

TERUGBLIK EN STAND VAN ZAKEN



WAT GING ER VOORAF AAN DEZE BIJEENKOMST?

25 juli 2024

INFORMATIEBRIEF

vanuit de gemeente Amsterdam waarin zij de plannen van ontwikkelaar Doniger voor een nieuw woongebouw en het participatieproces aankondigen.



31 augustus 2024

UITNODIGING

(flyer) van Doniger voor de eerste bijeenkomsten over de plannen in september.



17, 19, 23 & 24 september 2024

BIJEENKOMSTEN

voor de buurt en andere geïnteresseerden/belanghebbenden. Op grote panelen staan het Voorlopig Ontwerp en de plannen voor Zuidkaap.



November 2024

BESLUIT VAN DONIGER

om meer tijd te nemen voor het participatieproces naar aanleiding van zorgen en vragen uit de buurt.



26 november & 10 december 2024

OVERLEG

met vertegenwoordigers en bewoners van de Hilversumflat, Hilverbeekstraat, Hilversumstraat en het Entreegebied, Red Amsterdam Noord en Aanpak Noord over het (participatie)proces.



December 2024

BESLUIT VAN DONIGER

om in januari en februari 2025 een aantal extra bijeenkomsten te organiseren. Hierover leest u meer op het paneel "Hoe nu verder?"



REACTIES

De plannen hebben bij een aantal omwonenden vragen en weerstand opgeroepen. Hierover zijn zij in gesprek met initiatiefnemer/ontwikkelaar Doniger. Daarnaast hebben zij hun zorgen geuit door in te spreken bij de openbare vergaderingen van de Stadsdeelcommissie. De bewoners worden bijgestaan door actiegroep Red Amsterdam Noord (RAN) en beroepen zich op de Aanpak Noord van de gemeente. Wilt u meer informatie ontvangen over de standpunten van deze buurtbewoners, dan kunt u mailen naar: zuidkaapnee@gmail.com

Er komen ook reacties van woningzoekenden. Sinds het bekend worden van dit plan hebben zich al ca. 4.000 woningzoekenden geregistreerd omdat zij interesse hebben om hier te wonen. Inschrijven voor de projectnieuwsbrief, als geïnteresseerde omwonende of als woningzoekende, kan via www.zuidkaap.info.

WAAR STAAN WE NU?

Er is een Voorlopig Ontwerp. Het plan is nog niet definitief of goedgekeurd. We volgen het reguliere vergunnings- en toetsingstraject van de gemeente Amsterdam. Pas na het participatieproces vragen we de Omgevingsvergunning aan.

WAT ZIET U VANAVOND?

- Vanavond (maandag 20 januari) staan grotendeels dezelfde panelen in de ruimte als tijdens de bijeenkomsten van september 2024.
- Dit doen we zodat buurtbewoners die in september niet bij de bijeenkomsten zijn geweest, de kans krijgen om deze panelen te zien en hun mening te geven.
- De aandachtspunten, wensen, zorgen en vragen van buurtbewoners en andere geïnteresseerden/belanghebbenden die we al eerder hebben gehoord (zie ander paneel) zijn nog niet verwerkt.
- Via het reactieformulier kunt u per onderdeel uw advies aan ons meegeven. Het team van Zuidkaap is aanwezig om met u in gesprek te gaan en vragen te beantwoorden.
- Na afloop maken we een verslag met een samenvatting van de reacties en gestelde vragen & antwoorden. Dit verslag plaatsen we op www.zuidkaap.info.

WAT HEBBEN WE GEHOORD?



ZORGEN EN BEZWAREN

- Het gebouw is te groot/massaal en het aantal woningen en bewoners is te veel voor deze locatie.
- 's Avonds voelt het nu al niet veilig bij de Hilversumflat en Noordkaap. De veiligheid en sociale cohesie in de buurt zullen verslechteren door de komst van zoveel nieuwe (jonge) bewoners.
- Er zijn nu al te weinig parkeerplekken in de buurt. Bewoners en bezoekers van Zuidkaap gaan dit verergeren.
- Het openbaar vervoer kan zo veel nieuwe mensen niet aan (de bus is nu al vol).
- Dit aantal bewoners brengt veel verkeer met zich mee en de Hilversumstraat is al heel druk.
- De afstand tussen Zuidkaap en de Hilversumflat is te klein, dit is beklemmend en zorgt voor inkijk.
- Door de komst van Zuidkaap verliezen we ons uitzicht.
- De Zuidkaap vermindert het daglicht en de zon in de woningen van de Hilversumflat.
- De locatie is te krap, we kunnen straks geen kant op bij een calamiteit zoals brand.
- Hoe wordt het gebouw ontsloten? De bereikbaarheid van onze flat (voor bewoners en hulpdiensten) komt mogelijk in het geding.
- Er zwerft veel afval in de omgeving, we willen niet dat dit erger wordt.
- De bouw van Zuidkaap en het bouwverkeer gaan overlast veroorzaken.
- De woningen in Zuidkaap zijn te klein.
- In de omgeving zijn beschermde diersoorten aanwezig zoals de vleermuis.
- Als er horeca komt brengt dit geluidsoverlast en extra verkeer met zich mee.
- Door de komst van het gebouw zal er een windgat ontstaan.
- De buurt is te laat geïnformeerd over de plannen, nu staat alles al vast.
- De nieuwe bewoners gaan geluidsoverlast veroorzaken.
- Hoe wordt het regenwater straks opgevangen?

WENSEN EN IDEEËN

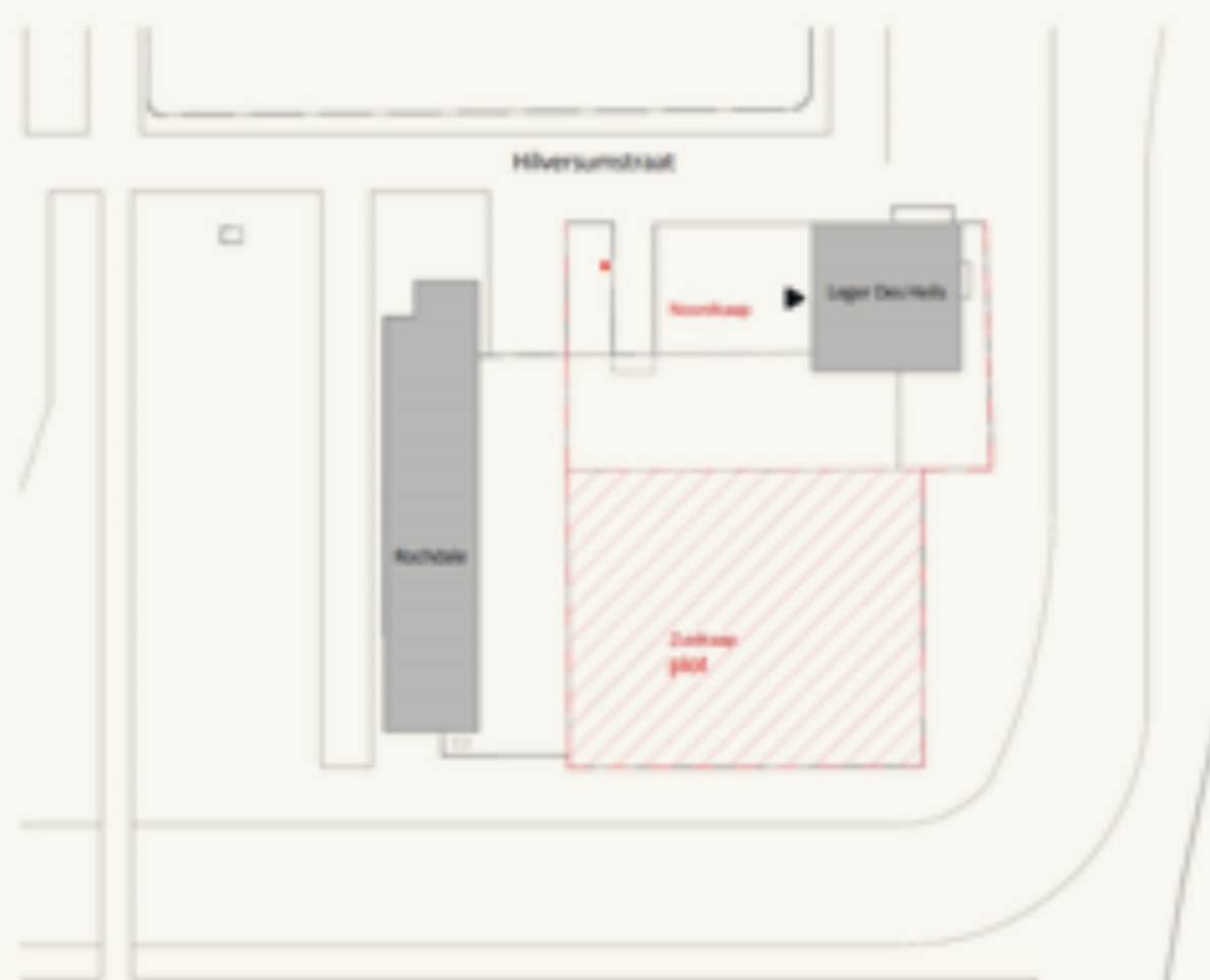
- Een gebouw met een moderne uitstraling en warme kleuren.
- Behoud van het bestaande groen en bomen langs het water.
- Meer duidelijkheid over het besluitvormingproces en meer inspraak op zaken als de grootte van het gebouw.
- Parkeerplekken voor mensen met een cruciaal beroep.
- Veel groen rondom het gebouw en ook in en op het gebouw zelf.
- Minder woningen en meer een mix, bijv. ook eengezinswoningen en woningen voor ouderen.
- De speeltuin naast het Leger des Heils moet blijven, er is al zo weinig speelgelegenheid in de buurt.
- Een moestuin of kruidentuin die bewoners samen kunnen onderhouden.
- Een creatieve ruimte voor o.a. workshops, muziek en kunst. Voor zowel nieuwe als huidige bewoners.
- Een café (zoals een koffiecorner) om elkaar te ontmoeten voor zowel nieuwe als huidige bewoners.
- Een fitness of sportschool op de begane grond.
- Een plek om te studeren, werken, lezen (bibliotheek).
- Een team dat zich bezighoudt met het beheer en communitybuilding.
- Deelmobiliteit in de openbare ruimte.
- Voorrang voor mensen met een cruciaal beroep.
- Voorrang voor thuiswonende kinderen uit de omgeving (21+).
- Goede beveiliging van het gebouw en een huismeester.
- Communicatie (uitnodigingen) in meerdere talen verspreiden.

