

Verlag

Extra inloopbijeenkomst 20 januari 2025
over plannen woongebouw De Zuidkaap,
Amsterdam-Noord

Locatie

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

Datum

20 januari 2025

Tijdstip

Inloop tussen 17.30 en 19.30 uur

Initiatiefnemer

Doniger Urban Developments

Aanwezig vanuit projectteam

Doniger Urban Developments, Goudappel, gemeente Amsterdam, De
Wijde Blik Communicatie

Totaal aantal bezoekers

Ongeveer 30 personen

Website en e-mail

www.zuidkaap.info | contact@zuidkaap.info

Verslag

De Wijde
Blik

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 straks plek voor 452 sociale en middeldure huurwoningen, veel gedeelde ruimtes en (maatschappelijke) voorzieningen voor zowel toekomstige bewoners als de omgeving. In september vonden de eerste vier bijeenkomsten plaats, waar Doniger de plannen presenteerde en wensen, zorgen en advies ophaalde. Vanuit de buurt kreeg het projectteam echter signalen dat niet de hele omgeving op de hoogte was van de bijeenkomsten. Om wel iedereen de kans te geven om de plannen te bekijken en te reageren, organiseerde Doniger op 20 januari een extra inloopbijeenkomst met grotendeels dezelfde informatie en daarnaast aanvullende informatie over onder andere schaduwwerking en het participatieproces.

Genodigden en bezoekers

Ongeveer 900 adressen ontvingen huis-aan-huis een uitnodiging. Op de achterkant van de Nederlandstalige uitnodiging stond een QR-code die verwees naar de tekst in vier andere talen (Arabisch, Engels, Frans en Turks) om zoveel mogelijk mensen te bereiken. Ook op de avond zelf waren er vier tolken aanwezig om de plannen begrijpelijk te maken voor mensen die de Nederlandse taal niet machtig zijn. In totaal bezochten ongeveer 30 mensen de bijeenkomst. Hieronder waren enkele woningzoekenden.

Opzet

De avond had dezelfde opzet als de bijeenkomsten in september 2024. Geïnteresseerden waren tussen 17.30 en 19.30 uur welkom bij De Noordkaap. Daar stond opnieuw een route met grote informatieborden klaar, dit keer aangevuld met een animatie over schaduwwerking en een overzicht van de eerder gehoorde reacties, waaronder een opsomming van de zorgen en bezwaren die omwonenden hebben geuit tijdens eerdere inloopbijeenkomsten en gesprekken met de klankbordgroep. Daarnaast was er ruimte om in gesprek te gaan met de ontwikkelaar, de verkeerskundige en betrokken medewerkers van de gemeente Amsterdam. Bezoekers konden op die manier mondeling hun reactie meegeven of via een reactieformulier.

Samenvatting van de reacties

Hieronder is per thema een samenvatting te lezen van de ontvangen reacties. De getoonde informatieborden van 20 januari staan op projectwebsite zuidkaap.info en zijn [hier](#) te vinden.

Verslag

De Wĳde Blik

Hoogte, afstanden, aantallen

- Net als tijdens de bijeenkomsten in september is de omvang van het project voor veel omwonenden een belangrijk punt van zorg en kritiek. Gesprekken over andere thema's komen steeds weer terug op het volume van het gebouw, de afstand tot de Hilversumflat (17,5 meter) en in mindere mate de hoogte (45 meter). Het aantal woningen (452) is ook een belangrijk punt van zorg. Direct omwonenden, maar ook bezoekers uit de omliggende straten, vinden de plannen te massaal voor deze locatie. Ze vrezen dat de nieuwe bebouwing een benauwd gevoel zal geven, mede omdat het gebouw in een hoek is gepland die alleen vanaf de Hilversumstraat aan te lopen (en te rijden) is.
- Bewoners van de Hilversumflat geven aan dat ze bang zijn dat de Zuidkaap de leefbaarheid van hun eigen woning niet ten goede zal komen. In het bijzonder vindt deze groep de afstand tot hun gebouw te klein, waardoor er zorgen zijn over inkijk/privacy en het verlies van zon door de schaduwwerking. Sommige bezoekers benoemen daarom dat een hoge, slanke flat de voorkeur zou hebben boven het bredere ontwerp van De Zuidkaap.
- Enkele bezoekers geven aan dat ze wél achter het aantal woningen staan, voornamelijk met het oog op woningnood voor starters in Amsterdam.

Woningtypes

- Een aantal bezoekers heeft hun bedenkingen bij de grootte van de woningen. De reden daarvoor is dat ze verwachten dat bewoners van een klein appartement snel willen doorverhuizen en daardoor geen binding zullen krijgen met de omgeving.
- Ook opperen omwonenden dat een mix van woningtypes beter zou zijn voor deze buurt, omdat dat ook een meer diverse groep bewoners met zich meebrengt.

Begane grond

- De plek gereserveerd voor gedeelde ruimtes en voorzieningen op de begane grond krijgt positieve reacties van bezoekers. Voorzieningen met een maatschappelijke buurtfunctie krijgen van die groep de voorkeur, omdat dat van positieve invloed kan zijn voor de gehele buurt. Ook het toevoegen van een pakketpunt wordt geopperd.
- Een aantal omwonenden uit hun zorgen over de toestroom van mensen die deze voorzieningen met zich mee gaan brengen. Dat geldt voornamelijk voor het idee van een horeca gelegenheid, omdat dat extra overlast met zich mee kan brengen.

