HILVERSUMSTRAAT ZUIDKAAP

JANUARI 2024



DONIGER
URBAN DEVELOPMENTS

MVSA

00 INHOUD

INHOUD

01. INTRODUCTIE

02. LOCATIE

03. PROGRAMMA

04. CONCEPT

05. PARTICIPATIE

06. PLANNING

01 INTRODUCTIE

DONIGER EN MVSA

- Doniger Urban Developments is een ondernemende, creatieve en innovatieve ontwikkelaar met grote mate van maatschappelijke betrokkenheid.
- Doniger richt zich voornamelijk op binnenstedelijke woningbouw-ontwikkelingen in de Randstad en ontwikkelt deze voor eigen belegging.
- De portfolio van Doniger bestaat uit ruim 1.600 appartementen met een totaal oppervlakte van 70.000m2 GBO en circa 11.500m2 VVO kantoren.
- Donigeren MVSA Architects werken samen aan de ontwikkeling van meerdere projecten in Amsterdam. De creatieve input en maatschappelijke kennis van MVSA sluit aan op de visie en doelstellingen van Doniger.













LEGER DES HEILS

- Huidige situatie:
- De Noordkaap is de grootste locatie van het Leger des Heils in Nederland. Dit voormalige kantoorpand in Amsterdam-Noord is omgebouwd tot een locatie waar verschillende zorgproducten hun plek hebben: voor bewoners en voor de buurt.
- In de Noordkaap zijn 30 studio's beschikbaar voor mensen die begeleid worden om hun zelfredzaamheid te vergroten. Daarnaast zijn er 45 studio's beschikbaar voor gezinnen in crisis.
- Bij Noordkaap is een ontmoetingsplek in de buurt. Hier is iedereen welkom voor een kopje koffie, een luisterend oor, smakelijke maaltijd of een van de vele gezellige activiteiten die er worden georganiseerd. Buurtbewoners van alle leeftijden komen in contact met elkaar.





MISSION STATEMENT

- Doniger Urban Developments ontwikkelt met een lange termijn visie. Het uitgangspunt bij al onze projecten is dat het belang van de gemeenschap en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt gediend: kwalitatief hoogwaardige gebouwen, goede woonvoorzieningen en een veilige leefomgeving.
- Door het heractiveren van vervallen gebouwen/gebieden dragen wij bij aan de duurzaamheidsambities van de stad.
- Gezamenlijk doel: maatschappelijke betrokkenheid
- Doniger en Leger des Heils werken bij deze ontwikkeling aan de Hilversumstraat intensief samen: de programmatische invulling van de plint en de kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte staan hierbij centraal.
- Het Leger Des Heils heeft de wens om meer van zijn activiteiten op deze locatie te concentreren.
- Doniger is in gesprek met het Leger des Heils om een aantal woningen in de ontwikkeling toe te wijzen aan het Leger des Heils voor mensen die hulp nodig hebben bij hun zelfredzaamheid

DONIGER
URBAN DEVELOPMENTS



Leger des Heils

MVSA

02 LOCATIE

NETWERK AMSTERDAM



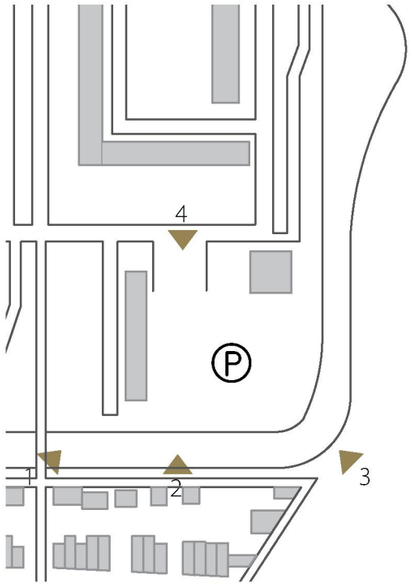
Locatie ligt binnen de ring van Amsterdam

