



HILVERSUMSTRAAT

09 MAART 2022

DONIGER
URBAN DEVELOPMENTS

MVSA
Architects

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 woningbouwontwikkelingen 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.
- Doniger en 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.
- De 50/50 Food & Coffee concepten van het Leger des Heils in de plint zullen een belangrijke toevoeging zijn voor de bewoners van de Noordkaap alsmede voor de gehele buurt. Bewoners van het Leger des Heils zijn werkzaam in de 50/50 concepten met als oogpunt om te kunnen re-socialiseren.
- Doniger zal een aantal woningen in de ontwikkeling toewijzen aan het Leger des Heils. Het Leger des Heils heeft bevestigd woningen te willen huren van Doniger ten behoeve van de opvang van mensen die hulp nodig hebben bij hun zelfredzaamheid.



02 LOCATIE

NETWERK AMSTERDAM



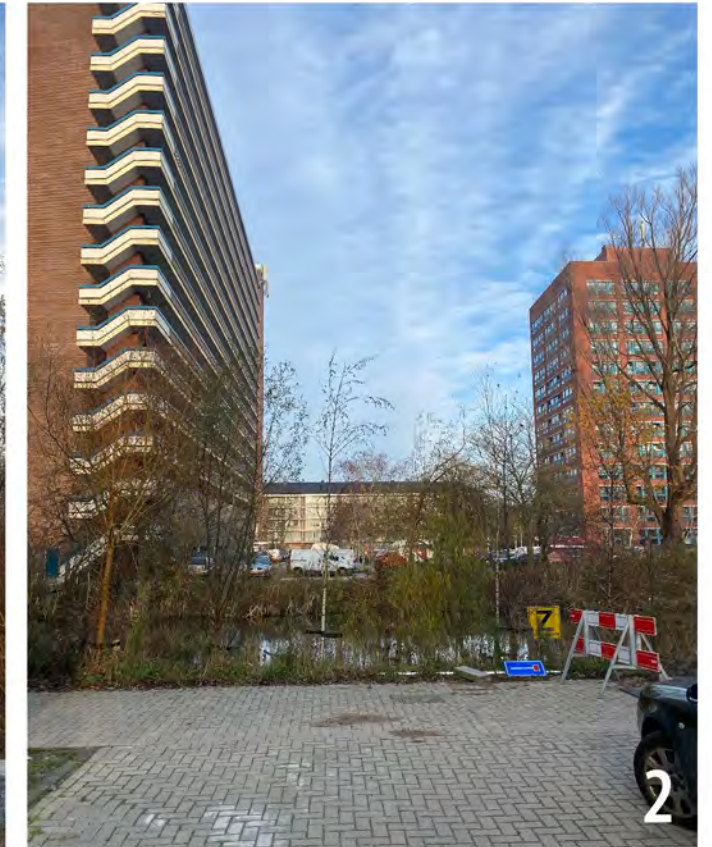
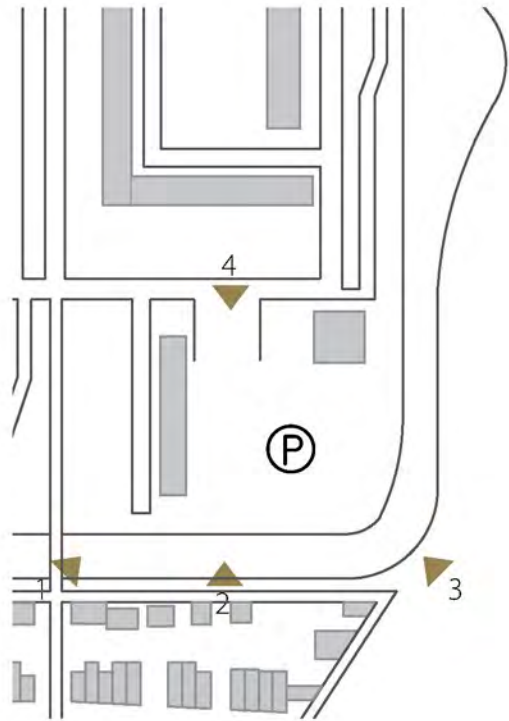
Locatie ligt binnen de ring van Amsterdam

PLANGEBIED WATERLANDPLEINBUURT



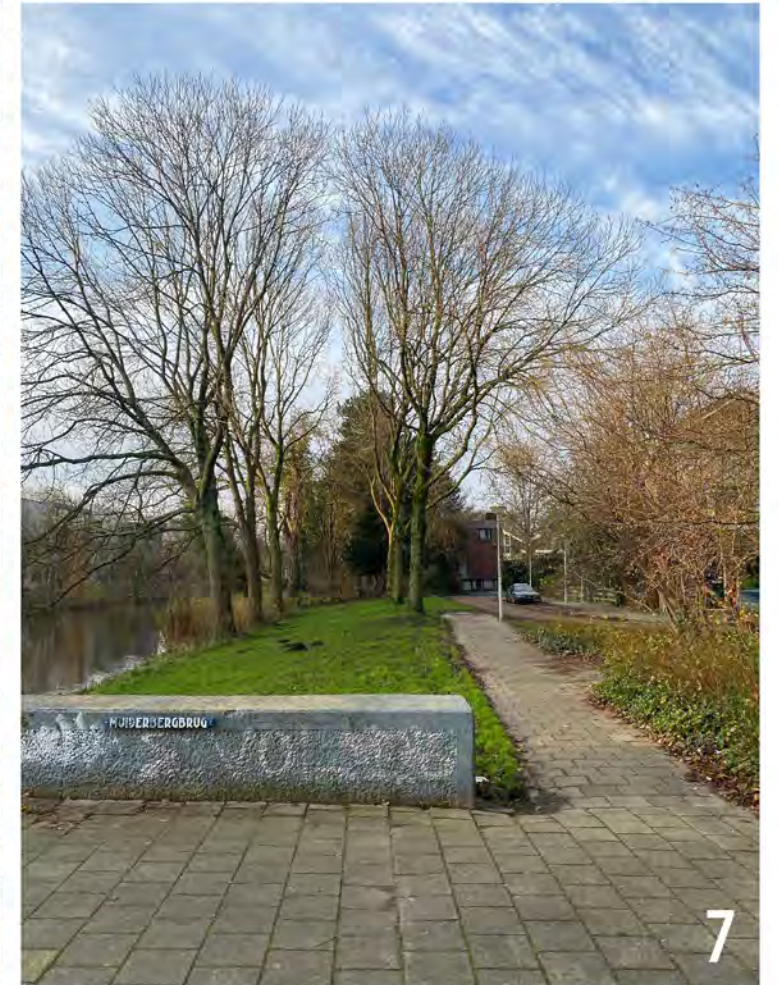
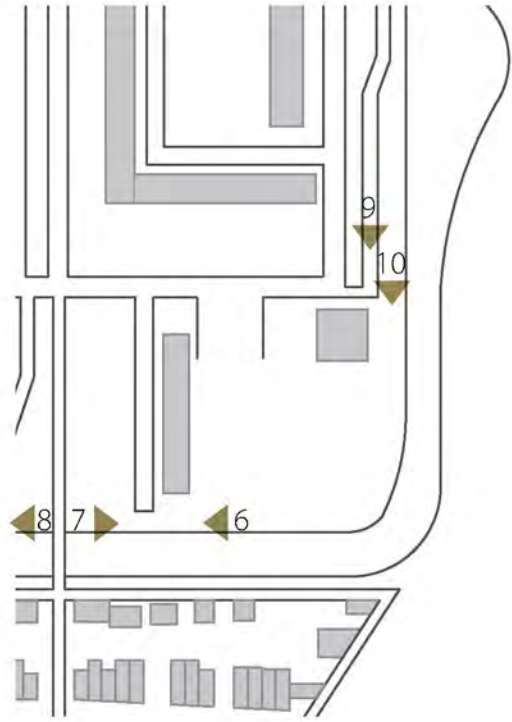
Plangebied Waterlandpleinbuurt direct gelegen aan de A10 afslag S115