VOORLOPIG ONTWERP UITGANGSPUNTEN



ONZE UITGANGSPUNTEN

- Bijdrage leveren aan tekort aan (betaalbare) woningen in de stad
- Woningen in de sociale en middeldure huur voor jongvolwassenen en starters
- Duurzame en comfortabele studio's en tweekamerappartementen
- Veel gedeelde ruimtes, zoals wasserette en daktuin
- Voorrang voor inwoners Amsterdam Noord
- Voorzieningen zoals entree/lounge en fietsenstalling, daghoreca en maatschappelijke ruimte, ook voor de buurt



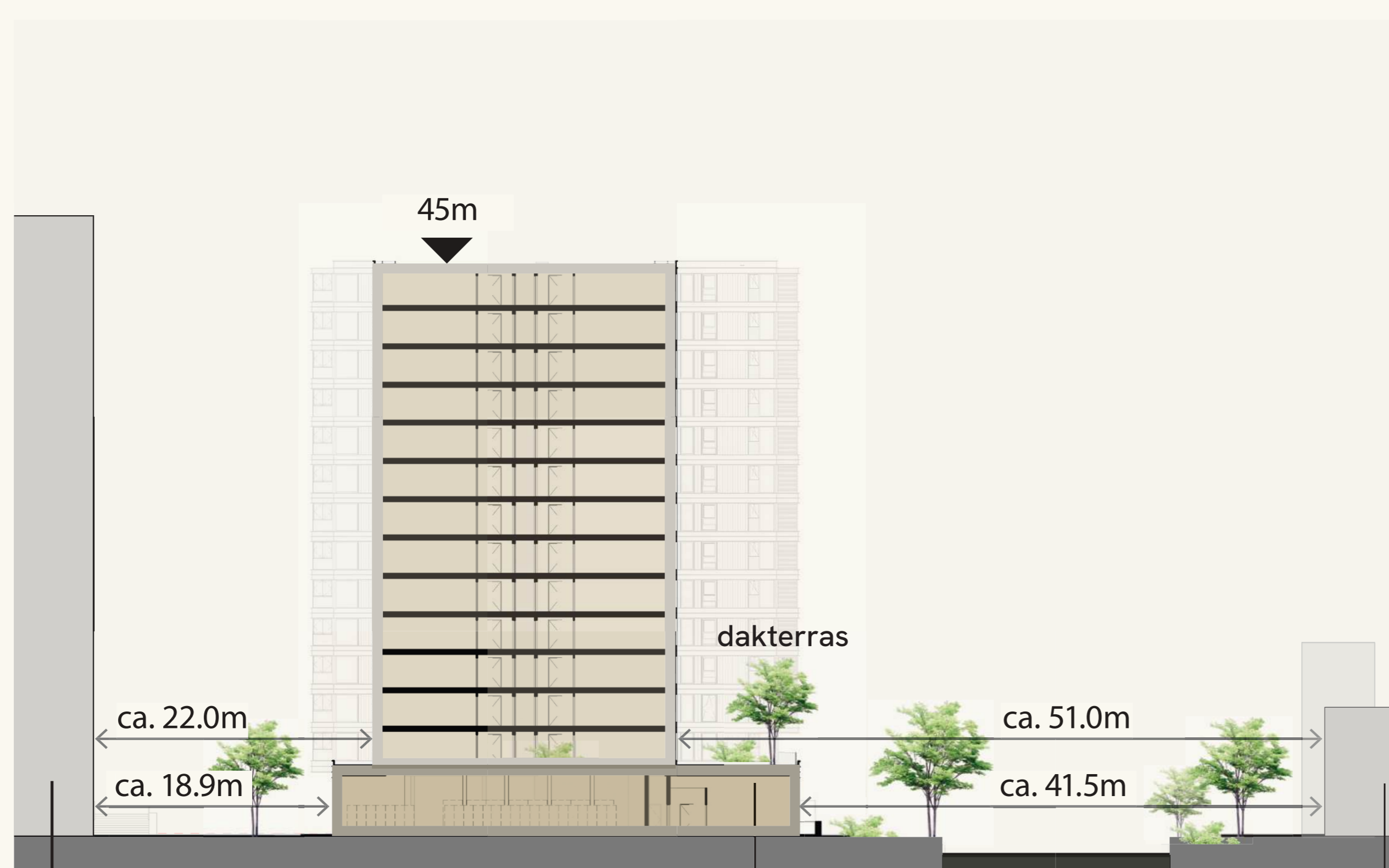
VOORLOPIG ONTWERP HOOGTE & AFSTANDEN



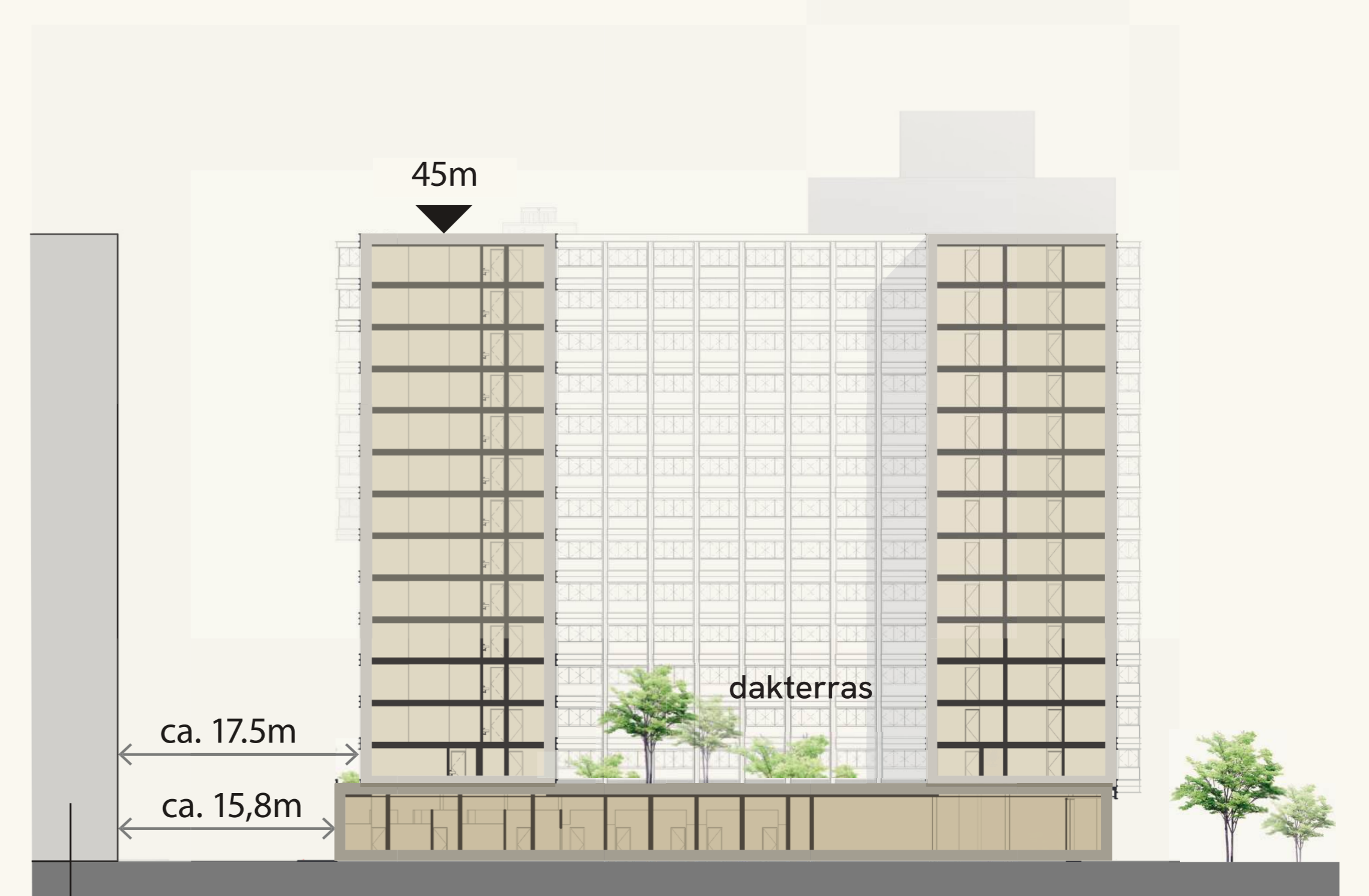
OVER HET GEBOUW:

In het voorlopig ontwerp zijn er 452 woningen ingetekend, verdeeld over 14 bouwlagen.

Met een hoogte van 45 meter, is De Zuidkaap ongeveer even hoog als de gebouwen eromheen.



Leger des Heils