PLANGEBIED WATERLANDPLEINBUURT



Plangebied Waterlandpleinbuurt direct gelegen aan de A10 aflslag S115

HILVERSUMSTRAAT





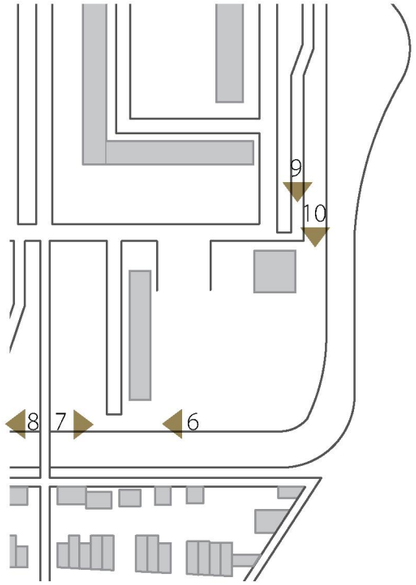






huidige situatie - parkeerterrein zonder gebruikskwaliteit

HILVERSUMSTRAAT







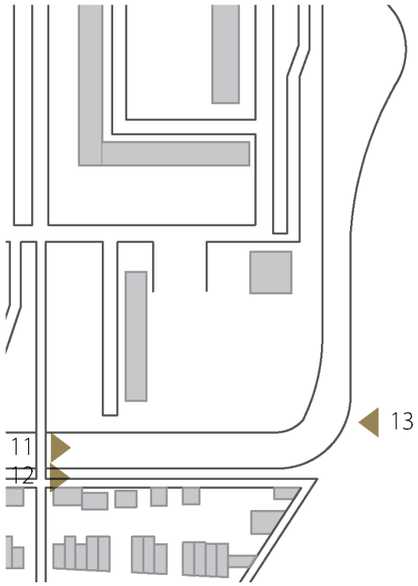






huidige situatie - aansluiting groenstrook

HILVERSUMSTRAAT









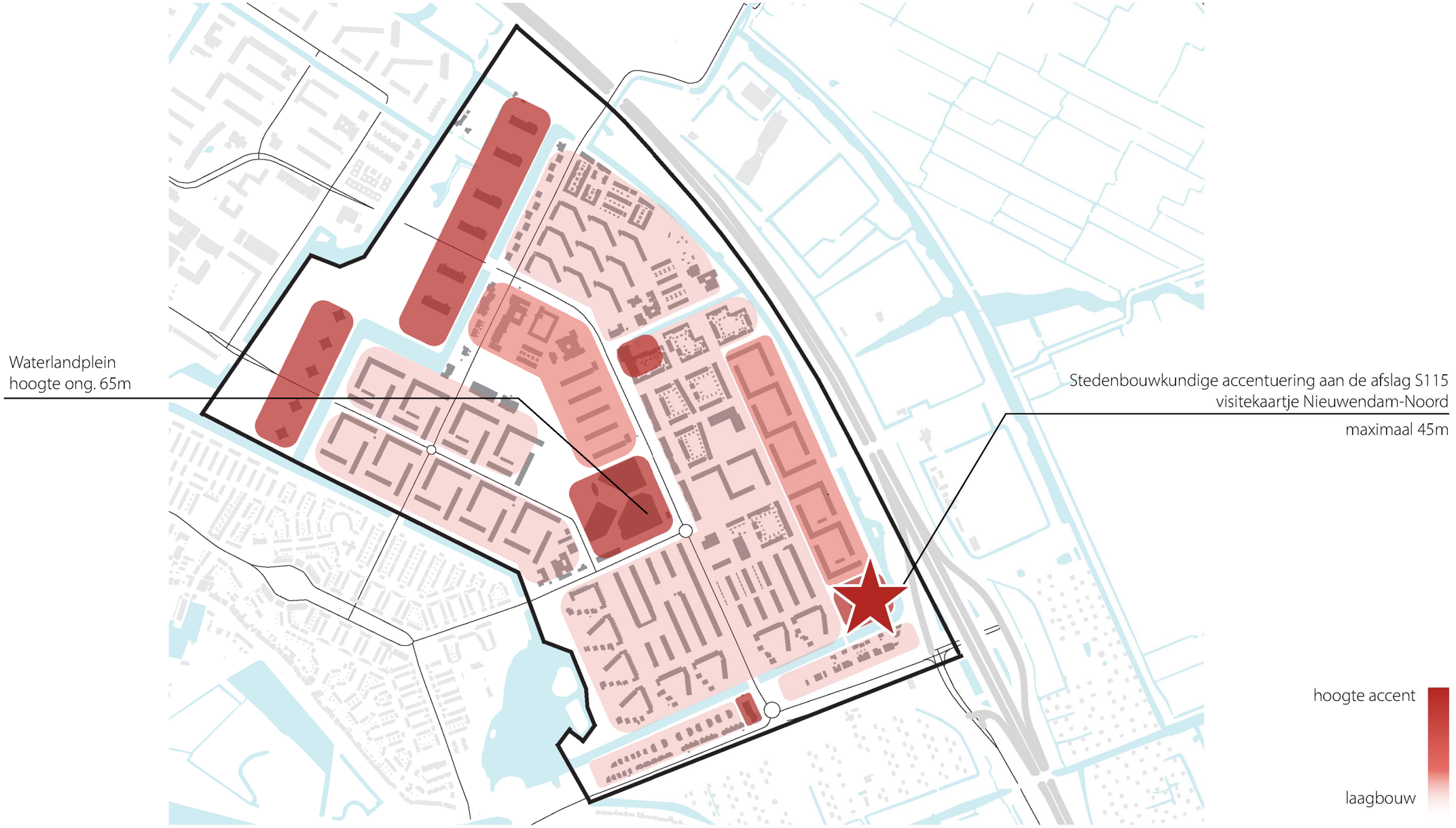
huidige situatie - hoogte bebouwing

WATERLANDPLEINBUURT



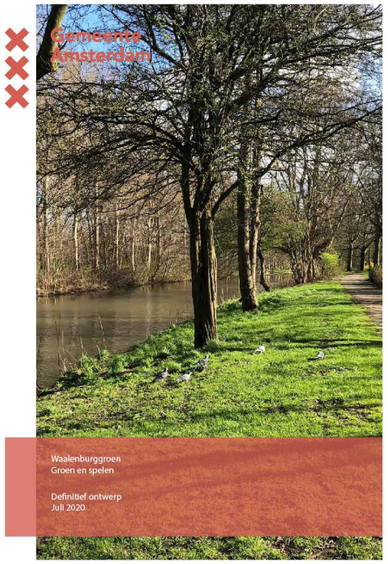
Waterlandpleinbuurt direct gelegen aan de A10 afslag S115 en goed bereikbaar via het openbaar vervoer

HOOGBOUWVISIE



De locatie aan de Ringweg leent zich goed voor een stedenbouwkundige accentuering.

