Plan participatie project herontwikkeling Noordkaperweg 5



Op Noordkaper 5 staat op dit moment een bedrijfsgebouw waarin sportschool AnyTime Fitness is gevestigd met eigen parkeerterrein. Midvast wil de locatie herontwikkelen. Het plan is om er nieuwbouw met een mix van jongerenwoningen en bedrijfsruimte op de begane grond te realiseren. Het trapveldje naast het gebouw is geen onderdeel van het plan.

1. Participatietraject in twee delen

Bij dit project zijn er verschillende groepen belanghebbenden:

- Direct omwonenden waarbij de nieuwbouw een hele verandering in de buurt gaat geven.
- Jongeren in Amsterdam(-Noord) die graag zelfstandig willen gaan wonen.

Voor beide groepen organiseren we een apart participatietraject

Buurtbewoners
Het is nog niet bekend hoe de buurt aankijkt tegen de plannen, maar het valt te voorspellen dat de veranderingen bij sommige directe buurtbewoners weerstand oproepen. Buurtbewoners zullen zich bij de nieuwbouw zorgen kunnen maken over:

- Hoogbouw die schaduw geeft;
- Jongerenwoningen: angst voor geluidsoverlast;
- Meer mensen in een rustige buurt;
- Verandering van uitzicht;
- Angst dat je minder makkelijk kan parkeren;
- Bouwoverlast.

Jongeren op zoek naar zelfstandige huisvesting
Aan de andere kant is in Amsterdam heel veel behoefte aan betaalbare huisvesting, vooral voor jongeren. Er is veel behoefte aan meer woningen in de stad. Dit project gaat veel jongeren in Amsterdam-Noord de kans bieden om (eindelijk) op zichzelf te gaan wonen in een inspirerende omgeving. Naast het raadplegen van de directe omgeving willen wij ook inventariseren hoe groot de behoefte is aan betaalbare woonruimte voor jongeren in deze buurt. Dan kan er een goede

afweging worden gemaakt van het grote maatschappelijke belang woonruimte voor jongeren te realiseren vs. de rust en bezonning in de directe omgeving.

De participatieaanpak bestaat dus uit twee onderdelen:

- Snel de buurt in om te communiceren dat we een plan willen maken voor herontwikkeling van de locatie.
- Een behoefte inventarisatie uitvoeren onder studerende jongeren in Amsterdam-Noord om te kijken hoeveel behoefte er is aan eigen betaalbare woonruimte.

2. Participatietraject met jongeren

Het gaat om sociale huurwoningen voor (studerende) jongeren. Het streven is dat jongeren uit de buurt voorrang gaan krijgen bij de nieuwbouw. De eerste stap is om te onderzoeken in hoeverre er behoefte is aan deze woningen en wat de woonwensen van deze jonge doelgroep zijn.

jongerenhuisvestingnoord.nl

Voor jongeren hebben we de participatiewebsite jongerenhuisvestingnoord.nl opgezet. Via deze website zijn we bezig een woonwensenonderzoek. De belangstelling blijkt groot. Ruim 500 jongeren hebben zich hiervoor aangemeld. Via een korte online campagne op Instagram hebben we bekendheid gegeven aan het woonwensen onderzoek. Op dit moment hebben we 61 reacties binnen. We verwachten nog meer ingevulde enquêtes te ontvangen. Binnenkort maken we de eindrapportage. Deze rapportage wordt onderdeel van het participatieverslag.



3. Participatietraject met de buurt conform handreiking gemeente

Ter voorbereiding van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is een participatietraject met de buurt noodzakelijk om de inbreng van omwonenden te waarborgen bij bouwplannen in hun omgeving. Bij dit project moet de bestemming worden gewijzigd.

Volgens de participatiehandreiking van de gemeente Amsterdam valt dit project in categorie 2: middelgrote gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat we de omgeving moeten gaan raadplegen. Dit zegt de handreiking daarover: “Bij raadplegen gaat het om het verzamelen van reacties, ideeën, meningen van directe buren, omwonende en ondernemers in de buurt. Om de groep van betrokkenen te raadplegen is het aan te raden om een (online) enquête te versturen of een informatieavond te organiseren.”

Doel participatie met de buurt

Het doel van de participatie is om ervoor te zorgen dat zoveel mogelijk buurtbewoners goed geïnformeerd zijn over de plannen en hun mening hebben kunnen geven over de plannen.

Wij willen nog een stap verder gaan om ook te kijken of we ook bij veel mensen draagvlak kunnen krijgen voor het plan. Al realiseren we ons dat het onmogelijk is om iedereen in de buurt enthousiast te krijgen voor het plan. Het is belangrijk vooraf duidelijk te maken dat de participatie niet gaat over de wenselijkheid van het plan zelf. De participatie gaat over de inhoud van de plannen.

4. Eindresultaat participatie

Het eindresultaat van de participatie is een uitgebreid verslag van alle stappen van het participatietraject. Hierin worden de resultaten van het woonwensenonderzoek onder jongeren meegenomen. Daarnaast wordt in het verslag de mening van de buurt duidelijk verwoord. Ook de reactie van Midvast op beide onderdelen van de participatie wordt in het verslag meegenomen.

