

Verlag tweede inloopbijeekkomst lege locatie Kostverlorenvaart

Beoordeling van de buurt van drie varianten nieuwbouw
op de lege locatie aan de Kostverlorenvaart.

7 september

Pieven de Key



Donderdagavond 7 september 2023 was er een inloopbijeenkomst voor buurtbewoners van 18:00 tot 20:30 uur. Circa 30 buurtbewoners hebben deze bijeenkomst bezocht. De bijeenkomst vond plaats in het souterrain van het Merkelbachgebouw op de van Hallstraat 294. De bijeenkomst is georganiseerd op initiatief van Woonstichting Lieven de Key, de eigenaar van de locatie. Van Lieven de Key en van Jan Bakers architecten, het bureau dat het stedenbouwkundig onderzoek heeft uitgevoerd voor deze locatie waren vertegenwoordigers aanwezig voor vragen en een toelichting.

1. Buurtbewoners gevraagd drie stedenbouwkundige varianten te beoordelen

Deze tweede bijeenkomst is onderdeel van het participatietraject met de buurt. Op 22 november 2022 organiseerde Lieven de Key de eerste inloopavond. Buurtbewoners en ondernemers uit de directe omgeving hebben toen aangegeven wat zij belangrijk vinden voor deze locatie.

Het architectenbureau Jan Bakers architecten heeft de ideeën van de buurt gebruikt als input voor een stedenbouwkundige studie. Uit deze studie kwamen drie stedenbouwkundige modellen waarin veel wensen van de buurt en Lieven de Key kunnen worden verenigd. Deze drie varianten zijn gepresenteerd op 7 september.

2. Hoe hebben we buurtbewoners geïnformeerd?




Buurtbewoners zijn via twee huis-aan-huismailings uitgenodigd voor de bijeenkomst. De uitnodigingen (zie bijlage 1) zijn bezorgd bij ca. 650 adressen in de buurt. In bijlage 2 is een kaart te vinden met het verspreidingsgebied. Er zijn ook uitnodigingen per e-mail verstuurd naar buurtbewoners die naar de bijeenkomst op 23 november 2022 zijn geweest of zich via de website nieuwbouwkostverlorenvaart.nl hebben aangemeld om op de hoogte te blijven.

3. Doel van de participatie

Woonstichting Lieven de Key wil graag aan de slag met de ontwikkeling van de lege locatie aan de Kostverlorenvaart tussen DC van Hall en het Merkelbachgebouw. Lieven de Key wil hier graag woningen voor jongeren realiseren. Daar is veel behoefte aan in de stad. Het doel is een woonproject waar behalve de bewoners ook de buurtbewoners blij mee zijn. Daarom wordt buurtbewoners in dit participatietraject gevraagd actief mee te denken.

Woonstichting Lieven de Key wil de voorkeursvariant uit het participatieproces in procedure brengen bij de gemeente Amsterdam. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd en er moet een omgevingsvergunning worden verleend. Er is dus nog geen recht om hier te bouwen.

4. De drie varianten die aan de buurt zijn gepresenteerd.

Variant 1	Variant 2	Variant 3
		
<p>Programma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70 m2 bedrijfsruimte • 17 tweekamer-appartementen • fietsenstalling • Passage naar tuin DCvanHall 	<p>Programma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70 m2 bedrijfsruimte • 18 tweekamer-appartementen • fietsenstalling 	<p>Programma</p> <ul style="list-style-type: none"> • 23 tweekamer-appartementen • Fietsenstalling • Passage naar tuin DCvanHall

5. 90 reacties uit de buurt

In totaal hebben 90 buurtbewoners een reactie gegeven op de drie stedenbouwkundige varianten.

- Tijdens de inloopbijeenkomst hebben 21 mensen de vragenlijst ingevuld
- Via de website nieuwbouwkostverlorenvaart.nl hebben 70 mensen de vragenlijst ingevuld.




Om buurtbewoners over de online mogelijkheid tot reageren te informeren is een e-mailnieuwsbrief verstuurd op 8 september (bijlage 3) en een huis-aan-huis mailing op 15 september (zie bijlage 4).

Buurtbewoners is gevraagd de drie gepresenteerde varianten op vijf punten te beoordelen.

- Hoogte van het gebouw
- Vorm van het gebouw
- Stijl van het gebouw
- Aansluiting op de bestaande omgeving
- Totaal oordeel

Beoordeling van de buurt (1 = laag, 5 = hoog)

Buurtbewoners konden op het reactieformulier een waardering geven op een 5-punts schaal. Niet iedereen heeft dit (compleet) ingevuld. Ook zijn er reacties waarbij er alleen inhoudelijk is gereageerd en geen cijfer is gegeven. Onderstaande tabel geeft dus slechts een indicatie van de beoordeling van de buurt. 1 is laag, 5 is hoog.

	Variant 1	Variant 2	Variant 3
			
Hoogte van het gebouw	4,13	3,03	2,58
Vorm van het gebouw	4,17	2,71	2,25
Stijl van het gebouw	4,07	2,65	2,27
Aansluiting op de bestaande omgeving	3,76	2,60	2,57
Totaal oordeel	3,99	2,61	2,25

Variant 1 krijgt op alle onderdelen de hoogste beoordeling van de buurt. Vooral de vorm (trapsgewijze opbouw) wordt door veel buurtbewoners positief gewaardeerd.

