



Participatierapport Project Zuidkaap, Amsterdam

Definitief 25 maart 2025

De

Wijde

Blik

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Tot aan de start van het participatietraject	2
3. Opbouw participatieproces en deelname	3
4. Belangrijkste uitkomsten	8
5. Vervolg.....	13
6. Bijlagen	13
7. Dankwoord.....	14

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

1. Inleiding

Ontwikkelaar Doniger Urban Developments is eigenaar van gebouw Noordkaap aan de Hilversumstraat 316 in Amsterdam Noord. Dit gebouw wordt gehuurd door het Leger Des Heils. Doniger is daarnaast erfpachter van het bijbehorende parkeerterrein. De ontwikkelaar is voornemens om op een deel van dit parkeerterrein een nieuw woongebouw te ontwikkelen: Zuidkaap. In Zuidkaap is plek voor 452 sociale en middeldure huurwoningen en (maatschappelijke) voorzieningen voor zowel de toekomstige bewoners als de buurt.

Op 17 juli 2024 ondertekenden Doniger en de gemeente Amsterdam een afsprakenbrief inclusief o.a. bouwenvelop (kavelpaspoort) en participatieplan voor de ontwikkeling van project Zuidkaap. In september 2024 startte een participatieproces om buurtbewoners, woningzoekenden en andere geïnteresseerden/ belanghebbenden te betrekken bij de verdere ontwikkeling van het plan.

De Wijde Blik heeft het participatieproces in opdracht van Doniger begeleid. De Wijde Blik verzorgde de informatievoorziening en werving (website, brieven, nieuwsbrieven, peiling, verslagen), organiseerde inloopbijeenkomsten en zat overleggen en workshops met participanten voor.

Dit rapport beschrijft eerst kort wat er voorafging aan het participatieproces, vervolgens het proces zelf met zijn verschillende contactmomenten en tot slot wat er wel of niet met de inbreng/ adviezen van belanghebbenden is gedaan en hoe het vervolg eruitziet.

2. Tot aan de start van het participatietraject

Eerste communicatie

Op **19 juni 2024** stemde de stadsdeelcommissie in over de ontwikkeling van Zuidkaap. Vervolgens tekenden Doniger en de gemeente Amsterdam op **17 juli 2024** een afsprakenbrief (inclusief participatieplan en bouwenvelop). Op **26 juli 2024** ontving de omgeving van het plangebied een brief vanuit de gemeente (zie bijlage). In deze brief kondigde de gemeente de plannen van Doniger en de start van het participatietraject aan. Op **1 augustus 2024** is er vanuit Doniger een persbericht verstuurd naar een aantal media in Amsterdam (Noord). Dit persbericht verscheen onder andere op www.nul20.nl. De Wijde Blik voerde stakeholdersgesprekken met de voorzitter van de bewonerscommissie van de Hilversumflat op **20 augustus 2024** en een (voormalig) woordvoerder van het

Entreegebied op **22 augustus 2024**. Op **31 augustus 2024** ontving de omgeving huis-aan-huis een uitnodiging voor de inloopbijeenkomsten in september.

Participatieniveau en doelgroepen

Voorafgaand aan de start van het participatieproces is er in nauwe samenwerking met de gemeente Amsterdam een participatieplan opgesteld. In dit plan is het participatieniveau 'adviseren' gehanteerd: er wordt advies ingewonnen van belanghebbenden en later teruggekoppeld in hoeverre dit wel of niet is verwerkt in het plan (zie ook de [participatiehandreiking](#) van de gemeente Amsterdam). Het participatieproces richtte zich voornamelijk op de directe omgeving van het plangebied, waaronder bewoners van de Hilversumflat, het Entreegebied, de woningen ten noordwesten van de Hilversumstraat en de Hilverbeekstraat. Hiernaast waren potentiële, toekomstige bewoners een doelgroep. Het participatieplan is afgestemd met Stadsdeel Noord en was onderdeel van de besluitvorming van de stadsdeelcommissie op 19 juni 2024.

Werving en middelen

De doelgroepen werden op meerdere manieren bij het project betrokken en op de hoogte gehouden.

Huis-aan-huis brief

Om zoveel mogelijk betrokkenen op de hoogte te stellen van de plannen en de bijeenkomsten, verspreidden we drie keer een huis-aan-huis-brief in de buurt. Het verspreidingsgebied bestond uit circa 900 adressen. Voor de tweede en derde inloopbijeenkomst is de uitnodiging naast Nederlands ook in het Arabisch, Turks, Engels en Frans verspreid.

