

Verslag

Workshop 2 woongebouw Zuidkaap, 13 februari 2025

Ontwikkelaar Doniger is van plan om op een deel van het parkeerterrein van het gebouw Noordkaap (Hilversumstraat 316) een nieuw woongebouw te ontwikkelen met 452 woningen in de sociale en middeldure huur. Op 13 februari 2025 vond een tweede workshop plaats met Doniger, het betrokken architectenbureau MVSA, verkeerskundig bureau Goudappel en een groep bewoners en vertegenwoordigers uit de omgeving van het plangebied. De gemeente Amsterdam, waaronder een vertegenwoordiger van Aanpak Noord, was aanwezig als toehoorder.

Aanwezigen

Bewoners/vertegenwoordigers	Elf bewoners, uit o.a. de Hilversumflat, Hilverbeekstraat, Entreegebied en een woningzoekende
Gemeente Amsterdam	Klaas Dijkhuis (Aanpak Noord), Gerard Kwakkenbos (stedenbouwkundige), Peter Ulle (sr. ontwerper openbare ruimte), Nathalie Lagrand (gebiedscoördinator stadsdeel Oost)
Doniger Urban Developments	Pieter Schothorst (initiatiefnemer en ontwikkelaar)
MVSA Architects	Thijs van de Straat (architect)
Goudappel	Samir Ajanovic (verkeerskundig adviseur)
De Wijde Blik	Arjan Kaashoek (gespreksleider), Céline Bast (verslag)

Inleiding en programma

Arjan Kaashoek (De Wijde Blik) heet iedereen welkom. Na een korte voorstelronde licht Arjan het programma toe. Vanavond geven we terugkoppeling op de onderwerpen die vorige keer zijn besproken: toewijzing en doelgroepen, ontwerp, volume en verkeer. Hiernaast bespreken we de volgende nieuwe onderwerpen:

- Groen en openbare ruimte
- Voorzieningen begane grond (plint)
- Leefbaarheid en veiligheid

Reactie bewoners n.a.v. verslag workshop 28 januari

Voordat we beginnen wil één van de omwonenden een mededeling doen naar aanleiding van het verslag van de vorige workshop op 28 januari. De omwonenden hebben die workshop als prettig ervaren en hebben constructief meegedacht en -gedaan. Dat neemt niet weg dat er nog steeds grote zorgen zijn over het plan. In het verslag worden de zorgen zoals de omvang van het gebouw, het eenzijdige woningaanbod en de gevolgen voor de leefbaarheid en veiligheid wel genoemd, maar naar mening van de omwonende ontbreekt het gevoel erbij. Hiernaast staat er in het verslag dat de bewoners een gebouw met de omvang van 1 tot 2 keer Noordkaap acceptabel zouden vinden, maar de

Verslag

bandbreedte zit eerder tussen niks en een gebouw met de omvang van Noordkaap. Verder wil de omwonende kwijt dat het voor de bewoners lijkt alsof Doniger geen ruimte biedt voor een echt alternatief en dat de workshops worden gehouden om het plan langzaam door te drukken. En dat de bewoners het gevoel hebben dat het plan vooral vanuit een technische invalshoek wordt bekeken en dat de ontwikkelaar het ziet als een businesscase, terwijl de impact groot is. Ze roepen op om zorgvuldig om te gaan met hun woonomgeving.

- Arjan geeft aan dat er in het verslag van 28 januari een notitie zal worden opgenomen dat de bewoners constructief hebben meegedacht, maar dat hun bezwaren blijven staan.

Kritiek en vragen bewoners participatieproces en -niveau

Bij een andere omwonende reist de vraag wat de deelname aan het participatietraject oplevert voor de bewoners. Volgens haar lijkt het alsof de ontwikkelaar alleen het 'participatie-vinkje' wil halen zonder wezenlijke aanpassingen te doen. Ook de door de ontwikkelaar eerdergenoemde mogelijke afschaling van het woningaantal met 5%, lijkt van tafel te zijn. Een andere bewoner vult aan dat het voelt als schijnparticipatie.