Verantwoording berekening gemiddelde cijfers

Op het reactieformulier konden buurtbewoners per onderwerp met sterren aangeven hoe zij de drie varianten op dat punt beoordelen. De cijfers in de bovenstaande grafiek zijn de gemiddelden van alle binnengekomen reacties.

Geen nieuwbouw

14 van de 90 buurtbewoners die de enquête hebben ingevuld willen geen nieuwbouw, maar geeft de voorkeur aan een klein groen parkje (postzegelparkje). In hoofdstuk 7 worden de argumenten van buurtbewoners voor een postzegelpark uitgelicht.

Door Lieven de Key is in de communicatie aangegeven dat het onmogelijk is om hier door haar maatschappelijk geld aan te besteden, waardoor deze optie niet realiseerbaar is. Lieven de Key is een maatschappelijke organisatie. Opbrengsten worden geïnvesteerd in de kerntaken; Het bouwen, onderhouden, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Vanuit maatschappelijke opzicht dragen we bij aan de grote behoefte aan betaalbaar wonen in Amsterdam.

Alleen een park(je) aanleggen behoort niet tot onze kerntaken. Een binnentuin of binnenplaats voor ontmoeting als onderdeel van een woongebouw wel, zoals ook aangelegd bij het naastgelegen DC van Hall wat in 2021 door Lieven de Key is opgeleverd.

Bij alle drie de varianten is rekening gehouden met een stuk groen aan de kade. Door in gesprek te gaan met de buurt over de locatie van Lieven de Key is ook de vergroening en invulling van het openbare gedeelte ter sprake gekomen, hierbij kan de gemeente een rol spelen.

6. Beoordeling van de drie varianten door de buurt

Variant 1

Variant 1 scoort bij ruim 70% van de mensen die een score heeft ingevuld op alle onderdelen vier of vijf sterren.

Beoordeling verschillende onderdelen variant 1 (in procenten)

Variant 1	Hoogte (n = 82)	Vorm (n = 82)	Stijl (n=82)	Aansluiting (n = 81)	Totaal (n = 82)
*	7,3	8,5	7,3	13,6	11
**	8,5	6,1	4,9	6,2	4,9
***	8,5	6,1	12,2	12,3	9,6
****	14,6	18,3	24,4	22,2	23,2
*****	60,9	60,9	52,2	46,9	51,2

Veel mensen hebben ook een toelichting gegeven op hun keuze voor deze variant.

- *Variant 1 voelt speels en geeft architectonische meerwaarde aan het geheel*
- *Origineel, groen, ruimte voor bedrijvigheid in de wijk*
- *Heel mooi ontworpen en er is echt geluisterd naar de wensen van de buurt. Zichtlijnen vanuit alle richtingen is ook goed rekening mee gehouden.*
- *1 past het beste in de buurt.*
- *Variant 1 springt er wel uit.*
- *Variant 1: terrasbouw is het minst massief op deze plek, bovenste lagen bestaande bebouwingen vormen de bovenste traptreden en vinden daardoor aansluiting (als de hoogte van de bestaande verdiepingen tenminste hetzelfde is).*
- *Variant 1 lijkt het meeste ruimte voor groen te hebben.*
- *1 is het meest vriendelijk voor de bewoners*
- *Type 1 vind ik minder passen omdat de omringende gebouwen allemaal rechthoekige gebouwen zijn en dit ontwerp veel minder*
- *Bij variant 1 hebben veel app. de zon op balkon/terras vanwege trapsgewijs en ziet er mooi uit.*
- *Variant 1 heeft mijn voorkeur aangezien het de lichtval in de binnentuin van DC van Hall evenals het uitzicht vanaf DC van Hall niet beperkt. Ook lijkt het me mooi als je vanuit de appartementen ramen met uitzicht op het water hebt. Ook zorgt de afloop voor dynamiek.*
- *Mooiste ontwerp*
- *Uitzicht vanaf overkant is alleen bij 1 nog wat 'vrij', bij de andere is het echt een groot massief blok*
- *Groen gaat voor!*
- *1 & 2 zijn vrij hoog, maar door het trapgewijze ok.*
- *Variant 1 heeft mooie vormgeving. Trapsgewijs is speels en minder 'blokkerig'*
- *De trap is goed voor licht en uitzicht van de huidige bewoners aan de andere kant in DC van hall.*
- *Variant 1 vormt een goede overloop, de vormen van het skelet sluit goed aan op de vormgeving van de naastliggende bouwen. Mooie fade/overloop vanuit de brug te zien.*
- *Variant 1 sluit het beste aan op beide monumenten. Variant 2 en 3 vind ik weinig interessante blokken.*
- *Bij 1 sluit de gevel mooi aan op DC van Hall. De grijze wand van DCvanHall moet worden ingesloten.*

Variant 2

Voor variant 2 geeft ca. 30% vier tot vijf sterren op hoogte, vorm en aansluiting bij de buurt. De stijl en het totaal oordeel scoren lager.

