



# Zuidkaap, Hilversumstraat, Amsterdam

Concept communicatieplan  
26 januari 2023

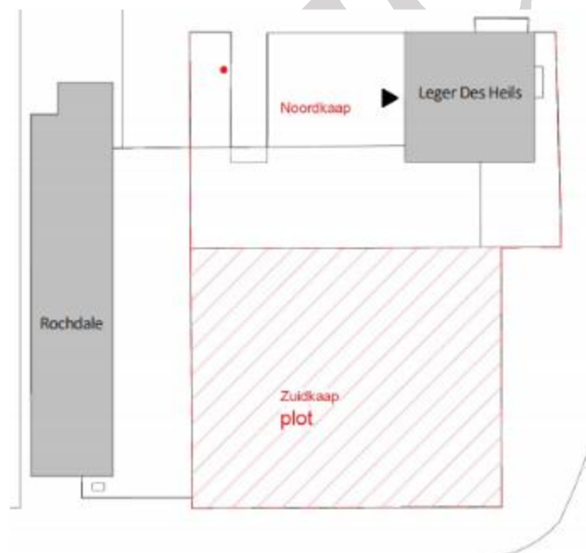
De ———  
——— Wjde  
Blik ———

## Inleiding

Doniger Urban Developments wil in de Waterlandpleinbuurt (Amsterdam Noord) een woontoren ontwikkelen met 452 woningen. De Wijde Blik is gevraagd om de communicatie met de omgeving te begeleiden. Op basis van meerdere locatiebezoeken, een stakeholdersanalyse en overleggen met Doniger en de gemeente, is dit concept communicatieplan tot stand gekomen. Hierin beschrijven we de strategie en middelen die nodig zijn om dit proces zorgvuldig te doorlopen. Samen met Doniger en de gemeente scherpen we dit conceptplan graag verder aan.

## Aanleiding

De Zuidkaap is gepland naast het al bestaande gebouw de Noordkaap, gelegen aan de Hilversumstraat 316. De Noordkaap is eigendom van Doniger en wordt gehuurd door het Leger Des Heils. De nieuwe woontoren komt aan de zuidzijde van het plot, dit gedeelte is momenteel in gebruik als parkeerplaats. Het plangebied ligt in een omgeving waar mensen wonen en werken. Doniger en de gemeente Amsterdam willen alle burens tijdig informeren over en betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling.



## Doelen

We willen bereiken dat de omgeving zich gehoord, betrokken en goed geïnformeerd voelt. Daarnaast willen we een goed beeld krijgen van de aandachtspunten, wensen en zorgen van burens. Indien mogelijk gebruiken we de opgehaalde input om het plan voor de Zuidkaap te verbeteren. Wanneer input niet wordt verwerkt, bijvoorbeeld om

planologisch-juridische of financiële redenen, of strijdigheid met gemeentelijk beleid, wordt dat onderbouwd en later opgenomen in het verslag van het doorlopen proces.

### Resultaat

Idealiter leidt het traject tot een plan dat beter is geworden dankzij de input van omwonenden en dat op draagvlak kan rekenen. Potentiële bezwaren op de bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning zijn op voorhand gesignaleerd. Er is een verslag opgeleverd waarin beschreven staat hoe het proces is verlopen.

## Omgevingsscan

Het plangebied ligt in de Waterlandpleinbuurt in Amsterdam Noord. De Waterlandpleinbuurt is een ontwikkelbuurt, de afgelopen jaren zijn er veel nieuwe woningen en voorzieningen gebouwd. Ook is de openbare ruimte op veel plekken vernieuwd, waaronder het park de Groene Zoom. Langs de A10 wordt de groenstrook aangepast en opnieuw ingericht.

## Stakeholdersanalyse

Op basis van een locatiebezoek en research heeft De Wijde Blik een eerste aanzet gedaan tot een stakeholdersanalyse. In de kick-off meeting met Doniger en de gemeente is deze verder uitgebreid.