- Arjan geeft aan dat de aanpassingen die zijn gedaan straks aan bod komen in de presentatie. Daarnaast heeft hij de vorige keer ook benoemd dat het, ook als de standpunten ver uit elkaar liggen, het de moeite waard is om te participeren en te zien waar partijen elkaar (wel) kunnen naderen.

De bewoner vindt participatie niet het juiste woord en benoemt dat de buurt pas in september is geïnformeerd (*naschrift: op 25 juli is er een brief verspreid vanuit de gemeente over het voorgenomen plan*), terwijl het plan al jarenlang in ontwikkeling was. Ook verbaast het haar dat er bij een project met zo veel impact het participatieniveau *adviseren* wordt gehanteerd en dat de gemeente hiermee heeft ingestemd. Een andere bewoner vraagt zich af of de gemeente wel een goed beeld had van de impact van het plan op de omgeving.

- Pieter Schothorst (Doniger Urban Developments) geeft aan dat de stadsdeelcommissie van de gemeente tweemaal is geïnformeerd en dat zij unaniem hebben ingestemd met de plannen. Alle relevante documenten waaronder het ontwerp, het volume, het programma, de afstanden tot de Noordkaap en de Hilversumflat, alsmede het participatieplan, zijn toen gedeeld. Op basis van die stukken is de afsprakenbrief met de gemeente ondertekend in juli 2024, waarna de buurt is geïnformeerd. Hij benadrukt hiernaast dat het participatieplan in lijn is met de participatienota van de gemeente Amsterdam en dat dit plan is goedgekeurd.
- Een bewoner vindt dat er in de voorgaande overleggen de suggestie is gewekt dat er meer ruimte zou zijn voor planaanpassingen. Hij benoemt dat de ontwikkelaar hier nog steeds een keuze in heeft, ondanks de afsprakenbrief met de gemeente.
- Pieter geeft aan dat er aanzienlijke extra inspanningen zijn geleverd om aan de zorgen van de buurt tegemoet te komen. In de presentatie van zo meteen en tijdens de inloopbijeenkomst van 27 februari komt dit aan bod.
- Arjan geeft aan dat De Wijde Blik participatie verzorgt in projecten waar veel participatieruimte is en in projecten waar minder participatieruimte

Verslag

is. De Wijde Blik organiseert het proces en legt er verslag van. Wat er inhoudelijk met de wensen en bezwaren tijdens het participatieproces kan worden gedaan, is aan de ontwikkelaar en later aan de gemeenteraad.

- De bewoner wil graag weten wanneer de omgevingsvergunning wordt ingediend.
- Pieter geeft aan dat zij de vergunning naar verwachting voor de zomervakantie aanvragen. Op 27 februari geven ze een doorkijkje in de planning. Arjan vult aan dat dit op de projectwebsite zal worden gemeld.

Terugkoppeling onderwerp: toewijzing en doelgroepen

Tijdens de vorige workshop heeft de groep het gehad over het onderwerp toewijzing en doelgroepen. Pieter geeft aan dat hij heeft begrepen dat er veel zorgen zijn over de samenstelling van de huurders, bijvoorbeeld dat deze te eenzijdig zou zijn met alleen studenten of starters. Andere gehoorde zorgen zijn de mogelijke toename van criminaliteit/onveilige situaties door huurders en een gebrek aan binding met de buurt door hoge doorstroom. Pieter benadrukt dat Doniger als toekomstige verhuurder zelf de regie heeft over het toewijzen van de woningen en dat Doniger net als de omwonenden belang heeft bij goede huurders. Daarnaast wil Doniger net als de omwonenden graag een diverse doelgroep bereiken en beschikt zij over de middelen om daarop te sturen met de te hanteren toewijzingscriteria. Pieter presenteert drie verschillende samenstellingen van huurders en vraagt bewoners wat volgens hen zou werken.