Beoordeling verschillende onderdelen variant 2 (in procenten)

Variant 2	Hoogte (n = 79)	Vorm (n = 79)	Stijl (n=79)	Aansluiting (n = 78)	Totaal (n = 77)
*	20,3	26,6	24,1	32,1	26,0
**	12,7	16,5	21,5	15,4	15,6
***	32,9	26,6	29,1	21,8	35,1
****	12,7	20,3	15,2	21,8	11,7
*****	21,5	10,1	10,1	9	11,7

Een aantal mensen heeft een toelichting op hun beoordeling van deze variant gegeven:

- *Variant 1 oogt speels, variant 2 is volwassen en doet grootstedelijk aan.*
- *Variant 2: als fremdkörper in de hoek geplaatst, geen relatie met bestaande bebouwing, behalve dat de gevel evenwijdig is met die van de studentenhuisvesting (niet met Engels verven).*
- *Variant 2 vind ik het minst passen bij de omgeving.*
- *Variant 2 heeft mijn voorkeur, maar dan een lagere en minder massieve variatie hierop.*
- *Ik vind variant 2 mooi, maar volgens mij hoort het hier niet.*

Variant 3

Variant 3 krijgt de laagste beoordeling van de buurt. Ongeveer de helft van de mensen geeft deze variant 1 of 2 sterren. Deze variant scoorde goed bij buurtbewoners die hier zoveel mogelijk woningen willen.

Beoordeling verschillende onderdelen variant 3 (in procenten)

Variant 3	Hoogte (n = 79)	Vorm (n = 79)	Stijl (n=79)	Aansluiting (n = 78)	Totaal (n = 77)
*	39,2	41,8	38,0	34,6	37,7
**	8,9	16,5	24,1	14,1	26,0
***	20,3	26,6	17,7	25,6	14,3
****	17,7	5,1	13,9	7,7	11,7
*****	13,9	10,1	6,3	17,9	10,4

Reacties op variant 3:

- *Variant 3: ziet er uit als een kantoorgebouw (niet als woongebouw) en sluit daardoor qua sfeer misschien iets beter aan. Oninteressante gevel, de doorgang is wel goed om een gesloten bouwblok te vermijden.*
- *Variant 3 heeft de meeste woningen*
- *Zo veel mogelijk woningen voor verpleegkundigen en leraren. Het ontwerp 3 sluit ook mooi aan bij de omgeving.*
- *Variant 3 past meer bij de omgeving qua gelijkheid maar is daardoor niet mooier. De andere 2 geven een meer gevarieerd gebouw in de omgeving*
- *De derde sluit wat beter aan bij de rest, maar variant 1 is een mooie variatie op de statigheid*
- *Het volume van variant 3 vind ik oninteressant*

7. Reacties van de buurt per thema

Veel van de 90 buurtbewoners hebben een inhoudelijke toelichting gegeven op hun voorkeuren. Een selectie van de reacties (soms iets samengevat of gebundeld) is hier opgenomen. De reacties zijn gerubriceerd naar thema.

A. Hoogte van de varianten

Over de maximale bebouwingshoogte zijn de meningen in de buurt verdeeld. Meerdere mensen geven de voorkeur voor een lager gebouw. Enkele bewoners willen juist een hoger gebouw. Dit zijn enkele uiteenlopende reacties:

- *Aan de uitsparing op DCvanHall is al te zien voor welke optie op voorhand is gekozen.*
- *Alle 3 zijn te hoog*
- *Ik zou open staan voor een lager gebouw als een park echt niet kan (max 3 etages).*
- *Moet veel hoger! Er is woonruimte nodig, ga hoger, dat kan hier uitstekend! En levert ook een prachtig uitzicht op voor de bewoners.*
- *Hoe hoger hoe beter, het lijkt dat variant 1 en 2 de hoogste zijn*

B. Vorm van de varianten

Algemeen

- *De varianten hebben mooie buitenruimtes: oppassen dat dit geen party-locaties worden. Ook hier geldt: het gebied is vanwege de bouw, verstening en water erg gehorig.*
- *Don't really like that all the variants will close the view to the canal.*

Vorm van variant 1

- *Variant 1 vind ik goed vanwege de afwijkende hoofdvorm en voegt echt iets toe.*
- *Goede overgang tov. omliggende projecten*
- *Variant 1 maakt het tot een geheel.*
- *Variant 1 neemt het minste zicht en licht weg uit de omliggende gebouwen. De getrapte gevel zorgt voor een interessante groene uitstraling.*
- *Ontwerp 1 leeft het meest qua vorm en gebruik aangezien er directe inkijk zal zijn. Dit kan het goed gebruiken naast de DC van Hall.*
- *Variant 1 past mooi tussen de complexen waarbij de omliggende bewoners ook mooi van het groen kunnen genieten.*
- *Dit past het mooiste in de omgeving en door de 'trap' vorm komt het gebouw niet zo massief over.*
- *Getrapt spannende stedelijke ruimte en anders dan de rest in het gebied op een positieve manier.*

Vorm van variant 2

- *2 heeft een wat speelse vorm, de verspringingen zijn leuk.*
- *Het ronde van variant 2 past niet zo goed bij het strakke DC van Hall*
- *Heel graag de steeg visueel niet smaller maken door uitkragingen/balkons etc. De steeg is al smal genoeg.*

C. Stijl van de varianten

Algemeen

- *De bestaande bebouwing is uit 2 perioden, dus divers, en in de ontwerpen ook zo opgevat: anything goes. Variant 1 sluit qua dimensies het beste aan bij de raamindeling van de lage bebouwing aan de zuidzijde*

