Bijlage 0 Panelen participatieavond

Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - proces

Hartelijk welkom op deze participatieavond.

Doel van vanavond.
Tijdens deze bijeenkomst zullen wij u informeren en raadplegen over een voorgenomen plan op de locatie Het Zwanenmeer. Wij zijn benieuwd naar uw vragen, ideeën en aandachtspunten. Waar mogelijk nemen wij deze mee in de verdere uitwerking van het plan.

Wie zijn er aanwezig?
Namens de initiatiefnemer, Ontwikkelingsmaatschappij Beemsterstraat B.V., Carel Aartsen en Stanley Slatérus en namens ANA architecten, Jannie Vinke en Willem van de Vorle. Tevens zijn medewerkers van de gemeente Amsterdam aanwezig, Wim Hendriks voor een toelichting op het Kavelpaspoort, en Josefien van Reeuwijk en Marie Stein voor vragen over het proces binnen de gemeente. Ook is Randy Keizerweerd aanwezig, hij is gebiedsmakelaar namens de gemeente.



Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - proces

2025 Q2
Initiatieffase

2025 Q3
kavelpaspoort

2025 Q4
Concept Initiatiefplan

2026 mei
Participatie avond

2026 Q4
Planvormingsfase

2027 Q2
Voorlopig ontwerp

2028 Q2
Definitief ontwerp

2028 Q4
Start bouw

2030 Q2
Oplevering

Wat is de aanleiding van deze planontwikkeling?

De Bridgevereniging (VVBAN) wenste een nieuw toekomstbestendig verenigingsgebouw. Het huidige gebouw is verouderd, vraagt veel onderhoud en heeft hoge energiekosten. De gemeente wil VVBAN graag behouden. Binnen het beleid van de gemeente is op dit soort binnenstedelijke locaties ook het toevoegen van woningen wenselijk waarmee een (financieel) haalbaar plan ontstaat.

Wat is de rol van VVBAN?

VVBAN heeft JOIN geselecteerd als ontwikkelaar en een koopovereenkomst gesloten. VVBAN wordt eigenaar en gebruiker van het nieuwe verenigingsgebouw, maar is verder niet betrokken bij de planontwikkeling.

Zijn er al afspraken met de gemeente?

De gemeente ziet mogelijkheden voor woningbouw, begeleidt het initiatief inhoudelijk met een projectgroep en stelt een (concept) kavelpaspoort op. Van formele afspraken of toezeggingen is op dit moment (nog) geen sprake.

Is er al een omgevingsvergunning aangevraagd?

Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd en er zijn geen andere aanvragen in behandeling.

Hoe kan ik bezwaar maken?

Er zijn op dit moment geen aanvragen waartegen u bezwaar kunt maken. Uw vragen, ideeën en aandachtspunten zijn in deze participatiefase van harte welkom en worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.



Voor meer informatie, zie: **www.joindevelopment.nl** of mail naar **info@joindevelopment.nl**

Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - wie zijn wij?



Het Korverhof - Amsterdam Noord



Het Korverhof - Amsterdam Noord



Poortmeesters (BPD) - Delft

Projectontwikkelaar

JOIN Development is een projectontwikkelaar, opgericht door Carel Aartsen en Stanley Slatérus. Beiden hebben lange ervaring in gebieds- en projectontwikkeling.

JOIN richt zich op binnenstedelijke woningbouw in hout en andere biobased materialen.
Van concept tot oplevering ontwikkelen wij duurzame woningbouwprojecten met aandacht voor betaalbaarheid, kwaliteit en toekomstwaarde.





Architect en stedenbouwkundige

ANA architecten benadert architectuur vanuit zowel de grote stedelijke schaal als de kleine menselijke schaal. Wij ontwerpen gebouwen en woningen (veelal met een sociale inslag) en verbinden deze met hun omgeving. De architectuur van ANA speelt in op de veranderende samenleving. Binnen onze projecten zoeken wij altijd naar oplossingen en innovaties voor actuele en toekomstige ruimtelijke uitdagingen.