Projectwebsite en digitale nieuwsbrief

Vanaf juli 2024 is de projectwebsite www.zuidkaap.info live. Hierop werden bijeenkomsten aangekondigd, konden belangstellenden zich inschrijven voor de nieuwsbrief en woningzoekenden zich aanmelden als geïnteresseerde. Gedurende het participatieproces zijn aankondigingen, verslagen en gepresenteerd materiaal steeds op deze website geplaatst.

Social media campagne

Middels een campagne op Facebook en Instagram zijn er in de (na)zomer van 2024 ook woningzoekenden geworven. Via de website konden zij zich aanmelden als geïnteresseerde voor het project Zuidkaap. In een periode van circa 8 weken is er een database van meer dan 4000 woningzoekenden opgebouwd.

3. Opbouw participatieproces en deelname

In september 2024 startte het participatieproces. Dat bestond uit inloopbijeenkomsten voor een breed publiek, een peiling onder woningzoekenden en een tweetal verdiepende workshops met een klankbordgroep over verschillende thema's. Tussentijds vonden enkele besloten overleggen plaats.

17, 19, 23 en 24 september 2024: buurtbrede inloopbijeenkomsten

Aantal bezoekers: circa 70 in totaal.

In september vonden er vier bijeenkomsten plaats voor de buurt en andere geïnteresseerden/belanghebbenden. De opzet, inhoud en locatie waren elke avond hetzelfde. Op grote panelen was het Voorlopig 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 planning en het (participatie)proces. De ontwikkelaar, architect en gemeente waren aanwezig om met bezoekers in gesprek te gaan en vragen te beantwoorden. Bezoekers konden per planonderdeel vragen, aandachtspunten, adviezen, wensen en zorgen meegeven via een reactieformulier.

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.

Na de bijeenkomsten zijn de panelen op de projectwebsite geplaatst, plus het verslag van de avond met een samenvatting van de reacties en overzicht met gestelde vragen & antwoorden. Dit verslag is ook terug te vinden in de bijlage.



11 t/m 22 oktober 2024: online peiling onder woningzoekenden

Aantal respondenten: 810.

Om naast omwonenden ook woningzoekenden te betrekken bij de ontwikkeling van Zuidkaap, is er in oktober een online peiling uitgezet onder mensen die zich via de website als geïnteresseerde hadden aangemeld voor het project. In de peiling werd onder andere gevraagd naar de leeftijd, de huidige woonsituatie, het autobezit en de woningvoorkeur van respondenten als ook hun wensen voor de invulling van de begane grond en algemene tips voor Zuidkaap.

De peiling is verstuurd naar 4140 aangemelde woningzoekenden en uiteindelijk ingevuld door 810 mensen (bijna 20%). De resultaten van de peiling zijn terug te vinden in de bijlage.

26 november 2024: overleg met kerngroep en 3 maanden verlenging participatieproces

Aantal deelnemers: 12.

Naar aanleiding van de reacties op de plannen vanuit de buurt, besloot Doniger in november om het participatieproces – dat oorspronkelijk eind november zou worden afgerond, met eerst 8 weken en uiteindelijk 3 maanden te verlengen tot eind februari 2025. Op 26 november waren de bewonerscommissie van de Hilversumflat en bewoners die hebben ingesproken tijdens de vergaderingen van de stadsdeelcommissie (op 16 oktober en 6 november) door Doniger uitgenodigd voor een overleg. Doel van dit overleg was om persoonlijk in gesprek te gaan over de zorgen en vragen die er leven over zowel de plannen voor Zuidkaap als de invulling van het verlengde participatieproces (tot eind februari 2025). Op verzoek van de bewoners sloten vertegenwoordigers van Red Amsterdam Noord, Aanpak Noord en de gebiedsmakelaar van de gemeente ook aan bij het overleg. Het verslag van dit overleg is terug te vinden in de bijlage.

10 december 2024: vervolgoverleg met kerngroep

Aantal deelnemers: 11.