GROEN PLAN



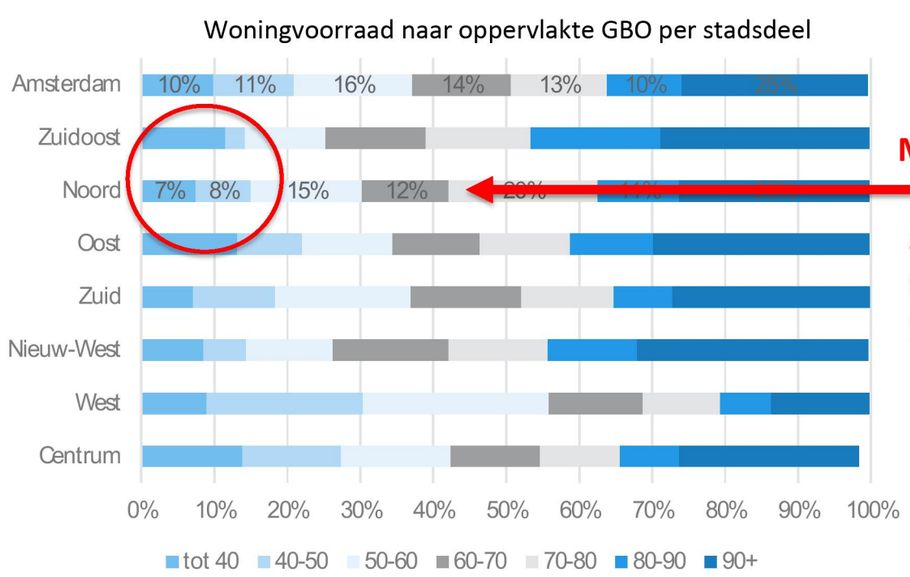


Waalenburggroen
het doorzetten en versterken van het groenplan

03 PROGRAMMA

MARKTONDERZOEK FRIS

Lettend op de karakteristieken van de Waterlandpleinbuurt en Amsterdam Noord in combinatie met de demografische- en huurmarktontwikkelingen, plus de plannen van de gemeente Amsterdam voor het gebied blijkt dat de meest potentiele doelgroepen voor dit gebied, de starters, young professionals en (eenouder) gezinnen zijn. Deze doelgroepen hebben behoefte naar betaalbare studio's (circa 30m2) en tweekamer appartementen (circa 45m2). De prioriteit van deze doelgroepen ligt voornamelijk bij de bereikbaarheid naar hun werk en sociale centrum alsook de toegang tot belangrijke voorzieningen. Er wordt door deze doelgroepen minder nadruk gelegd op woninggrootte en meer op toegang tot (gedeelde) voorzieningen. Vanwege de snelle groei van deze doelgroepen in Amsterdam en het achterblijven van het betreffende woningaanbod, ontstaat er een enorme schaarste in dit segment wat resulteert in een ongezonde ontwikkeling van de huurprijs in dit segment.
In de grafiek hieronder is duidelijk te zien dat het aanbod van deze woningen (15% van de woningvoorraad) sterk achterblijft op de vraag naar deze woningen in Amsterdam Noord (46,1% van de huishoudens in Amsterdam Noord).

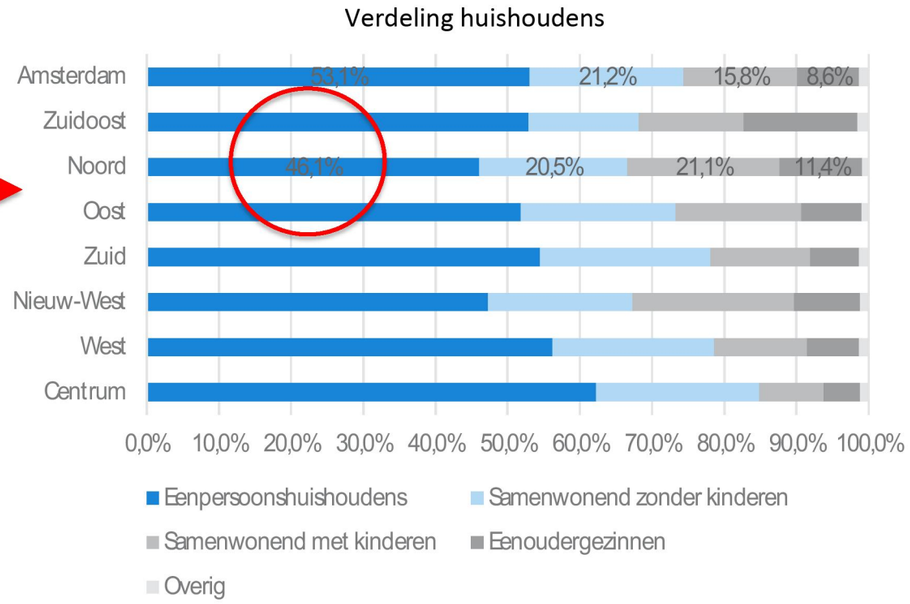


Bron: CBS 2019

Mismatch vraag en aanbod

4.800 woningen Noord

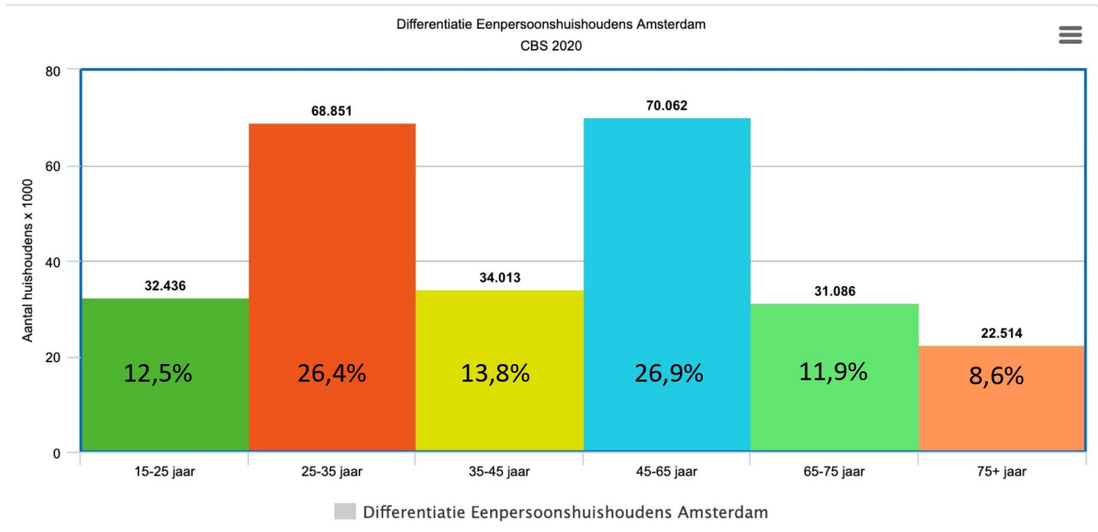
23.270 eenpersoons Huishoudens Noord



Bron: CBS 2019

MARKTONDERZOEK FRIS

Leeftijd referentiepersoon	Regio's	Particuliere huishoudens: samenstelling Totaal particuliere huishoudens (aantal)	Eenpersoonshuishouden (aantal)
Totaal	Groot-Amsterdam (CR)	704.559	338.491
	Amsterdam	475.368	258.962
15 tot 20 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	5.753	5.296
	Amsterdam	4.608	4.221
20 tot 25 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	40.724	34.444
	Amsterdam	33.498	28.215
25 tot 30 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	73.854	47.661
	Amsterdam	61.300	40.593
30 tot 35 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	73.370	33.764
	Amsterdam	57.035	28.258
35 tot 40 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	62.472	23.237
	Amsterdam	45.006	19.071
40 tot 45 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	55.802	18.712
	Amsterdam	37.536	14.942
45 tot 50 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	61.062	20.151
	Amsterdam	38.678	15.674
50 tot 55 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	63.541	22.539
	Amsterdam	39.450	17.320
55 tot 60 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	62.546	24.765
	Amsterdam	38.974	18.829
60 tot 65 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	53.488	24.200
	Amsterdam	33.539	18.239
65 tot 70 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	45.635	22.514
	Amsterdam	27.994	16.623
70 tot 75 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	41.430	21.277
	Amsterdam	23.823	14.463
75 tot 80 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	27.936	15.101
	Amsterdam	15.204	9.260
80 tot 85 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	19.724	11.977
	Amsterdam	10.091	6.641
85 tot 90 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	11.565	8.193
	Amsterdam	5.684	4.175
90 tot 95 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	4.538	3.673
	Amsterdam	2.343	1.907
95 jaar of ouder	Groot-Amsterdam (CR)	1.119	987
	Amsterdam	605	531