Type Doelgroep	Doelgroep	Opmerking	Doelstelling
<b>Omwonenden</b>	Sociale huurflat Rochdale	In het verleden hebben bewoners overlast ervaren van LDH-bewoners. Er zijn toen onderlinge afspraken gemaakt. Bewoners kunnen vragen gaan stellen over de extra crisisopvang van LDH die er gaat komen. Er is een actieve bewonersvereniging.	Alle omwonenden worden tijdig geïnformeerd en uitgenodigd om mee te denken. We gaan het gesprek aan en luisteren naar hun aandachtspunten en eventuele zorgen. Het is voor iedereen duidelijk waar ze terecht kunnen voor informatie, vragen en opmerkingen.
	Zelfbouwers uit het Entreegebied	Hier wonen zo'n 95 huishoudens, veel gezinnen + architecten die eigen huis hebben ontworpen. Aan het begin van de wijk bouwt Rochdale een flat met 60 sociale en middeldure huurwoningen. Er is veel weerstand, er zijn vooral grote zorgen over parkeren en privacy i.v.m. dakterrassen. Hebben nu een woordvoerder i.v.m.	

		ontwikkeling Rochdale. T.z.t. kijken wie deze rol wil vervullen tijdens traject voor Zuidkaap.	
	Westzijde Hilversumstraat (Oosterendstraat, Walenburgsingel, Markengouw)	Diverse woningen in verschillende blokken: (koop)appartementen, eengezinswoningen. De woningen aan de Markengouw Corversbosstraat zijn in bezit van Stadgenoot (er komen enkele VvE's voor).	
	Hilverbeekstraat	Straat met (vrijstaande) koopwoningen. Ook vanuit deze hoek stevige reacties op de ontwikkeling van Rochdale. Eventuele woordvoerder is onbekend.	
	Werkgroep Waterlandplein	Zeer actieve wijkvereniging, willen van alles op de hoogte worden gehouden. Een zorg van hen is dat de Waterlandpleinbuurt een cluster van sociale huur wordt.	
	Bewoners en werknemers Noordkaap (Leger Des Heils)	30 studio's voor mensen die aan het resocialiseren zijn en 45 studio's voor crisisopvang (gezinnen). Verder veel kantoorruimte en in de plint een buurthuis + tweedehands kledingwinkel.	
<b>Gemeente Amsterdam</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.1, 2, e</li> <li>• 5.1, 2, e</li> <li>• 5.1, 2, e</li> <li>• 5.1, 2, e</li> <li>• 5.1, 2, e</li> </ul>	Belangrijk om onderling af te stemmen wanneer en hoe we voor het eerst gaan communiceren richting de buurt i.v.m. ontwikkeling Rochdale in Entreegebied. Zie hiervoor ook de planning.	Op de hoogte houden van voortgang participatietraject en planning. Relevante informatie uitwisselen en aanhaken wanneer nodig. Contact hierover loopt via 5.1, 2, e.
	Stadsdeelbestuur, betrokken wethouder	We presenteren het plan van Doniger en het communicatieplan aan het stadsdeelbestuur.	Informeren via betrokken ambtenaren.
<b>Rochdale</b>	5.1, 2, e (projectleider)	Betrokken bij Rochdale-ontwikkeling in Entreegebied. Participatietraject is net afgerond. Informeren wat nu de status is.	Relevante informatie uitwisselen en communicatie richting buurt afstemmen.
	Buurtcoördinator		

<b>Woningzoekenden</b>		Ook potentiële toekomstige bewoners zien wij als belanghebbenden. Er zijn verschillende manieren om hen te betrekken, bijvoorbeeld middels een online peiling.	Eventuele wensen van hen ook in beeld brengen.
------------------------	--	--	--

### Uitdagingen

De voorgenomen ontwikkeling zal impact hebben op de omgeving. Op basis van gesprekken met de gemeente Amsterdam en onze ervaring met soortgelijke projecten hebben we een inventarisatie gemaakt van de verwachte zorgen:

- Tekort aan parkeerplekken, parkeerdruk op straat
- Vermindering van uitzicht
- Schaduwwerking (beperkt door de ligging)
- Privacy-aantasting door inkijk
- Waardevermindering van woning
- Drukte en overlast door nieuwe bewoners
- Sociale onveiligheid
- Bouwoverlast
- Vermindering van groen
- Aanwezigheid van vleermuizen
- Verwijdering speeltuintje

### Kansen

Tegelijkertijd kan de ontwikkeling ook voordelen met zich meebrengen voor de omgeving. Er komt een levendige plint met voorzieningen voor de buurt en de waterkant wordt toegankelijk en aantrekkelijker. Het huidige onoverzichtelijke groen wordt vervangen door fraaier en sociaal veiliger groen. Ook is er ruimte voor een terras bij het gebouw van het Leger des Heils.

