

Tussentijds Verslag

Inloopbijeenkomsten september 2024 over
plannen woongebouw De Zuidkaap,
Amsterdam

Locatie

De Noordkaap (gebouw Leger des Heils), Hilversumstraat 316,
Amsterdam

Data

17, 19, 23, 24 september 2024

Tijdstip

Inloop tussen 17.30 - 19.30 uur

Initiatiefnemer

Doniger Urban Developments

Aanwezig vanuit projectteam

Doniger Urban Developments, MVSA Architecten, gemeente
Amsterdam, De Wijde Blik Communicatie

Totaal aantal bezoekers

Ongeveer 70 personen

Website en e-mail

www.zuidkaap.info | contact@zuidkaap.info

Algemeen

Ontwikkelaar Doniger Urban Developments is erfpachter van het parkeerterrein van gebouw De Noordkaap aan de Hilversumstraat 316 in Amsterdam Noord. Zij is van plan om op een deel van dit (privé)parkeerterrein een nieuw woongebouw te ontwikkelen: De Zuidkaap. In De Zuidkaap is plek voor 452 sociale en middeldure huurwoningen, veel gedeelde ruimtes en (maatschappelijke) voorzieningen voor zowel de bewoners als de buurt. Op 17, 19, 23 en 24 september vonden de eerste bijeenkomsten plaats voor de directe omgeving van het plangebied en andere geïnteresseerden en belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de plannen gepresenteerd en hebben we aandachtspunten, wensen, zorgen en vragen opgehaald. Dit verslag beschrijft het verloop van de inloopbijeenkomsten, de getoonde informatie, de reacties van de bezoekers en een overzicht van gestelde vragen met de antwoorden.

Vier inloopbijeenkomsten

Om de drukte te spreiden en persoonlijk en gericht in gesprek te kunnen gaan met omwonenden, hielden we vier inloopbijeenkomsten. Op 17 september waren de bewoners van de Hilversumflat (1) uitgenodigd, op 19 september de bewoners van het Entreegebied (2), op 23 september de bewoners ten noordwesten van Hilversumstraat (3) en op 24 september de bewoners van de Hilverbeekstraat (4).



Tussentijds Verslag

Genodigden en bezoekers

Ongeveer 800 adressen ontvingen huis-aan-huis een uitnodiging voor één van de avonden. In de uitnodiging werd verwezen naar de projectwebsite voor de andere data, mocht iemand niet kunnen op de datum waarvoor hij/zij was uitgenodigd. Naast omwonenden ontvingen ook andere belanghebbenden een uitnodiging, zoals Rochdale en het Leger des Heils. De uitnodiging is ook gedeeld met de leden van de stadsdeelcommissie. In totaal kwamen er verspreid over de vier avonden ongeveer 70 bezoekers langs. Hiervan was ongeveer de helft omwonende, waarvan het grootste deel afkomstig was uit de Hilversumflat of de Hilverbeekstraat. De andere helft van de bezoekers bestond uit woningzoekenden, waarvan het merendeel thuiswonend (20-30 jaar) en circa 90% afkomstig uit Amsterdam Noord.

Opzet

De opzet (en getoonde informatie) was alle vier de inloopbijeenkomsten hetzelfde. Bezoekers konden tussen 17.30 en 19.30 uur op ieder gewenst tijdstip binnenlopen. Op grote informatieborden was het Schets Ontwerp voor het gebouw te zien met onder andere informatie over de hoogte, aantallen, woningtypes en inrichting van het openbaar gebied. Ook was er informatie te vinden over de doelgroep. De ontwikkelaar, architect en gemeente waren aanwezig om met bezoekers in gesprek te gaan en vragen te beantwoorden. Bezoekers konden hun vragen, aandachtspunten, wensen en zorgen ook meegeven via een reactieformulier.



Getoonde informatie en reacties

Hieronder is per informatiebord een samenvatting te lezen van de ontvangen reacties. De (veel)gestelde vragen & antwoorden zijn verderop in het verslag te lezen. De bewonerscommissie van de Hilversumflat heeft een petitie overhandigd met hun bezwaren, deze is te vinden in de bijlage, net als de reactie op deze petitie vanuit de ontwikkelaar.

De getoonde informatieborden staan op de projectwebsite en zijn [hier](#) te vinden.

Informatiebord 1: Uitgangspunten

Op dit informatiebord is de geplande locatie van De Zuidkaap te zien: een deel van het privéparkeerterrein van gebouw De Noordkaap. Ook staan de uitgangspunten voor de ontwikkeling beschreven. Doel is om hier sociale en middeldure huurwoningen voor jongvolwassenen en starters te maken, die erg kampen met het woningtekort. Naast woningen komen er veel gedeelde voorzieningen en (maatschappelijke) ruimtes waar ook de buurt gebruik van kan maken. Bezoekers zijn over het algemeen positief over de uitgangspunten. Iedereen erkent dat er (betaalbare) woningen nodig zijn. Tegelijkertijd geeft een groot deel van de omwonenden aan dat zij 452 woningen te veel vinden voor deze locatie en de buurt. Alle woningzoekenden zijn anderzijds positief over het aantal woningen en de mogelijkheid één van de woningen te kunnen betrekken in de toekomst. Ook zijn ze enthousiast over de voorgestelde gemeenschappelijke ruimtes.