Rochdale-flat

VOORLOPIG ONTWERP WONINGTYPES

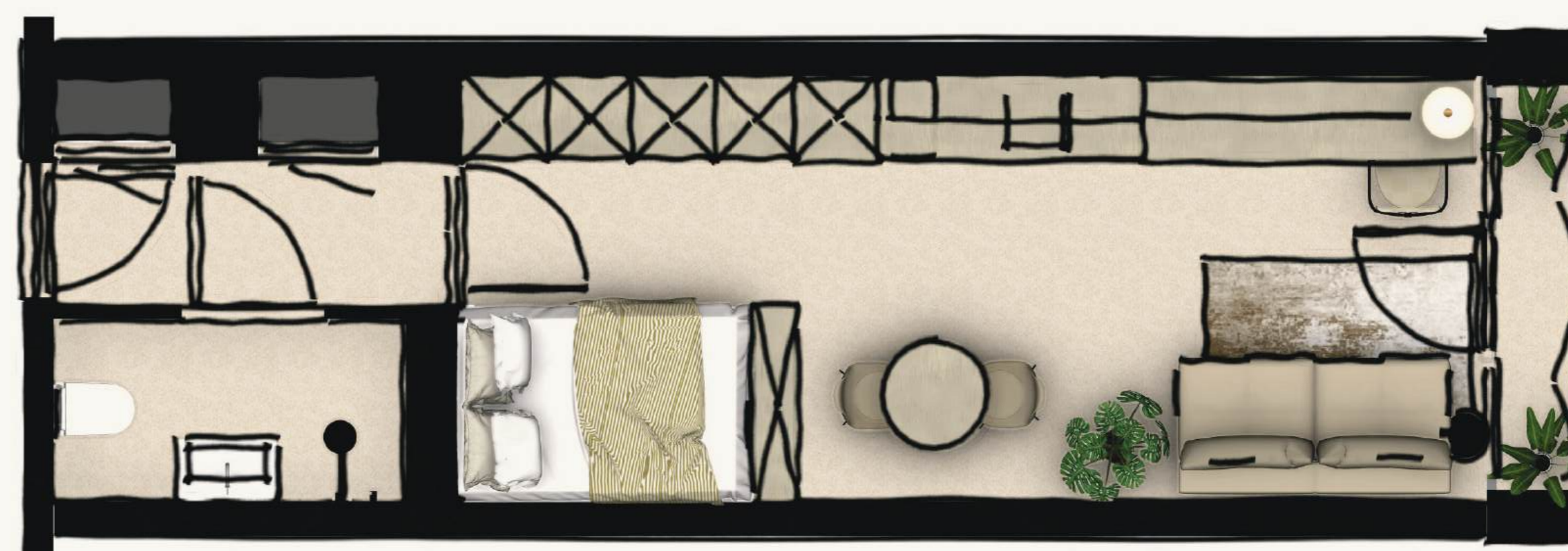


IN DE ZUIDKAAP IS PLEK VOOR:

- 240 studio's in sociale huur van ongeveer 30 m²
- 212 twee-kamerappartementen in middeldure huur van ongeveer 40 m²
- Een deel van de appartementen heeft een eigen buitenruimte, daarnaast gezamenlijke daktuin
- Woningen op de begane grond krijgen een eigen tuintje



Woningtype - Tweekamerappartement



Woningtype - Studio

VOORLOPIG ONTWERP BEGANE GROND



UITSTRALING EN INDELING

- De hoge begane grond krijgt een open uitstraling met veel glas
- Uitnodigende entree aan kant van Hilversumstraat
- Aan waterkant woningen en plek voor daghoreca met terras, voor levendigheid en sociale veiligheid
- Fietsenstalling in het gebouw
- Plek voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen

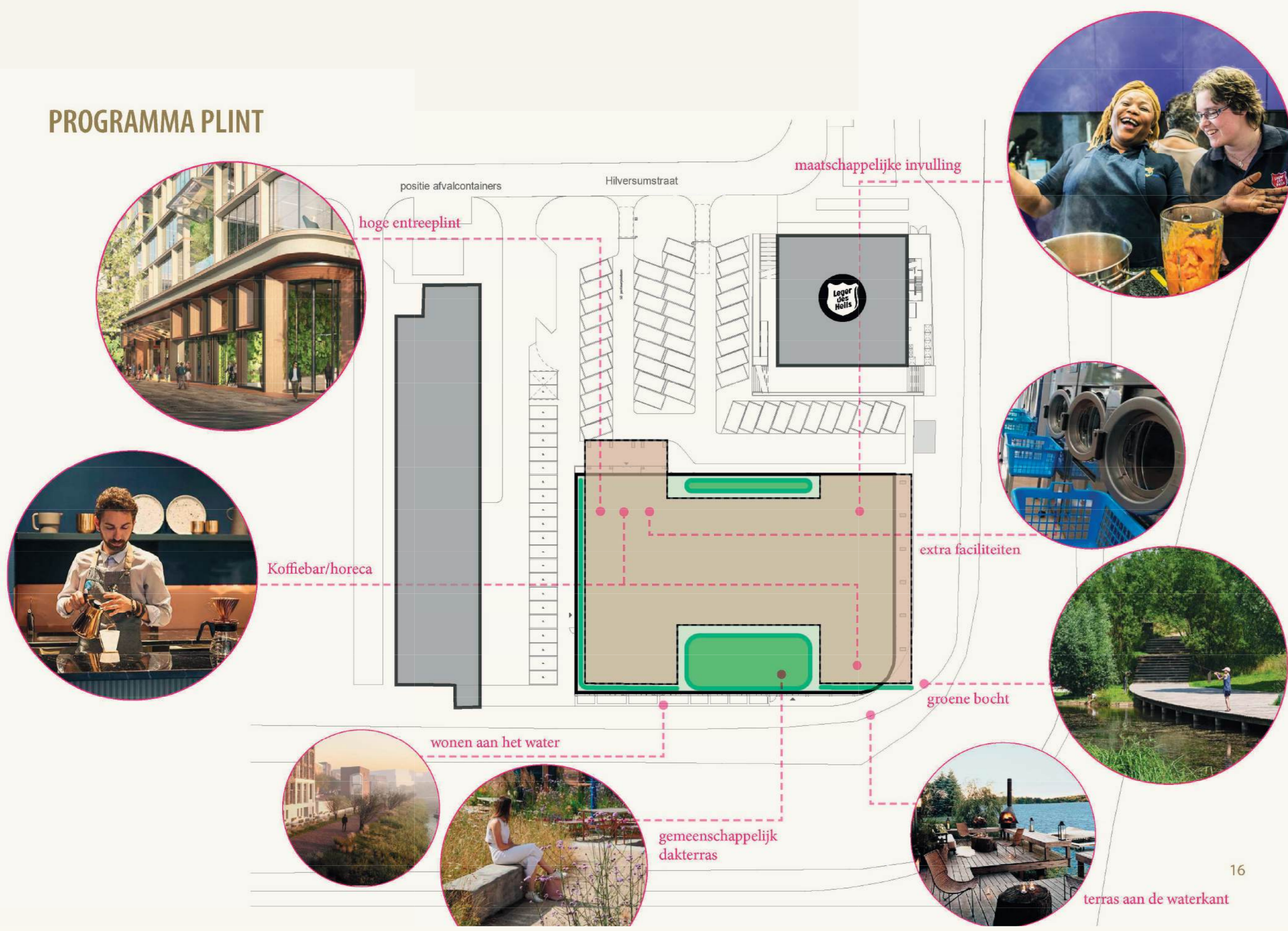
DENK MEEEEEEEEEE!