- Een omwonende uit nogmaals haar zorgen over snelle doorstroming van huurders zonder binding met de buurt.
- Pieter onderschrijft dat een heel eenzijdige doelgroep dit zou kunnen veroorzaken, maar dat met het toewijzingsbeleid en de daardoor diverse doelgroep dit probleem wordt geminimaliseerd. Doniger zal ook investeren in een communitymanager om onderlinge verbinding tussen huurders en binding met het gebouw en de buurt te stimuleren.
- Een andere omwonende maakt de vergelijking met studentenhuizen: één studentenhuus in de straat is geen probleem, maar een hele rij wel. Hij vreest dat een communitymanager weinig verschil maakt als er te veel woningen komen. Het aantal woningen is volgens hem het grootste probleem. Pieter merkt op dat de woningen niet aan studenten worden verhuurd, deze doelgroep is uitgesloten in overleg met de gemeente.
- Een andere omwonende betwijfelt of de gewenste mix haalbaar is. Als bepaalde doelgroepen uiteindelijk niet op de woningen afkomen, kunnen ze alsnog eenzijdig worden ingevuld.
- Pieter stelt dat er onder alle doelgroepen die hij presenteert een zeer groot woningtekort is, waardoor er naar zijn mening en verwachting geen enkel probleem zal zijn de woningen toe te wijzen binnen de beoogde doelgroepen. Hij wijst erop dat op dit moment voor iedere middeldure huurwoning in Amsterdam Noord die te huur komt, maar liefst 450 gegadigden zijn.
- Een andere omwonende vraagt of er rekening is gehouden met onderzoeken naar de effecten van grootschalige ontwikkelingen op de omgeving, bijvoorbeeld op de gezondheid door vermindering van daglicht.

Verslag

- Pieter antwoordt dat de Omgevingsdienst het plan bij de vergunningsaanvraag toetst op onder andere zaken die van invloed zijn op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van de omwonenden. Dat betreft onder andere het effect van Zuidkaap op de bezonning van de omliggende gebouwen, windhinder, verkeersdruk en veiligheid.
- Arjan concludeert dat de zorgen van de bewoners vooral draaien om de schaal van het project, en het aantal woningen.

Terugkoppeling onderwerp: volumeopbouw en architectuur

Pieter onderschrijft dat er een groot verschil is tussen de standpunten van bewoners en de ontwikkelaar. Doniger heeft gekeken in hoeverre ze de bezwaren van de buurt kunnen ondervangen door aanpassingen te doen in de uitwerking van het ontwerp/plan. Eén van de belangrijkste zorgen die naar voren kwam tijdens de vorige workshop, was dat het gebouw te dicht op de Hilversumflat staat. Hierop heeft de ontwikkelaar onderzocht of het gebouw ranker en hoger gemaakt kan worden.

Pieter licht toe dat de volgende aanpassingen zijn gedaan in het ontwerp: het gebouw wordt twee stramienen smaller gemaakt en in zijn geheel 2 meter richting het water verplaatst. Hierdoor wordt de afstand van gevel Zuidkaap tot de galerij van de Hilversumflat vergroot van 17,5 naar 25,5 meter en gevel Zuidkaap tot woningen Hilversumflat 27 meter. Hiernaast worden er twee verdiepingen toegevoegd om het plan financieel haalbaar te houden. Het aanpassen van het ontwerp en verplaatsen van het gebouw vergt namelijk meer bouwkosten en constructiecapaciteit en is een grote (financiële) ingreep.

- Een bewoner reageert dat het positief is dat de afstand nu groter is, maar dat het een massaal gebouw is en blijft. Het aantal woningen is niet verminderd met de eerdergenoemde 5%. Hoewel er dus is geluisterd naar één zorg, verandert er voor de rest helemaal niks.
- Pieter legt uit dat een combinatie van versmalling, verplaatsing én het afschalen van woningen financieel niet haalbaar is. Hij benadrukt dat de ontwikkelaar met deze aanpassingen op het naar hun mening belangrijkste bezwaar van de omwonenden heeft willen ingaan. Daarom is de afweging gemaakt de situering van Zuidkaap en daarmee de afstand tot de Hilversumflat, zwaarder te laten wegen dan de wens om af te schalen. Verder geeft hij aan dat Doniger als ontwikkelaar van mening is dat dit aantal woningen inpasbaar is op deze plek en dat dit onder andere door het (verkeers) onderzoek wat van Goudappel, wat vanavond gepresenteerd wordt, bevestigd wordt.

