

# Verslag

## Workshop 1 woongebouw Zuidkaap, 28 januari 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 28 januari 2025 vond een 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	Twaalf bewoners, uit o.a. de Hilversumflat, Hilverbeekstraat, Entreegebied en een woningzoekende
Gemeente Amsterdam	Klaas Dijkhuis (Aanpak Noord), Gerben van der Korput (projectleider), Merel Oudejans (projectondersteuner)
Doniger Urban Developments	Astrid van den Berg, 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)

*Noot vooraf: De omwonenden hebben tijdens de workshop constructief meegedacht, maar hun bezwaren en zorgen over de plannen blijven staan.*

### Inleiding en programma

Arjan Kaashoek van De Wijde Blik heet iedereen welkom. Na een korte voorstelronde licht Arjan het programma toe. Vanavond staan drie onderwerpen centraal: 1) toewijzing en doelgroepen, 2) volume, en 3) verkeer. De agenda is vooraf per e-mail gedeeld met de deelnemers. De bewoners zijn het eens om deze drie onderwerpen in deze eerste workshop te doen, maar stellen voor om te beginnen met het tweede onderwerp volume. Dit onderwerp gaat hen het meest aan het hart en andere zorgen, zoals over verkeer en wind, zijn gevolgen van het volume. Arjan stemt in met dit voorstel.

Vervolgens staat Arjan stil bij het participatieproces. In de volgende workshop op 13 februari koppelen we terug wat er is gedaan met de input uit de workshop van vanavond. Hiernaast komen er op 13 februari enkele nieuwe onderwerpen aan bod. Het doel van de workshops is om concretere input uit de buurt op te halen en elkaar meer te naderen in de uitwerking van het plan. Tijdens de buurtbrede inloopbijeenkomst op 27 februari wordt er een algehele terugkoppeling op de participatie gegeven en presenteren we het definitieve plan/ontwerp dat Doniger gaat indienen bij de gemeente Amsterdam.

# Verslag

Tot slot licht Arjan toe dat De Wijde Blik verslag legt van het participatieproces. De Wijde Blik benadrukt dat participeren niet betekent dat je als bewoner instemt met de plannen en dat De Wijde Blik deze indruk ook niet zal wekken in de verslaglegging. We leggen alle meningen eerlijk vast en bewoners behouden altijd het recht om formeel bezwaar te maken.

## Onderwerp 1: Volume

Thijs van de Straat van MVSA Architects leidt het onderwerp in. Hij laat een aantal nieuwe impressies van Zuidkaap zien. Ditmaal is ook de architectuur uitgewerkt, zodat een zo realistisch mogelijk beeld van het ontwerp ontstaat. Aan de hand van een kaartje licht Thijs toe hoe het volume is opgebouwd. Het huidige ontwerp is in overleg met de gemeente Amsterdam en haar stedenbouwkundige tot stand gekomen. Op de begane grond zijn tien woningen voorzien, de entree, een fietsenstalling en ruimte voor commerciële en maatschappelijke functies. Hierboven komen dertien lagen met woningen van ca. 30 m<sup>2</sup> (studio's) en 40 m<sup>2</sup> (tweekamerappartementen). Verder noemt Thijs de afstand van het huidige ontwerp tot de Hilversumflat (17,5 meter van de gevel van Zuidkaap tot aan de galerij van de Hilversumflat), wat vanavond een belangrijk bespreekpunt is.

Vervolgens vertelt Thijs dat er door een gespecialiseerd bureau een windhinderanalyse is uitgevoerd voor de huidige situatie en de situatie met Zuidkaap. Deze windhinderanalyse is onderdeel van de Ruimtelijke Onderbouwing die bij de vergunningsaanvraag door de gemeente zal worden getoetst aan de geldende normeringen voor windhinder. De kleuren op de plaatjes verwijzen naar bepaalde categorieën van windhinder. Geel (categorie C) is bijvoorbeeld een klimaat waarin je prima kunt lopen, maar niet prettig kunt verblijven/langdurig zitten. Een gele zone is daarom geen geschikte plek om bijvoorbeeld een terras te maken.