Wat is jouw idee?
Schrijf het op het
reactieformulier

VOORLOPIG ONTWERP OPTIES INRICHTING MAAIVELD

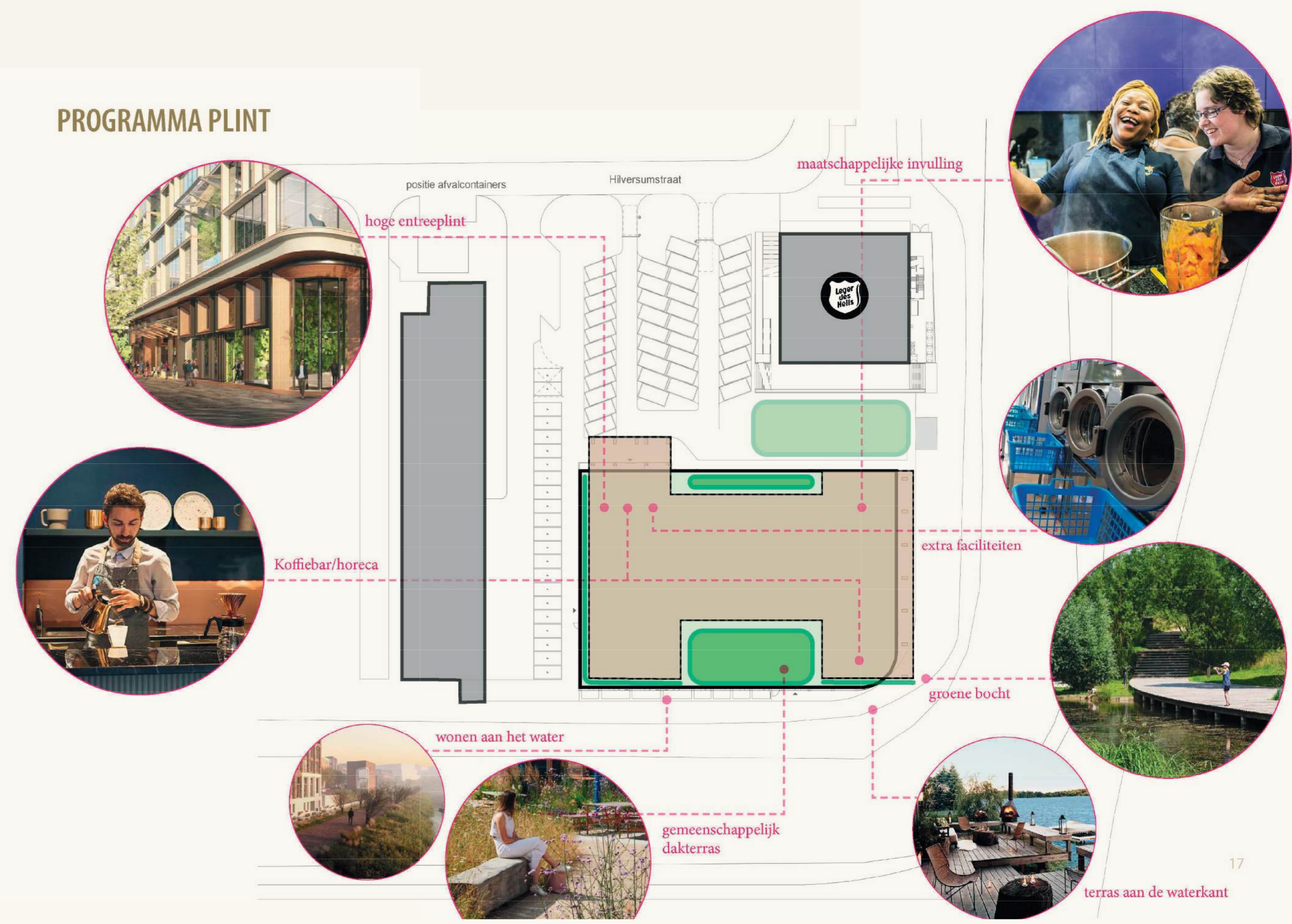


PROGRAMMA PLINT



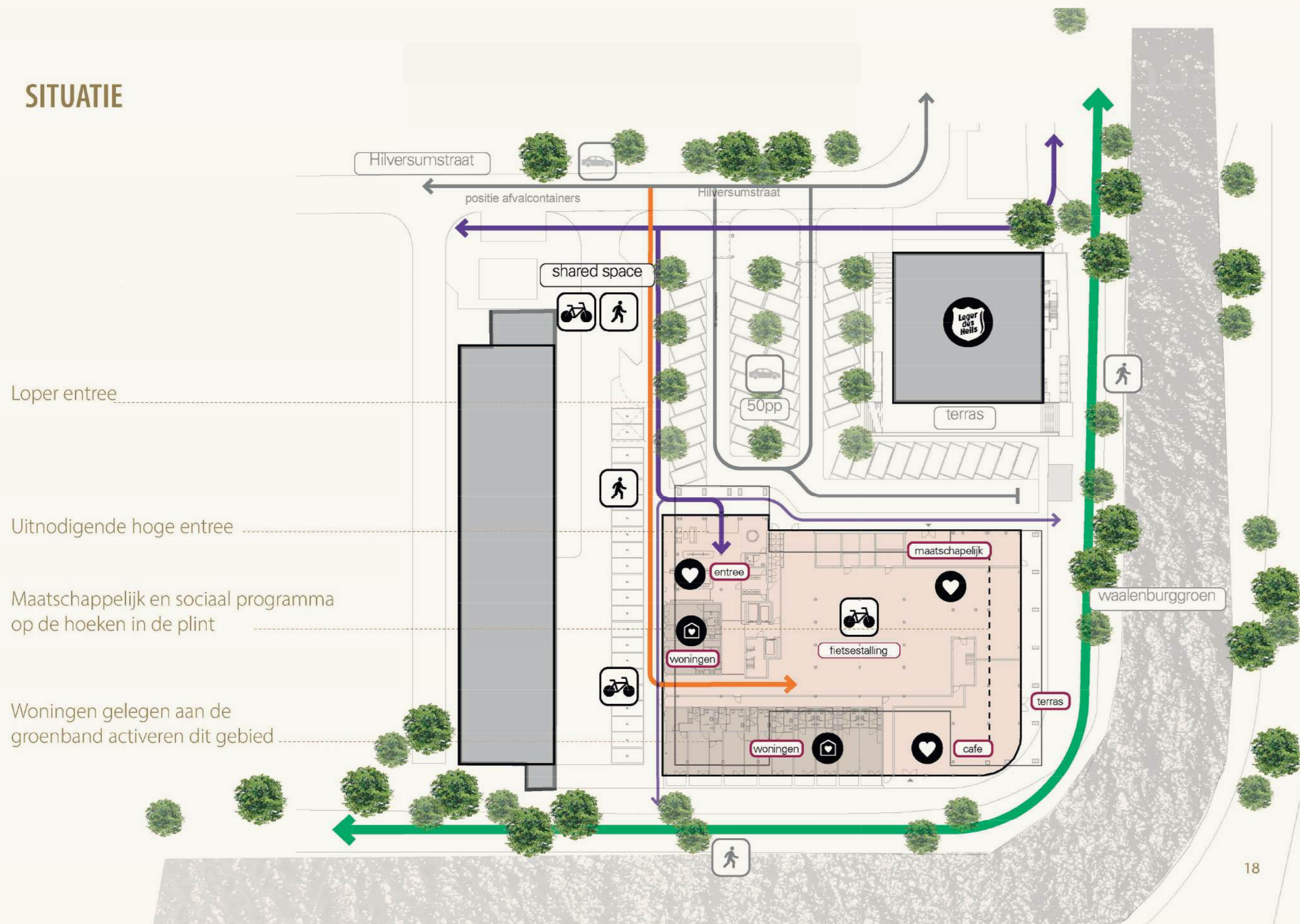
16

PROGRAMMA PLINT

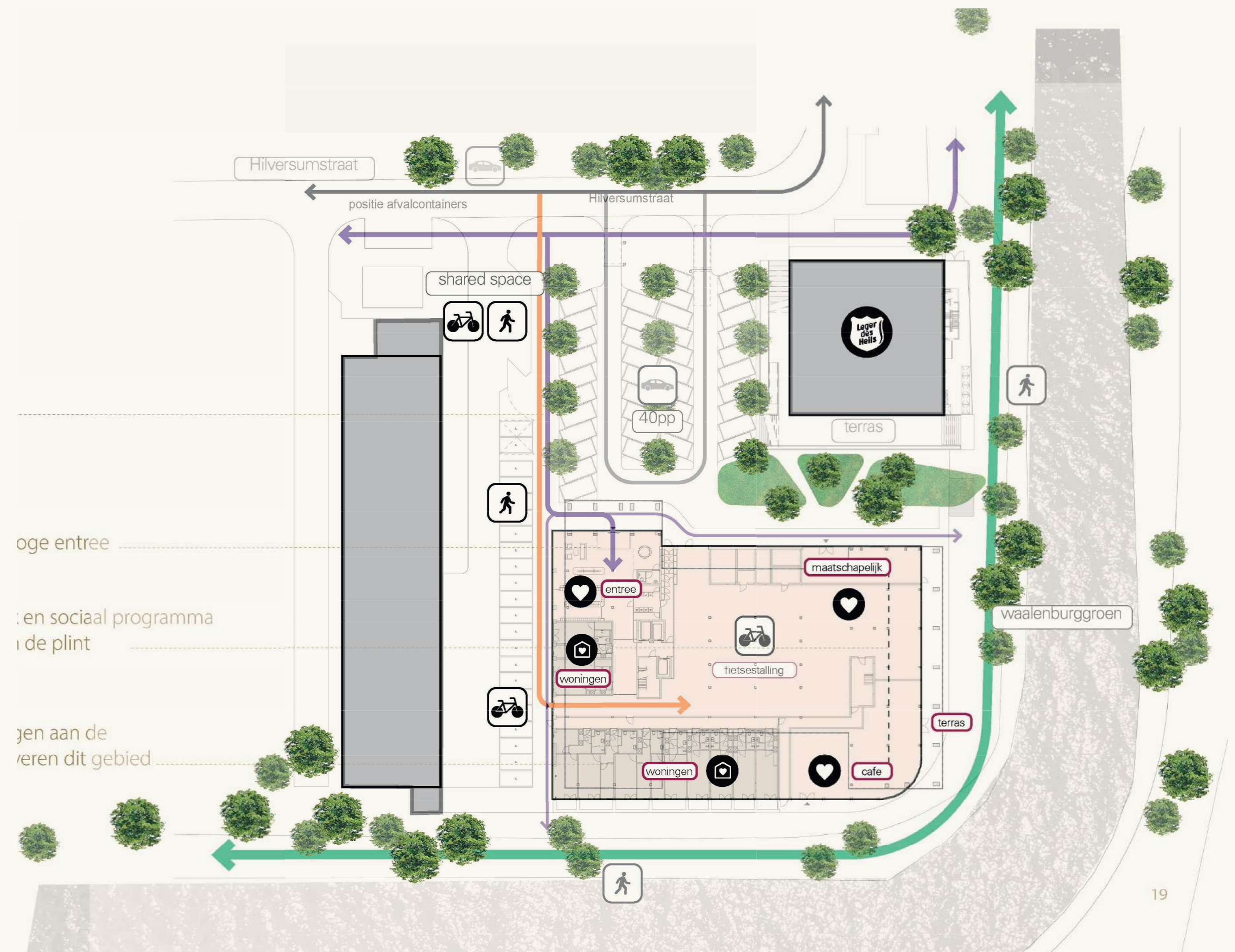


17

SITUATIE



18



19

ZUIDKAAP

OPTIES

Het gebied tussen Zuidkaap en van Noordkaap kan zowel worden ingericht met groen als met extra ruimte voor parkeerplaatsen. Wat heeft je voorkeur?

DENK MEEEEEEEEEE!