Terugkoppeling onderwerp: verkeer

In de vorige workshop toonde Samir Ajanovic (Goudappel) een animatie van de verkeersbewegingen *in* Zuidkaap (voetgangersstromen rond de liften). Vanavond geeft Samir een toelichting op de verkeersstromen *rond* Zuidkaap, dus in de openbare ruimte en laat hij zien wat het effect is van de komst van Zuidkaap. Hij geeft aan dat zijn bureau standaard uitgangspunten en kengetallen hanteert die in het hele land gangbaar zijn, maar ook enkele aannames moet maken en nodigt bewoners uit om hun ervaringen en opmerkingen te delen.

Verslag

Voetgangers en fietsers

Samir legt uit dat meer woningen altijd meer verkeer betekent. Er zijn nu 600 voetgangersbewegingen per dag, met de komst van Zuidkaap komen daar 900 voetgangersbewegingen per dag bij. Op het drukste moment van de dag (de avondspits, waarin volgens de vuistregel 10% van het totaal zich beweegt) gaat het om 2 of 3 mensen per minuut extra die zich over de wijk verspreiden. De één gaat bijvoorbeeld naar het winkelcentrum en de ander naar de bushalte. Ook voor wat betreft het aantal fietsbewegingen is de verwachte toename ongeveer 900 en heb je het over 2 a 3 extra fietsers per minuut die zich over de wijk verspreiden. Om de bewoners een beeld te geven van hoe druk dat is noemt Samir de Werktuigstraat en Nieuwe Purmerweg vergelijkbaar qua aantal fietsbewegingen.

- De bewoners merken op dat de infrastructuur van die wegen niet hetzelfde is als in de Hilversumstraat. In tegenstelling tot de voorbeeldstraten gaat het hier om een woonwijk en is er in de Hilversumstraat ook geen fietspad. Dat is volgens hen een wezenlijk verschil.
- Samir benadrukt dat hij deze voorbeelden noemt om de bewoners een idee te geven van hoe dit aantal voetgangers en fietsers eruitziet/voelt.

Openbaar vervoer

Zuidkaap zorgt voor 500 extra busreizigers per dag, wat neerkomt op 1,3 extra reiziger per minuut. Op het drukste moment betekent dit maximaal 6 extra reizigers per bus.

- Een bewoner stelt dat de bussen nu al vol zitten en denkt niet dat GVB daadwerkelijk extra bussen zal gaan inzetten, aangezien zij kampen met personeelstekort.
- Samir geeft aan dat GVB, als vervoerder, verplicht is om de capaciteit te verhogen als dat nodig is. Volgens het beleid van de GVB is er nog ruimte om het aantal busritten op te schalen van 8,5 ritten per uur (iedere 7 minuten) naar maximaal 12 per uur, een toename van 40% t.o.v. de huidige dienstregeling en dus ruim voldoende om de 6 extra reizigers per bus op de piekmomenten te kunnen vervoeren.

Gemotoriseerd verkeer

Samir lichtte eerder toe dat er geen extra autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de toekomstige bewoners van Zuidkaap. Dit is conform het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam. Hiernaast wordt er vanaf 1 april 2025 betaald parkeren ingevoerd in de wijk en bewoners van Zuidkaap krijgen geen parkeervergunning. Doniger heeft bovendien aangegeven dat zij alleen woningen zullen toewijzen aan mensen die verklaren geen eigen auto te bezitten. Hierdoor is de verwachting dat de toekomstige bewoners vrijwel niet over een auto zullen beschikken. Dat betekent niet dat er helemaal geen autobewegingen zullen bijkomen. Bewoners rijden bijvoorbeeld met iemand mee of maken gebruik van deelmobiliteit. Ook zijn er bezoekers. De verwachting is dat er 360 motorvoertuigbewegingen per dag bijkomen. In het avondspitsuur komt dit neer op een toename van ongeveer één auto per 2 minuten.

- Een bewoner merkt op dat een huurder nadat hij/zij is ingetrokken alsnog een auto kan nemen en deze in de omgeving (betaald) kan parkeren.