Na het overleg van 26 november maakten Doniger en De Wijde Blik een voorstel voor het vervolg van het participatieproces. Dat bestond uit een extra inloopbijeenkomst om de bredere omgeving te informeren over de stand van zaken, het huidige plan en de vervolgstappen, twee workshops met de kerngroep en de architect om te bespreken welke wensen er leven en welke mogelijkheden er zijn om het gebouw en het plan aan te passen en tot slot een buurtbrede inloopbijeenkomst om het verder uitgewerkte ontwerp en resultaat van de participatie terug te koppelen. Tijdens het overleg is dit voorstel besproken. Er is toen o.a. gezamenlijk besloten

om op de eerstvolgende bijeenkomst zowel de panelen van september te laten zien als enkele nieuwe panelen met de stand van zaken, het vervolgproces en overzicht van de gehoorde zorgen/bezwaren. Bij dit overleg waren nagenoeg dezelfde mensen aanwezig als op 26 november.

Het voorstel voor het vervolgproces plus verslag van dit overleg zijn terug te vinden in de bijlage.

12 december 2024: werkbezoek Stadsdeelcommissie Amsterdam Noord

Aantal deelnemers: 4 stadsdeelcommissieleden

Op initiatief van Doniger is er een werkbezoek georganiseerd voor de leden van de Stadsdeelcommissie. De architect en de planologisch adviseur (Van Riezen & Partners) waren eveneens aanwezig. De stadsdeelcommissieleden zijn op locatie ontvangen en hebben kennisgenomen van de omgeving en de plannen van Doniger. In het bijzonder zijn de zorgen en bezwaren van de omwonenden (zoals weergegeven op paneel 13 van de participatie) gedeeld en besproken met de aanwezige stadsdeelcommissieleden.

Er is tevens toelichting gegeven op het participatieproces en de stappen die nog gaan komen. De commissieleden zijn in de gelegenheid geweest om uitgebreid vragen te stellen over het participatieplan, -proces en -niveau.

20 januari 2025: buurtbrede inloopbijeenkomst

Aantal bezoekers: ca. 30.

Deze avond had dezelfde opzet als de inloopbijeenkomsten in september 2024. Geïnteresseerden waren tussen 17.30 en 19.30 uur welkom bij De Noordkaap. Daar stond opnieuw een route met grote panelen 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. Ook was er informatie te vinden over het vervolg van het (participatie)proces en kon men zich aanmelden voor de workshops. Doniger, een verkeerskundige van Goudappel, de gemeente Amsterdam en vier tolken (Arabisch, Turks, Frans en Engels) waren aanwezig om met bezoekers in gesprek te gaan. Bezoekers konden op die manier mondeling hun reactie meegeven of via een reactieformulier. Ongeveer 30 mensen kwamen langs, waaronder enkele woningzoekenden.

Na de bijeenkomsten zijn de panelen op de projectwebsite geplaatst, plus het verslag van de avond met een samenvatting van de reacties. Dit verslag is ook terug te vinden in de bijlage.

28 januari 2025: workshop no. 1 met kerngroep

Aantal deelnemers: 12.

In de workshop stonden de volgende drie onderwerpen centraal: 1) bouwvolume, 2) toewijzing en doelgroepen en 3) verkeer. Aanwezig waren Doniger, architectenbureau MVSA, verkeerskundig bureau Goudappel, een groep bewoners en vertegenwoordigers uit de omgeving van het plangebied (Hilversumflat, Hilverbeekstraat, Entreegebied) en één woningzoekende. De gemeente Amsterdam, waaronder een vertegenwoordiger van Aanpak Noord, was aanwezig als toehoorder. De omwonenden gaven na de workshop aan constructief te hebben meegedacht, maar dat hun bezwaren en zorgen over de plannen blijven staan.

Het verslag van de workshop is na afloop gedeeld met de aanwezigen en op de projectwebsite geplaatst. Dit verslag is ook terug te vinden in de bijlage.



13 februari 2025: workshop no. 2 met kerngroep

Aantal deelnemers: 11.

Er werd terugkoppeling gegeven op de onderwerpen die tijdens de vorige workshop waren besproken: toewijzing en doelgroepen, ontwerp, volume en verkeer. Hiernaast werden de volgende nieuwe onderwerpen besproken: 1) groen en openbare ruimte, 2) voorzieningen begane grond (plint) en 3) leefbaarheid en veiligheid. De groep bestond uit grotendeels dezelfde mensen als op 28 januari.

Het verslag van de workshop is na afloop gedeeld met de aanwezigen en op de projectwebsite geplaatst. Dit verslag is ook terug te vinden in de bijlage.