Informatiebord 2: Hoogte, afstanden, aantallen

In De Zuidkaap is plek voor 452 woningen, verdeeld over 14 lagen. Het gebouw wordt met 45 meter even hoog als De Noordkaap en de Hilversumflat. De afstand tot de Hilversumflat is op maaiveld ongeveer 15,8 meter en daarna ongeveer 17,5 meter. Sommige bezoekers vinden de hoogte acceptabel, vergelijkbaar met bestaande gebouwen in de buurt. Maar vanuit de (directe) omgeving is er veel kritiek op de omvang van het project. Deze omwonenden vinden het te massaal en vrezen een negatief effect op de (verkeers)veiligheid, parkeersituatie en leefbaarheid. Zij geven aan dat veel mensen hier zijn komen wonen voor de ruimte en het groen, dit is door andere ontwikkelingen al verminderd en nu komt De Zuidkaap er ook nog bij. In het bijzonder zijn er veel zorgen over alle verkeersbewegingen die dit aantal nieuwe bewoners met zich meebrengt. En de druk die dat geeft op de Hilversumstraat, maar ook het openbaar vervoer in de buurt. Veel omwonenden pleiten voor een stuk minder woningen. Voor de bewoners van de Hilversumflat geldt dat zij zich hiernaast ook zorgen maken over de hoogte en de afstand tussen hun gebouw en de Zuidkaap. Hun bezwaren zijn verlies van privacy, zonlicht en uitzicht, maar ook mogelijke geluidsoverlast (zowel tijdens de bouw

als in de nieuwe situatie) wordt genoemd. Ook zijn er zorgen over dat de bereikbaarheid van hun flat. Blijven hun woningen wel toegankelijk voor bewoners en hulpdiensten? Ook een bezoeker vanuit het Entreegebied uitte kritiek op de stedenbouwkundige opzet en vindt dat de Zuidkaap te dicht op de Hilversumflat komt te liggen. Verder wees een aantal omwonenden op de sociale veiligheid: wat doet de komst van zoveel nieuwe bewoners met de sfeer en gaat deze doelgroep wel goed samen met de huidige bewoners?

Informatiebord 3: Woningtypes

In de Zuidkaap is plek voor 240 studio's in de sociale huur van ongeveer 30 m² en 212 tweekamerappartementen in de middeldure huur van ongeveer 40 m². Bezoekers stelden vragen over de hoogte van de huur en voor welke doelgroepen de woningen zijn bedoeld. Woningzoekenden zijn over het algemeen enthousiast over de woningtypes en de indeling. Een studio wordt gezien als een goede optie voor een starter en stellen zijn geïnteresseerd in het tweekamerappartement. Sommige bezoekers vinden de woningen te klein. Sommige omwonenden willen liever een mix zien: minder woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en meer (grotere) woningen voor gezinnen. Woningen voor ouderen is ook nog geopperd.

Informatiebord 4: Begane grond

In De Zuidkaap komen veel gedeelde ruimtes en voorzieningen. Op de begane grond is plek voor een maatschappelijke ruimte/buurtkamer en er zou bijvoorbeeld een koffietentje kunnen komen. De invulling staat nog niet vast. Bezoekers werden gevraagd hun ideeën en wensen te delen. Een sociale ontmoetingsruimte voor de bewoners en de buurt wordt over het algemeen positief ontvangen. Woninggeïnteresseerden zijn enthousiast over een koffietentje. Door omwonenden wordt horeca op de begane grond over het algemeen niet gewaardeerd, er zijn zorgen over (geluids)overlast en de extra verkeersbewegingen die dit met zich mee kan brengen. Genoemde wensen zijn verder een studie/werkruimte en een sportschool of ruimte om te bewegen, waar ook kinderen en jongeren uit de buurt gebruik van kunnen maken. Een aantal woningzoekenden gaf als aandachtspunt mee dat het gebouw wel veilig moet zijn voor bewoners en niet iedereen zomaar overal heen kan lopen.

Informatiebord 5: Inrichting maaiveld (ruimte om het gebouw)

Vaker genoemde wensen voor de inrichting van de ruimte om het gebouw van bezoekers zijn groen en een speelplek voor kinderen uit de buurt. Een aantal omwonenden vindt de ruimte om De Zuidkaap heel beperkt, hoe gaat dit bijvoorbeeld als er brand uitbreekt? Verder zijn er veel zorgen geuit over de ontsluiting van het gebouw. Bewoners van de Hilversumflat vinden de toegangsweg te krap en maken zich zorgen over de bereikbaarheid van hun eigen flat. Ook

Tussentijds Verslag

De
Wijde
Blik

zijn er onder hen zorgen over de (te) smalle doorgang ter plaatse van het bestaande vluchtrappenhuis van de Hilversumflat. Een ander vaker genoemd aandachtspunt is de afvalverwerking. Mensen uit de buurt ervaren overlast van zwerfafval en volle containers. Zij zijn positief over de komst van 12 extra vuilcontainers als De Zuidkaap wordt gerealiseerd, maar geven wel als aandachtspunt mee dat de gebouwen bereikbaar moeten blijven als de containers worden geleegd. Tot slot heeft een aantal bezoekers aangegeven graag een fiets/loopbrug te willen naar de overzijde.