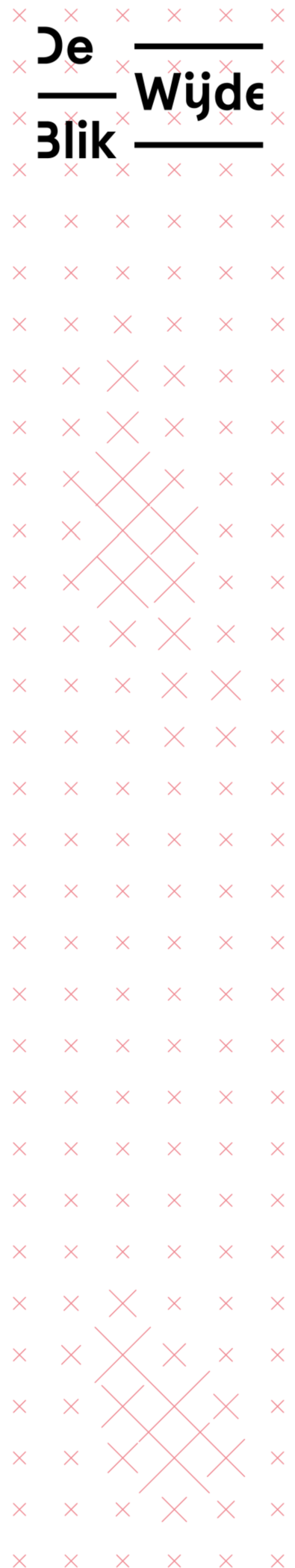
Wellicht zal de nieuwe bebouwing ook geluid van de snelweg tegenhouden, dit zal onderzocht moeten worden. Verder dragen de samenwerking met het Leger Des Heils en het feit dat er veel betaalbare woningen in de toren komen, bij aan het oplossen van belangrijke maatschappelijke knelpunten.

## Communicatie en participatie

### Participatieniveau en -ruimte

Tijdens het communicatietraject halen we input op van omwonenden. Waar mogelijk, gebruiken we deze input om de plannen te verbeteren. We hebben verkend waar in dit project eventueel ruimte is voor participatie. Hier is uitgekomen dat omwonenden kunnen meedenken over:

- De inrichting van de publieke ruimte om het toekomstige gebouw heen. Moet dit vooral kijkgroen worden of is er ook behoefte aan



bijvoorbeeld plekken om af te spreken, een boekje te lezen etc. Een optie is om hier ook de groenvulling van de oever van de singel te betrekken, die onder verantwoordelijkheid van de gemeente valt. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met randvoorwaarden, zoals het budget van de gemeente en eventueel ook de aanwezigheid van de vleermuis.

- Het al dan niet aanleggen van een fiets/loopbrug tussen de projectlocatie en Randmeersingel.
- Deelmobiliteit: we peilen of de omgeving hier ook gebruik van wil maken.
- De invulling van de plint:
  - ➔ Een deel van de plint zal naar verwachting in gebruik worden genomen voor (maatschappelijke) functies waar vanuit omwonenden en bewoners van de Waterlandpleinbuurt behoefte aan is, zoals bijvoorbeeld een weggeefwinkel. De gemeente zal naar verwachting geen ruimte afnemen.

Wat betreft de participatieruimte is verwachtingsmanagement zeer belangrijk. Op bovenstaande punten is maximaal het participatieniveau ‘consulteren’ mogelijk. Voor de overige planonderdelen beperkt het zich tot informeren en formele inspraakreacties in de volgende fase. Dat geldt onder meer voor de hoogte en het volume van het gebouw en het beoogde woningprogramma. Tijdens de eerste bijeenkomst wordt deze speelruimte uitgelegd.

### **Doelgroepen**

De stakeholdersanalyse heeft uitgewezen dat we te maken hebben met zeer uiteenlopende doelgroepen. Hun woonsituaties, belangen en beweegredenen verschillen van elkaar. We gaan daarom uit van een communicatietraject dat specifiek is afgestemd op de vier verschillende bewonersgroepen rond de projectlocatie zoals hieronder aangegeven. Met de belangrijkste belanghebbenden, ook wel de key-stakeholders, gaan we van tevoren persoonlijk in gesprek. Verder organiseren we meerdere bijeenkomsten voor verschillende groepen omwonenden.