Verslag

Verkeersveiligheid en simulatie toekomstige situatie

Samir vertelt dat er een wegscan is uitgevoerd op de Hilversumstraat. Hoewel de komst van Zuidkaap zal zorgen voor meer verkeersdrukke, laat het onderzoek zien dat er geen extra knelpunten ontstaan. Tot slot laat Samir een animatie (video) zien van de verkeerssituatie als Zuidkaap is gerealiseerd, op basis van de eerder gepresenteerde cijfers.

- Een bewoner vraagt of bezorgverkeer is meegenomen in de berekeningen. Zij stelt dat pakketbezorgers met busjes nu al voor opstoppingen zorgen in de Hilversumstraat.
- Dit is niet meegenomen, maar Samir verwacht geen grote extra belasting van bezorgers. Pieter vult aan dat busjes van alle verschillende pakketbezorgers voor de entree van de Zuidkaap kunnen laden en lossen en daarvoor niet de Hilversumstraat gebruiken.
- Een bewoner vraagt of Goudappel ook een wegscan wil maken van de straat Markengouw.
- Samir geeft aan dat hij dit zal doen.
- Een aantal omwonenden uit twijfels over de cijfers en rapportage, hun verwachting is dat het verkeerskundig onderzoek geen juist beeld geeft en dat het veel drukker zal worden. Hiernaast vinden zij dat de animatie van Goudappel niet realistisch. In de praktijk is het volgens hen nu al veel drukker dan de animatie voor de toekomstige situatie laat zien.
- Arjan geeft aan dat hij in andere projecten gezien heeft dat Goudappel het eerlijk aangeeft is wanneer uit hun verkeerskundig onderzoek blijkt dat de infrastructuur niet toereikend is. Desalniettemin begrijpt hij dat bewoners op basis van hun eigen ervaring zorgen hebben.

Voorzieningen op de begane grond

Pieter licht toe dat er in het nieuwe ontwerp 8 minder woningen zijn ingetekend op de begane grond en meer (gedeelde) ruimte is voor de toekomstige bewoners en de buurt. Op de hoek is een maatschappelijke ruimte van ca. 100 m² voorzien. Doniger is van plan om voor de invulling van deze ruimte een samenwerking aan te gaan met welzijnsorganisatie Civic. De aanwezige vertegenwoordiger van Civic vertelt dat de organisatie op veel plekken in Noord actief is, zoals Huis van de Wijk Waterlandplein, en bewoners ondersteunt bij het opzetten van buurtinitiatieven. Hij vindt het belangrijk dat de maatschappelijke ruimte een uitnodigende, fijne plek wordt voor zowel nieuwe als de huidige bewoners. Hoe de ruimte precies wordt ingevuld is aan de buurt.

- Een bewoner benoemt dat zij ervaart dat het huidige aanbod in de wijk aan buurthuizen/voorzieningen gericht is op een kleine groep mensen en niet alle buurtbewoners zich daartoe aangetrokken voelen. Het zou leuk zijn als er op deze plek iets komt wat er nu nog niet is, zoals bijvoorbeeld een plek waar je koffie kunt halen.
- Een andere bewoner herkent dat een deel van de buurt weinig betrokken is. Ze geeft aan dat er veel wantrouwen heerst en je de mensen niet makkelijk ergens naartoe krijgt.
- Een woningzoekende geeft aan dat zij het als mogelijke toekomstige bewoner belangrijk vindt dat de plek veilig voelt en geen (geluids)overlast veroorzaakt 's avonds laat.

Verslag

- De vertegenwoordiger van Civic vertelt dat juist zo'n ruimte, waar 's avonds een activiteit plaatsvindt, kan bijdragen aan een gevoel van veiligheid.
- De wens voor een koffietentje waar ook buurtbewoners gebruik van kunnen maken, neemt Pieter mee. Hij benadrukt dat als er horeca komt, dit niet om zware/nacht horeca zal gaan.

Groen en openbare ruimte

Peter Ulle, ontwerper openbare ruimte bij de gemeente Amsterdam, neemt de aanwezigen mee in de ideeën voor de openbare ruimte en het groen rondom Zuidkaap. Het uitgangspunt is om het gebied zo veel mogelijk te vergroenen, o.a. met veel verschillende bomen op het parkeerterrein. De gemeente ziet de ontwikkeling als een kans om ook het gebied eromheen te vergroenen en toegankelijker te maken, o.a. door het wandelpad door te trekken en eventueel een loopbrug te maken naar de overkant.