HILVERSUMSTRAAT



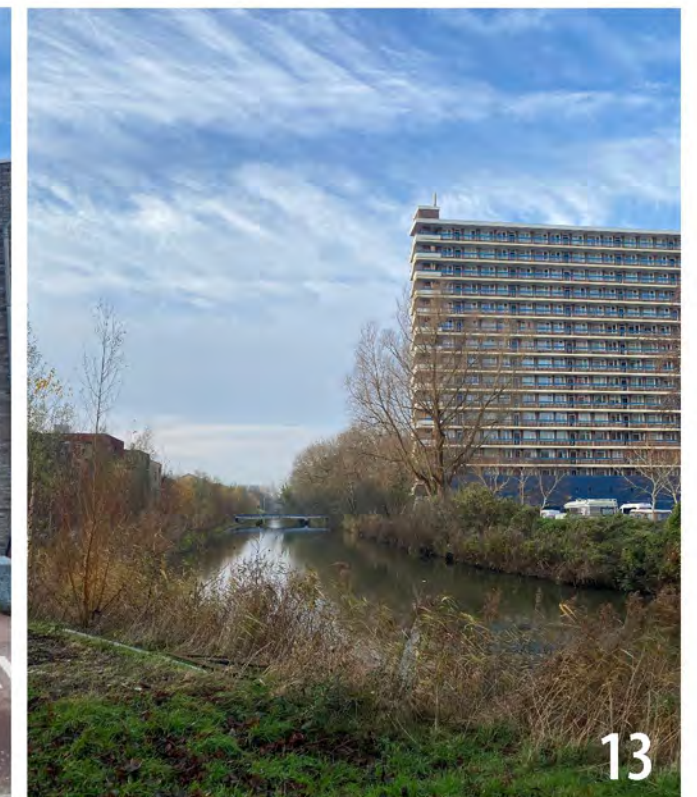
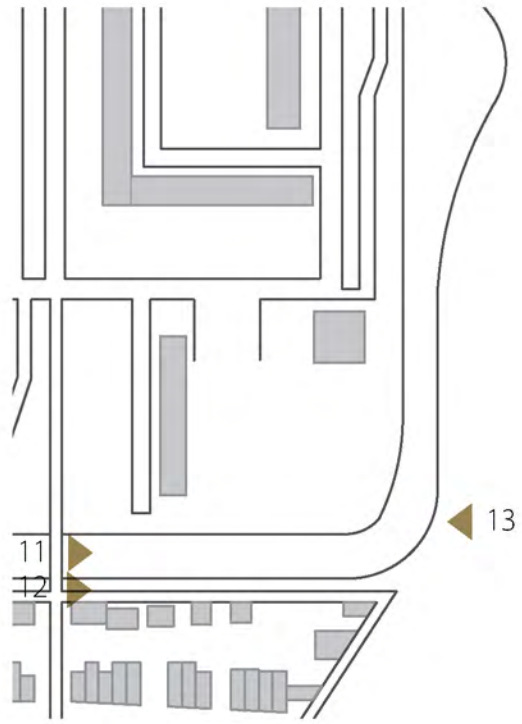
huidige situatie - parkeerterrein zonder gebruikskwaliteit