Differentiatie eenpersoonshuishoudens leeftijdcategorie in Amsterdam Noord
Totaal Noord: 23.270 01-01-2021

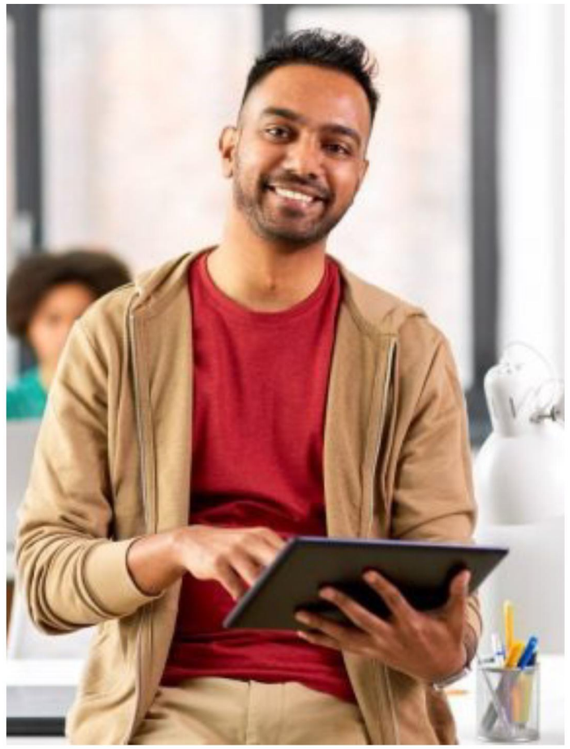
Leeftijd	Percentage totaal	Absolute aantal
15-25 jaar	12,5%	2.909
25-35 jaar	26,4%	6.143
35-45 jaar	13,8%	3.211
45-65 jaar	26,9%	6.260
65-75 jaar	11,9%	2.769
75+	8,6%	2.001

- De eenpersoonshuishoudens **tot 45 jaar** is de belangrijkste en grootste doelgroep voor de Zuidkaap.
- Doniger deelt de visie van de gemeente dat de doelgroep 'senioren' (65+) niet past bij het project Zuidkaap. De doelgroep 'senioren' maakt dan ook **slechts 20%** van het totaal aantal eenpersoonshuishoudens in Amsterdam uit.

Op basis van de differentiatie eenpersoonshuishoudens Amsterdam zijn de absolute aantallen eenpersoonshuishoudens van de doelgroep en subdoelgroep in Amsterdam Noord goed te benaderen:

- Stadsdeel Noord heeft 23.720 eenpersoonshuishoudens.
- De doelgroep tot 45 jaar heeft een aandeel van **53%** in het totaal aantal eenpersoonshuishoudens .
  Dit zijn **12.570 eenpersoonshuishoudens jonger dan 45 jaar in Noord.**
- Een belangrijke subdoelgroep voor de Zuidkaap zijn de eenpersoonshuishoudens tussen de 45-65 jaar (aandeel van 27%).
  Dit zijn **6.400 eenpersoonshuishoudens tussen de 45-65 jaar in Noord.**

MARKTONDERZOEK FRIS







doelgroep starters, Young Professionals & eenoudergezinnen

slimme fiets-/OV-oplossingen
parkeernorm = 0 voor hele project

PROGRAMMA

Voorzieningen

- Koffiecorner
- Lunchroom

  Met flex-/werkplekken
- Ontmoetings- en evenementenruimte
- Lounge
- Fietsenberging
- Wasserette
- Gedeelde daktuin
- Openbaar groen
- Verbreding oeverzone en continuïteit wandelroutes

-35 - 50 parkeerplaatsen (voldoet aan parkeernorm)