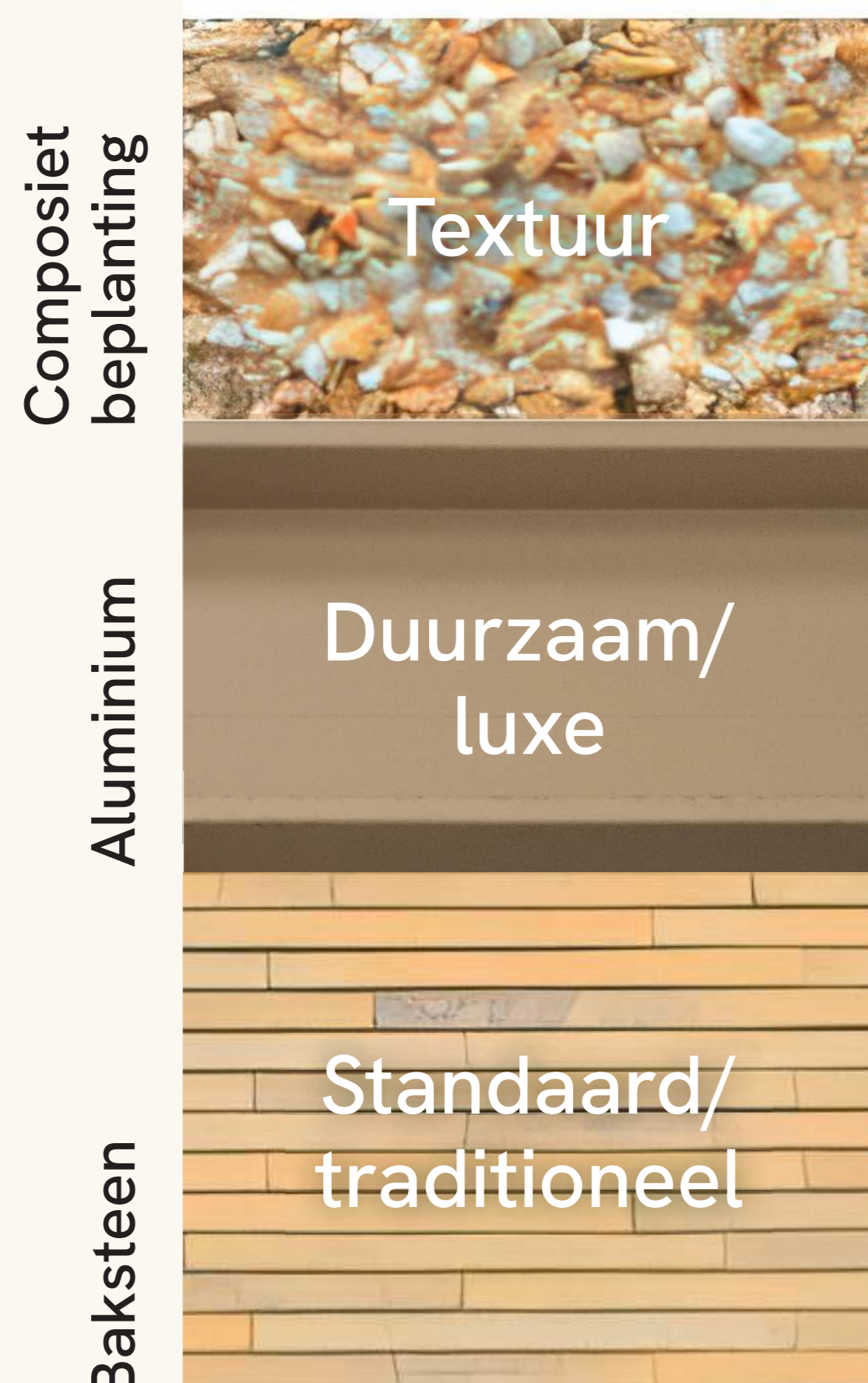
Wat is jouw idee?
Schrijf het op het
reactieformulier

VOORLOPIG ONTWERP

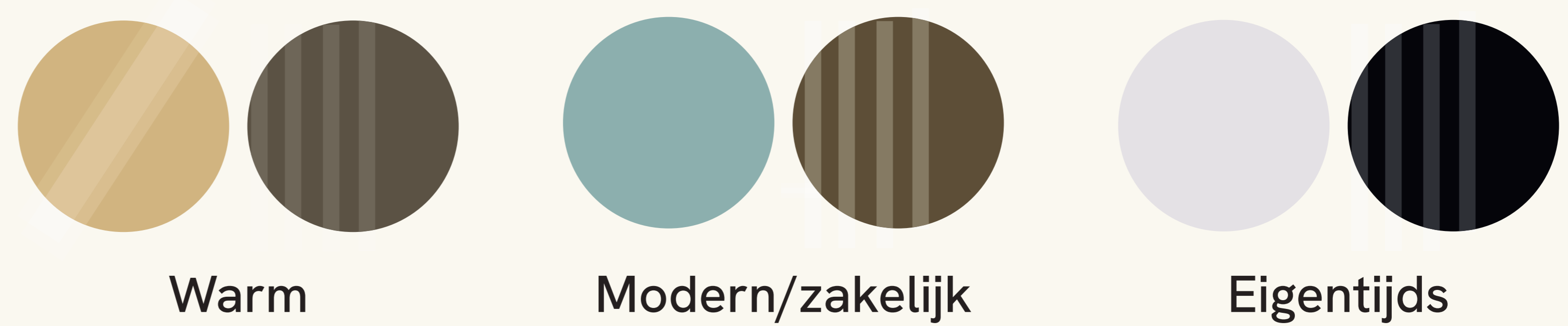
ARCHITECTUUR & UITSTRALING



VARIATIE IN MATERIALEN



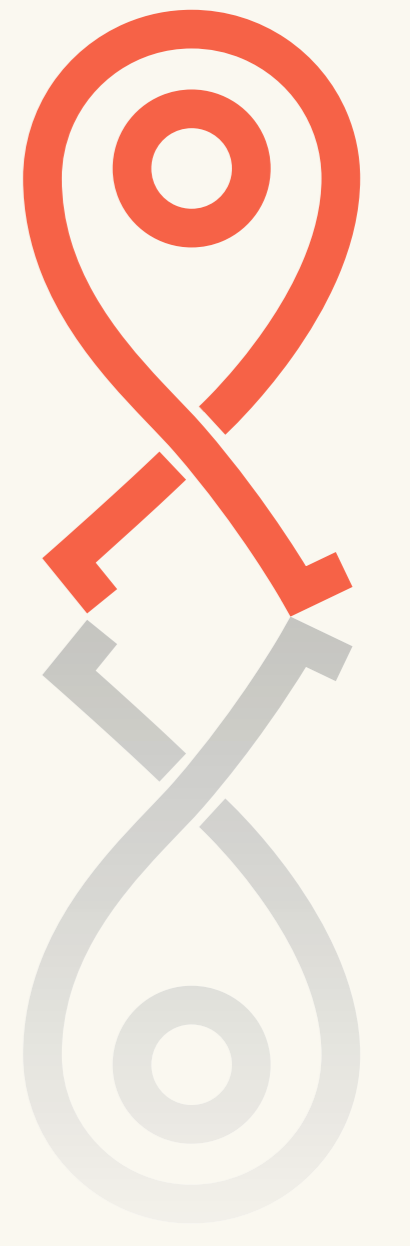
KLEURPALLET: VARIATIE IN KLEUR



DENK MEEEEEEEEEEEEEE!

Welke uitstraling moet het gebouw krijgen?
Wat spreekt u het meeste aan? Laat het weten via het reactieformulier.