- *Stijl is nog lastig te zien. Variant 1 ziet er uit als (luxe) woningbouw, variant 2 als een corporate building uit de jaren 2000 (ronde hoeken), variant 3 ziet er uit als kantoorgebouw uit de jaren 1970*
- *Omdat er geen dominerende stijl is in dit gebiedje, is er eigenlijk geen dringende noodzaak tot een bepaalde stijl*
- *Alle 3 heel anders dan omgeving moet dan wel goed ingeweefd*

Stijl van variant 1

- *De terrassen van variant 1 zien er goed uit*
- *Variant 1 geeft een architectonische meerwaarde aan het geheel*
- *Variant 1 is mijns inziens het meest gevarieerd en spannend.*
- *De vele ramen van variant 1 en de weerkaatsing van het licht die daardoor ontstaat is mooi. Ten opzichte van DC van Hall geeft het een luchtig gevoel*

Stijl van variant 2

- *Variant 2 heeft de mooiste stijlelementen. De horizontale lijnen passen mooi bij de omliggende panden, de afgeronde hoeken verkleinen het pand.*
- *Qua stijl heb ik een voorkeur voor variant 2, maar dan de minder hoge en massieve variatie*
- *2 is vriendelijk door de ronde hoeken*
- *Variant 2 past hier niet tussen andere gebouwen naar mijn mening*

Stijl van variant 3

- *Variant 3 is gemeenschappelijker. Zeker als er een groen dak op komt*

D. Aansluiting op de bestaande omgeving

Algemeen

- *Alle drie goed*
- *Alle drie (maar vooral variant 1 en 3) vormen visueel en fysiek een obstakel tussen de twee monumenten. Het Merckelbach-gebouw is ontworpen als vrijstaand bouwvolume. Alleen variant 2 houdt hier (wat) rekening mee.*
- *Mooi inpassen bij de zogenaamde "monumenten" hoeft niet, want dat soort moderne monumenten doet zelf ook nooit aan inpassen.*

Kleur van de gebouwen

De kleur van de nieuwbouw wordt op twee manieren genoemd. Vanuit esthetisch oogpunt en vanuit de zorg voor hittestress (zie klimaat). Dit zijn de reacties over hoe kleur kan bijdragen aan een goede aansluiting bij de omgeving:

- *Variant 1 geeft een mooiere blik met licht en water denk ik, wat met natuurlijke kleuren goed zou aansluiten bij de omgeving.*
- *Afhankelijk van de kleur keuze A.U.B GEEN ZWART!*
- *Zou mooi zijn als de kleuren aansluiten op de twee naastliggende gebouwen oker + olijfgroen misschien ook een idee om nog wat groen aan de gevel naar boven te laten lopen aan de waterzijde. Ontwerp 1 zal minder overlast geven bijv. als het regent zal niemand aan de waterzijde gaan hangen.*

Onderdoorgang

In varianten een en drie is een onderdoorgang ontworpen tussen de parkeerplaats en de binnentuin van DCvanHall. Hierop zijn de volgende reacties gegeven.

- *Variant 3 vind ik de routing die ontstaat echt van toegevoegde waarde: je creëert een plek. Die geeft toegang tot iets wat voorheen onbereikbaar was voor de buurt.*
- *De toegevoegde route van variant 3 moet hoe dan ook gerealiseerd worden. Evenals publiek groen / kwalitatieve openbare ruimte*
- *Niet expliciet benoemd, maar de doorgang lijkt me heel wenselijk*
- *Ik ben fan van de dubbelzijdige ingang, wel wordt de binnentuin nu soms al gebruikt door daklozen en tieners uit de buurt. Zorg dat het licht, open en vriendelijk blijft. Optie om een relatie tussen DC binnentuin & het water te onderzoeken? En relatie binnentuin & nieuwbouw, nu is het vooral een muur.*
- *Doorgang zou heel goed zijn.*
- *Een doorgang naar het DCvanHall-terrein is niet wenselijk, ivm toename drukte in de steeg, en openbare ruimte rond voormalige Verffabriek van Lau Peters.*
- *Ik hou niet van die gang die voor iedereen toegankelijk is. Daar gaat zo veel vuil terecht komen.*
- *Ik vind het altijd vrij vol en bijna ontoegankelijk is bij de parkeerplekken rondom verfwinkel Engels en de bewoners op dat pand. Ik ben bang dat als er (zoals bij optie 3) een doorgang is naar het plantsoen bij DCvanHall, dat het dan nog krappert rond dat plantsoen. Ook zijn er soms hangjongeren buiten de deur van de fietsenstalling. Ik ben bang dat als die doorgang er komt dat er dan nog meer hangjongeren komen omdat het dan een publiekelijk gebied lijkt.*

Groene inrichting openbare ruimte

In alle drie de varianten is rekening gehouden met een groene ruimte langs het water. Hierover wordt het volgende gezegd:

- *Graag de tuin aan de waterkant ook realiseren.*
- *Aandacht voor de uitwerking aan de tuinzijde, die vond ik nog niet heel overtuigend*
- *Daktuinen zijn een voorwaarde evenals de groene ruimte aan het water. Bij bouw moet de ingreep ook een positieve bijdrage leveren aan de buurt.*
- *Verder zou ik het heel fijn vinden voor alle (en ook de nieuwbouw) bewoners als dat plantsoen bij DCvanHall verfraaid wordt tot een tuin. Momenteel is het erg kaal en saai. Weinig mensen maken er gebruik van. Speelser grasveld en fijne zitplekken zouden er voor zorgen dat zowaar fijn is om er te zijn. Er is al bijna geen natuur in de buurt, dus dit plantsoen zou erg kunnen helpen voor wat ontspanning en verbinding onder de bewoners van het hele gebied. Dankjewel voor het lezen!*