Informatiebord 6: Architectuur en uitstraling

Dit bord laat een beeld zien van hoe het gebouw eruit kan komen te zien en welke keuzes er gemaakt kunnen worden in materiaal en uitstraling. Bezoekers geven de voorkeur aan een gebouw met een moderne uitstraling en warm kleurenpalet. Sommige bezoekers vinden het ontwerp te massaal, andere bezoekers vinden het ontwerp juist geslaagd. Een bezoeker gaf aan graag andere materialisering te zien. De artist impression van de hoek aan het water (begane grond) wordt als heel mooi ervaren.

Informatiebord 7: Schaduwstudie

De schaduwstudie laat het effect van De Zuidkaap zien op de bezonning van de woningen en gebouwen in de directe omgeving. Door de ligging van het gebouw valt de meeste schaduw op de A10 en deels op De Noordkaap. Voor de Hilversumflat geldt dat komst van De Zuidkaap effect heeft op de ochtendzou. De bewoners zijn hier niet blij mee, zij willen hun ochtendzou behouden. Andere bezoekers zijn positief over de schaduwstudie of hebben hier geen mening over.

Informatiebord 8: Parkeren, groen en duurzaamheid

De Zuidkaap wordt een gasloos gebouw, er komen zonnepanelen op het dak, een gezamenlijke groene tuin op de eerste verdieping en er komt groen om het gebouw. Voor zowel woningzoekenden als de buurt is groen een belangrijk aandachtspunt. Buurtbewoners geven aan dat zij graag van het groen mee willen kunnen genieten als dat er komt. Een bezoeker uit het Entreegebied heeft de nadrukkelijke wens dat een wilg die aan de rand van het water staat behouden blijft. De parkeernorm voor dit project vanuit de gemeente is 0: voor de bewoners van De Zuidkaap komen er geen parkeerplaatsen en bewoners krijgen ook geen parkeervergunning als er in 2025 betaald parkeren wordt ingevoerd in de wijk. Veel bezoekers zijn er niet van overtuigd dat de parkeer- en verkeersdrukte hierdoor zal meevallen. Zij wijzen erop dat parkeren tussen 19.00 en 9.00 uur nog steeds gratis zal zijn, dus dat bewoners en bezoekers wel degelijk in de openbare ruimte zullen parkeren. Omwonenden vinden dit niet wenselijk, omdat er volgens hen al een tekort is aan parkeerplekken en de verkeersdruk hoog is. Een bezoeker wijst erop dat een parkeernorm van 1,1 in het Entreegebied niet voldoende is gebleken. De argumenten dat onderzoek uitwijst dat het autobezit onder de doelgroep van De Zuidkaap heel laag is (vrijwel nul) en het invoeren

van betaald parkeren er over het algemeen juist voor zorgt dat de parkeerdrukke afneemt, vinden zij niet overtuigend. Vanuit de woningzoekenden is er wisselend gereageerd: voor sommigen is het geen probleem, terwijl woningzoekenden die in de zorg of bij het GVB werken aangeven een parkeerplek nodig te hebben. Tot slot is als aandachtspunt meegegeven dat het openbaar vervoer in de buurt de toename van gebruikers wel moet aankunnen.

Informatiebord 9: Voorrangsregelingen en toewijzing

De Zuidkaap focust zich op jongvolwassenen, starters en eenoudergezinnen. Minimaal 25% van de woningen wordt met voorrang toegewezen aan inwoners van Amsterdam Noord. Zo mogelijk krijgen mensen met een cruciaal beroep (zorg, onderwijs, politie, GVB) en thuiswonende kinderen van 21 jaar en ouder bij omwonenden ook voorrang. De voorrangsregelingen werden goed ontvangen door de bezoekers. Er zijn vragen gesteld over hoe ze worden gewaarborgd en hoe de toewijzing in z'n werk gaat. Woningzoekenden en omwonenden zijn blij met de voorrangsregeling voor mensen uit Amsterdam Noord, sommige vinden dat er nog wel meer woningen met voorrang aan deze doelgroep mogen worden toegewezen. Bezoekers zien ook graag dat er voorrang wordt gegeven aan cruciale beroepen, thuiswonende kinderen van 21+ uit de directe omgeving én (extra) voorrang voor direct omwonenden uit bijv. de Hilversumflat die willen doorstromen naar een kleinere woning met gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond waar plek is voor ontmoeting. Tijdens de bijeenkomsten waren alle doelgroepen waarvoor een (mogelijke) voorrangsregeling geldt vertegenwoordigd.

Informatiebord 10: Participatie en Communicatie

Bezoekers kunnen op alle planonderdelen reageren. De reacties van omwonenden, woningzoekenden en andere belanghebbenden gebruiken we waar mogelijk om de plannen te verbeteren. Een deel van de omwonenden is bang dat alles al in 'kannen en kruiken' is en is sceptisch over of er wat met de reacties wordt gedaan. Aan alle betrokkenen is aangegeven dat het reguliere vergunnings- en toetsingstraject van de gemeente wordt gevolgd en dat zij nog bezwaar kunnen maken tegen de vergunning. Sommige omwonenden waren liever al eerder in het proces betrokken, andere bezoekers geven aan dat ze tevreden zijn over de communicatie en informatievoorziening.

Informatiebord 11: Planning en proces

Een deel van de omwonenden maakt zich zorgen over het bouwproces. Zij vragen zich af waar de bouwplaats komt en of dat wel past, hoe het bouwverkeer gaat rijden en in hoeverre zij overlast gaan ervaren. Hier zal de buurt nog over geïnformeerd worden en dit zal ook worden opgenomen in het BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) van de aannemer.