27 februari 2025: buurtbrede terugkoppelbijeenkomst

Aantal bezoekers: ca. 30.

Deze avond werd op grote panelen het verder uitgewerkte ontwerp/plan gepresenteerd. Ook was te zien welke adviezen van buurtbewoners en woningzoekenden wel en niet waren overgenomen (en waarom). Verder was er informatie te vinden over het vervolg en de planning.

Doniger, architectenbureau MVSA, een verkeerskundige van Goudappel, de gemeente Amsterdam en vier tolken (Arabisch, Turks, Frans en Engels) waren aanwezig om met bezoekers in gesprek te gaan. De Stadsdeelcommissieleden waren eveneens uitgenodigd. In totaal kwamen er ongeveer 30 mensen langs, waaronder enkele woningzoekenden en medewerkers van het Leger des Heils. Deze bijeenkomst had een informeel karakter, als terugkoppeling van de aanpassingen naar aanleiding van het verlengde participatietraject.

De panelen en het verslag zijn na afloop op de projectwebsite geplaatst. Dit verslag is ook terug te vinden in de bijlage.

3 maart 2025: uitnodiging Stadsdeelcommissie

Doniger heeft opnieuw de Stadsdeelcommissie uitgenodigd voor een werkbezoek om de resultaten van de participatie terug te koppelen. Hier was echter onvoldoende belangstelling voor vanuit de commissie, dus het werkbezoek heeft geen doorgang gevonden.

4. Belangrijkste uitkomsten

Voor alle meegegeven opmerkingen verwijzen we naar de verslagen en informatiepanelen van de inloopbijeenkomsten, overleggen en workshops. In dit rapport volstaan we met de belangrijkste en meest genoemde punten en hoe daarmee is omgegaan tot op het moment van de buurtbrede terugkoppelbijeenkomst op 27 februari 2025.

Wat hebben we gehoord?	Wat hebben we er wel/niet mee gedaan? (stand van zaken t/m 27 feb 2025)
<p>Bouwwolume (grootte gebouw, woningaantal) en positie/ afstand tot de Hilversumflat</p> <p>Buurtbewoners vinden het gebouw te massaal en het aantal woningen en nieuwe bewoners te hoog</p>	<p>Het gebouw is hoger (2 verdiepingen extra) en smaller gemaakt en daarnaast 2 meter opgeschoven richting het water, waardoor er 8 meter meer afstand is gecreëerd tussen de Hilversumflat en Zuidkaap. Hiermee voldoet de afstand tot de Hilversumflat aan het Hoogbouwbeleid Gemeente</p>

<p>voor de wijk. Ze vrezen voor nadelige gevolgen voor de sociale cohesie, leefbaarheid, veiligheid en verkeerssituatie.</p> <p>Hiernaast vinden buurtbewoners dat het gebouw te dicht op de Hilversumflat staat. Dit voelt beklemmend en zorgt voor inkijk, verlies van zon- en daglicht, het verdwijnen van uitzicht en geluidsoverlast.</p> <p>Op dit moment waait het volgens omwonenden af en toe al erg hard, ondanks dat het windklimaat in theorie aanvaardbaar is. Ze vrezen dat het gebouw voor meer windhinder zal zorgen.</p> <p>Ook is er volgens hen te weinig ruimte om naar uit te wijken bij een calamiteit als brand.</p>	<p>Amsterdam van juni 2024. Deze aanpassingen vragen om een grote extra investering en hogere bouw- en constructiekosten. In Zuidkaap komen alleen maar betaalbare huurwoningen. Een combinatie van versmalling, verplaatsing én het afschalen van woningen is financieel niet haalbaar. Doniger heeft gekozen voor het versmallen en verplaatsen van het gebouw, omdat dit voor meer lucht tussen de gebouwen en een betere ruimtelijke inpassing zorgt. Dit was naar mening van Doniger het grootste bezwaar van de omwonenden. Hiernaast zijn zij als ontwikkelaar van mening dat dit aantal woningen inpasbaar is en wordt dit bevestigd door het verkeerskundig onderzoek.</p> <p>Uit de windhinderanalyse voor het originele voorlopig ontwerp blijkt dat het windklimaat minder goed, maar aanvaardbaar blijft en geen belemmering vormt voor het project. Met de komst van Zuidkaap valt er tot ca. 10.30 uur 's ochtends schaduw op de galerijzijde van de Hilversumflat, na dat tijdstip tot ca. 11.30 uur is er zon op deze galerijzijde zoals ook in de huidige situatie het geval is. Daarna draait de zon naar de westgevel van de Hilversumflat.</p> <p>De aanrijdroute van de hulpvoertuigen vindt plaats over het parkeerterrein van Leger des Heils met voldoende manoeuvreerruimte voor de wagens en een opstelplek ter hoogte van de entree van de Zuidkaap. De betrokken brandspecialist heeft bij de totstandkoming van het plan gezorgd dat het ontwerp brand- en vluchtveilig is en voldoet aan wet- en regelgeving.</p>
---	--