Wonen of bedrijfsruimte op de begane grond

In de varianten 1 & 2 is het idee gepresenteerd om op de begane grond een bedrijfsruimte op te nemen. Hierop hebben een paar mensen gereageerd:

- *Het doortrekken van de plint met BOG uit DC van Hall zorgt voor een mooi levendig geheel op het maaiveld.*
- *Woningen ipv. bedrijfsruimte. Bedrijfsruimte is er genoeg in de buurt.*
- *Kan de ruimte waar de bijeenkomst is gehouden worden ingezet als fietsenstalling. Er is namelijk veel ruimte waardoor het de fietsoverlast op het plein kan opvangen.*

Effect op de bezonning van de omliggende gebouwen

Een extra bouwvolume heeft effect op de bezonning van de omliggende gebouwen. Omwonenden hebben hier het volgende over geschreven:

- *Alle drie de varianten nemen veel licht en uitzicht weg voor omwonenden (ook bij de studentenwoningen aan de binnenhof van DCvanHall). Het aflopende ontwerp van variant 1, zou een goed effect kunnen geven, als het gebouw als geheel minder hoog zou zijn en als aan het*

water het lage niveau groter zou zijn. Een groot laag dak bij het water heeft nu alleen variant 2. Dat werkt op zich wel goed, maar de rest van het gebouw is te hoog en te groot

- Denk aub aan het zonlicht dat in de binnentuin komt en de studentenwoningen.
- DCvanHall heeft al heel weinig lichtinval voor de studios die parallel aan de Kostverlorenkade liggen (en dus uitkijken op de Kostverloren kade). Daarom zou ik het heel fijn vinden als de nieuwbouw niet nog meer van de lichtinval afneemt.

E. Klimaat

- DC-Van Hall is tegen het advies van betrokken bewoners in een donkere kleur gebouwd. M.b.t. klimaatverandering is dit ongewenst (hittestress). Er is nooit een toelichting gekomen waarom het advies van bewoners om in een lichte kleur te bouwen niet is overgenomen. Nieuwe bebouwing moet meer bestand zijn tegen hitte (kleur, materiaal, groen).
- Op de warmtekaarten van de gemeente Amsterdam en de TU Delft vormt deze locatie, vanwege de volledig versteende omgeving, een zogenaamd hitte eiland in de stad. Om de hittestress tegen te gaan, is hier groenvoorziening nodig. Zowel op warme dagen als natte dagen blijken in deze buurt de grote problemen van het veranderende klimaat: zeer veel stralingshitte van de stenen, hemelwater dat niet kan worden afgevoerd. Hier ligt een enorme kans voor het verduurzamingsbeleid ('rigoreus vergroenen'!) van de gemeente Amsterdam. Een plantsoentje op deze plek sluit precies aan bij de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (Duurzame stad, Gezonde stad, Leefbare stad). De vele bewoners die gebruik ervan zullen maken, wonen al in zeer grote dichtheid (bouwhoogtes tot 8 lagen hoog!) rond deze locatie. Dit is een uitgelezen plek voor de gemeente om de uitvoeringsagenda van haar vermeende groene beleid in praktijk te brengen.
- Amsterdam heeft een grote opgave m.b.t. rainproof bouwen. Wat in Limburg is gebeurd, kan hier ook gebeuren. Daarom zou ik graag zien dat er vanaf het begin af aan een specialist op dit gebied betrokken wordt bij de plannen (jammer als er voor niets kosten worden gemaakt).

F. Leefbaarheid / Overlast van DCvanHall

- De overlast in en om de Donker Curtiusstraat is toegenomen door de komst van DCvanHall. Er is meer verkeer, het is nagenoeg onmogelijk om je fiets te parkeren, vuilcontainers puilen vaak uit, er ligt en dwarrelt veel zwerfvuil. Soms is sprake van een geluidsoverlast (feestjes met de ramen open...). Kortom, de straat zit aan z'n tax. Graag deze problemen eerst oplossen voordat er verder gebouwd wordt.
- Ik ben rolstoelgebruiker in de buurt en sinds de studentenwoning is geopend, heb ik enorm veel last van fietsen die overal op stoepen geparkeerd staan waardoor ik nergens meer langs kan. Ook braakliggend vuilnis met bijkomend rattenprobleem is enorm verslechterd. Graag hier rekening mee houden bij nieuwe bouwplannen (bijv ondergrondse fiets parkeerstalling, extra vuilnisbakken, etc)
- Het licht bij de ingang van de parkeergarage is veel te fel en stoort flink. Het schijnt door de gordijnen heen en gaat nooit zachter, laat staan uit (niet duurzaam!) Lichtoverlast: de moderne woningen (trappenhuisen) en parkeergarage leveren veel lichtoverlast. Bij verdere bebouwing graag professionele aanpak van lichtoverlast.
- De Donker Curtiusstraat en 'de steeg' zijn erg gehorig. Mocht er een gebouw komen: graag ingang aan de Van Hallstraat. Veel slaapkamers van bestaande bouw zijn aan de Donker Curtiusstraat. Fijn om zonder oordoppen te kunnen slapen.
- Mocht de steeg in verbinding komen met eventuele nieuwbouw, dan moet er gekeken worden naar de verkeerssituatie; ook als de steeg alleen per voet toegankelijk is.
- Ik zou het leuk vinden als met het gebouw wat nieuwe fietsenstallingen voor de buurt zouden mogen komen. Op dit moment hebben we niet genoeg fietsplekken en die liggen in de open. Kunnen jullie hier iets tegen doen?