- De windhinderanalyse roept verschillende vragen op bij bewoners. Bewoners van de Hilversumflat geven aan dat zij veel last hebben van de wind voor hun flat en gevaarlijke situaties hebben meegemaakt. Hoe en op wat voor moment is het windonderzoek uitgevoerd? En kan het kloppen dat de beleving heftiger is? Hiernaast zouden de bewoners van de hogere verdiepingen ook graag willen dat er onderzoek wordt gedaan naar de huidige en toekomstige situatie op de galerijen, aangezien de windhinder daar volgens hen erger is dan op straat.
- Thijs geeft aan dat hij deze vragen zal voorleggen aan het bureau dat de windhinderanalyse heeft uitgevoerd. Of er ook onderzoek kan worden gedaan naar de huidige en toekomstige situatie op de galerijen van de Hilversumflat moet hij eerst bespreken met Doniger.  
*Naschrift: Doniger is graag bereid het onderzoek uit te breiden en specifiek de situatie op de galerijen mee te nemen.*
- Arjan vraagt of het klopt dat er normen zijn waaraan het plan voor Zuidkaap moet voldoen als het om wind gaat.
- Thijs geeft aan dat dit inderdaad het geval is. De windhinderanalyse wordt door de gemeente Amsterdam getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

# Verslag

In het overleg met de klankbordgroep van 10 december 2024 heeft Doniger aangegeven waar zij ongeveer aan denkt als het gaat om het aanpassen van het ontwerp (5% minder woningen). Thijs weet dat bewoners dit te weinig vinden, maar dit is wat Doniger bereid is te onderzoeken. Op basis hiervan is hij aan de slag gegaan met een aantal varianten op het ontwerp. Thijs loopt twee opties langs: bij de eerste optie is het gebouw wat smaller (in vaktaal één beuk minder) en is er één laag toegevoegd en bij de tweede optie is het gebouw naast deze aanpassingen ook 2 meter verder van de Hilversumflat geplaatst. In het eerste geval neemt de afstand tussen de Hilversumflat en Zuidkaap, gemeten vanaf de verdiepingen, van de gevel tot aan de galerij toe van 17,5 meter naar 20,5 meter. Als het gebouw als geheel ook circa 2 meter mag worden verplaatst, wordt die afstand dus 22,5 meter. Het volume blijft in deze scenario's hetzelfde, wel zullen er in verhouding meer tweekamerappartementen komen.

Thijs verwijst naar de maquette op tafel met het huidige ontwerp en de losse blokjes ernaast, en vraagt de aanwezigen om mee te denken over mogelijke andere ontwerpen die nagenoeg hetzelfde volume hebben, maar anders zijn vormgegeven.

- Een bewoner vraagt waarom het volume en daarmee het woningaantal hetzelfde moet blijven. Kan Doniger niet wat meer hun kant op bewegen qua aantallen? Het aantal woningen is immers de reden voor heel veel zorgen. De bewoners zijn bang voor de gevolgen van de komst van zo veel nieuwe mensen in deze hoek van de wijk. En die zorg wordt wat hen betreft niet weggenomen met een gebouw dat iets opschuift en een tikje hoger en smaller is, maar nog steeds ongeveer hetzelfde aantal woningen bevat.
- Een bewoner geeft aan te begrijpen dat Doniger een haalbare businesscase moet hebben, maar wijst erop dat die niet alleen van het volume afhangt. Waarom wordt er bijvoorbeeld niet gekozen voor een mix van sociaal, middelduur en vrije sector zoals bij andere projecten in de gemeente?  
*Noot: deze vraag komt terug bij het onderwerp doelgroep & toewijzing.*
- Een bewoner vraagt zich af wat de architect het beste ontwerp vindt voor deze plek. Hij verwijst naar een ontwerp van een paar jaar terug dat uitsluitend met de gemeente is gedeeld en dat hoger was dan het huidige ontwerp van 45 meter hoog. Waarom is dat ontwerp aangepast?
- Thijs licht toe dat destijds door de gemeente als eis is gesteld dat Zuidkaap niet hoger mocht worden dan de Hilversumflat en Noordkaap. Thijs vertelt dat er opnieuw gesprekken lopen met de gemeente over de hoogte en dat hier misschien toch nog ruimte zit voor verandering.
- De bewoners zijn benieuwd hoe het ontwerp van een aantal jaar terug eruitzag en vragen Thijs dat ontwerp te laten zien middels de blokjes.

Thijs bouwt een grove versie van het "oude" ontwerp op de maquette (zie tekening eerder ontwerp volgende pagina). Een bewoner van de Hilversumflat merkt op dat dit ontwerp nog steeds erg dicht op hun gebouw staat. Hierop

# Verslag

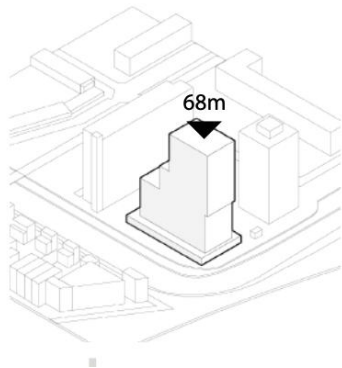
beginnen de bewoners en anderen verschillende varianten te maken met de blokjes.

Eén van de varianten is qua omvang vergelijkbaar met Noordkaap en heeft een relatief grote afstand tot de Hilversumflat (foto A op volgende pagina). Voor sommige bewoners zou een gebouw van zo'n omvang en met deze afstand tot de Hilversumflat acceptabel zijn.