- Een bewoner pleit ervoor dat er gebruik wordt gemaakt van het groen en de mooie grote bomen die er nu al zijn. Hij vreest dat deze natuur door de bouw verloren gaat. Ook is hij sceptisch over het aanleggen van een wandelpad vlakbij het water, dit kan ten koste gaan van de oever.
- Peter is het ermee eens dat de aanwezige bomen en de oever waardevol zijn voor de natuur. Het wandelpad dat nu is ingetekend is slechts een grove schets, dit wordt nog nader uitgewerkt. Hierbij zijn ook andere expertises betrokken zoals een ecooloog.
- Een andere bewoner is positief over het doortrekken van het wandelpad en de loopbrug, mits het geen nadelige gevolgen heeft voor de natuur.
- Een bewoner vraagt of het nog mogelijk is om het gebouw 2 meter op te schuiven richting Noordkaap, zodat er voldoende ruimte ontstaat voor een wandelpad en de bomen behouden kunnen blijven.
- Pieter Schothorst geeft aan op dit moment niet te weten of dat mogelijk is, hij zal het onderzoeken. Peter Ulle geeft aan te vermoeden dat dit niet past vanwege de parkeerplaatsen en de manoeuvreerruimte die daarvoor nodig is.

Er komen ongeveer negen ondergrondse afvalcontainers bij. Op een plattegrond laat Peter zien waar deze zijn gepland. Hiernaast geeft hij aan hoe hulpdiensten en pakketbezorgers Zuidkaap bereiken. En ook waar fietsnietjes zijn voorzien. Op dit moment zijn er 40 parkeerplekken ingetekend voor het Leger des Heils, officieel moeten dit er 50 zijn. Er wordt onderzocht of er 10 plekken in de openbare ruimte kunnen worden toegevoegd naast Noordkaap.

Tot slot vertelt Peter dat er een aantal opties zijn bedacht voor een nieuwe speelplek in de buurt. Nummer 1 is in het groen voor de Hilversumflat, nummer 2 is bij de moestuintjes en nummer 3 is aan de overkant van het water naast het Entreegebied.

- Een aantal bewoners van de Hilversumflat geeft aan geen voorstander te zijn van plek 1 i.v.m. geluidsoverlast van kinderen of hangjongeren. Een medebewoner wijst erop dat er wel veel kinderen zijn in de flat.
- Peter geeft aan dat het om een kleine speelplek zou gaan, maar dat optie 2 dan misschien beter is.
- Een bewoner vraagt of zij hier nog verder bij betrokken worden.

Verslag

- Peter geeft aan dat de openbare ruimte een afzonderlijk traject is vanuit de gemeente en dat de buurt nog wordt betrokken.

Leefbaarheid en veiligheid

Er zijn vanuit de buurt veel zorgen geuit over de leefbaarheid en veiligheid. Doniger ziet met de realisatie van Zuidkaap een kans om de veiligheid in directe omgeving te verbeteren en heeft G4s, een veiligheidsdienst, gevraagd om hen hierin te adviseren. Denkbare maatregelen zijn het plaatsen van betere verlichting op het parkeerterrein, surveillance, het faciliteren van een telefoonnummer van een spoedmeldkamer en het plaatsen van camera's. Pieter is benieuwd naar de ervaringen en aandachtspunten van de buurtbewoners.

- Een bewoner geeft aan dat vooral de hoek bij de noodtrap van de Hilversumflat onveilig is. Daar is veel beschutting. Een paar jaar terug zijn er camera's geplaatst, maar bewoners weten niet of dit heeft geholpen.

Afsluiting

Arjan bedankt iedereen voor de aanwezigheid en inbreng. Op 27 februari vindt er tussen 17.30 en 19.30 uur een buurtbrede inloopbijeenkomst plaats en wordt het verder uitgewerkte plan gepresenteerd. Er zullen geen grote veranderingen zijn t.o.v. hetgeen dat vanavond is gepresenteerd. Wel zal er deze avond terugkoppeling worden gegeven op wat er wel/niet is gedaan met de inbreng van buurtbewoners en woningzoekenden.