Tussentijds Verslag

Voor wat betreft de planning geven de meeste woningzoekenden aan dat zij hopen dat het gebouw er snel komt.

Vervolg: hoe nu verder?

Doniger heeft besloten 6-8 weken meer tijd te nemen voor het participatietraject en wil de komende periode eerst verder in gesprek met een aantal vertegenwoordigers en bewoners uit de buurt over de zorgen en vragen die er leven. Hierna zal er weer een buurtbrede participatiebijeenkomst plaatsvinden voor de omgeving en andere geïnteresseerden en belanghebbenden. De directe omgeving ontvangt hiervoor een huis-aan-huis uitnodiging. Andere geïnteresseerden houden we graag op de hoogte via de digitale nieuwsbrief en de projectwebsite www.zuidkaap.info. Tot slot zal er in het nieuwe jaar zal nog een bijeenkomst worden georganiseerd om terug te koppelen wat er met de reacties is gedaan. Als input niet is verwerkt, leggen we uit waarom niet. Bij vragen en opmerkingen kunt u mailen naar contact@zuidkaap.info.

Vragen & antwoorden

Plan	
Wat is jullie plan?	Op een deel van het privéparkeerterrein van het gebouw “De Noordkaap” van het Leger des Heils (Hilversumstraat 316), wil ontwikkelaar Doniger een nieuw woongebouw realiseren: De Zuidkaap. In het gebouw komen betaalbare huurwoningen, veel gedeelde ruimtes en (maatschappelijke) voorzieningen waar ook de buurt gebruik van kan maken.
Hoeveel en wat voor woningen komen er in De Zuidkaap?	In De Zuidkaap is plek voor 452 woningen, waarvan 240 studio's in de sociale huur (ca. 30 m ²) en 212 tweekamerappartementen in de middeldure huur (40 m ²).
Voor wie zijn de woningen bedoeld?	We verwachten dat vooral starters en jongvolwassenen die nu nog thuis wonen hier zullen komen wonen. Dat kunnen zowel singles als stellen zijn. Uit onderzoek blijkt dat de woningbehoefte onder deze doelgroep zeer groot is. We kunnen ons ook voorstellen dat hier eenoudergezinnen komen wonen.
Past de doelgroep jongvolwassenen en starters wel in deze buurt? Hoe gaat dat samen met de bewoners van Noordkaap en de Hilversumflat (veel gezinnen)?	Tijdens de bijeenkomsten is gebleken dat er in de directe omgeving ook veel thuiswonende jongeren zijn, voor wie een woning in De Zuidkaap een eerste stap van de wooncarrière kan zijn.
Waarom maken jullie niet minder woningen?	We bouwen alleen maar betaalbare huurwoningen en om dat haalbaar te maken is dit aantal woningen nodig.

Kunnen jullie het gebouw niet smaller of lager maken?	Een smaller of lager gebouw resulteert in minder betaalbare huurwoningen waardoor het plan niet haalbaar wordt.
Wat betekent dit gebouw voor de schaduwwerking op onze woning?	Het gebouw ligt vanuit schaduwwerking relatief gunstig ten opzichte van de omgeving, het grootste deel van de dag ligt de schaduw richting A10 en op De Noordkaap. Voor de Hilversumflat geldt dat De Zuidkaap enige ochtendzon op de galerij wegneemt. Op de informatieborden op de website is dit te zien in de schaduwstudie.
Waar moeten de nieuwe bewoners parkeren? Het is nu al zo vol.	Er komt betaald parkeren in 2025 in dit deel van Amsterdam en de bewoners van De Zuidkaap krijgen <u>geen</u> vergunning. Uit onderzoek blijkt dat er binnen onze doelgroep vrijwel geen autobezit is. We verwachten daarom geen parkeerproblemen door de komst van Zuidkaap.
Hoeveel parkeerplekken behoudt het Leger des Heils? Is dit wel genoeg?	Er blijven 39-50 parkeerplaatsen beschikbaar voor het Leger des Heils op het huidige terrein. Het Leger des Heils heeft aangegeven dat dit voor hen volstaat.
Is het wettelijk toegestaan om de bewoners van de Zuidkaap geen parkeervergunning te geven?	Er bestaat geen wettelijk recht op parkeervergunningen voor de toekomstige bewoners van de Zuidkaap. De gemeente mag dit zelf bepalen en heeft hierover beleid opgesteld. Alle bewoners van nieuwbouwwoningen van alle woningtypen (middeldure- en sociale huur, maar ook vrije sector) worden uitgesloten van vergunningverlening door het instellen van een zogenoemd 'nul-vergunningsplafond' voor alle adressen in het gebouw. Voor deze adressen worden geen bewonersvergunningen verstrekt op het moment dat betaald parkeren wordt ingevoerd (geldt ook voor overige voorzieningen in het gebouw). Dit volgt uit het actuele parkeerbeleid, Beleidsregel 1 Nota Parkeernormen auto. Zie ook paragraaf 5.5 Nota Parkeernormen Auto. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afgesproken dat de toekomstige bewoners van de Zuidkaap nadrukkelijk door de verhuurder worden geïnformeerd dat zij niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte op het moment dat betaald parkeren is ingevoerd. De ontwikkelaar/verhuurder zal dit in haar woningadvertenties duidelijk communiceren.
Hoe hard, met name op lange termijn, is de clausule dat er geen parkeervergunning wordt verleend?	Deze clausule is niet iets dat zomaar gewijzigd wordt. Het is officieel vastgesteld beleid en wordt toegepast op de hele stad.
Kunnen toekomstige bewoners van de Zuidkaap met een cruciaal beroep wél een parkeervergunning/plek krijgen?	De ontheffing voor cruciale beroepen, zoals onderwijs en zorg, geldt voor de locatie waarop ment werkt, dus niet waar men woont. Dit houdt in dat zo'n ontheffing via de werkgever gaat. Dit is dus