8. Geen gebouw maar een postzegelpark

- *Ik begrijp niet dat het onmogelijk is om maatschappelijk geld te besteden aan een groene ruimte.*
- *Ik vind dat hier geen gebouw moet komen. Laat en maak het groen/bomen, er bestaan al veel gebouwen op dit deel van de buurt. In deze ruimte is meer groen nodig voor CO2 vermindering, tegen de hitte en voor de rust in de buurt.*
In de Donker Curtiusstraat hebben we al veel overlast gekomen door afval, fietsen en bromfietsen. Moeilijk toegang voor ambulance, brandweer, scootmobielen en rolstoelen. En veel problemen voor auto's parkeren. Kortom: geen gebouw maar groen.
- *De stadsdeelvoorzitter in 2017, Gerolf Bouwmeester, heeft toegezegd aan omwonenden dat het perceel niet bebouwd zou worden.*
- *Verdere toename van de al grote bewonersdichtheid op deze plek draagt niet bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.*
- *Er mag niet gebouwd worden daar en het zal ook niet gebeuren. Onze buurt is vol genoeg.*
- *Waar veel meer behoefte aan is, is een plek om uit te blazen, wat groen als tegenwicht voor al die verstening, de drukte, het geluid. Zo'n kleine oase zou prettig zijn voor buurtbewoners, vogels, insecten... Ik snap dat er geen geld mee te verdienen valt, maar welzijn laat zich nu eenmaal moeilijk uitdrukken in harde euro's.*
- *De beperkte open ruimte in onze buurt wordt op deze manier helemaal volgebouwd. Er is juist behoefte aan meer groen. Speelruimte voor kinderen. Een plek om bij elkaar te komen op een rustig plekje aan het water. De buurt is al zo vol met gebouwen, mensen, fietsen, auto's, afvalcontainers, etc. Beton, steen en glas. Meer groen maakt de buurt leefbaarder, mooier en zorgt voor betere wateropvang en warmtereductie.*
- *Mijn voorkeur voor het perceel gaat uit naar een postzegelpark. Dit past bij de huidige status van het perceel (bebouwing is namelijk niet toegestaan). Ik sta echter niet meteen negatief tegenover een mogelijke compromis waarbij het parkje als het ware een paar verdiepingen wordt 'opgetild', tot een fraaie kijktuin voor omwonenden en een fijne plek voor vogels en insecten. Een kijktuin werkt uiteraard alleen als het dak van dit gebouw (voor het grootste deel) niet hoger is dan de plint van DCvanHall. Alleen dan kunnen omwonenden op die tuin uitkijken. En alleen dan vormt de nieuwbouw geen 'barrière' tussen de twee monumenten. En alleen dan wordt verlies van uitzicht en zonlicht, en windoverlast bij de bewoners van de omringende bebouwing zoveel mogelijk voorkomen. Bij geen van de drie varianten is dit echter het geval. Sowieso valt voor mij variant 3 meteen af. Dit gebouw is vijf verdiepingen hoog met alle nadelen van dien.*

9. Procedure

Verschillende buurtbewoners hebben in hun reactie ook iets gezegd over de procedure. Vooral buurtbewoners die een postzegelparkje willen zijn kritisch op de manier waarop de buurtparticipatie nu is opgezet.

- *De 3 varianten zien er op zich leuk uit. M.n. de trapsgewijze uitvoering spreekt me zo op het eerste gezicht aan. Maar ik kan de varianten niet goed beoordelen zolang we het niet over wensen en eisen hebben. Verder vind ik het ook belangrijk dat de discussie over invulling van het terrein eerst goed met de gemeente en bewoners gevoerd wordt.*
- *Dank, ziet er over het algemeen prima uit.*
- *Het is een wat verwarrende presentatie en de voorkeur blijft niet bebouwen ivm. temperatuur/groen etc. etc.*
- *Ik vind het lastig om op de varianten in te gaan omdat we eerst moeten besluiten of er een gebouw komt.*
- *Ik vind de wijze waarop omwonenden nu worden betrokken en om hun mening wordt gevraagd niet correct. Ik vind dat de Gemeente in het participatieproces de leiding hoort te nemen. Ook ivm het garanderen van een neutrale verslaglegging. Ik vind het niet correct dat ik mijn mening alleen*

kan geven via het formulier wanneer ik de varianten sterren geef. Zo word ik 'gedwongen' mee te doen aan een proces dat ik niet vind deugen.