Een andere variant komt qua volume overeen met het huidige ontwerp, maar is getrapt en hoger (foto B). Sommige bewoners vinden het een voordeel dat het merendeel van de bouwmassa hierbij verder van de Hilversumflat afstaat – los van de zorgen over het aantal woningen dus.

Ook wordt er een variant geopperd waarbij het gebouw een L-vorm heeft en er tussen Zuidkaap, Noordkaap en de Hilversumflat een binnengebied ontstaat (foto's C). Enkele bewoners geven aan dat ze dit vriendelijker vinden ogen dan het huidige ontwerp en dat dit de privacy van de bewoners van zowel de Hilversumflat als Zuidkaap beter waarborgt. Ook dit dus los van de zorgen over het aantal woningen.

*Eerder ontwerp Zuidkaap:*



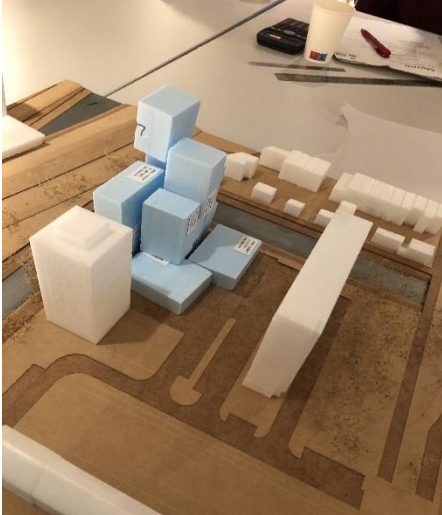
*Foto A:*





# Verslag

Foto B:



Foto's C:



Aan het eind van de workshop komen we nog een keer terug bij dit onderwerp. Doniger is benieuwd wat voor de bewoners wenselijk zou zijn qua afstand tot de Hilversumflat. Een bewoner geeft aan dat de mogelijke aanpassingen die ze vanavond hebben gezien een mooie eerste stap zijn, maar dat dit voor de bewoners nog wel “kruimels” zijn. Wat wenselijk is qua grootte varieert voor de bewoners tussen één of twee keer de omvang van Noordkaap.

## Onderwerp 2: Doelgroepen en toewijzing

Tijdens eerdere bijeenkomsten en ook vanavond zijn er veel vragen gesteld over het programma en de doelgroep voor Zuidkaap. Het programma bestaat uit woningen in de sociale en middeldure huur voor een- en tweepersoonshuishoudens en de focus ligt in principe op jongvolwassenen en starters op de arbeidsmarkt. Pieter Schothorst van Doniger legt uit dat er uit onderzoek blijkt dat de woningnood het grootst is onder de groeiende groep eenpersoonshuishoudens en dat de woningtypes van Zuidkaap het best voorzien in de woningbehoeftes van deze woningzoekenden. Ook in Amsterdam Noord is deze groep sterk vertegenwoordigd. Hier wil de ontwikkelaar op inspelen met Zuidkaap.

Pieter begrijpt echter de zorgen die er bij de omwonenden leven over bijvoorbeeld het ontstaan van een monocultuur en snelle doorstroming van huurders. Hij benadrukt daarom dat zij (in tegenstelling tot veel andere ontwikkelaars) na de oplevering eigenaar blijven van Zuidkaap. En als eigenaar willen zij ook graag huurders die langer blijven én huurders die niet allemaal hetzelfde zijn. Met het inzetten van een communitymanager en de maatschappelijke functies die in de plint komen, wil Doniger stimuleren dat huurders zich verbonden voelen met het gebouw en de buurt. Hiernaast kan Doniger bij het selecteren van huurders sturen dat er niet alleen maar één type huurders komt wonen. Ook is Doniger aan het kijken of er mogelijk ook andere doelgroepen kunnen wonen in Zuidkaap, zoals senioren. En wellicht kan er in de woningen op de begane grond (die wat hoger zijn) een entresol (tussenlaag)

# Verslag

worden toegevoegd, waardoor de woning groter wordt en er bijvoorbeeld een (klein) gezin kan wonen.

Eerder is gevraagd waarom Doniger naast sociale en middeldure huur niet ook vrije sector woningen maakt. De ontwikkelaar geeft aan dat de kans klein is dat zij vrije sector woningen gaan ontwikkelen, dan ga je een heel ander traject in en krijg je ook te maken met andere eisen, zoals bijvoorbeeld een hogere parkeernorm.

- De bewoners zijn er voorstander van dat er wordt gekeken naar meer variaties in woningtypes, zodat de groep bewoners diverser wordt en het aantal mensen wellicht ook minder.