Inrichting maaiveld (ruimte om het gebouw)

- Er is op dit moment speelruimte voor kinderen op de plek waar De Zuidkaap moet komen. Het terugplaatsen van speelruimte is

Verslag

een vaker genoemde wens. Ook benoemen omwonenden dat er überhaupt minder ruimte overblijft om buiten te spelen.

- Bezoekers zijn benieuwd wat er uit de onderzoeken van de verkeerkundige gaat komen en wat voor invloed dat gaat hebben op de invulling van de begane grond en de inrichting van de (openbare) ruimte rondom het gebouw.

Architectuur en uitstraling

- De uitstraling van het ontwerp voor De Zuidkaap op de handschetsen wordt veelal als mooi ervaren.
- Daarnaast geven bezoekers graag aanvullende wensen mee aan de architect: een warme uitstraling, niet te modern en aansluitend bij de (oude) sfeer van Amsterdam-Noord.

Schaduwstudie

- Niet iedereen vindt de animatie van de schaduwstudie even makkelijk te lezen. Er wordt een oproep gedaan om naast de animatie ook in woorden te omschrijven welke invloed De Zuidkaap op de bezonning heeft (*zie omschrijving hieronder*).
- De bewoners van de Hilversumflat zijn niet bij met de gevolgen voor hun ochtendzon. In de zomer trekt de schaduw van de Zuidkaap tot ca. 10:30 uur over de galerijzijde van de Hilversumflat. In de winter trekt de schaduw van de Zuidkaap tot ca. 10:15 uur over de galerijzijde van de Hilversumflat.

Parkeren, groen en duurzaamheid

- Omwonenden geven aan dat er op dit moment al een parkeerprobleem is in de wijk. Ze wijzen erop dat veel autoparkeerplekken worden ingenomen door fietsen. Een deel van hen vreest dat de 452 nieuwe woningen alsnog tot meer auto's zullen leiden, ondanks de parkeernorm van 0.
- Bezoekers erkennen dat het een lastige balans is tussen parkeerruimte en groen, aangezien ze van beide meer willen. Groen voor de leefbaarheid van het gebied, parkeerplekken om het tekort op te lossen.

Vorrangsregelingen en toewijzing

- De focus op starters, jongeren uit Noord en mensen met een cruciaal beroep wordt over het algemeen positief ontvangen.
- Sommige omwonenden uiten hun zorgen over de jonge doelgroep. Zij vrezen dat jongeren weinig binding met de buurt zullen hebben en mogelijk meer overlast of agressie meenemen.
- Het overzicht van mogelijke toewijzingscriteria van Doniger, die de woningen zelf gaat verhuren, wordt gemengd ontvangen. Bezoekers vinden bijvoorbeeld dat een 'aantoonbaar gedegen huurverleden' in conflict zou staan met de doelgroep starters.
- Enkele omwonenden maken zich zorgen dat de voorrangsregeling voor mensen met een cruciaal beroep leidt tot

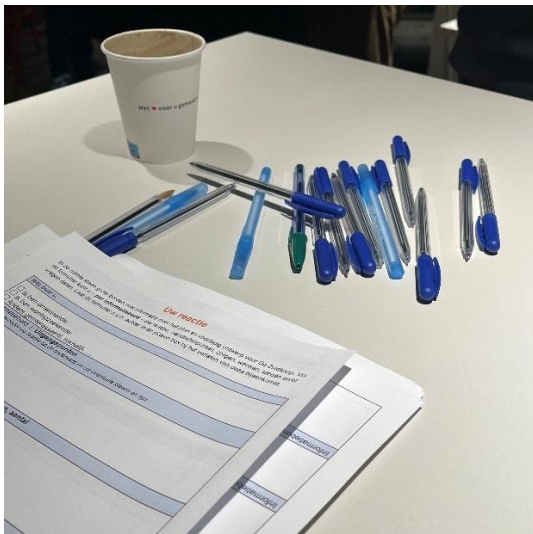
De
Wijde
Blik

Verslag

meer parkeerproblemen, omdat deze groep volgens hen vaak wel een vergunning kan krijgen. Dit klopt echter niet: de regeling van de gemeente is dat mensen met een cruciaal beroep een parkeervergunning kunnen krijgen bij hun *werk*, niet bij hun woning.

Participatie en Communicatie

- De extra bijeenkomsten worden positief ontvangen. Bezoekers geven aan dat het fijn is dat omwonenden in workshopvorm meer bij de plannen worden betrokken. Daarnaast herkennen de omwonenden die in september al naar de bijeenkomsten kwamen zich in het informatiebord 'wat hebben we gehoord' met de opsomming van de eerder gehoorde zorgen en bewaren van de omwonenden.
- Een deel van de mensen is nog steeds van mening dat de participatie te laat begonnen is, te kort duurt en niet gaat over het belangrijkste onderdeel: de omvang van De Zuidkaap.
- Ook wordt er aangegeven dat er te weinig tijd is om een serieus buurtprotest te beginnen.



Vervolg

Deze bijeenkomst stond in het teken van het (tussentijds) informeren en verkrijgen van advies van mensen die de bijeenkomsten in september hadden gemist. Daarnaast heeft Doniger in gesprek met omwonenden en actiegroepen besloten om interactieve workshops aan het participatieproces toe te voegen, waarvoor mensen zich via e-mail of tijdens de bijeenkomst konden aanmelden. De workshops worden gehouden op 28 januari en 13 februari, waarna er op 27 februari weer een brede terugkoppeling is voor de buurt. De interesselijst houden we op de hoogte via de digitale nieuwsbrief en de projectwebsite



Verslag

www.zuidkaap.info. In de tussentijd kunt u met vragen en opmerkingen terecht bij het projectteam via contact@zuidkaap.info.



De Wijde
Blik