- *Dit is schijnparticipatie. Jullie vragen een mening over de niet belangrijke zaken. De belangrijke zaken lijken jullie al beslist te hebben.*
- *Waarom heeft De Key in 2007, liefst 2,7 miljoen euro betaald (geld dat was bijeengebracht door de huurders) voor het lapje grond dat volgens het bestemmingsplan niet bebouwd mag worden. N.B. die status 'bebouwen niet toegestaan'; was het jaar ervoor in 2006 juist nog opnieuw bekrachtigd door het Stadsdeel West. In het jaar 2007 was De Key betrokken bij vastgoedfraude in Noord-Holland: daar zijn door De Key steekpenningen betaald aan ambtenaren om 'koude' grond in 'warme' (te bebouwen) grond te veranderen. De vraag is daarom beslist relevant of dit ook bij het onderhavige perceel is gebeurd. Mocht inderdaad blijken dat dit zo is, dan verandert dit natuurlijk de hele kijk op de zaak.*
- *Jammer dat jullie de parkeerplaatsen niet tonen, vind dit misleidend. Het gaat straks heel druk worden.*
- *Bij de visualisaties is gekozen voor een misleidend vogelvlucht perspectief dat een heel ander effect oplevert dan wanneer je op de grond staat.*
- *Ik vind het vreemd dat mijn straat (van Rappardstraat) is overgeslagen in de mailing. Terwijl dit wel gebeurde bij de renovatie van de studentenwoningen.*
- *Apart dat op het formulier je niet kan kiezen voor geen gebouw.*

Bijlage 1 Huis-aan-huis mailing met uitnodiging voor de buurtbijeenkomst op 7 september 2023

Kom kijken naar de eerste ideeën voor de lege locatie aan de Kostverlorenvaart ...

Lieven de Key



Uitnodiging tweede inloopbijeenkomst

Woonstichting Lieven de Key wil graag woningen realiseren op de lege locatie aan de Kostverlorenvaart tussen DC van Hall en het Merkelbachgebouw. Het doel is een woonproject waar ook de buurt blij mee is.

Donderdag
7 september

18.00 - 20.30 uur

Van Hallstraat 294
souterrain

↪ Meld u aan!

www.nieuwbouwkostverlorenvaart.nl

Geef uw mening over enkele uitgewerkte mogelijkheden

Woensdag 23 november 2022 was de eerste inloopbijeenkomst. Aan de hand van opgehaalde ideeën en gevoerde gesprekken heeft architect Jan Bakers enkele mogelijkheden verbeeld. Deze willen we graag aan u laten zien.

We zijn benieuwd naar uw reactie

U kan uw reactie tijdens maar ook na de bijeenkomst geven. Een verslag met de schetsen en de eerste reacties vindt u na de bijeenkomst terug op onze site. We houden u hiervan op de hoogte via de nieuwsbrief.



Donderdag 7 september
van 18.00 - 20.30 uur

Van Hallstraat 294
souterrain



Locatie

Deze inloopbijeenkomst vindt plaats in het souterrain van het Merkelbachgebouw waar voorheen de bouwplaats van Van Wijnen stond.

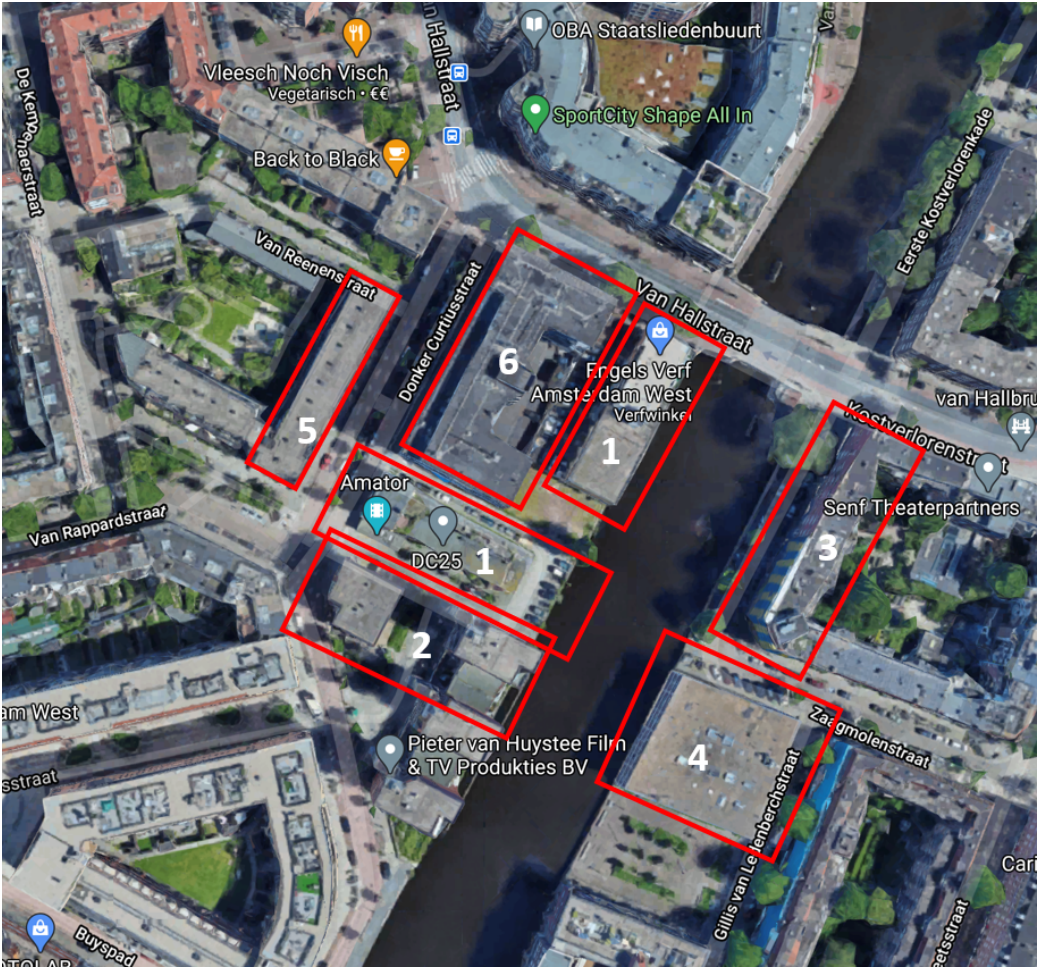
U kunt deze bereiken via de zijstraat van de Donker Curtiusstraat, zie kaart hiernaast.