HILVERSUMSTRAAT



huidige situatie - aansluiting groenstrook

HILVERSUMSTRAAT



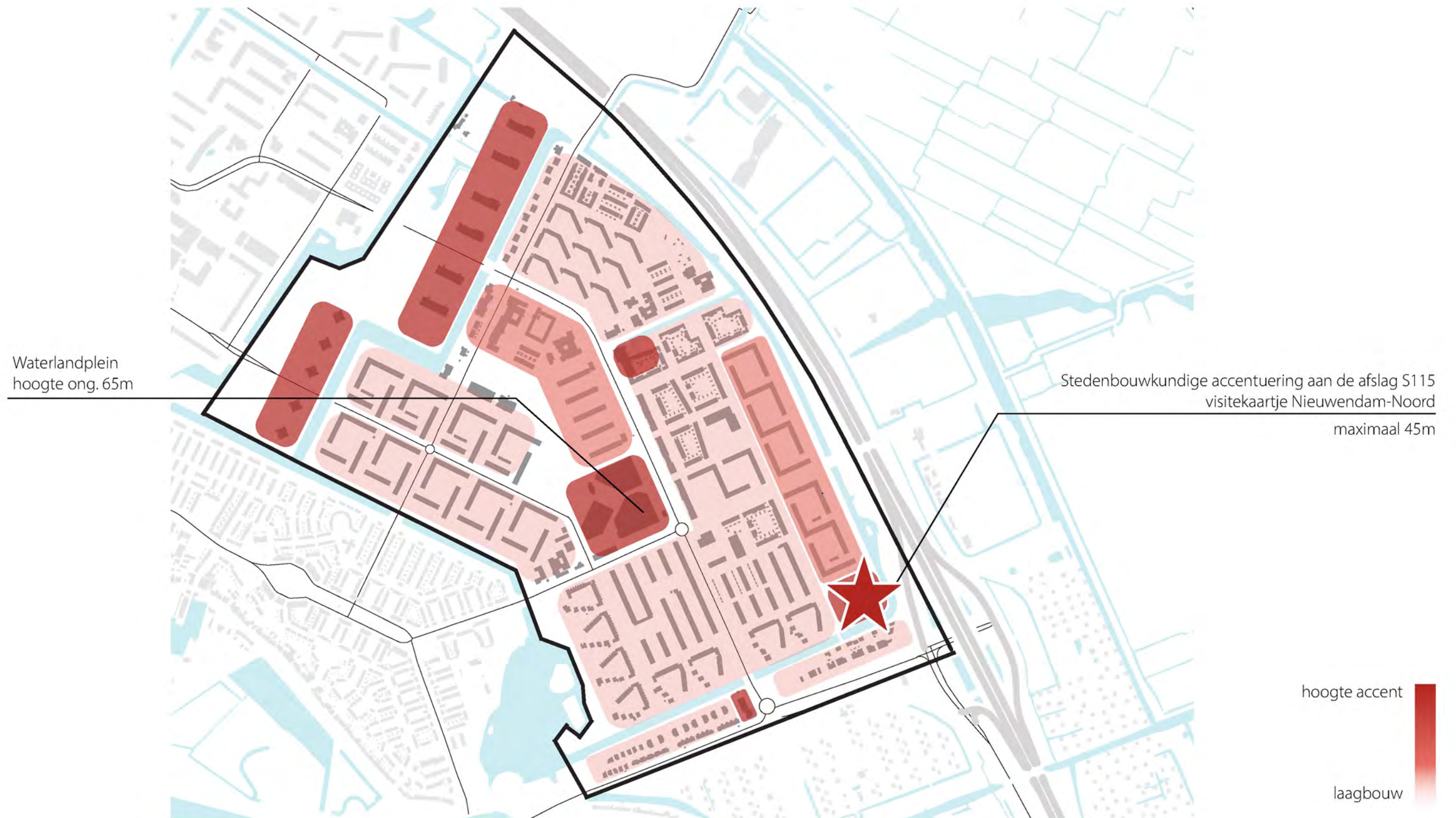
huidige situatie - hoogte bebouwing

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



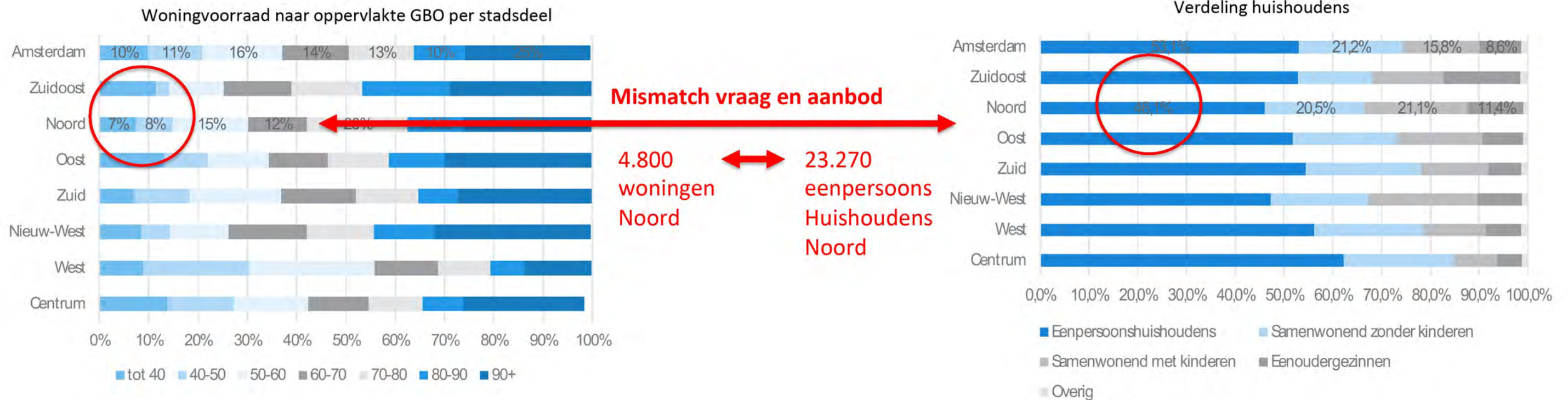
groen plan Gemeente Amsterdam

03 PROGRAMMA

MARKTONDERZOEK FRIS

Letten 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 potentiële 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).

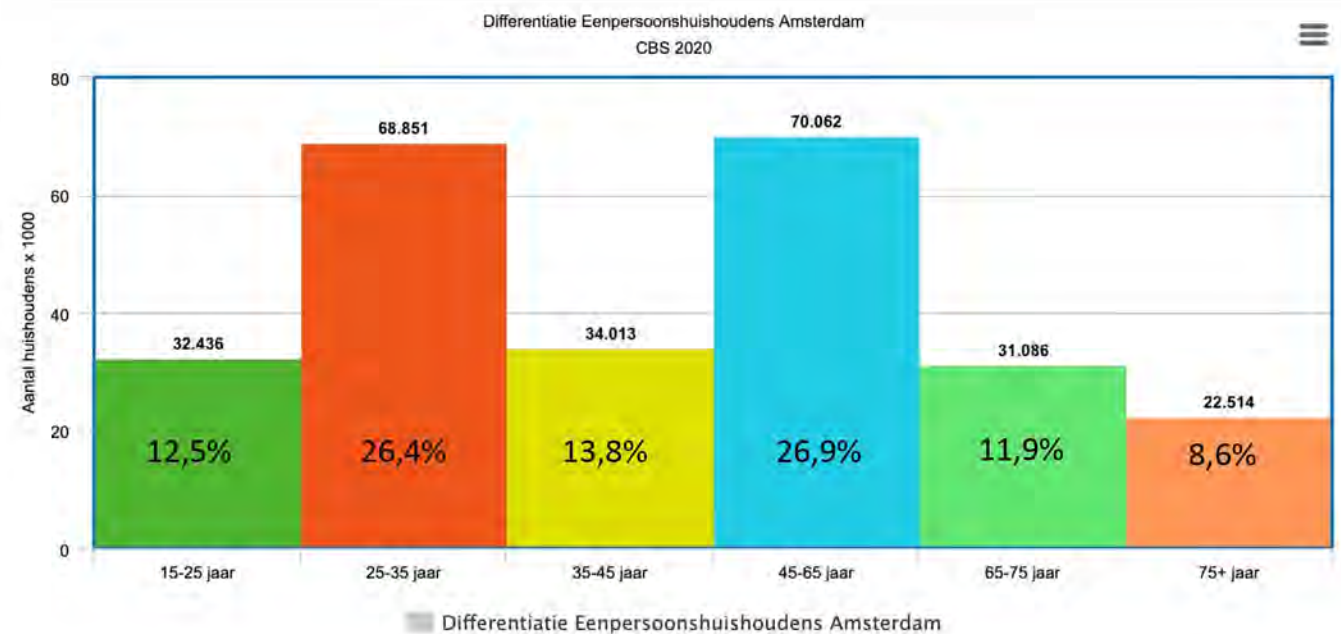


Bron: CBS 2019

Bron: CBS 2019

MARKTONDERZOEK FRIS

Leeftijd referentiepersoon	Regio's	Particuliere huishoudens: samenstelling Totaal		Eenpersoonshuishoudens			
		particuliere huishoudens (aantal)	(aantal)	(aantal)	(aantal)		
Totaal	Groot-Amsterdam (CR)	704.559	338.491	65 tot 70 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	45.635	22.514
	Amsterdam	475.368	258.962	Amsterdam	Amsterdam	27.994	16.623
15 tot 20 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	5.753	5.296	70 tot 75 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	41.430	21.277
	Amsterdam	4.608	4.221	Amsterdam	Amsterdam	23.823	14.465
20 tot 25 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	40.724	34.444	75 tot 80 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	27.956	15.101
	Amsterdam	33.498	28.215	Amsterdam	Amsterdam	15.204	9.260
25 tot 30 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	73.854	47.661	80 tot 85 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	19.724	11.977
	Amsterdam	61.300	40.593	Amsterdam	Amsterdam	10.091	6.641
30 tot 35 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	73.370	35.764	85 tot 90 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	11.565	8.193
	Amsterdam	57.035	28.258	Amsterdam	Amsterdam	5.684	4.175
35 tot 40 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	62.472	23.237	90 tot 95 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	4.538	3.673
	Amsterdam	45.006	19.071	Amsterdam	Amsterdam	2.343	1.907
40 tot 45 jaar	Groot-Amsterdam (CR)	55.802	18.712	95 jaar of ouder	Groot-Amsterdam (CR)	1.119	987
	Amsterdam	37.536	14.942	Amsterdam	Amsterdam	605	531
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				



Differentiatie eenpersoonshuishoudens leeftijdscategorie 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

- Koffietent - werkbedrijf 50/50 coffee LDH
- Lunchroom - werkbedrijf 50/50 food LDH

Met co-working dubbelfunctie: fulltime toegankelijk voor buurtbewoners

- Ontmoetings- en evenementenruimte LDH (incl. buurtgebruik)
- Kantoorruimte LDH
- Fietsenberging
- Wasserette
- Gedeelde daktuin
- Openbaar groen
- Verbreding oeverzone en continuïteit wandelroutes
- 50 parkeerplaatsen