Zij kunnen i.v.m. werktijden niet altijd gebruik maken van het OV.	niet iets die mensen zelf kunnen aanvragen voor bij hun woning.
Wordt de parkeerdruk niet juist hoger als er betaald parkeren wordt ingevoerd in de wijk?	Nee. Op dit moment wordt er ook veel in de wijk geparkeerd door mensen die in het centrum of elders in de stad werken en daar met de fiets of bus naar toe gaan. Daaraan komt een einde aan met de invoering van betaald parkeren.
Is het OV in de buurt wel toegerust op de komst van zoveel extra woningen?	Door het realiseren van extra woningen in de wijk zal de druk op het openbaar vervoer toenemen. Als deze druk te hoog wordt kan dit invloed hebben op de bereikbaarheid van de wijk. Deze bereikbaarheid is één van de onderdelen die de gemeente toetst bij de vergunningsaanvraag. De gemeente zal dan ook zorgvuldig onderzoeken of het OV-netwerk 452 extra huishoudens aankan, waarbij uitgegaan wordt van 2 personen per huishouden. Mocht blijken dat dit niet het geval is, dan zal door de gemeente (in samenwerking met de OV-aanbieder) gezocht worden naar een oplossing om de bereikbaarheid van de wijk toch te blijven waarborgen.
Komen er ook balkons?	Ongeveer de helft van de tweekamerappartementen krijgt een loggia. De overige appartementen en studio's hebben geen eigen buitenruimte, maar kunnen wel gebruikmaken van de gedeelde daktuin die op de eerste verdieping komt.
Wat komt er op de begane grond?	Er komt in ieder geval een overdekte en beveiligde fietsenstalling, een wasserette voor de bewoners, een entree/lounge met ruimte voor studie en werkplekken en een aantal appartementen. Er is plek gereserveerd voor een maatschappelijke en commerciële functie. De precieze invulling daarvan willen we samen met de buurt en toekomstige bewoners bepalen.
Staat het al vast dat er horeca komt? Ik ben bang voor (geluids)overlast.	Nee, dat staat niet vast. Als er horeca komt gaat het om dag-horeca, bijvoorbeeld een cafeetje waar je koffie kunt drinken.
Is er een garantie dat de functies op de begane grond niet versoberen of weg worden bezuinigd?	De gereserveerde ruimtes voor deze functies liggen vast in afspraken met de gemeente Amsterdam.
Bij wie kan ik mij melden als ik interesse heb in de maatschappelijke of commerciële ruimte?	Dit kan bij het projectteam door een mail te sturen naar contact@zuidkaap.info .
Komen er extra voorzieningen zoals afvalcontainers bij? Daar is nu al een tekort aan en dit zorgt voor een onprettige leefomgeving.	Ja, er worden extra ondergrondse afvalcontainers in het openbaar gebied geplaatst. We willen ook met Rochdale en het Leger des Heils bespreken hoe we kunnen samenwerken m.b.t. de afvalverwerking.
Blijft de Hilversumflat bereikbaar tijdens de bouw en in de nieuwe situatie, ook voor hulpdiensten?	De Hilversumflat blijft te allen tijde bereikbaar. Er bestaan wettelijke regels voor de toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten. Daar houden we ons aan. Het BLVC-plan (Bereikbaarheid Leefbaarheid, Veiligheid & Communicatie) is onderdeel van de omgevingsvergunning en wordt door de gemeente getoetst en gemonitord.