5. Stappenplan participatie met de buurt

Stap 1: Plan van aanpak
Er wordt een plan van aanpak voor de participatie opgesteld waarin gedetailleerd wordt beschreven hoe het traject er precies uitziet, wie de doelgroepen zijn, wat de doelstellingen zijn, waarover de buurt mag meedenken, etc. Dit document is daar een eerste voorzet voor.

Stap 2: Voorbereidingen participatie met de buurt
Om de communicatie met de doelgroepen te starten gaan we verschillende middelen voorbereiden:

- Eenvoudige neutrale projectstijl, zodat alle communicatiemiddelen alle communicatie er professioneel uitziet.
- Participatiewebsite:
  noordkaperweg5.nl of nieuwbouwnoordkaperweg.nl
  Dit is de website waarop buurtbewoners en jongeren uit de buurt informatie kunnen vinden over de plannen en de buurtparticipatie. In eerste instantie kondigen we aan dat er plannen zijn voor herontwikkeling van deze locatie. We beginnen blanco, maar maken wel duidelijk dat er een grote woningbouwopgave ligt in de stad. Referenties voor participatiewebsites zijn: wingerdweg38.nl, nieuwbouwkostverlorenvaart.nl en westzijde24-36.nl
- Buurtbewoners vinden op deze website de eerste informatie, kunnen ze zich aanmelden voor een e-mailnieuwsbrief (richten we in via een gratis account bij LaPosta).
- Jongeren kunnen via deze website een woonwensen enquête invullen.
- Uiteraard communicatie we zorgvuldig met de eigenaar van AnyTime.
- Via deze nieuwsbrief kunnen zij gedurende het participatietraject en het verdere traject actief op de hoogte worden gehouden van de laatste ontwikkelingen van het project.
- De website wordt gedurende het participatieproces actief beheerd. Nieuws, verslagen van bijeenkomsten, presentaties e.d. worden er na goedkeuring op gepubliceerd.

Stap 3: Communicatie met de doelgroepen

- Huis-aan-huisbrief in de buurt waarin we aangeven aan de slag te gaan met de herontwikkeling van Noordkaperweg 5. Het plan is om hier huisvesting voor jongeren te gaan realiseren in combinatie met voorzieningen op de begane grond en behoud van het trapveldje. We gaan nu eerst aan de slag met een behoefte-inventarisatie onder jongeren in

de buurt. Zodra de resultaten van deze inventarisatie bekend zijn, organiseren we een bijeenkomst voor de buurt.

Stap 4: Raadpleging buurt via inloopavond
Voor de buurt organiseren we nadat de woonwensen-inventarisatie is afgerond een inloopbijeenkomst waar we het plan dat we naar aanleiding van de inventarisatie hebben gemaakt. We organiseren altijd inloopavonden (en geen plenaire avonden) waar mensen in een tijdvak van 1,5 tot 2 uur binnen kunnen lopen. Het voordeel is dat je één op één gesprekken voert en dus ook de mening hoort van mensen die bij een plenaire bijeenkomst niks zeggen.

- We gaan buurtbewoners uitnodigen door middel van een huis-aan-huis uitnodiging (bij voorkeur 2 weken voorafgaand aan de bijeenkomst) en een e-mailnieuwsbrief voor iedereen die zich aangemeld heeft via de website. Eventueel kunnen we jongeren die mee hebben gedaan aan de woonwensen-inventarisatie ook uitnodigen voor de inloopbijeenkomst.

- De presentatie op de inloopavond bestaat uit een aantal grote A0-panelen waarin het plan stap voor stap wordt uitgelegd. De presentatie moet er zakelijk en professioneel uitzien, zodat de buurt zich ook serieus genomen voelt. Bij de panelen staan inhoudelijke experts om uitleg te geven. Bij voorkeur ook van de gemeente.

  Op verschillende manieren kan de buurt hun inbreng leveren:
  - Reactieformulieren
  - E-mail
  - Reactieformulier op website (tot een week na de bijeenkomst)

- Van de avond wordt een uitgebreid verslag, inclusief foto's gemaakt.
  - Alle inhoudelijke reacties vanuit de buurt worden opgenomen
  - Midvast voegt inhoudelijke reacties toe wat er met de ideeën en zorgen van buurtbewoners wordt gedaan
  - Het verslag komt op de website en wordt via de e-mailnieuwsbrief verspreid.

6. Over Noordkaperweg 5

De locatie ligt aan de rand van een jaren ‘80 laagbouwwijk, tussen de Molenwijk en de snelweg A10. Het gebouw ligt op de hoek van twee doorgaande wegen: de Molenaarsweg en de Stellingweg. Deze wegen liggen op een verhoogd talud. Naast het bedrijfsgebouw bevindt zich aan de oostzijde een grote privé parkeergelegenheid (die niet afgesloten is) en aan de westzijde het trapveldje.

Het is nu een plek die niet veel toevoegt aan de wijk. Een anoniem gebouw op een ruime kavel.

- Het draagt niet bij aan de sociale veiligheid, eerder het tegenovergestelde.
- Ligt aan het doorgaande fietspad richting Zaandam (tunneltje vanuit Molenwijk)
- In de buurt zijn niet veel huisvestingsmogelijkheden voor jongeren.
- De directe buurtbewoners zullen niet enthousiast zijn, maar we kunnen wel draagvlak creëren in de buurt voor huisvesting voor jongeren.

Locatie Noordkaperweg: parkeerterrein en twee-laags bedrijfsgebouw





Opgesteld door 5.1, 2, e op 2 april