	<p>Desondanks bovengenoemde punten heeft de komst van Zuidkaap uiteraard gevolgen voor de omwonenden. Tegelijkertijd betekent het gebouw veel voor de hoge woningnood, ook onder inwoners van Amsterdam Noord. Zie ook de ruim 4.000 aanmeldingen van woningzoekenden via de website.</p>
<p>Woningtypes en doelgroep</p> <p>In een peiling onder woningzoekenden (ingevuld door 810 mensen) geeft 70% aan een woning voor 1 persoon te willen en 25,6% een woning voor 2 personen. Slechts 3,5% zoekt een woning voor een alleenstaande ouder met kind. Van de respondenten wil 83,7% een sociale huurwoning. De rest heeft interesse in een middeldure huurwoning.</p> <p>Buurtbewoners geven aan de woningen te klein en de doelgroep te eenvormig te vinden. Hierdoor zullen bewoners snel doorstromen en zich niet verbonden voelen met de wijk. Een gemengder woonprogramma, bijvoorbeeld ook woningen in de vrije sector en voor gezinnen, vinden zij hier beter passen. Het geven van voorrang aan mensen met een cruciaal beroep is niet handig als je hen geen parkeerplek kunt bieden.</p>	<p>Het marktonderzoek onderliggend aan het ondertekenen van de afsprakenbrief laat zien dat de vraag naar sociale en middeldure huurwoningen verreweg het grootst is in deze buurt. Daarom is een programma met sociale en middeldure huurwoningen opgenomen in de afsprakenbrief. Uit de peiling onder woningzoekenden blijkt een grote behoefte aan de veelal eenpersoonswoningen in de sociale huur, die in Zuidkaap zijn voorzien. Ook marktonderzoek laat zien dat de woningnood het grootst is onder de groeiende groep eenpersoonshuishoudens. Om deze redenen is er niet gekozen voor vrije sector woningen en/of woningen voor gezinnen. Doniger gaat de woningen zelf verhuren en is het ermee eens dat een meer gemengde samenstelling van huurders goed is voor de communityvorming en binding met de buurt. Daarom is de doelgroep wel uitgebreid met vijftigers en zestigers.</p> <p>Ook zijn er mede naar aanleiding van de participatie toewijzingscriteria (<u>zie paneel 11</u>) opgesteld – uiteraard met in acht name van de Wet Goed Verhuurderschap - die voor een diverse groep bewoners zullen zorgen. Zo zijn werkervaring en huidige woonplaats toegevoegd om beter onderscheid te kunnen maken tussen thuiswonende jongeren, starters en</p>