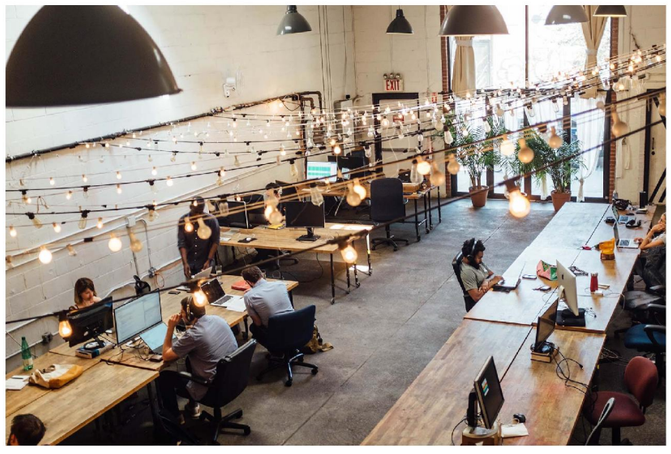
Appartementen

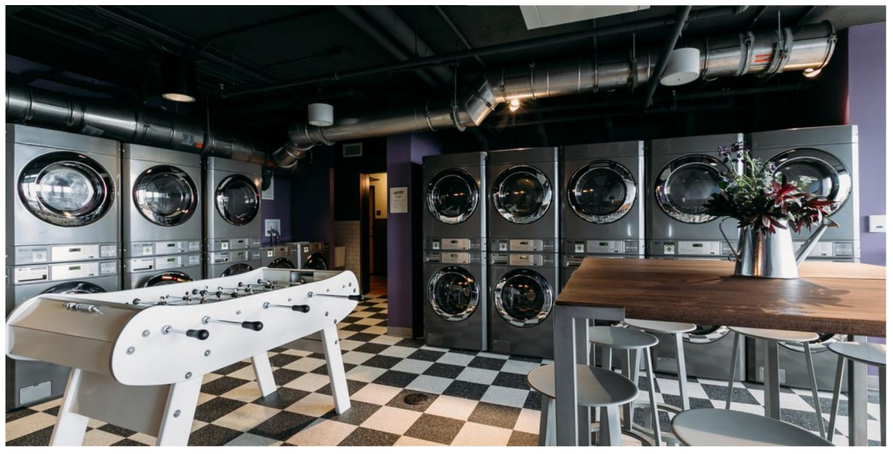
ca. 16.000m2 GO

ca. 452 appartementen: 53% -47%

Sociale huur: ca. 240 app van ca. 30m2 GO

Midden huur: 212 app van ca. 40m2 GO en groter

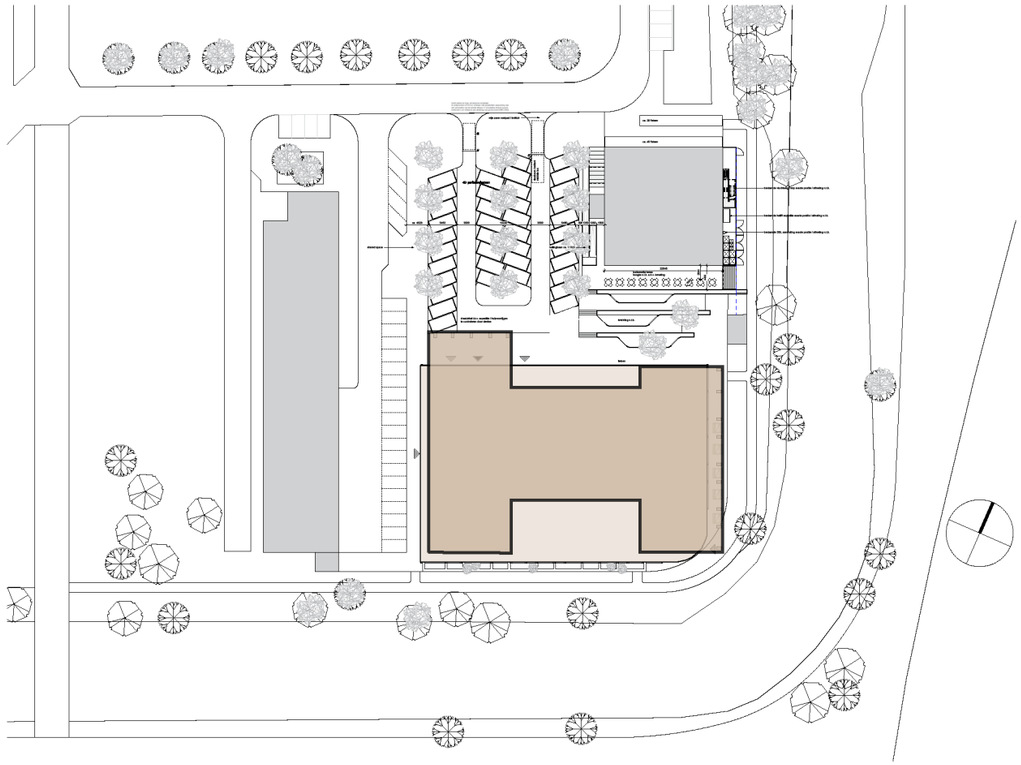




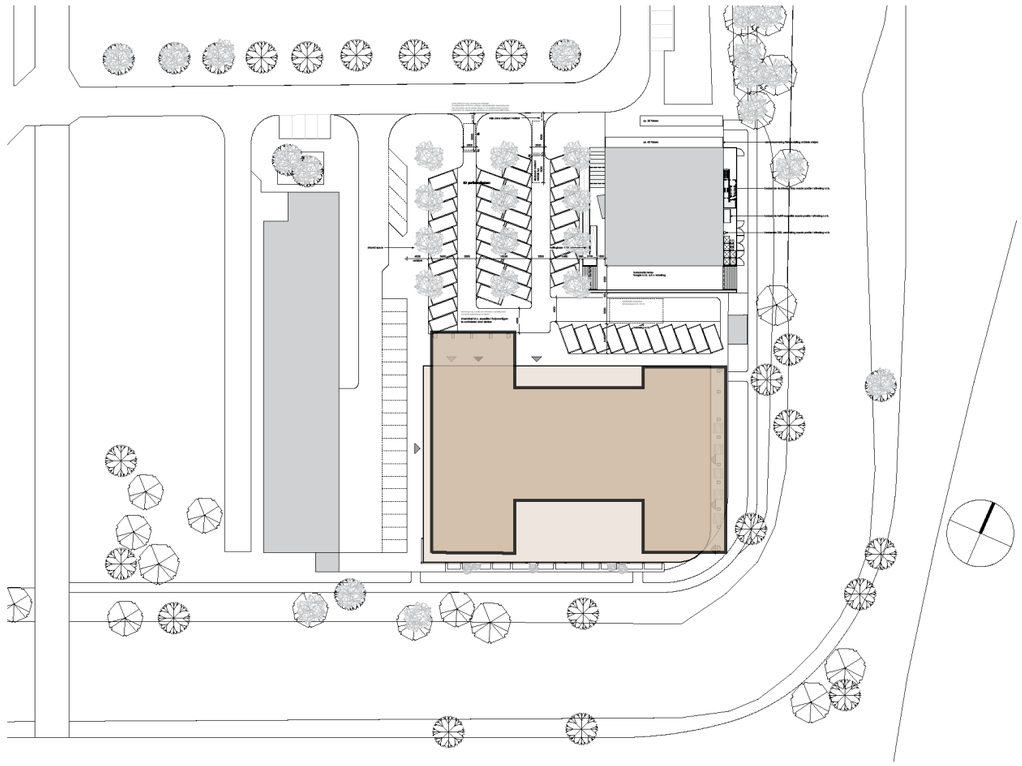


04 CONCEPT

SITUATIE

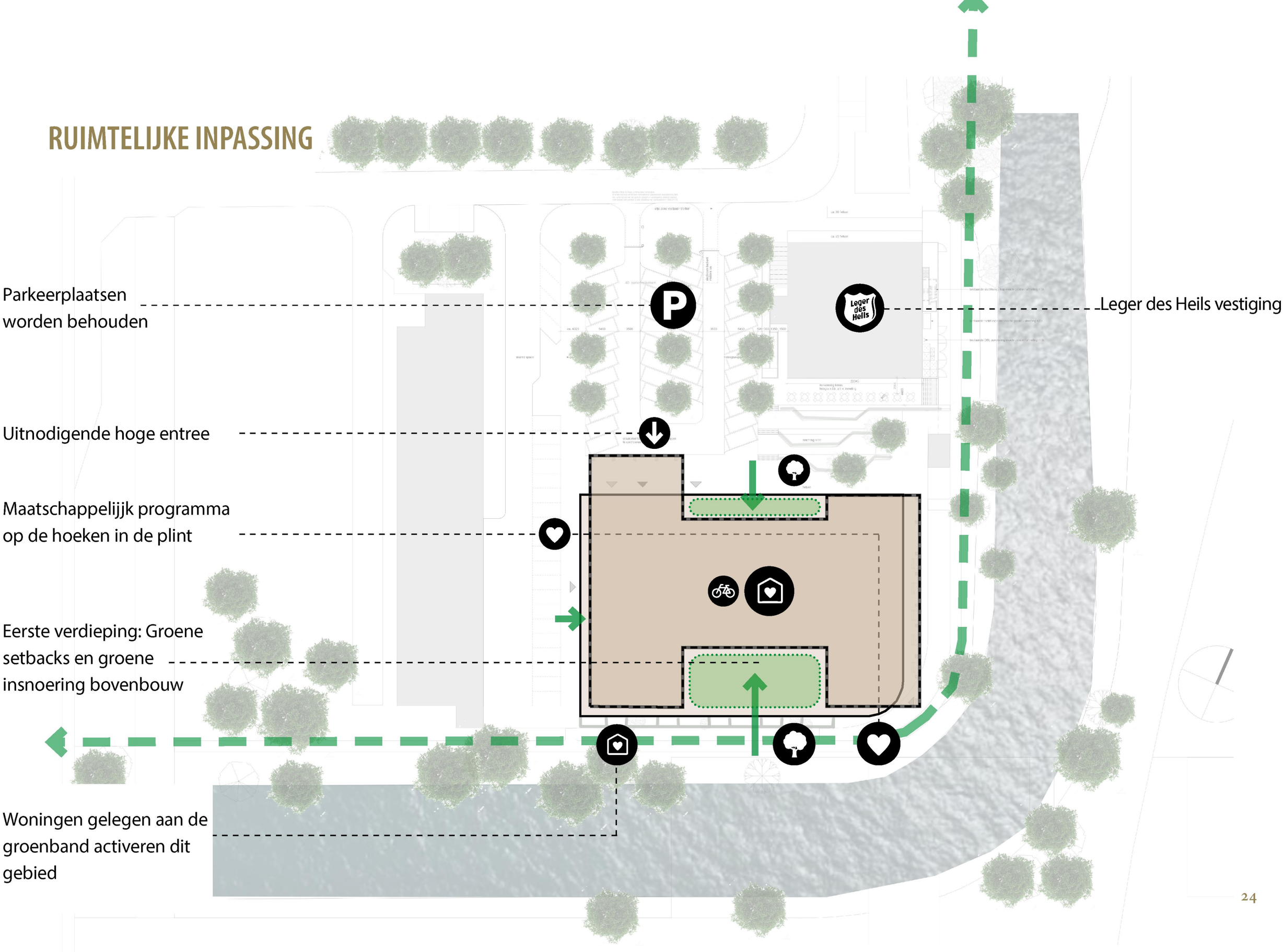


variant 01
39 Parkeerplaatsen



variant 02
50 Parkeerplaatsen

RUIMTELIJKE INPASSING



MAAIVELD



maatschappelijke invulling



hoge entreeplint



Koffiebar



flexwerk plekken



groene bocht

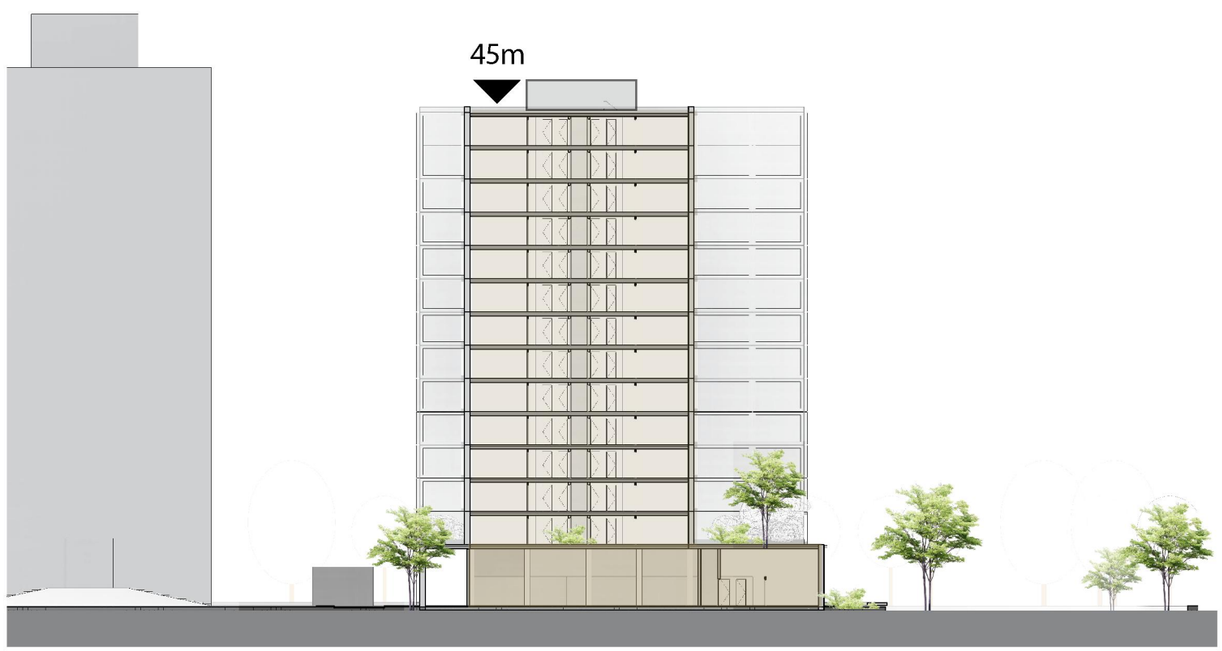


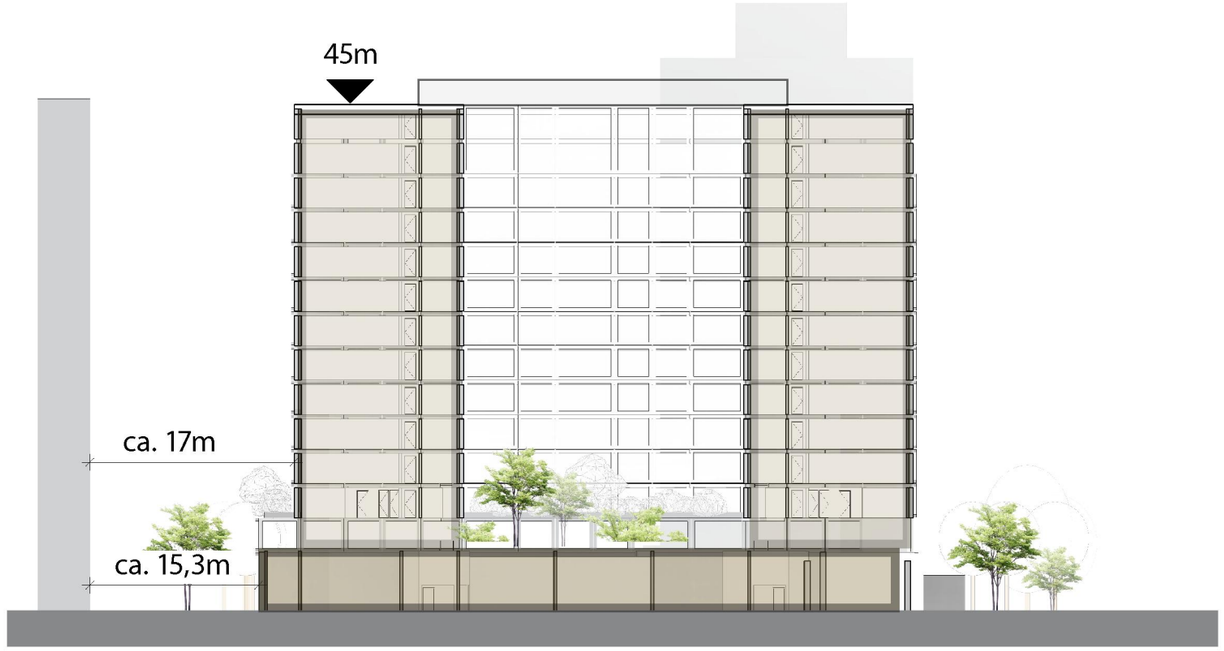
terras aan de waterkant



wonen aan het water

GEVEL + DOORSNEDE

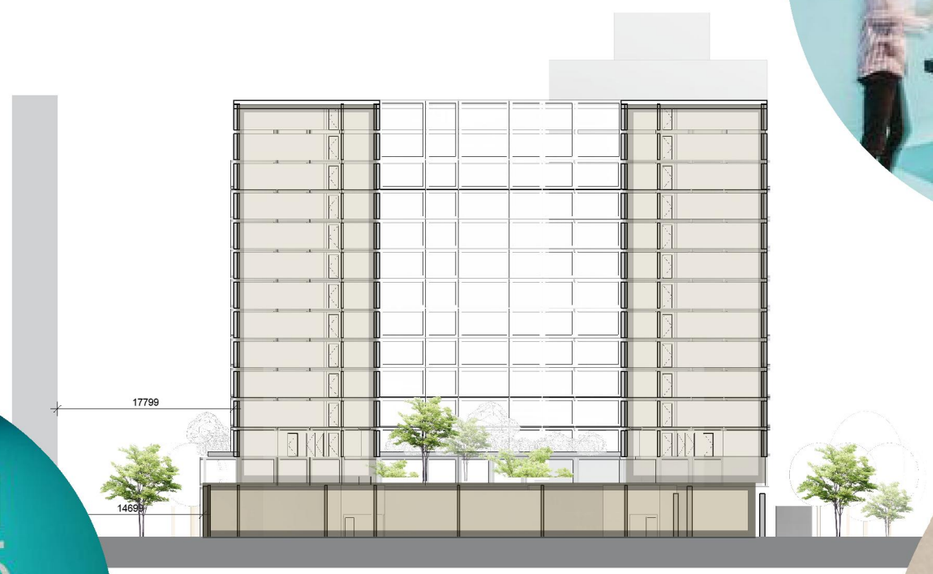




FACILITEITEN