Appartementen

ca. 13.500m² GO

ca. 350 appartementen: 40-40-20

Sociale huur: 140 app van 25-30 m²

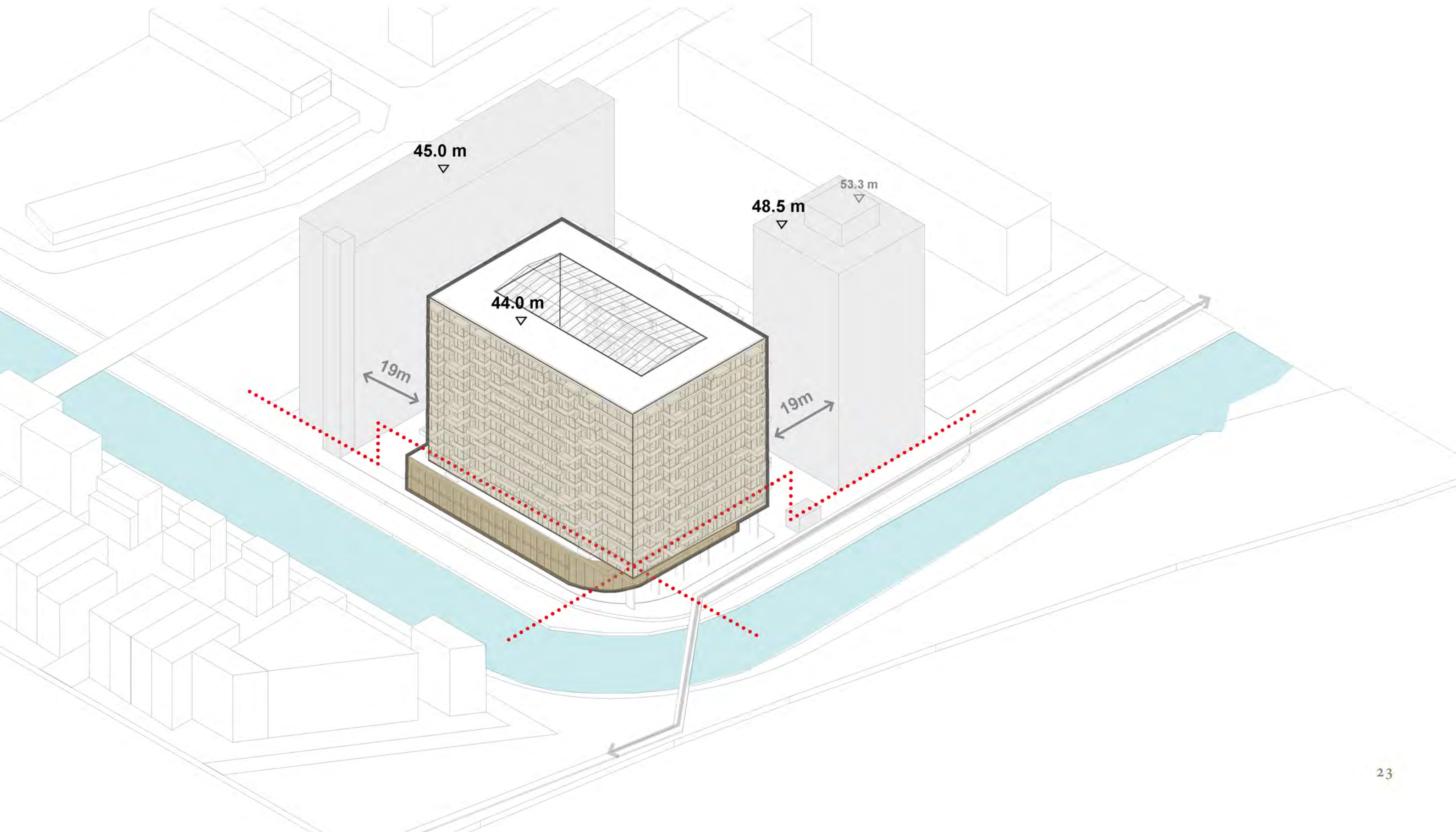
Midden huur / Midden koop: 140 app van 40-45m²