Lieven de Key

↪ Meld u aan!

www.nieuwbouwkostverlorenvaart.nl

Bijlage 2 kaart verspreidingsgebied huis-aan-huis mailings



Bijlage 3 E-mailnieuwsbrief 8 september '23

Bekijk de hele nieuwsbrief op: <https://nieuwbouwkostverlorenvaart.nl/nieuwsbrief/>

Geef uw mening over onze ideeën voor de lege locatie aan de Kostverlorenvaart ...

Lieven de Key



Donderdag 7 september was de participatiebijeenkomst over de lege locatie aan de Kostverlorenvaart tussen DC van Hall en het Merkelbachgebouw. Woonstichting Lieven de Key heeft drie ideeën gepresenteerd om hier sociale huurwoningen voor mensen met maatschappelijke beroepen (onderwijs, zorg, e.d.) te realiseren. In deze nieuwsbrief laten we de drie varianten zien.

Klik hier om uw voorkeur door te geven!

www.nieuwbouwkostverlorenvaart.nl

Variant 1

Een getrappt gebouw met 17 appartementen dat afloopt naar het water.



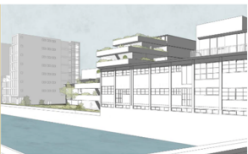
Aan de waterkant is groen. In het gebouw kan een poort komen voor een wandelroute. Er is een visuele verbinding gelegd tussen de 2 monumenten naast de nieuwbouw.

Variant 2

Een gebouw met 18 appartementen dat afloopt naar het water.

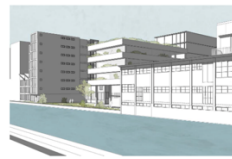


Een gebouw dat in een aantal stappen smaller wordt naar boven. Aan de waterkant is groen.



Variant 3

Een gebouw met een 'setback' aan het water met 23 appartementen.



Aan de waterkant is groen. De begane grond en 1e verdieping springen in zodat een visuele verbinding wordt gelegd tussen de monumenten. Ook hier is een wandelpoort mogelijk.

Klik hier om uw voorkeur door te geven!

www.nieuwbouwkostverlorenvaart.nl

Woonstichting Lieven de Key is bezig met een plan voor deze locatie en wil de voorkeursvariant in procedure brengen bij de gemeente Amsterdam. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd en er moet een omgevingsvergunning worden verleend. Er is dus nog geen recht om hier te bouwen. Enkele buurtbewoners geven de voorkeur voor een klein parkje (postzegelparkje). Het is voor Lieven de Key onmogelijk om hier maatschappelijk geld aan te besteden, waardoor deze optie niet realiseerbaar is.

Lieven de Key

You are receiving this email because you opted in via our website.

Ons adres is:
Nieuwbouw Kostverlorenvaart
Hoogte Kadijk 179
Stadsdeel Centrum
Amsterdam, Noord-Holland 1018
Netherlands

Wijzig je e-mailadres of Uitschrijven voor deze e-mailnieuwsbrief.

Bijlage 4 huis-aan-huis mailing 15 september '23

Geef uw mening over onze ideeën voor de lege locatie aan de Kostverlorenvaart ...

Woonstichting Lieven de Key wil sociale huurwoningen voor starters. We hebben drie ideeën voor de locatie tussen DC van Hall en het Merkelbachgebouw. We zijn benieuwd naar de mening van buurtbewoners.

Lieven de Key



Geef uw voorkeur door via:

www.nieuwbouwkostverlorenvaart.nl

Variant 1

Een getrappt gebouw met 17 appartementen dat afloopt naar het water.



Variant 2

Een gebouw met 18 appartementen dat afloopt naar het water.



Variant 3

Een gebouw met een 'setback' aan het water met 23 appartementen.



Geef uw voorkeur door:



Reageren kan tot en met vrijdag 22 september.

Woonstichting Lieven de Key is bezig met een plan voor deze locatie en wil de voorkeursvariant in procedure brengen bij de gemeente Amsterdam. Het bestemmingsplan moet worden gewijzigd en er moet een omgevingsvergunning worden verleend. Er is dus nog geen recht om hier te bouwen. Enkele buurtbewoners geven de voorkeur voor een klein parkje (postzegelparkje). Het is voor Lieven de Key onmogelijk om hier maatschappelijk geld aan te besteden, waardoor deze optie niet realiseerbaar is.

Lieven de Key

www.nieuwbouwkostverlorenvaart.nl