Wordt de ruimte/het groen om het gebouw toegankelijk voor buurtbewoners?	Ja, het nieuwe pad langs de oever wordt openbaar toegankelijk gemaakt.
Hoe wordt (de ruimte om) De Zuidkaap beveiligd?	Door middel van camerabeveiliging, elektrische slotvergrendeling en een actieve huismeester. De woningen op de begane grond zorgen voor 'ogen op straat'.
Woningen en huur	
Hoe bepalen jullie wie er in aanmerking komt voor een woning? Hoe gaat de toewijzing in z'n werk?	Wij houden ons aan de toewijzingscriteria van de gemeente Amsterdam. Alleen mensen die voldoen aan de door de overheid opgelegde criteria voor het type woning (sociale huur/middeldure huur) komen in aanmerking voor een woning. 25% van de woningen wordt met voorrang toegewezen aan inwoners van stadsdeel Amsterdam Noord. Als er dan nog steeds meer belangstellenden dan woningen zijn zal door middel van een geautomatiseerde loting de woning worden toegewezen.
Wanneer komen de eerste woningen beschikbaar?	De verwachte oplevering is in Q2 2027. De verhuur zal circa 3-6 maanden van tevoren starten. Via de nieuwsbrief houden we je graag op de hoogte. Je kan je aanmelden op www.zuidkaap.info
Komen er ook woningen voor het Leger des Heils?	Het Leger des Heils heeft aangegeven daar geen gebruik van te willen maken.
Worden de woningen voorzien van vloerbedekking, gordijnen en meubels? Zo ja, moet je daar extra voor betalen?	Ja, de woningen worden opgeleverd met vloerbedekking, gordijnen en meubels zoals o.a. een tafel, stoelen, bed en bank. De huurders zullen hiervoor een vergoeding betalen van naar verwachting 100 euro per maand. We volgen daarin het huurbeleid en de rekenregels van de Huurcommissie.
Wat wordt de huur voor de woningen?	De maximale sociale huur is 879 euro per maand en maximale middeldure huur is 1.157 per maand (prijspeil 2024).
Wat worden de servicekosten?	Dit is nog niet bekend. Het servicekosten voorschot zal worden berekend op basis van het beleidsboek van de Huurcommissie en wordt op jaarlijkse basis verrekend met werkelijk verbruik van de huurder.
Wat is het maximale jaarsalaris dat je mag verdienen voor middeldure huur en sociale huur?	Voor de exacte criteria verwijzen we je graag door naar de website van de gemeente Amsterdam: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/huisvesting/svergunning-aanvragen-25437#m22zfh13tdf1p1herbj
Is er ook een minimaal jaarsalaris dat je moet verdienen om hier te mogen wonen?	Dat is op dit moment niet vastgesteld.
Moet ik ook ingeschreven staan bij Woningnet om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning?	Nee, dat is alleen het geval als een woningbouwcorporatie zou gaan bouwen. Dat is niet het geval.

Krijg ik als bewoner van de directe omgeving extra voorrang?	Als die wens er is dan zullen we die bespreken met de gemeente. Wij staan daar in principe open voor.
Is er een leeftijdsgrens voor de woningen?	Nee.
Proces	
Gaan jullie wel echt wat doen met de resultaten van de participatie?	Ja, we willen graag verder in gesprek over de zorgen en vragen die er leven en gaan bekijken welke input we kunnen verwerken in het plan. We organiseren nog een bijeenkomst om te laten zien wat er met de reacties is gedaan.
Hoeveel invloed hebben wij als omwonenden op deze plannen?	Tijdens de inloopbijeenkomsten kon u uw zorgen, vragen, wensen en aandachtspunten met ons delen. Komende periode willen we hier verder over in gesprek met een aantal vertegenwoordigers/bewoners uit de buurt. Waar mogelijk verwerken we de input in het plan. Alle reacties worden ook meegenomen in het participatierapport dat we delen met gemeente bij aanvraag van de vergunning.
Ik kan niet naar de bijeenkomsten komen, hoe kan ik toch mijn mening geven?	We zetten alle informatie op de website www.zuidkaap.info , je kunt dan reageren door een mail te sturen naar contact@zuidkaap.info .
Ik heb mij aangemeld als geïnteresseerde voor een woning, maar woon niet in de buurt. Kan ik toch mijn mening geven over de plannen?	Zeker, je hebt in oktober nog een online enquête van ons ontvangen waarin je je wensen en aandachtspunten kunt aangeven.
Staan de plannen al vast of moet de gemeente Amsterdam nog een beslissing nemen?	We volgen het reguliere vergunnings- en toetsingstraject van de gemeente. Het plan is nog niet goedgekeurd. Pas na het participatietraject vragen we de Omgevingsvergunning aan.
Hoe staat de gemeente tegenover de plannen? Op welke manier is de gemeente betrokken?	De gemeente is nauw betrokken bij het project met betrekking tot het bespreken van vergunningen, beleid en participatie.
Waarom zijn wij niet eerder geïnformeerd en betrokken?	We moesten eerst de afsprakenbrief ondertekend hebben met de gemeente. Dit is afgelopen juli gedaan. Direct hierna is de buurt via de gemeente geïnformeerd met een brief.
Wanneer horen wij wat er met onze reacties is gedaan?	We organiseren nog een bijeenkomst voor de buurt en andere geïnteresseerden om terug te koppelen wat er met de reacties is gedaan. Als input niet is verwerkt, leggen we uit waarom niet.
Bouw	
Wanneer gaan jullie starten met de werkzaamheden? En hoelang duurt de bouw?	Als alles volgens planning verloopt, willen we in het derde kwartaal van 2025 starten met de (voorbereidende) werkzaamheden. De bouwtijd is iets korter dan 2 jaar.
Hoe wordt er tijdens de bouw rekening gehouden met ons als burens?	Bouwoverlast kunnen we niet voorkomen, maar we gaan ons best doen om dit tot een minimum te beperken. Dit doen we o.a. door waar mogelijk gebruik te maken van prefab materialen. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van elektrische materieel