Vrije sector huur / Vrije Sector koop: 70 app van 45-55m²

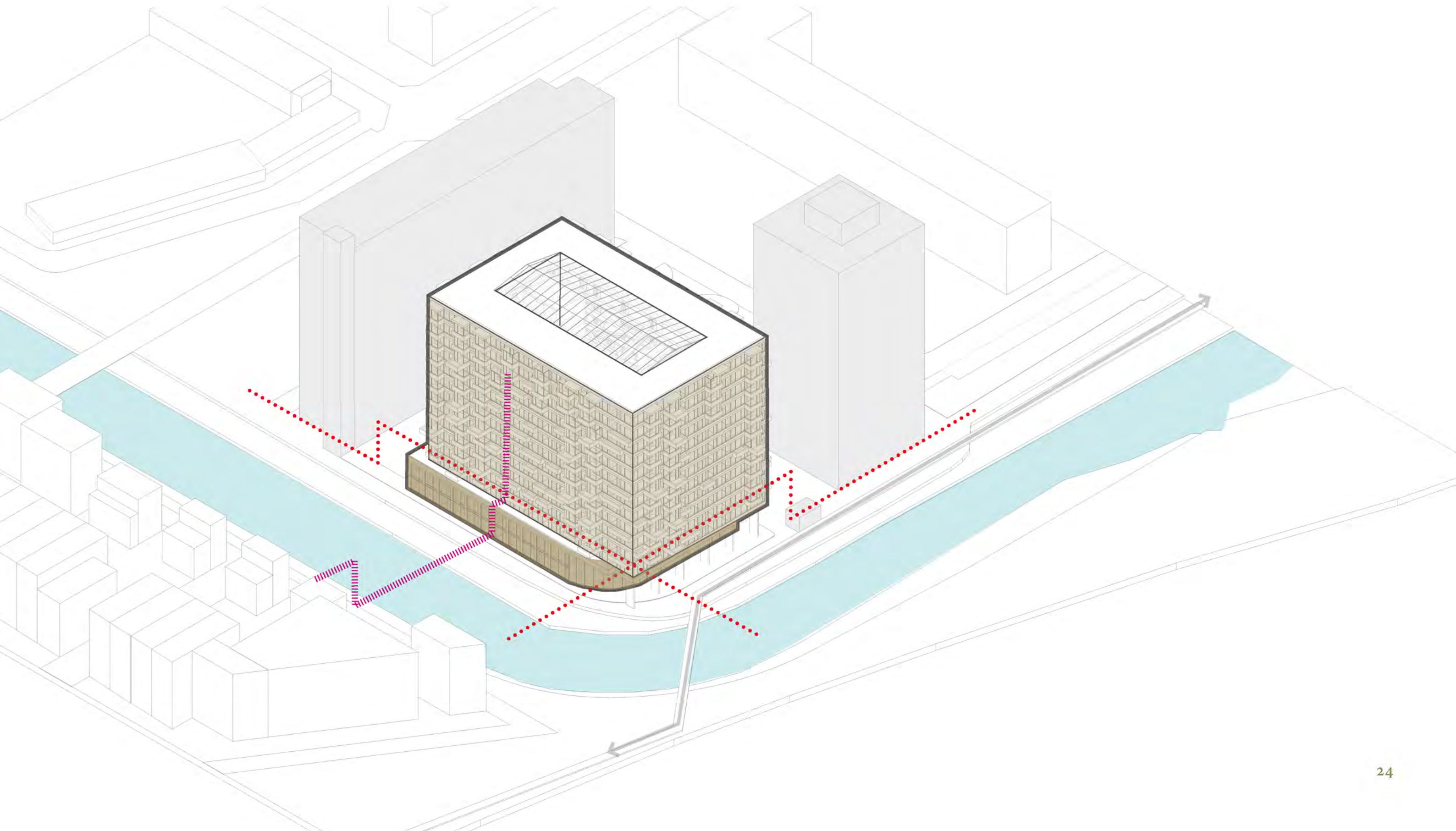


04 CONCEPT

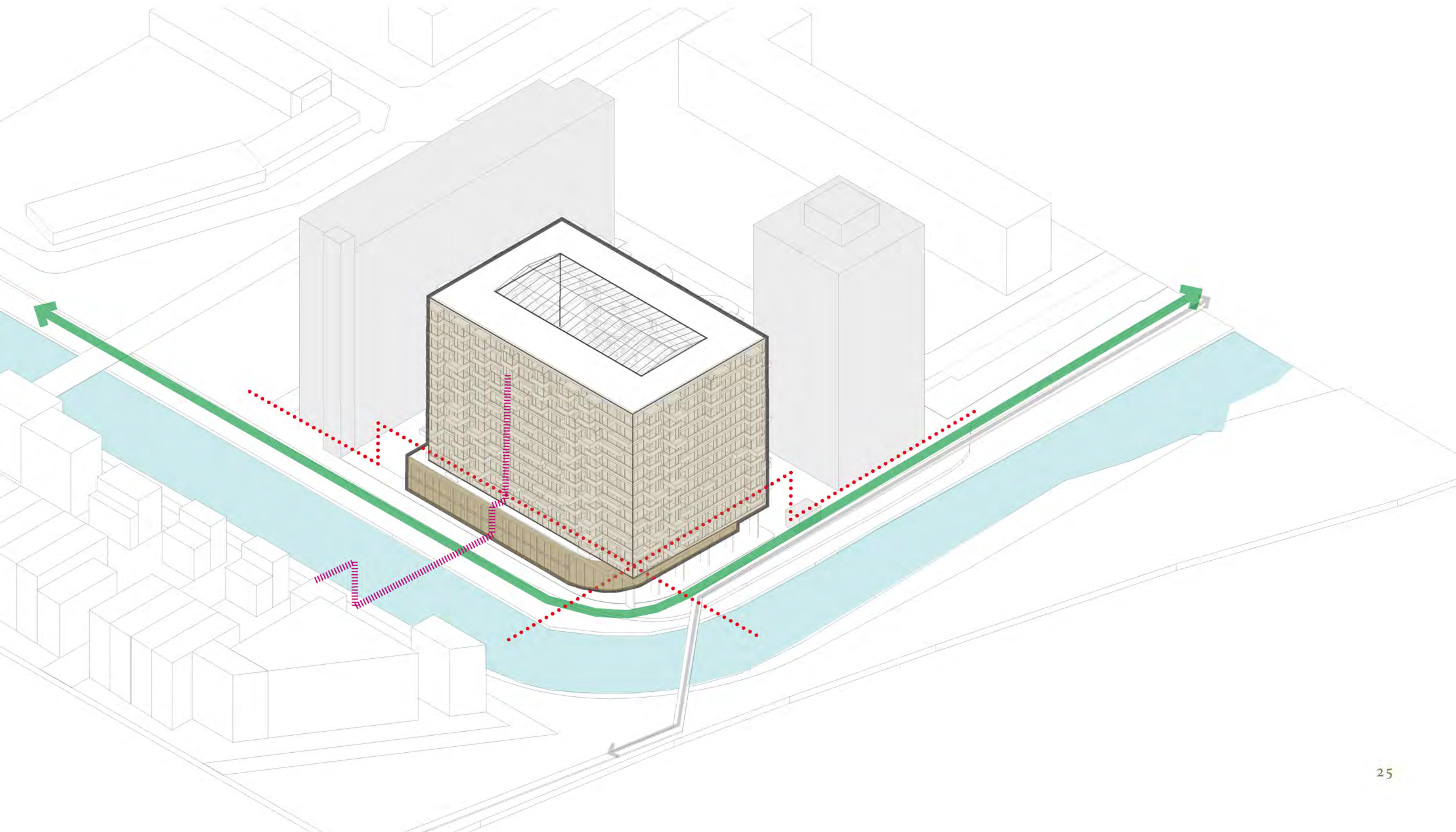
CONCEPT: AANSLUITEN BIJ BESTAANDE BEBOUWING