	<p>vijftigers/zestigers. Er zal dan ook geen sprake zijn van een eenzijdige populatie met alleen maar starters.</p> <p>Voor een deel van de mensen met cruciale beroepen is Zuidkaap nog steeds interessant. Niet iedereen met een cruciaal beroep heeft een auto. Doniger zal zich dan ook inspannen om woningen in de Zuidkaap te reserveren voor cruciale doelgroepen, zoals bijvoorbeeld medewerkers van het nabijgelegen BovenIJ Ziekenhuis.</p>
<p>Verkeer, parkeren en ontsluiting</p> <p>59% van de woningzoekenden gaf in de peiling aan geen auto te hebben.</p> <p>Buurtbewoners geven aan dat de Hilversumstraat nu al heel druk is en dat er te weinig parkeerplekken zijn in de buurt. Ook de bus is nu al regelmatig vol. Er zijn zorgen over de verkeersveiligheid in de omgeving en de bereikbaarheid van de Hilversumflat (voor bewoners en hulpdiensten).</p>	<p>N.a.v. de zorgen heeft Doniger besloten de woningen alleen toe te wijzen aan bewoners die verklaren geen auto te bezitten.</p> <p>De komst van Zuidkaap zal wel leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Verkeerskundig onderzoek van bureau Goudappel toont echter aan dat de verkeerstoename binnen de normen blijft en dat er geen extra knelpunten ontstaan door Zuidkaap. Meer busgebruikers kan leiden tot inzet van meer bussen, de frequentie kan nog fors (met 40%) omhoog. De GVB is hiertoe verplicht als de bezettingsgraad regelmatig te hoog is.</p> <p>Aan de Hilversumstraat komt een aparte in- en uitrit voor verkeer van en naar Noordkaap en Zuidkaap. De in-/uitgang van de inpandige fietsparkeerplaats voor de bewoners is daarnaast verplaatst van de westzijde van het gebouw naar de noordzijde. Hierdoor blijven de verkeersstromen van Zuidkaap en de Hilversumflat gescheiden. De bereikbaarheid voor hulpdiensten moet wettelijk goed geregeld zijn, de gemeente checkt dit bij de aanvraag Omgevingsvergunning.</p>

<p>Leefbaarheid en veiligheid</p> <p>Bij de vraag of bewoners een actieve rol willen spelen in de toekomstige wooncommunity en het beheer, zegt 92% van de woningzoekenden dat ze dit willen of overwegen. Slechts 8% zegt dus bij voorbaat dat ze hiervoor geen tijd hebben.</p> <p>Bij de Hilversumflat en Noordkaap voelt het voor een aantal omwonenden niet veilig 's avonds. Hiernaast zwerft er veel afval in de omgeving. De leefbaarheid en veiligheid tijdens de bouw van Zuidkaap is ook een zorg. Het aanstellen van een huismeester en goede beveiliging van het gebouw en de omgeving vinden zowel woningzoekenden als buurtbewoners belangrijk.</p>	<p>Leefbaarheid krijgt veel aandacht met onder meer een actieve wooncommunity, maatschappelijke voorziening en een permanente huismeester. Voor de community manager en de permanente huismeester wordt een woning gereserveerd op de begane grond zodat zij extra binding hebben met het gebouw.</p> <p>N.a.v. de zorgen besteden we extra aandacht aan veiligheid in samenwerking met veiligheidsadviseur G4S. Denk aan goede zichtlijnen, verlichting, cameratoezicht, surveillance en een telefoonnummer van de meldkamer voor omwonenden. De gemeente zal extra afvalcontainers in de openbare ruimte plaatsen voor de extra huishoudens.</p> <p>Voor de bouwperiode maakt de aannemer een BLVC-plan, dat staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Dit plan is onderdeel van de vergunningsaanvraag en wordt getoetst en tijdens de bouw gemonitord door de gemeente.</p>
<p>Openbare ruimte en groen</p> <p>Buurtbewoners pleiten ervoor dat bestaande bomen en groen (zoveel mogelijk) worden behouden. Het verwijderen heeft mogelijk negatieve gevolgen voor de aanwezige (beschermd) diersoorten en de opvang van regenwater. Zowel buurtbewoners als woningzoekenden zijn voorstander van veel</p>	<p>De inzet van zowel Doniger als de gemeente is om bestaand groen zoveel mogelijk te behouden. Bomen die toch moeten wijken voor de bouw, worden verplaatst of gecompenseerd d.m.v. aanplant van nieuwe bomen.</p> <p>In de participatie is de groeninrichting besproken, waarbij de komst van een wandelpad langs het water overwegend, mits er voldoende ruimte is, positief is ontvangen. Ook is het streven om een deel van de parkeerplaatsen te vervangen door groen, waarbij de gemeente vervangende parkeerplekken aan de straat zoekt.</p>