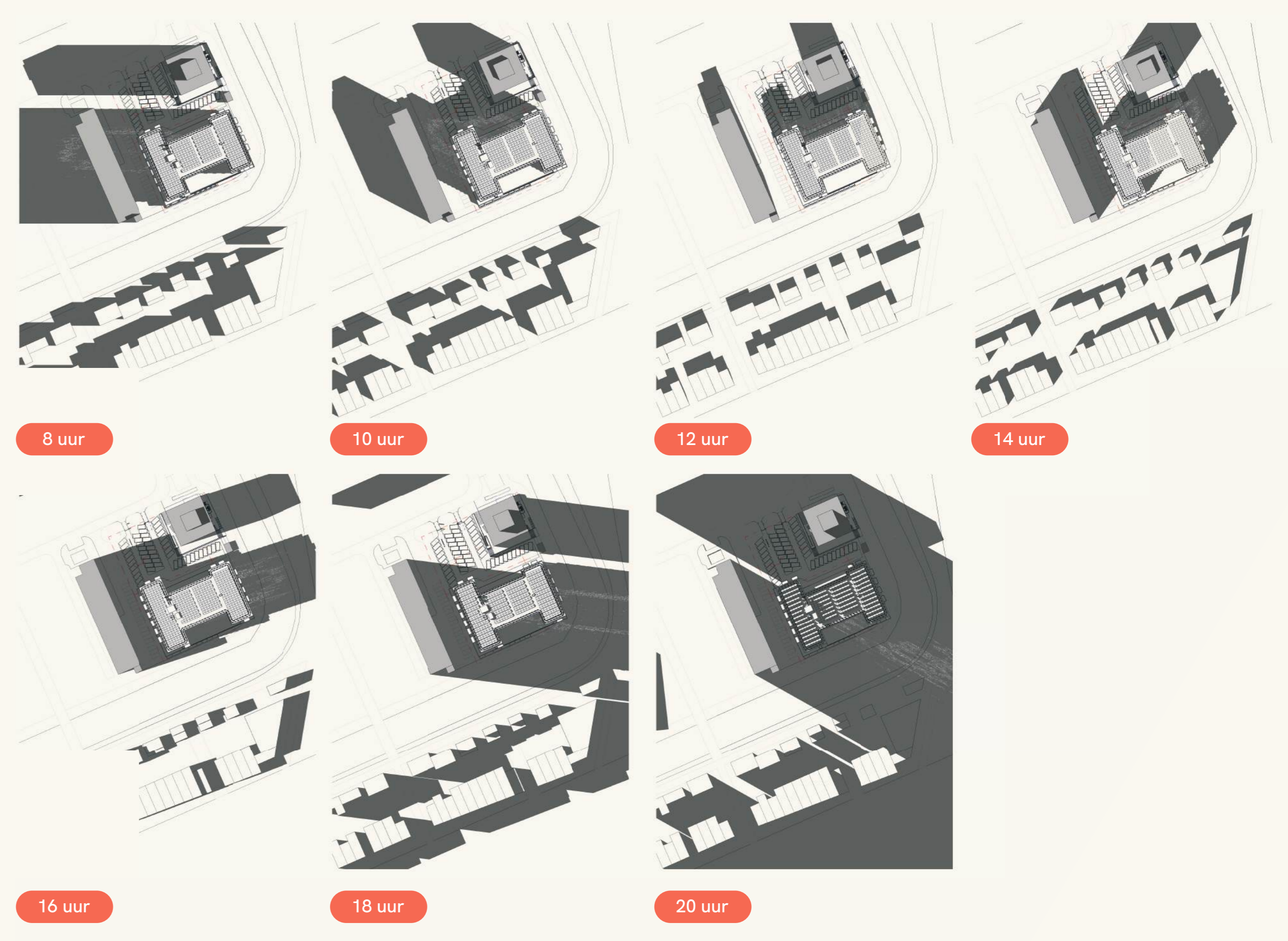
VOORLOPIG ONTWERP SCHADUWSTUDIE



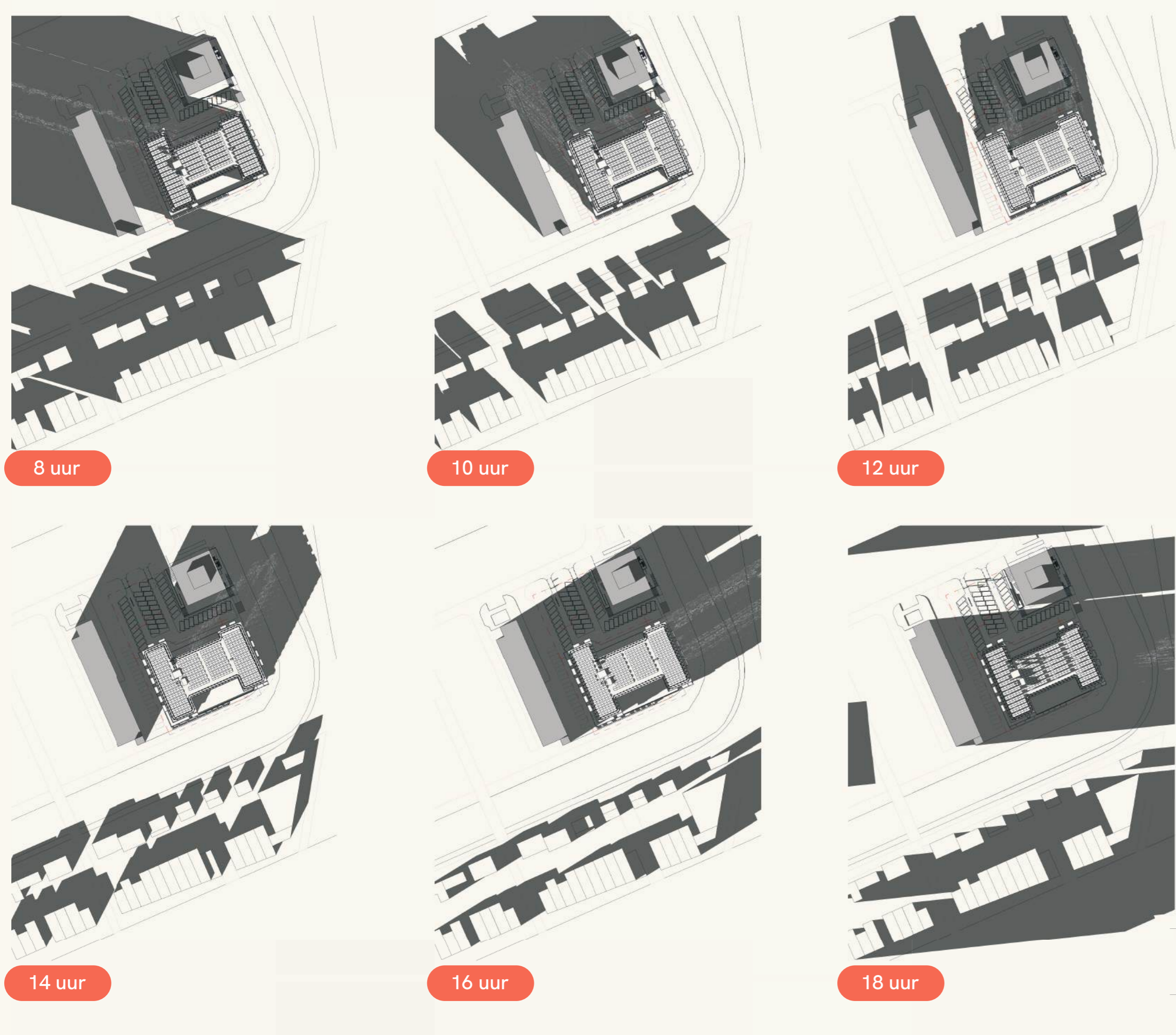
Schaduwstudie maart



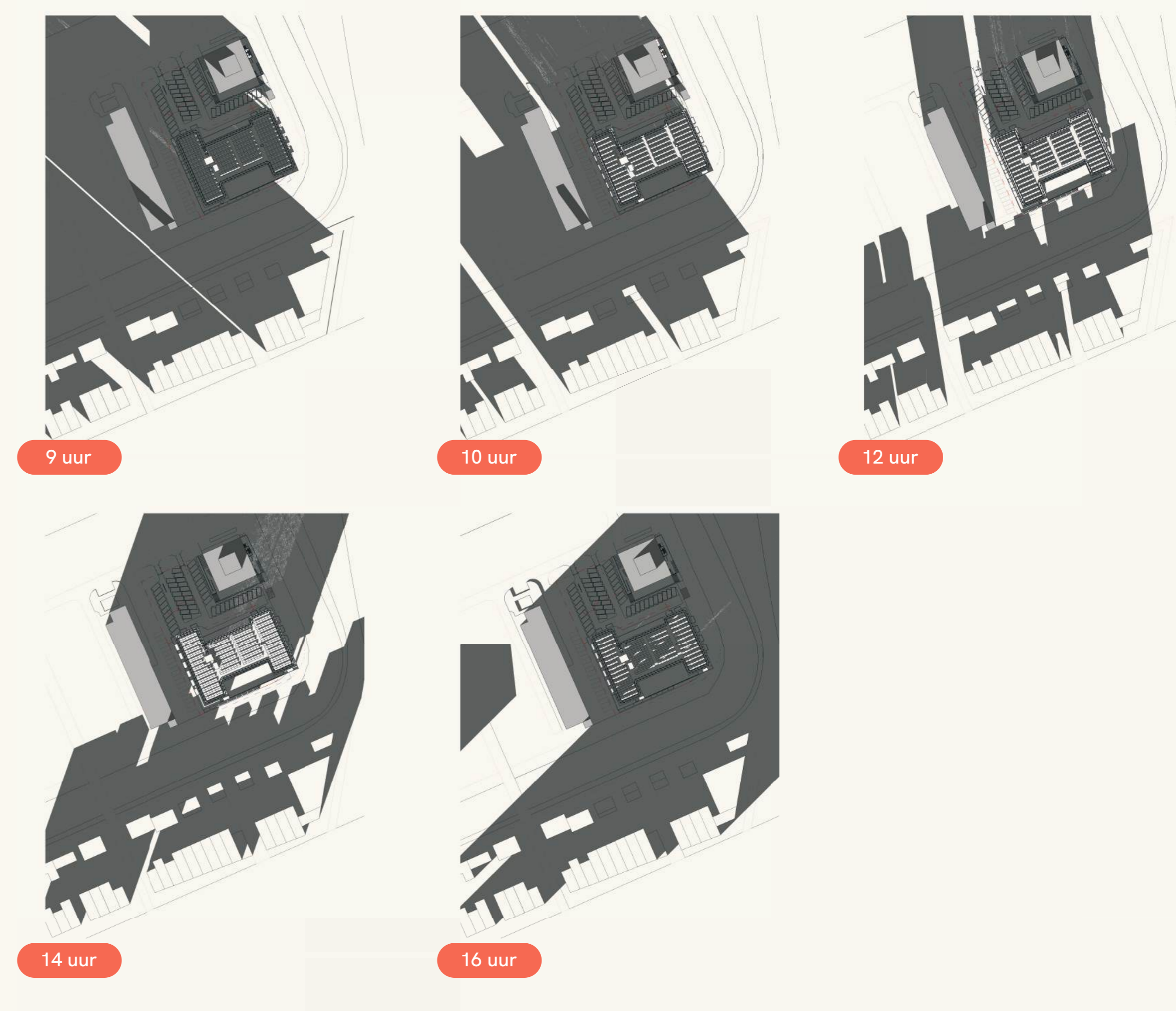
Schaduwstudie juni



Schaduwstudie september



Schaduwstudie december



KORTE TOELICHTING:

Ligging gebouw is gunstig ten opzichte van de meeste omliggende bebouwing, de schaduw valt vooral op het A10 talud en deels op het gebouw van het Leger des Heils.

VOORLOPIG ONTWERP

PARKEREN, GROEN & DUURZAAMHEID



DUURZAAMHEID & GROEN

- Gasloos gebouw
- Zonnepanelen op het dak
- Gezamenlijke, groene daktuin
- Rondom het gebouw veel bomen, planten en zitjes
- Stimulans voor fietsgebruik



PARKEREN

- De Noordkaap behoudt 39-50 parkeerplekken voor medewerkers en bewoners.
- Parkeernorm voor De Zuidkaap is 0. Dit betekent geen parkeerplekken voor toekomstige bewoners.
- In 2025 komt er betaald parkeren in de Waterlandpleinbuurt. Bewoners van De Zuidkaap krijgen geen parkeervergunning.
- Bezoekers parkeren (betaald) in het openbaar gebied.


ZUIDKAAP



De gemeente is van plan om het groen rondom de Waalenburgsingel opnieuw in te richten, zodat dit voor bewoners een prettige plek wordt om te bewegen, spelen, ontspannen of recreëren. Optioneel komt er een fiets/loopbrug van De Zuidkaap naar de andere kant van het water om wandel-fietsroutes met elkaar te verbinden.

www.zuidkaap.info

VOORRANGSREGELINGEN & TOEWIJZING



VOORRANGSREGELING

Met De Zuidkaap willen we starters, young professionals en éénuoudergezinnen de kans bieden op hun (eerste) eigen plek:

- We willen minimaal 25% van de woningen toewijzen aan mensen uit Amsterdam Noord.
- Mogelijk krijgen mensen met een cruciaal beroep (zorg, onderwijs, politie, GVB) voorrang op een woning.
- We onderzoeken of voorrang voor thuiswonende kinderen van 21 jaar en ouder bij omwonenden ook mogelijk is.



HOE GAAT DE TOEWIJZING IN Z'N WERK?

- Wij nemen hierbij de toewijzingscriteria van de gemeente Amsterdam in acht. Alleen de belangstellenden die voldoen aan de door de overheid opgelegde criteria voor het type woning (sociale huur/middeldure huur) komen in aanmerking voor een woning.
- Daarnaast hanteren we onze eigen criteria, wat mogelijk is omdat wij geen woningcorporatie zijn. De definitieve beslissing is aan ons als verhuurder, we zijn wel benieuwd hoe u denkt over deze criteria:
 - Gedegen en controleerbaar positief huurverleden
 - Bron van inkomen/soort arbeidsovereenkomst
 - Werkgeversverklaring
 - Hoogte van het inkomen
 - Opleiding
 - Leeftijd
 - Samenstelling huishouden
 - Een positieve screening o.b.v. ID-bewijs
 - Passendheid in (de omgeving van) de aangeboden woning
 - Autobezit