Houtlofts Bosrankstraat



Robin Wood - IJburg



Merwede

Voor meer informatie, zie: **www.joindevelopment.nl** of mail naar **info@joindevelopment.nl**

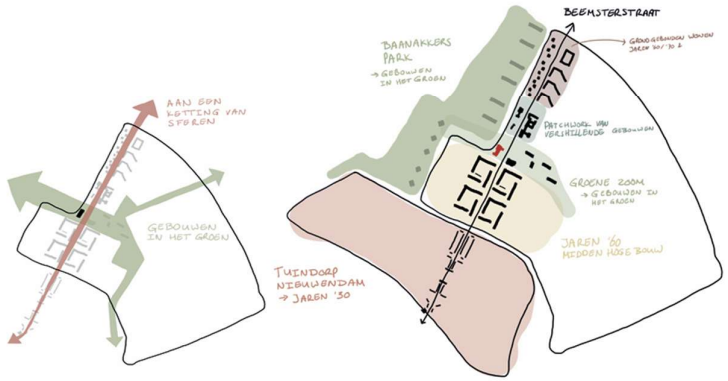
Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - bestaande situatie



Situatie

Het perceel ligt aan de Beemsterstraat, nabij de kruising met de Alkmaarstraat. Aan de overzijde van de Beemsterstraat ligt basisschool de IJdoornschool. Naast de school komt een OuderKindTeam (OKT) en een Buurtkamer, start bouw eind 2025. De kavel grenst direct aan de Ringvaart en heeft een wijds uitzicht over het water en het aangrenzende Baanakkerspark.

De Beemsterstraat tussen de IJdoornlaan en de Alkmaarstraat is een gefragmenteerd stukje stad, met weinig samenhang. De bebouwing varieert in hoogte tussen een maatschappelijke voorziening van Cordaan bestaande uit één bouwlaag van ca. 4 meter hoog, vergelijkbaar met het bestaande Zwanenmeer, en **een woontoren van ca. 40 meter hoog.**




Alkmaarstraat - Portieketagewoningen


Beemsterstraat - IJdoornschool


Het Zwanenmeer - zicht vanaf de Alkmaarstraat


Het Zwanenmeer - met speelplein op de voorgrond aan de Beemsterstraat

Voor meer informatie, zie: **www.joindevelopment.nl** of mail naar **info@joindevelopment.nl**

Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - (concept) kavelpaspoort

Bebouwing en uitstraling

Het gebouw bestaat uit meerdere volumes. Dit zorgt voor een menselijke maat en beperkt schaduwhinder. De hoogte loopt op van circa 14 meter aan de Beemsterstraat tot maximaal 30 meter aan de Alkmaarstraat.
De overgang naar de bestaande woningen wordt zorgvuldig ontworpen, met extra aandacht voor groen. De begane grond krijgt een open en transparante uitstraling.
De nieuwbouw levert een positieve bijdrage aan de verblijfskwaliteit in de omgeving. Rondom het gebouw ontstaan geen versnipperde restruimtes die als sociaal onveilig kunnen worden ervaren.

Programma

De bridgeclub krijgt een eigen ruimte in het nieuwe gebouw.
Op de begane grond komt daarnaast een ruimte met een maatschappelijke bestemming.
Woningen zijn minimaal 40 m² groot en gemiddeld circa 55 m².

Verkeer en parkeren

Voor bewoners van sociale huur- en middenhuurwoningen geldt een parkeernorm van 0. Zij komen niet in aanmerking voor een parkeerplaats of een parkeervergunning. Parkeren voor vrije sectorwoningen wordt op eigen terrein opgelost.Het initiatief voorziet in een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein (circa 16 plaatsen), naast het gebouw. Deze zijn op de tekeningen aangegeven. Voor bezoekers is in de omgeving betaald parkeren beschikbaar. Fietsparkeerplaatsen komen inpandig en direct bij de entrees.

Groen en duurzaamheid

Bouwen in hout en andere biobased materialen is een belangrijk uitgangspunt.
Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke eisen voor natuurinclusief bouwen. Hiervoor geldt een puntensysteem dat is te vinden op de website van de gemeente.
Het streven is om zo veel mogelijk bestaande bomen te behouden of te verplaatsen, met name de grotere bomen aan de Alkmaarstraat.



Legenda

- Maximale bouwvlak
- Overgangszone naar bestaande bebouwing
- Bestaande bomen, handhaven nader te onderzoeken
- Verplichte rooilijn
- Hoogtescheidingslijn
- 30 Maximale bouwhoogte
- Publieke functie in de plint
- Entrees, indicatief

Concept kavelpaspoort opgesteld door de gemeente

Voor meer informatie, zie: **www.joindevelopment.nl** of mail naar **info@joindevelopment.nl**

Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - voor wie willen we hier bouwen?

Voor wie zijn de woningen bedoeld?

Het plan richt zich op één- en tweepersoonshuishoudens die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning. De locatie is geschikt voor een brede doelgroep, zoals starters, werkenden en mensen die kleiner willen wonen.



Wordt het koop of huur?

Het uitgangspunt is dat alle woningen worden verhuurd als zelfstandige huurwoning.
Het plan gaat uit van circa 86 appartementen:

·circa 80% sociale huur en middenhuur;
·circa 20% vrije sector huur.