<p>groen om het gebouw en in de openbare ruimte.</p> <p>De speeltuin op de parkeerplaats van het Leger des Heils willen buurtbewoners graag behouden.</p>	<p>In de openbare ruimte komt een nieuwe speelplek, de gemeente betreft omwonenden bij de inrichting van de openbare ruimte.</p>
<p>Voorzieningen, begane grond</p> <p>Zowel buurtbewoners als woningzoekenden hebben behoefte aan een ruimte om elkaar te ontmoeten en waar je een kopje koffie kunt drinken, een daghap kunt eten of rustig kunt lezen, studeren en werken. Ook is er interesse voor een ruimte om (creatieve) workshops te organiseren of te kunnen sporten. Onder woningzoekenden zijn fitness, reguliere horeca en flexwerkplekken het meest gewild. Omwonenden pleiten voor bescheiden reguliere horeca, sterk gericht op de eigen buurt. Dit om mogelijke geluidsoverlast en extra verkeer te voorkomen.</p>	<p>De wensen van omwonenden en woningzoekenden lijken aardig overeen te komen. Duidelijk is dat zware/nacht horeca niet gewenst is en dat de reguliere horeca bescheiden/buurtgericht zal zijn.</p> <p>Ook werkt de ontwikkelaar samen met Civic om invulling te geven aan de maatschappelijke ruimte zodat deze interessant is voor zowel omwonenden als de nieuwe bewoners.</p> <p>De gezamenlijke huiskamer staat hier los van, die is uitsluitend bedoeld voor de nieuwe bewoners. Op de begane grond komt n.a.v. de participatie een fitnessruimte, voor zowel bewoners als de buurt.</p>
<p>Proces</p> <p>De buurt is te laat geïnformeerd over de plannen, nu staat alles al vast. Er is behoefte aan meer duidelijkheid over het besluitvormingsproces en inspraak op zaken als het volume, positionering en woningtypologieën.</p>	<p>Zoals bij elk bouwproject is er eerst overleg met de gemeente geweest over het plan en is de buurt daarna betrokken. Doniger en de gemeente werken samen vanuit een bepaalde visie, maar dat betekent niet dat het plan al vast staat. De (resultaten van de) participatie hebben grote invloed op de uiteindelijke uitkomst. De besluitvorming t.a.v. de vergunning heeft nog niet plaatsgevonden.</p>

	<p>Naar aanleiding van de zorgen uit de buurt is het originele participatieproces verlengd met drie maanden en uitgebreid met een extra buurtbrede bijeenkomst en twee workshops over thema's die de buurt belangrijk vindt, in het bijzonder het volume en de ruimtelijke inpassing. Met de resultaten uit de participatie werkt Doniger het plan verder uit tot een definitief ontwerp dat wordt ingediend bij de vergunningsaanvraag, waarop belanghebbenden het recht hebben een bezwaar in te dienen.</p>
--	--

5. Vervolg

De komende periode werkt Doniger toe naar een Definitief Ontwerp. In samenwerking met haar architect en in overleg met de gemeente Amsterdam worden de mogelijkheden onderzocht om het ontwerp nog beter inpasbaar te maken in de omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met adviezen uit het participatietraject. Het ontwerp zoals dat zal worden ingediend voor de vergunningsaanvraag zal t.z.t. op www.zuidkaap.info gepresenteerd worden. De interesselijst wordt hiervan op de hoogte gesteld middels de digitale nieuwsbrief.

De projectwebsite en mailbox worden na oplevering van dit participatierapport door De Wijde Blik overgedragen aan Doniger.

6. Bijlagen

- Bewonersbrief gemeente Amsterdam 16 juli 2024
- Verslag bijeenkomsten 17, 19, 23 en 24 september 2024
- Resultaten peiling woningzoekenden oktober 2024
- Verslag overleg kerngroep 26 november 2024
- Memo voorstel vervolgproces 6 december 2024
- Verslag overleg kerngroep 10 december 2024
- Verslag bijeenkomst 20 januari 2025
- Verslag workshop 28 januari 2025
- Verslag workshop 13 februari 2025
- Verslag bijeenkomst 27 februari 2025

Op www.zuidkaap.info/meedenken zijn nog altijd de panelen van de inloopbijeenkomsten en alle uitnodigingen voor bijeenkomsten te downloaden.

7. Dankwoord

In de bijeenkomsten met bewoners heeft De Wijde Blik haar rol als procesfacilitator herhaaldelijk toegelicht. Het project Zuidkaap heeft een grote impact op de nabije omgeving en wij hebben daar als participatiebureau geen invloed op. Wel is het onze rol om de wensen en zorgen breed te inventariseren en terug te koppelen wat hiermee kon worden gedaan. We hebben respect voor de wijze waarop buurtbewoners ondanks hun bezwaren in gesprek zijn gegaan over het project. Vanaf deze plaats bedanken we graag alle betrokkenen voor hun medewerking en inbreng bij het participatietraject.