05 PARTICIPATIE

PARTICIPATIE WORKSHOP

De Wijde Blik - Theo Dohle

Brede ervaring met participatie en communicatieproces op projecten in Amsterdam

Sinds oktober 2021 samen met communicatieadviseurs van de gemeente Amsterdam samengewerkt aan voorliggende Participatie-/communicatieplan

Doelen:

“ We willen bereiken dat de omgeving zich gehoord, betrokken en goed geïnformeerd voelt. Daarnaast willen we een goed beeld krijgen van de aandachtspunten, wensen en zorgen van buren. Indien mogelijk gebruiken we de opgehaalde input om het plan voor de Zuidkaap te verbeteren. Wanneer input niet wordt verwerkt, bijvoorbeeld om planologisch-juridische of financiële redenen, of strijdigheid met gemeentelijk beleid, wordt dat onderbouwd en later opgenomen in het verslag van het doorlopen proces.”

Werkwijze:

Stakeholders geclusterd -> buurten ‘opgeknipt’

Kleinschalig -> 4 bijeenkomsten -> Wensen/ zorgen ophalen

Bekijken of input verwerkt kan worden in de plannen

Terugkoppelbijeenkomsten

De Wijde Blik

06 PLANNING

PLANNING/PROCES

Mijlpaal / fase	Streefdatum
Participatietraject	1 maart 2024 – 1 juni 2024
Start VO opstellen	1 maart 2024
VO geaccordeerd	1 april 2024
Indienen Conceptaanvraag	1 april 2024
DO geaccordeerd	1 juli 2024
Afsluiten Realisatieovereenkomst (inclusief stappenplan art. 7.2)	1 augustus 2024
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	1 juli 2024
Omgevingsvergunning onherroepelijk	15 oktober 2024
Uitbrengen erfpachtaanbieding	20 oktober 2024
Ingangsdatum wijziging erfpachtrecht	20 december 2024
Start nieuwbouw	1 januari 2025
Oplevering	1 januari 2027