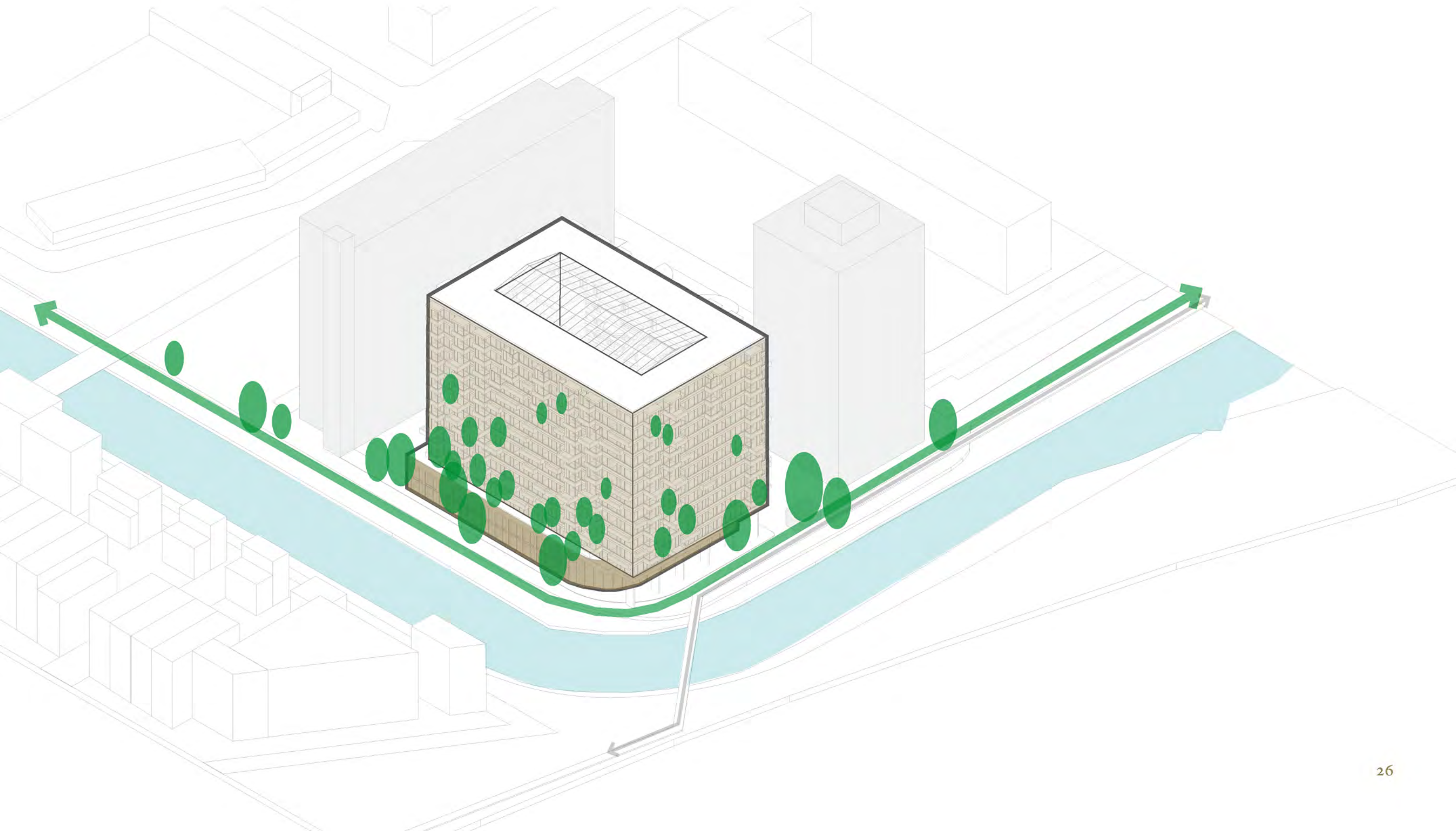
CONCEPT: VLOEIENDE OVERGANG T.O.V. ZELFBOUW KAVELS



CONCEPT: RUIMTE VOOR DOORZETTEN GROENE AS



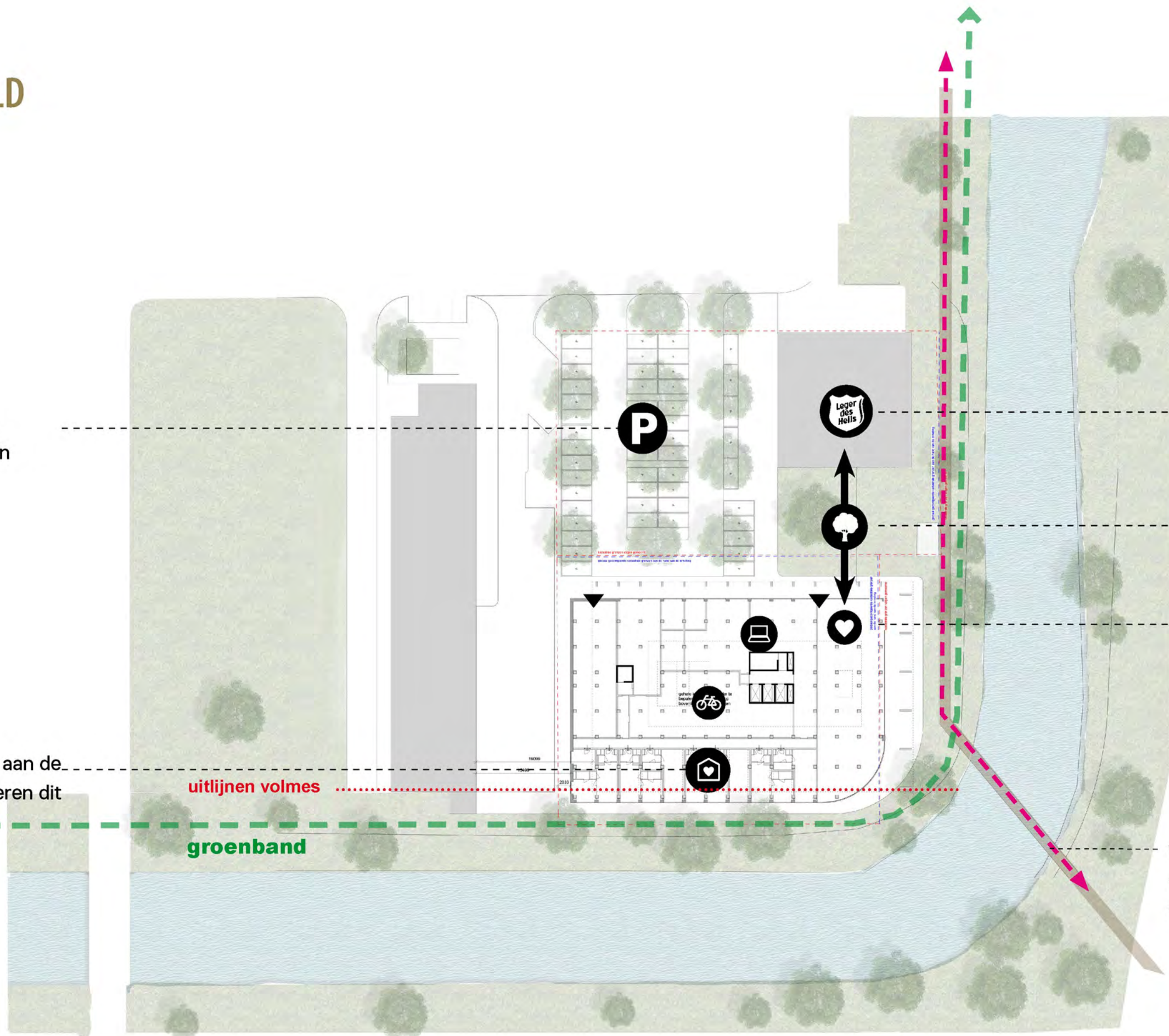
CONCEPT: VERSTERKEN VAN HET GROENE KARAKTER



MAAIVELD

Parkeerplaatsen worden behouden

Studio's gelegen aan de groenband activeren dit gebied



Leger des Heils vestiging

Groen parkje wordt verbindende spil tussen entree en Leger des Heils

Uitnodigende dubbelhoge entree

Vloenderpad over laten steken van de bocht af om looproute te verlengen.