	<p>(voorbeeld: elektrische kraan) en bouwverkeer wat ook zal bijdragen aan de beperking van de overlast.</p> <p>De aannemer zal bovendien een BLVC-kaderplan opstellen, dat staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Ruim voor de start informeren we de buurt over het bouwproces, de planning en inrichting van de bouwplaats.</p>
Hoe gaat er gefundeerd worden? Ik ben bang voor schade door heien.	Voorafgaand aan het heien wordt er trillingsonderzoek gedaan om uit te sluiten dat er schade kan ontstaan. We gaan ook de mogelijkheid van schroefpalen onderzoeken. We zullen de buurt hier ruim voor de start van de werkzaamheden nog over informeren.
Waar komt de bouwplaats op deze kleine kavel? Wordt de toegang tot de parkeerboxen in de Hilversumflat niet geblokkeerd?	Dat wordt nog onderzocht, of in het openbaar gebied, of op eigen terrein. De veiligheid zal te allen tijde geborgd zijn en de toegang naar het parkeren van de Hilversumflat komt niet in het geding.
Wat worden de routes van het bouwverkeer?	Dit wordt uitgewerkt in het BLVC-plan van de aannemer. Hier zullen wij de buurt nog over informeren.
Waar gaan de mensen die op de bouw werken parkeren?	Of op eigen terrein of in openbaar gebied.
Overig	
Wie is Doniger? Hebben zij al eerder zo'n project gerealiseerd?	Een ontwikkelende belegger. In Amsterdam Zuidoost heeft Doniger de afgelopen 2 jaar bijna 1000 woningen gerealiseerd, circa 90% van deze woningen wordt verhuurd in het betaalbare huur segment.
Hoe kan ik op de hoogte blijven?	Via www.zuidkaap.info kunt je je aanmelden voor de digitale nieuwsbrief.
Waar kan ik terecht met vragen of opmerkingen?	Het projectteam is bereikbaar via contact@zuidkaap.info

Bijlagen

- Petitie bewoners Hilversumflat
- Reactie Doniger Urban Developments op petitie bewoners Hilversumflat



ZUIDKAAP

Amsterdam, 16-09-2024

L.S

Wij als bewonerscommissie willen bij deze ageren tegen de bouwplannen van Doniger om tegenover de Hilversumflat de Zuidkaap te realiseren en hebben de volgende vragen, opmerkingen.

Gemeente:

1. Is dit in overeenstemming met het bestemmingsplan, wat is het bestemmingsplan
2. Is er een omgevingsvergunning, bouwvergunning, omgevingsplan?

Bezwaren:

1. Beperking van onze privacy
2. Aantasting uitzicht
3. Vermindering zonlicht door schaduwwerking.
4. Zuidkaap bevat 452 appartementen, dus komen er op deze paar vierkante meter ongeveer 800 tot 1000 personen bij. Dit heeft zeker een verstikkend en beklemmend gevoel. De openbare ruimte zal hierdoor overbelast raken. We hebben nu al veel last van zwerfvuil en vernielingen.
5. Hoe en wat bij calamiteiten? Er lijkt te beperkte ruimte voor het aanrijden van hulpverleningsdiensten.

CO2 uitstoot, wat voor impact heeft dat op de directe omgeving en op de veengronden van het achterliggende Waterland gebied.

Deze verdichtingsbouw betekent een verdere aantasting van het tuinstedelijk gezicht van onze wijk. Amsterdam-Noord is in eerste instantie gebouwd om de arbeiders uit het Centrum en de Jordaan, werkzaam in de haven, een beter bestaan te bieden. Nieuwendam heeft een eigen sfeer, waarin verdere hoogbouw een grote inbreuk op maakt. Enkele jaren geleden zijn we al een mooi stukje groen, waar uilen en valken nestelden, achter de flat kwijtgeraakt, dat plaats moest maken voor een straatje met zelfbouwkavels en waar nu als kers op de taart een flat bijkomt. Wij leven niet in het verleden, maar de huidige tekeningen laten een in onze ogen megalomaan gebouw zien.

6 Infrastructuur:

Hoe wordt eventueel de aanvoer van bouwmaterialen geregeld, waar opslag. Waar komt de ontsluiting van het appartement naar de openbare weg?

7 Parkeerdruk:

1. Voor de flat hebben we maar een beperkt aantal parkeerplaatsen tot onze beschikking in het korte doodlopende straatje. De vrije doorgang moet gewaarborgd worden. Bewoners moeten geen overlast onder vinden.
2. We hebben nu al een te hoge parkeerdruk, hoe dan?

8 Vuilnis:

Hoe wordt de vuilnisafvoer geregeld? Hebben nu al veel overlast van zwerfvuil en bijplaatsingen, omdat de afvalcontainer steeds vol is of omdat er gewoon naast geplaatst wordt door mensen die de moeite niet nemen om het vuil in de container te deponeren. Vogels en ratten zorgen dan voor verspreiding door de buurt.

Dit zijn tot nu toe onze bezwaren tegen de bouw van Zuidkaap.

Verwacht van u gemeente Amsterdam en/of ontwikkelaar Doniger schriftelijk antwoord op bovenstaande vragen.

Namens verontruste bewoners van de Hilversumstraat 104-298

Hoogachtend,


Voorzitter


Secretaris




Beste leden van de bewonerscommissie,

We zijn blij dat we dinsdag 17 september met jullie in gesprek konden over de plannen voor Zuidkaap. Graag reageren we vanuit Doniger op de petitie die jullie ons toen hebben overhandigd. We begrijpen dat jullie bezorgd zijn en daarom hebben we hieronder een reactie geschreven op de punten uit jullie petitie die de zorgen hopelijk geheel of gedeeltelijk wegnemen. Op de twee vragen in de petitie onder het kopje "gemeente" ontvangen jullie (ook) vanuit de gemeente een reactie.

Omgevingsvergunning. Deze vragen we pas aan ná het participatieproces. De aanpassingen die daaruit voort kunnen komen, nemen we dan mee in de Omgevingsvergunning.