DONIGER

URBAN DEVELOPMENTS

MVSA bv

Postbus 2737
1000 CS Amsterdam
Nederland

Moermanskkade 600
1013 BC Amsterdam
Nederland

tel +31 20 531 98 00
office@mvsa.nl
www.mvsa-architects.nl



exacte afmeting technische ruimten n.t.b. o.a.v. i.r.t. afstemming met installatie adviseur dan wel aanvullingen / aanpassingen vanwege bouwmethodiek uitvoering / indeling pui n.t.b.
toegang NUT5 bij calamiteit via Rochdale, terminatie 4,0 m breed

uitgangspunt geen afval in plint.
afval in ondergronde containers op maaiveld in openbaar gebied

MVSA Architects

MVSA b.v.
P.O. Box 2737
1000 CS Amsterdam
The Netherlands
tel. +31 205319800
office@mvsa.nl
www.mvsa-architects.com

project
Zuidkaap
468

opdrachtgever
domeijer urban developments

ontwerper
begane grond var. 3

onderdeel
plattegrond

fase
SO

datum
07-12-2023

schaal
1:100

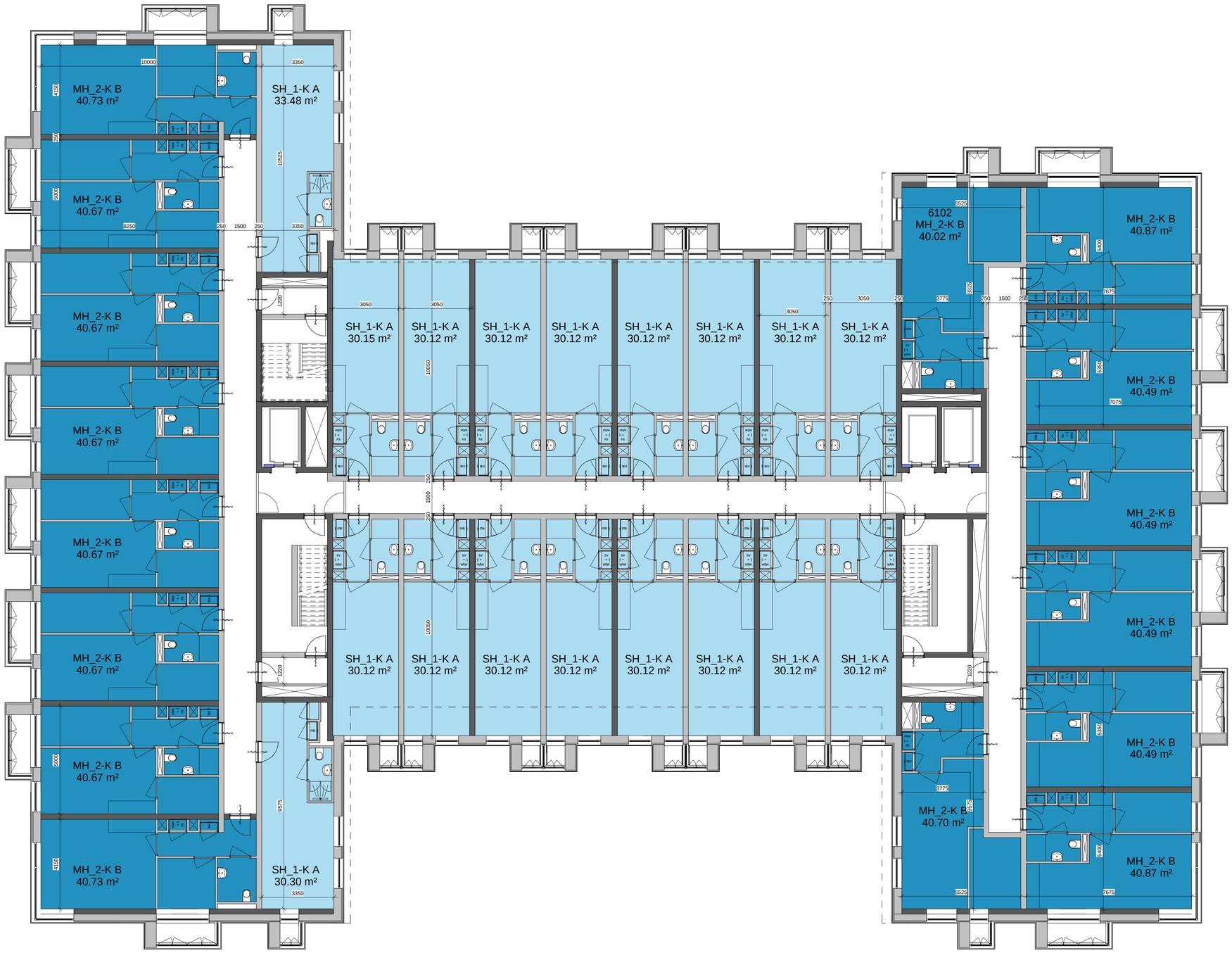
status
concept

gewijzigd
a.
b.
c.
d.
e.
f.
g.

project
468

tekeningnummer
A1

S-N-01-000-3



staat ruimte oppervlakten

naam	oppervlakte
MH_2-K B	40.87 m²
MH_2-K B	40.87 m²
MH_2-K B	40.73 m²
MH_2-K B	40.73 m²
MH_2-K B	40.70 m²
MH_2-K B	40.67 m²
MH_2-K B	40.67 m²
MH_2-K B	40.67 m²
MH_2-K B	40.67 m²
MH_2-K B	40.67 m²
MH_2-K B	40.67 m²
MH_2-K B	40.49 m²
MH_2-K B	40.49 m²
MH_2-K B	40.49 m²
MH_2-K B	40.49 m²
MH_2-K B	40.02 m²
16	649.90 m²
SH_1-K A	33.48 m²
SH_1-K A	30.30 m²
SH_1-K A	30.15 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
SH_1-K A	30.12 m²
18	545.68 m²
34	1195.59 m²

MVSA
Architects

MVSA b.v.

P.O. Box 2737
1000 CS Amsterdam
The Netherlands

tel. +31 205319800
office@mvsa.nl
www.mvsa-architects.com

project
Zuidkaap
468

opdrachtgever
donniger urban developments

onderwerp
tweede verdieping var. 3

onderdeel
plattegrond

fase
SO

datum
07-12-2023

schaal
1:100

status
concept

gewijzigd
a.
b.
c.
d.
e.
f.
g.

project
468

formaat
A1

tekeningnummer
S-N-01-002-3