- 25% van de woningen wordt met voorrang toegewezen aan inwoners van stadsdeel Amsterdam Noord. Als niet-corporatie mogen we ook voorrang geven aan woningzoekenden specifiek uit de Waterlandpleinbuurt.
- Als er dan nog steeds meer belangstellenden dan woningen zijn zal door middel van een geautomatiseerde loting de woning worden toegewezen.



PARTICIPATIE & COMMUNICATIE



DOEL VAN DE PARTICIPATIE

- De buurt betrekken bij en zorgvuldig informeren over de ontwikkeling van De Zuidkaap.
- Ideeën, zorgen, wensen, aandachtspunten en vragen van de buurt en toekomstige bewoners ophalen.
- Reacties van de buurt en toekomstige bewoners waar mogelijk gebruiken om de plannen te verbeteren.

PARTICIPATIENIVEAU

We vragen in de participatie uw advies/mening over het plan. Dat vooral gaat om de volgende onderwerpen:

- Invulling begane grond
- Uitstraling buitenkant gebouw
- Inrichting groen om het gebouw
- Eventuele fiets/loopbrug naar overkant water
- Voorrangsregeling cruciale beroepen

- Website voor informatie over bijeenkomsten, presentaties en verslagen
- Digitale nieuwsupdates (meld u aan via het reactieformulier!)
- Mailadres voor vragen en opmerkingen

HOE NU VERDER?

VERVOLG VAN HET PARTICIPATIEPROCES



Maandag 20 januari

17.30 - 19.30



INLOOPBIJEEENKOMST

Met dezelfde inhoud als in september + informatie over de stand van zaken en het vervolg.

Dinsdag 28 januari

19.30 - 21.00 uur



WORKSHOP 1

Met de klankbordgroep (vertegenwoordigers uit de buurt). Aanmelden is nog mogelijk.

Donderdag 13 februari

19.30 - 21.00 uur



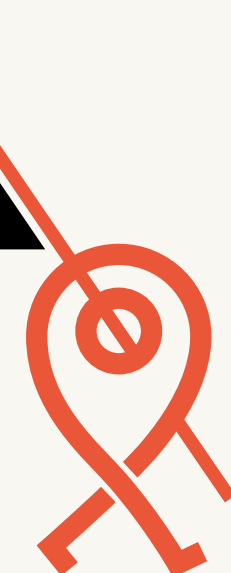
WORKSHOP 2

Met de klankbordgroep. We laten zien wat er is aangepast op basis van de eerder meegegeven adviezen en de eerste workshop. Hierover gaan we in gesprek.



Donderdag 27 februari

17.30 - 19.30



AFSLUITENDE INLOOPBIJEEENKOMST

Deze avond presenteren we de definitieve plannen en de resultaten van de participatie (wat is er wel/niet aangepast en waarom wel/niet).

Rond 3 maart



PARTICIPATIERAPPORT GEREED

Dit is een openbaar verslag van het participatieproces en de resultaten. Dit verslag wordt gedeeld met de gemeente bij aanvraag van de vergunning. Ook komt het op de projectwebsite www.zuidkaap.info.



DOEL VAN DE EXTRA BIJEEENKOMSTEN

Het streven is elkaar meer te naderen en het verschil van inzicht waar mogelijk te verkleinen.

DEELNEMEN AAN DE WORKSHOPS OP 28 JANUARI EN 13 FEBRUARI

Wilt u als vertegenwoordiger deelnemen aan de workshops op 28 januari en 13 februari? Mail dan naar contact@zuidkaap.info.

HET PROCES (OP AFSTAND) VOLGEN

Van iedere bijeenkomst en sessie plaatsen wij ook een verslag op www.zuidkaap.info. Automatisch op de hoogte blijven? Meld u dan voor de nieuwsbrief via het reactieformulier of de website.

VRAAG OF OPMERKING?

Mail naar contact@zuidkaap.info. Wij streven ernaar u zo snel mogelijk te antwoorden.