uitlijnen volmes

groenband

MAAIVELD



maatschappelijke invulling



hoge transparante plint



flexwerk plekken



Koffiebar



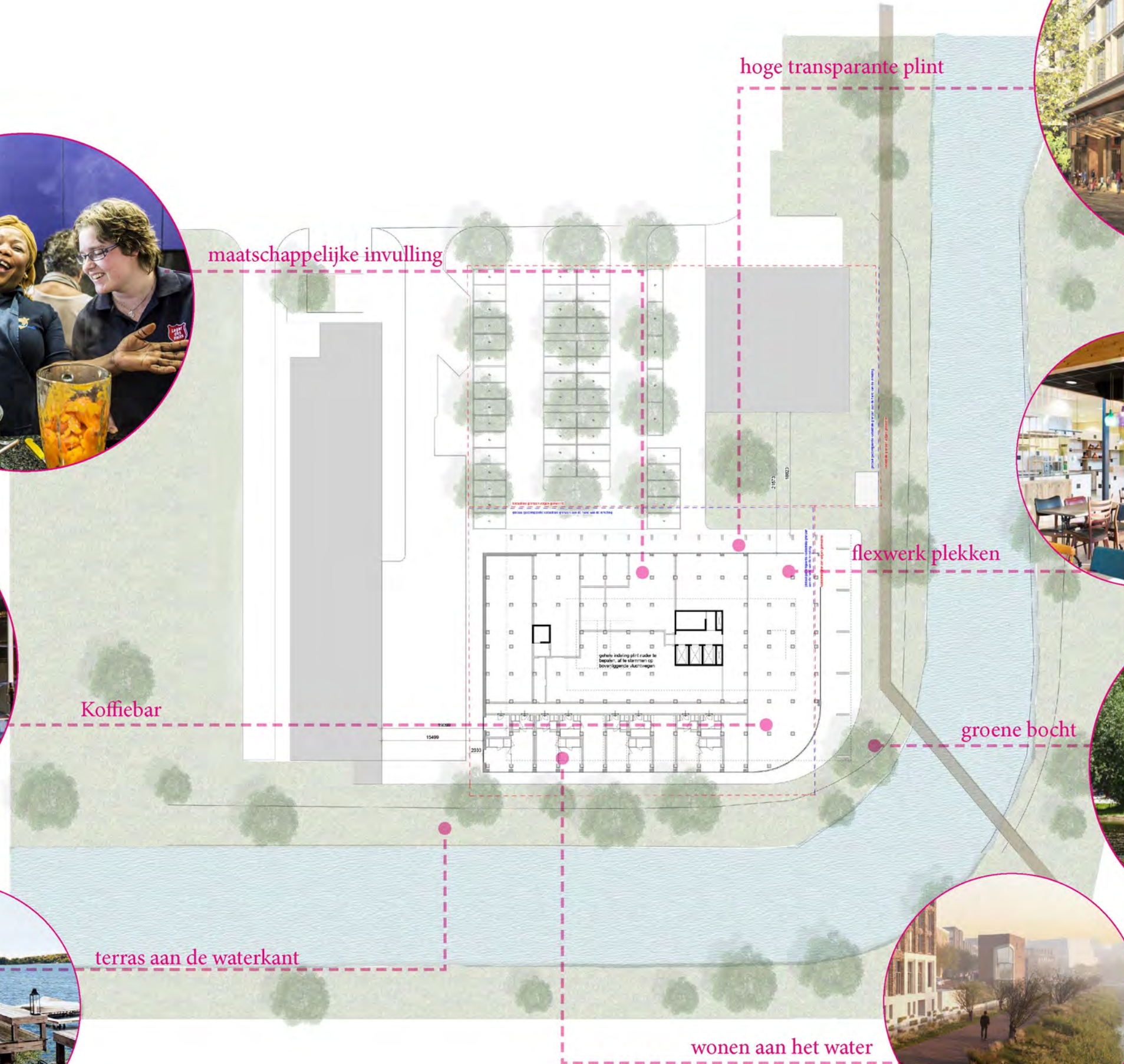
groene bocht



terras aan de waterkant



wonen aan het water



REFERENTIES - PLINT



SITUATIE



LANDLAB

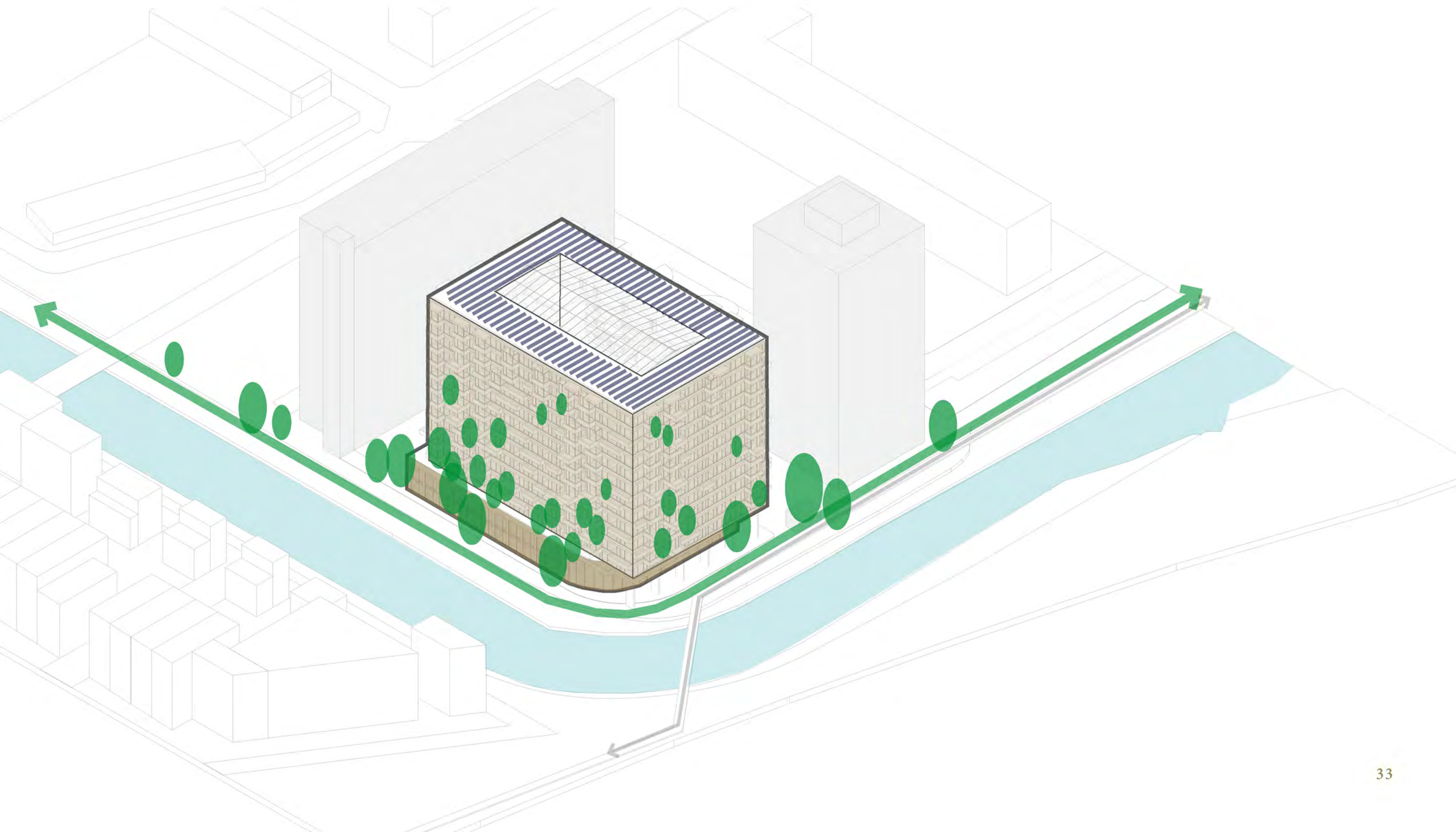


LANDLAB

AMBITIE: BOUWEN IN HOUT



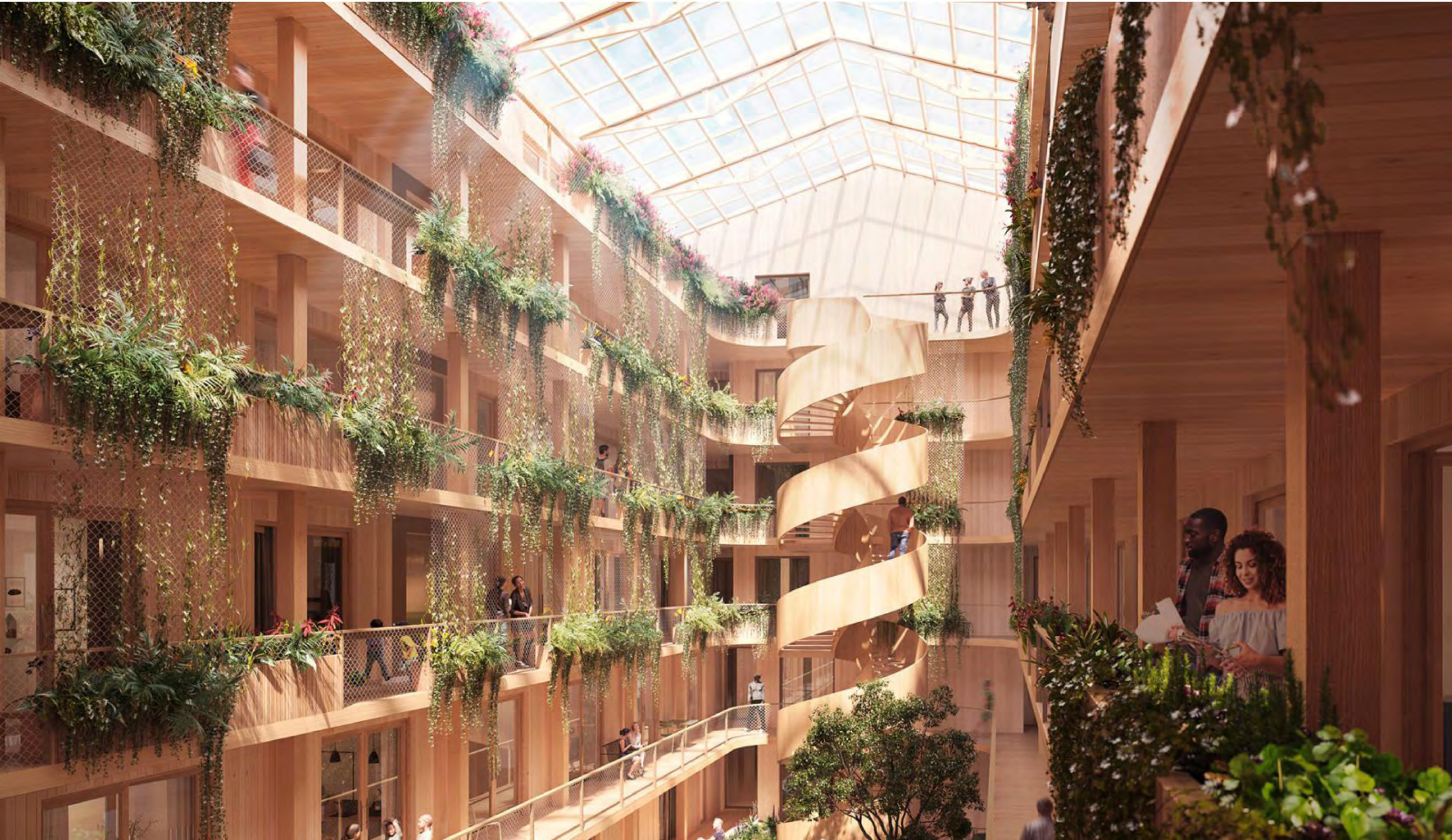
SCHETSONTWERP



REFERENTIE ATRIUM



REFERENTIE ATRIUM



GEVEL + DOORSNEDE



HOOGTE 44 METER



SCHETSONTWERP



SCHETSONTWERP





05 PARTICIPATIE

PARTICIPATIE WORKSHOP

Doniger heeft eind vorig jaar in samenwerking met de gemeente Amsterdam een communicatie/participatieplan laten opstellen door De Wijde Blik (zie bijlage).

Half maart	<ul style="list-style-type: none">• Benaderen key-stakeholders en inplannen gesprekken;• Lancering communicatiemiddelen;• Verspreiding huis-aan-huis brief met uitnodiging bijeenkomst.
April	<ul style="list-style-type: none">• Gesprekken met key-stakeholders;• Voorbereiding bijeenkomsten.
Begin mei	<ul style="list-style-type: none">• Bijeenkomst ronde 1 met 4 verschillende doelgroepen.