Beperking privacy en uitzicht. Ja, het uitzicht verandert, net als dat destijds met de bouw van Noordkaap het geval was. Alleen liggen beide gebouwen aan de kant van de Hilversumflat woningen waar de galerij en entree ligt. De woonkamer met het uitzicht ligt aan de andere kant van de flat, daar vandaan zijn zowel Noordkaap als Zuidkaap niet zichtbaar. Tussen Noordkaap en Zuidkaap blijft ook nog vrije afstand van bijna 20 meter, zodat vanaf de galerij zicht blijft op het Waterland.

Vermindering zonlicht. Zuidkaap komt ten noordoosten van de Hilversumflat te liggen. Buiten enige ochtendzonneposities op de galerij heeft dit verder geen impact voor de Hilversumflat woningen, omdat de zon aan de kant van de woonkamers en buitenruimtes naar het westen draait.

Aantal bewoners. In Zuidkaap zijn inderdaad 452 compacte woningen voorzien. Door hun opzet zullen vooral eenpersoonshuishoudens hier gaan wonen en in mindere mate stellen. Per saldo zal het aantal bewoners tussen de 500 en 600 liggen verwachten we en niet de 800 tot 1.000 die jullie vrezen. De komst van de woningen zal juist een impuls aan de kwaliteit van de omgeving geven. Voor Zuidkaap komen er nieuwe ondergrondse afvalcontainers bij op straat en we gaan met Rochdale en het Leger des Heils onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om samen te werken m.b.t. afvalverwerking. De nieuwe woningen - ook op de begane grond - zullen zorgen voor 'ogen op straat' en meer levendigheid op een plek waar het nu 's avonds inderdaad niet optimaal is qua sociale veiligheid. In dat opzicht zal de ontwikkeling van De Zuidkaap bijdragen aan de oplossing van deze problematiek.

Calamiteiten. Er bestaan wettelijke regels voor de toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten. Daar houden we ons uiteraard aan. De wettelijke regels en normen zijn overgenomen in het plan waardoor de toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten gewaarborgd is.

CO²-uitstoot. In het kader van de planologische procedures moeten we voldoen aan hoge duurzaamheidsnormen die hierover gaan. Het gebouw en de daaraan voorafgaande bouw voldoen hieraan en onze ambitie is om de door de overheid en gemeente opgelegde duurzaamheidseisen, waaronder de strenge normen voor CO²-uitstoot, te overtreffen.

Aantasting van het tuinstedelijk karakter. In dit deel van Amsterdam Noord is daar al niet meer zo sterk sprake van door alle bebouwingen in de afgelopen decennia, inclusief jullie flat. We willen een gebouw ontwikkelen dat qua hoogte past bij de gebouwen die er al staan, daarom is de 45 meter van de Hilversumflat flat als uitgangspunt genomen. We zorgen voor

woningen voor starters en kleine huishoudens, voor hen is op dit moment de woningnood het grootst.

Aanvoer bouwmaterialen. Bouwen zorgt altijd voor overlast, daar zijn we eerlijk in. Maar we vinden het ook belangrijk dat we alles doen om overlast voor u als omwonenden zoveel mogelijk te beperken. De aannemer maakt daarom een plan voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Dit wordt door de gemeente getoetst en gemonitord tijdens de bouw, in dit plan is ook onderbouwd dat de vrije toegang naar het parkeerterrein behorend bij de Hilversumflat tijdens en na de bouw geborgd blijft.

Parkeren. We verwachten dat het parkeren de komende jaren, ook na de komst van Zuidkaap gunstiger wordt dan nu het geval is. Vanaf volgend voorjaar komt er betaald parkeren in dit deel van Amsterdam. De bewoners van Zuidkaap krijgen geen parkeervergunning. Onderzoek wijst uit dat de doelgroepen (jongeren, starters) voor de woningen in De Zuidkaap (allen sociale- en middeldure huurwoningen) niet over een auto beschikken. Op dit moment wordt er ook veel in de wijk geparkeerd door mensen die in het centrum of elders in de stad werken en daar met de fiets of bus naar toe gaan. Daaraan komt ook een einde aan met de invoering van betaald parkeren. Per saldo zal, ook in relatie tot bezoekersparkeren dat voor kan komen, de parkeerdruk dan afnemen. De gemeente heeft overigens onderzoek uitgevoerd dat er ook nu al overcapaciteit is aan parkeerplaatsen in de omgeving. Dat onderzoek kan bij de gemeente worden opgevraagd.

Vuilnis. Zoals we hierboven al aangaven leidt Zuidkaap ertoe dat er nieuwe ondergrondse afvalcontainers bijkomen op straat en gaan we met Rochdale en het Leger des Heils onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om samen te werken m.b.t. afvalverwerking.

We hopen dat we u zo voldoende informatie hebben gegeven. We zijn ons bewust dat de komst voor Zuidkaap voor veranderingen in uw buurt leidt, maar wij denken vooral ook ten goede. Daarbij komt dat we met de komst van Zuidkaap meer dan 500 jonge woningzoekenden, vooral uit Amsterdam-Noord, heel erg blij kunnen maken met een zelfstandige woonruimte. En is het ons doel om de invulling van de begane grond ten goede te laten komen voor alle omwonenden.

Voor meer informatie verwijzen we u graag naar www.zuidkaap.info en u kunt ons uiteraard ook altijd mailen op contact@zuidkaap.info. De gemeente kunt u bereiken via hilversumstraat@amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,



Doniger Urban Developments