## Onderwerp 2: Verkeer

Samir Ajanovic van het door Doniger ingeschakelde verkeerskundig bureau Goudappel doet onderzoek naar de verkeersstromen in en rondom Zuidkaap. Vanavond deelt hij de eerste inzichten. Hij laat een simulatie zien van de verkeersstromen op de begane grond van het gebouw, waarbij de avondspits (het drukste moment van de dag) als uitgangspunt is genomen. Zo'n simulatie wordt straks ook gemaakt van de (toekomstige) verkeerssituatie in het openbaar gebied rondom Zuidkaap.

Samir heeft gekeken hoe de naar verwachting maximale 650 toekomstige bewoners en bezoekers (558 bewoners en 90 bezoekers) zich verplaatsen. Het aantal verkeersbewegingen per dag komt neer op circa 2400. Een schema laat zien hoeveel van deze verkeersbewegingen lopend, met de fiets, met de auto en met het openbaar vervoer zijn. De Zuidkaap is via de Hilversumstraat van twee kanten aan te lopen en rijden. Samir kan zich voorstellen dat de bewoners zich afvragen wat dit in de praktijk betekent, hoe druk of niet druk is het dan op een dag? En kan de straat en het openbaar vervoer deze toename aan? Tijdens de volgende workshop kan Samir hier dieper op ingaan.

- Een bewoner vraagt of Samir de volgende keer ook voorbeelden van andere straten/gebieden in Amsterdam kan noemen die vergelijkbaar zijn met de nieuwe situatie.
- Samir geeft aan de volgende keer referenties mee te nemen.
- Een bewoner vraagt of de momenten waarop er geen betaald parkeren is (na 19.00 uur 's avonds en op zondagen) ook worden meegenomen. Vanuit de buurt zijn er zorgen dat toekomstige bewoners ondanks dat ze geen parkeervergunning krijgen op deze momenten toch hun auto gaan parkeren in de wijk.
- Doniger benadrukt dat zij als verhuurder als criterium gaan hanteren dat hun huurders geen auto bezitten. De verwachting dat een huurder daarna alsnog een auto neemt terwijl hij/zij geen parkeervergunning krijgt, wordt klein geacht.
- Een bewoner vraagt of toekomstige bewoners met een cruciaal beroep wél recht hebben op een parkeervergunning.
- De gemeente antwoordt dat dit niet het geval is. De regel voor mensen met een cruciaal beroep is dat zij een parkeervergunning kunnen aanvragen bij de plek waar zij *werken*.

# Verslag

De  
Wijde  
Blik

Tot slot licht Thijs aan de hand van twee panelen toe hoe de ontsluiting van Zuidkaap eruitziet in het huidige ontwerp. De in- en uitrit van het parkeerterrein wordt verlegd naar de Hilversumstraat. Daarmee vervalt de uitrit aan de Hilversumflat-zijde, waardoor er meer ruimte ontstaat op die plek. In tegenstelling tot een eerder ontwerp is er nu voor gekozen om een voetgangpad naar de entree van de Zuidkaap te maken. De fietsers kunnen via de parkeerweg naar de entree van de fietsenstalling die verplaatst is van de westzijde naar de noordzijde van de Zuidkaap. De bewoners zijn voorstander van deze wijziging. Over de vraag of er op het parkeerterrein van Noordkaap gekozen moet worden voor meer parkeerplekken of meer groen, hebben de aanwezige bewoners geen uitgesproken mening. Ze zouden graag meer groen hebben, maar willen niet dat er in het openbaar gebied parkeerplekken verloren gaan. De gemeentelijk projectleider geeft aan dat als de ruimte op de tekening groen wordt, dat de parkeerplaatsen die dan wegvallen uitsluitend als extra parkeerplaatsen worden gecreëerd in de straat. Dit gaat dus niet ten koste van de huidige parkeercapaciteit voor omwonenden.

## Afsluiting en vervolg

Arjan bedankt iedereen voor de deelname aan de workshop. Hij kan zich voorstellen dat meedenken over iets dat je eigenlijk niet wil, niet makkelijk is. Hij complimenteert en bedankt de bewoners die dit toch hebben gedaan. Arjan geeft aan dat Doniger en MVSA, in overleg met de gemeente, aan de slag zullen gaan met alle input. Goudappel gaat daarnaast verder met hun verkeersonderzoek.

Tijdens de volgende workshop geven we een terugkoppeling op de besproken onderwerpen, waaronder het volume en ontwerp, en staan daarnaast de volgende onderwerpen op het programma:

- Groen en openbare ruimte
- Leefbaarheid en veiligheid
- Voorzieningen begane grond (plint)
- *Naschrift: het onderwerp "Toewijzingscriteria huurders om een meer diverse bewonersgroep te creëren" is hier nog aan toegevoegd.*