Ruimte voor buurtvoorzieningen:
Bridgeclub, yoga, maatschappelijke functie, buurtkamer

Ruimte voor woningen voor starters









Welke functies komen er in het gebouw?

- circa 86 huurappartementen;
- een nieuw verenigingsgebouw voor VVBAN en een schaakvereniging;
- een maatschappelijke ruimte op de begane grond.

Wat kan er in de maatschappelijke ruimte komen?

De invulling van deze ruimte staat nog niet vast.
Wij horen graag welke functie volgens u een waardevolle aanvulling is voor de buurt.

Voor meer informatie, zie: **www.joindevelopment.nl** of mail naar **info@joindevelopment.nl**

Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - groen en natuur

Groen en natuur

De locatie zal in de toekomst intensiever worden gebruikt dan nu. Op dit moment bestaat het terrein grotendeels uit verharding, met daarnaast een groenstrook met vooral gras, enkele struiken en een beperkt aantal bomen. De ecologische waarde van de huidige inrichting is daardoor beperkt.

In de verdere uitwerking onderzoeken we samen met een ecoloog welke waardevolle bomen behouden kunnen blijven en op welke wijze extra bomen, struiken en nestvoorzieningen kunnen worden toegevoegd om de locatie ook in de nieuwe situatie een relevante ecologische waarde voor de groene omgeving te geven.

Uitgangspunten voor het initiatief plan zijn:

- waardevolle bomen zo veel mogelijk behouden;
- meer bomen en struiken toevoegen dan er nu aanwezig zijn;
- nestvoorzieningen opnemen voor vogels en vleermuizen;
- de ecologische aansluiting op het park en Het Zwanenmeer versterken.







Mooie bestaande bomen uit de omgeving



Rietkraag - met terras



Margezone - groenstrook met bomen



Daktuin voor bewoners



Parkeren - halfverharding

Voor meer informatie, zie: **www.joindevelopment.nl** of mail naar **info@joindevelopment.nl**

Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - huidig initiatiefplan







86 Wooneenheden



Houten balkon constructie naar het water



Hout gebouw & groene omgeving



Houtbouw



Hout met duurzame materialen in vrolijke tinten

Voor meer informatie, zie: **www.joindevelopment.nl** of mail naar **info@joindevelopment.nl**

Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - huidig initiatiefplan





Het gebouw bestaat uit een hoog en een laag deel. De appartementen worden ontsloten via een centrale corridor en zijn gericht op Het Zwanenmeer of de Beemsterstraat. De kopgevels blijven rustig en krijgen beperkte gevelopeningen.

De hoofdentree van de woningen komt aan de Beemsterstraat. De bridgevereniging VVBAN krijgt een eigen entree aan de Alkmaarstraat.

In het lage deel komen zes woningen op de begane grond. Daarnaast wordt een ruime inpandige fietsenstalling gerealiseerd.

De draagconstructie van het gebouw wordt uitgevoerd in hout. Ook voor de gevel wordt onderzocht of natuurlijke en biobased materialen kunnen worden toegepast.

In de verdere planuitwerking wordt samen met ecologen onderzocht hoe groen en natuur een plek krijgen in het ontwerp. Dat geldt niet alleen voor de buitenruimte rond het gebouw, maar mogelijk ook voor groene gevels en geïntegreerde nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen.



Nestkasten



Groene gevels



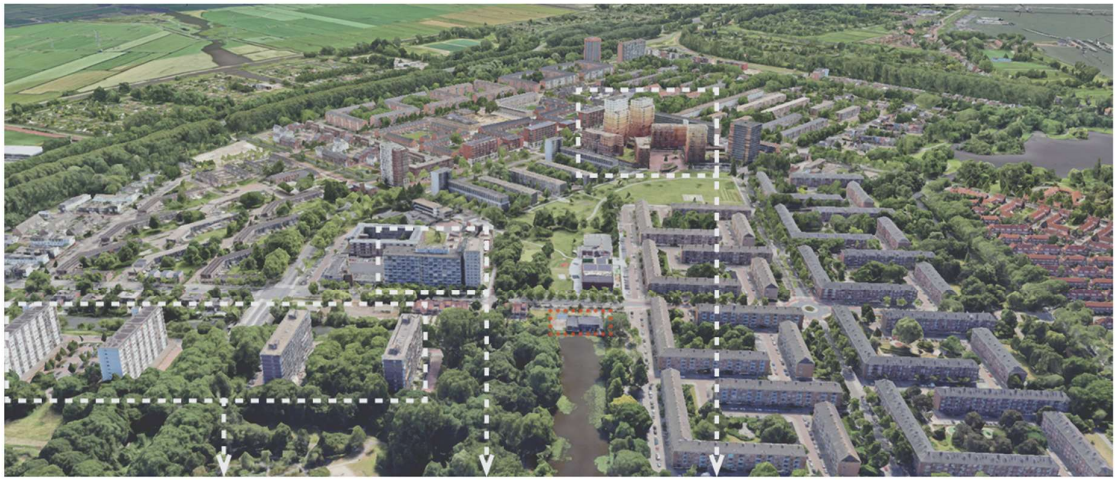
Houtbouw



Groen en PV panelen op hoge dak

Voor meer informatie, zie: **www.joindevelopment.nl** of mail naar **info@joindevelopment.nl**

Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - bezonningsstudie / hoogbouw



hoogbouw schijven aan park (tot 42 m)

buurtcluster de Kimme (tot 41 m)

hoogbouwcluster Waterlandplein (tot 65 m)

Waarom is het gebouw zo hoog?

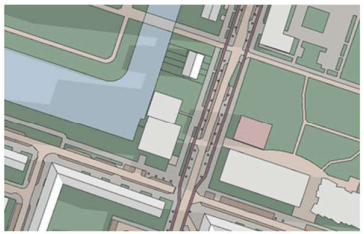
Amsterdam heeft een groot tekort aan woningen. Daarom stimuleert de gemeente woningbouw op bestaande locaties in de stad. Op deze plek worden wonen, de bridgeclub en maatschappelijke functies gecombineerd in één gebouw. Om dit financieel haalbaar te maken, is een bepaalde omvang nodig.

Het gebouw bestaat daarom uit een hoog en een laag deel. Het lage deel ligt aan de bestaande woningen om schaduwhinder te beperken. De hoogte en positionering zijn zorgvuldig bepaald met onder meer een bezonningsstudie.

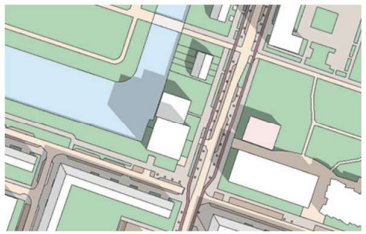
Het oorspronkelijke ontwerp was hoger. In overleg met de gemeente is het plan aangepast naar een opzet die beter past bij de schaal van de omgeving.

Bezonning en schaduw

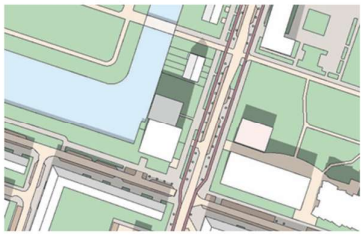
Bij het ontwerp is een bezonningsstudie uitgevoerd voor 21 maart. Dit is een veelgebruikte referentiedatum, omdat de zonnestand op deze dag een representatief beeld geeft van de schaduwwerking gedurende een groot deel van het jaar.
De resultaten van deze studie zijn gebruikt om de hoogte en positie van het gebouw zorgvuldig te bepalen.
Uit de studie blijkt dat de woningen aan de Alkmaarstraat en de Beemsterstraat geen hinder ondervinden van de schaduw van het nieuwe gebouw. Zelfs de direct naastgelegen woning heeft op 21 maart geen schaduw van het gebouw in de achtertuin. Daarmee is het ontwerp zo afgestemd dat de impact op de bezonning van de omgeving beperkt blijft.



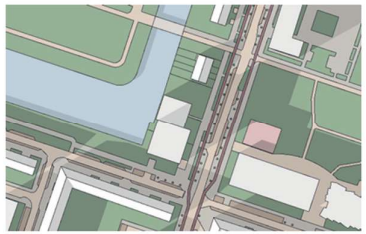
21 MAART 9:00



21 MAART 12:00



21 MAART 15:00



21 MAART 18:00

Voor meer informatie, zie: **www.joindevelopment.nl** of mail naar **info@joindevelopment.nl**

Initiatief herontwikkeling Het Zwanenmeer - hoe nu verder?



Dank voor uw komst en voor het delen van uw vragen, ideeën en aandachtspunten. U kunt tot 14 dagen na 21 mei ook nog per mail uw input kenbaar maken via onderstaand mailadres.

Alle reacties worden verwerkt in een participatie-verslag.

Daarin staat:

- welke input is ontvangen;
- door hoeveel mensen en organisaties deze is ingebracht;

wat met de input wordt gedaan en wat niet.

Per onderwerp wordt toegelicht hoe de afweging is gemaakt.

Het participatieverslag wordt na afloop gepubliceerd op **www.joindevelopment.nl** en gedeeld met alle uitgenodigde omwonenden en ondernemers.

Voor meer informatie, zie: **www.joindevelopment.nl** of mail naar **info@joindevelopment.nl**