangekomen heb je weer een mooi uitzicht over het stratenplan van de loods en in je verbeelding zie je hoe in deze loods vroeger de boten gemaakt werden.

Opeens schrik je, zou je eigenlijk nog wel op tijd zijn voor het bootje. Je rent de trap af naar buiten. Doordat je nog langs het grote Dogtroepschip moet kan je niet zien of het bootje er nog is. Je vliegt daarna langs de hellingbaan en ziet dat het bootje net vertrokken is. Mismoedig loop je het strandpaviljoen 'Tegenover het Stenen Hoofd' binnen om te vragen of er nog een bootje gaat. Op een aanplakbiljet staat dat de bootjes twintig uur per dag varen, dus je hebt nog tijd genoeg voordat de laatste vertrekt. Het is een zwoele zomeravond en je zakt genietend van het kalme uitzicht over het IJ in een rieten leunstoel van het terras. Je bestelt een biertje en kijkt naar hoe de golven spelen met het weerspiegelende licht van de maan. Je schrikt op uit je mijmeringen als je het geluid hoort van het bootje. Je betaalt je biertje en gaat het bootje binnen.

Op de terugtocht zijn er bijna geen hoge golven meer.

Je kijkt om je heen en ziet dat er op dit late tijdstip geen binnenvaartschepen meer varen. Dat is eigenlijk wel jammer, want de heenweg was veel spannender, hoewel je ook toen wel het

gevoel had dat het bootje wel tegen een stootje kon. Bij aankomst achter het Centraalstation besluit je om de volgende week weer naar het NSM terrein te gaan per bootje, want je bent een stuk rustiger teruggekomen dan dat je was toen je van huis wegging.

Al teruglopend naar huis zie je een aankondiging van Bimbo Town op het NSM terrein. Je besluit om toch maar aanstaande zaterdag daar naar toe te gaan, want naar wat je hebt gehoord van je vrienden is dat Bimbo Town uniek in Europa. Eigenlijk, denk je, kan je wel elke dag naar Noord gaan. Er gebeurt zoveel daar dat je het eigenlijk niet meer kan bijbenen. Thuiskomend zet je het net gekochte schilderijtje op de piano en ga je direct naar bed, want het was me het dagje toch wel met veel indrukken die je nog moet verwerken en waar kan dat beter dan in bed.





DE WERKGROEP KINETISCH NOORD BESTAAT UIT:

INITIATIEF EN ONTWIKKELING **Het werkgebouwengilde**
 Eva de Klerk
 Hessel Dokkum
 Met ondersteuning van Ed Vossen, Andreas Vonder, Maik ter Veer
 en Jolien van der Maden.

COÖRDINATIE EN ONTWIKKELING **Vof De Verandering, Organisatie advies en Projectbegeleiding**
 Paul Dijkstra
 Wienand van Dijk

ARCHITECTONISCHE VORM **Casa Architecten**
 Hein de Haan

Buro Labadie
 Marc Labadie

Kapriool Architecten
 Ernst van de Vecht

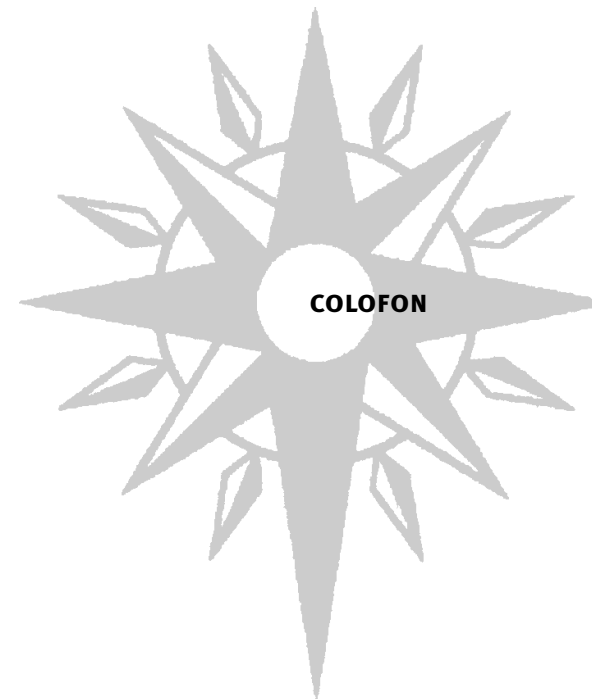
De Ruimte
 Iris de Kievith
 Iris Schutten

BOUWKUNDIG ADVIES Henk Willem Spruit

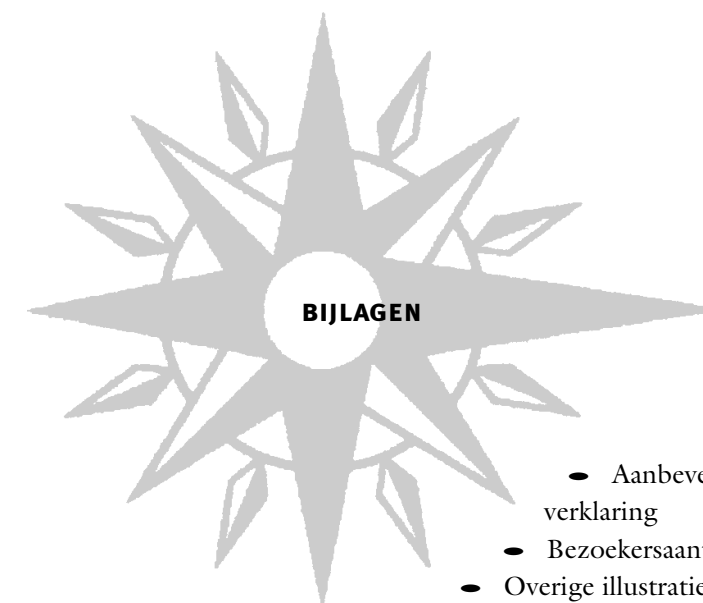
PROGRAMMA ADVIES Wijnanda Willemse



Frans de Haan Sectorbestuurder Kunsten FNV Kiem
Jos Houweling directeur Sandberg Instituut
Joop Mulder directeur Oerol
Henk Keizer zakelijke leiding Dogtroep
Janwillem Schrofer directeur Rijksakademie van Beeldende Kunsten
Hielje Thiescheffer zakelijke leiding het Amsterdamse Bostheater
Paul Verheij directeur N.V. Werk
Jan Wolff directeur De IJsbreker



KAFT Patries van Elsen
TEKST EN ILLUSTRATIES Werkgroep Kinetisch Noord
GRAFISCHE VORMGEVING zwaar water, Esther Mosselman, Anmsterdam
VERMENIGVULDIGING De Appelbloesem Pers, Amsterdam



- Aanbevelingsbrieven & Intentieverklaring
- Bezoekersaantallen
- Overige illustraties & schetsen
- Paviljoen Het Steenen Hoofd

Deze bijlagen zijn schriftelijk op te vragen (met bijgesloten retour-postzegels t.w.v. fl 3,20) bij werkgroep Kinetisch Noord p/a Von Zesenstraat 90, 1093 BG Amsterdam.