Juni	<ul style="list-style-type: none">• Bijeenkomst ronde 2 met 4 verschillende doelgroepen.
Juli	<ul style="list-style-type: none">• Afronding traject en oplevering verslag.

Op het moment dat de afsprakenbrief tussen gemeente Amsterdam en Doniger getekend is, gaat het communicatie-/participatietraject van start. Naar verwachting april 2022

N.B. de impressie op de voorzijde van het communicatieplan is nog het oude plan van 70m.



Zuidkaap, Hilversumstraat, Amsterdam

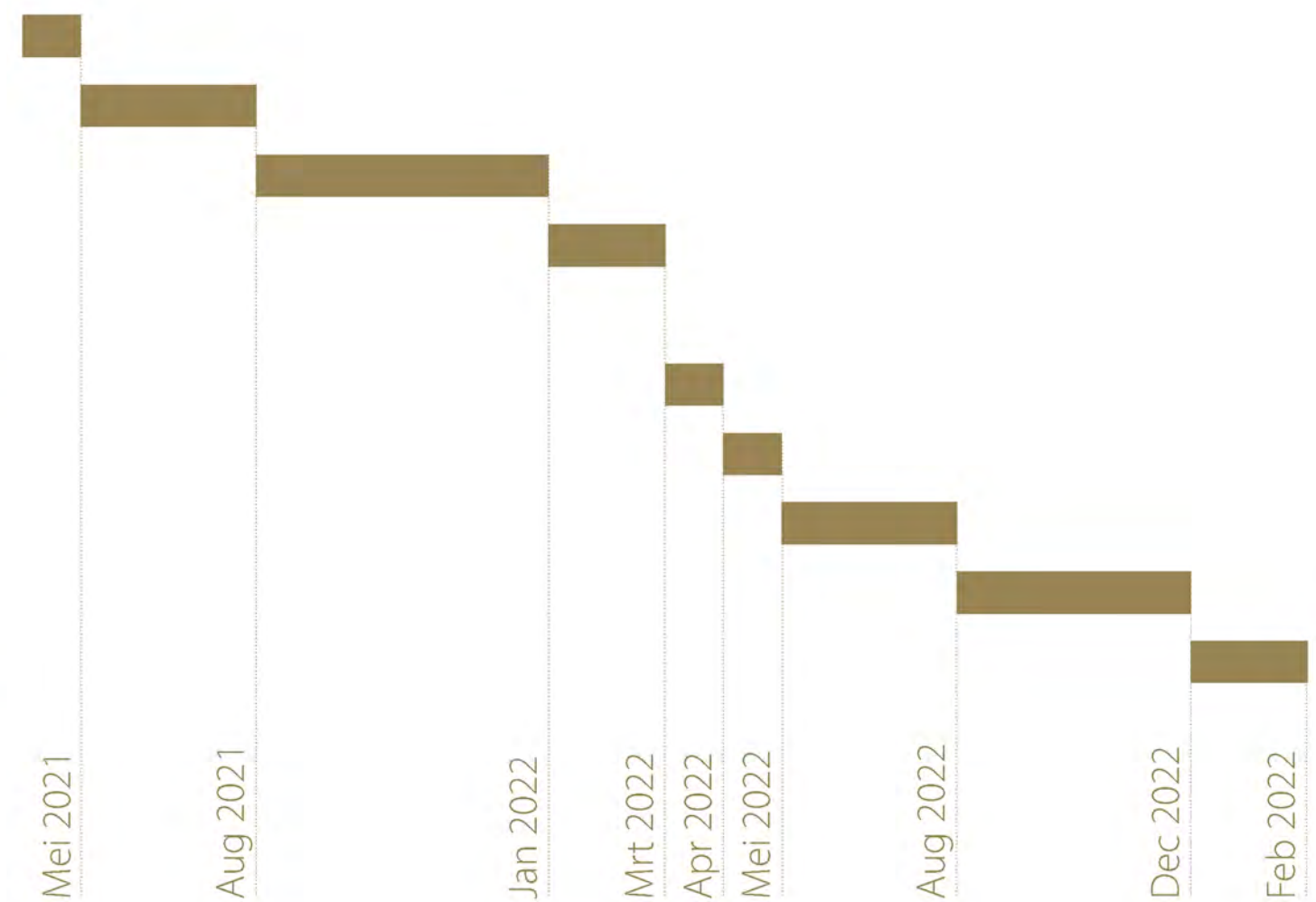
Concept communicatieplan
20 december 2021

De
Wijde
Blik

06 PLANNING

PLANNING/PROCES

Mei 2021	Conceptaanvraag o.b.v. 70m
Aug 2021	Start projectteam Zuidkaap
Jan 2022	Akkoord R&D inzake bouwhoogte
Mrt 2022	Grondprijisadvies Nieuwe conceptaanvraag en aanvraag voorlopig advies CRK
April 2022	Afsprakenbrief inclusief Bouwenvelop en Schetsontwerp getekend
Mei 2022	Start communicatie- en participatietraject
Mei-aug 2022	Uitwerken VO
Sept-dec 2022	Uitwerken DO
Feb 2023	Indienen aanvraag omgevingsvergunning en afwijkingsbesluit BP



DONIGER
URBAN DEVELOPMENTS

MVSA
Architects

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