Tijdens de stakeholdersgesprekken inventariseren we aandachtspunten, wensen en zorgen. Achteraf maken we een verslag dat we laten accorderen door de betreffende stakeholder. Indien nuttig, gebruiken we de input uit de gesprekken om de bijeenkomsten inhoudelijk vorm te geven. Als er bijvoorbeeld veel zorgen zijn over schaduw, kan het helpen om tijdens een presentatie inzichtelijk te maken wat het effect is van het gebouw op de bezonning.

### Buurtbijeenkomst ronde 1

Parallel aan het voeren van de stakeholdersgesprekken versturen we uitnodigingen voor een eerste informatiebijeenkomst. We organiseren vier verschillende bijeenkomsten voor:

- Flatgebouw van Rochdale en Leger Des Heils
- Entreegebied
- Hilverbeekstraat
- Westzijde Hilversumstraat

In de uitnodiging stelt het projectteam zich voor en worden de omwonenden en andere stakeholders uitgenodigd voor de buurtbijeenkomst die voor hen van toepassing is. We verwijzen daarbij ook naar de aparte participatiewebsite.

Tijdens de buurtbijeenkomst, die het karakter van een inloophbijeenkomst krijgt, worden de plannen gepresenteerd en duidelijk gemaakt op welke punten inbreng van de bezoekers mogelijk is. Ook worden de vervolgstappen in het communicatie/participatieproces toegelicht. Via een (online) peiling halen we feedback op en brengen we wensen/voorkeuren ten aanzien van de publieke ruimte, plint en deelmobiliteit in kaart.

We maken van iedere bijeenkomst een verslag. Deze delen we op de participatiewebsite (met een eventuele presentatie) om ook andere buurtbewoners de kans te geven mee te kijken met het proces.



### Buurtbijeenkomst ronde 2 / terugkoppelbijeenkomst

We organiseren opnieuw een inloophbijeenkomst. Deze keer om terug te koppelen wat er tijdens het traject is opgehaald. We stellen voor om twee momenten te plannen waarop mensen kunnen langskomen op een n.t.b. locatie (bijv. een middag en een avond). Via panelen is weer te zien hoe

en welke input is verwerkt. Leden van het projectteam bij de panelen lichten toe welke inbreng zij niet of gedeeltelijk meenemen en wat de argumentatie daarvoor is. Deelnemers krijgen opnieuw de kans om vragen te stellen. Op panelen is ook te zien hoe het besluitvormingsproces er verder uitziet. Verder wordt een doorkijk gegeven naar het bouwproces.

## Middelen

### Website

We lanceren een website met actuele informatie over het communicatie/participatietraject. Op de site vindt de omgeving een overzicht van het proces en de geplande bijeenkomsten. Hierop publiceren we ook verslagen, presentaties en relevante onderzoeken. Indien gewenst, kunnen we op de website ook een online poll plaatsen om input te verzamelen over een bepaald onderwerp. Tot slot kan men zich op de website aanmelden als geïnteresseerde voor een toekomstige woning in de Zuidkaap, zo bouwen we alvast een database op met woningzoekenden.

Voorbeelden van zulke participatiewebsites zijn [www.havenziekenhuisstraks.nl](http://www.havenziekenhuisstraks.nl), [www.meelfabriek.info](http://www.meelfabriek.info), [www.participatiedronen.nl](http://www.participatiedronen.nl) en [www.newa-amstelveen.nl](http://www.newa-amstelveen.nl).



### Emailadres

We maken een emailadres aan voor vragen en opmerkingen. De Wijde Blik is beheerder en krijgt alle mails binnen. Eenvoudige vragen handelen we zelf af. Meer inhoudelijke vragen leggen we voor aan het team.

### Verslag

Na de bijeenkomsten gaan we aan de slag met het verslag. Hierin staat een omschrijving van het gehele proces en alle opgehaalde input. Dit

verslag gaat als bijlage mee naar het gemeentebestuur en de raad voor besluitvorming, zodat zij goed zicht hebben op het doorlopen proces en de resultaten daarvan voor de planontwikkeling.

## Planning

De wens is om begin maart 2023 te starten met het communicatietraject. Doniger is van plan om begin juni 2023 de aanvraag afwijkingbesluit naar wonen in te dienen. De aanvraag omgevingsvergunning wordt naar verwachting in januari 2024 ingediend.

\*Eerder is besproken dat we rekening houden met het proces dat de gemeente en Rochdale doorlopen bij hun ontwikkeling in het Entreegebied. We gaan na wat de status is van dit project.

De indicatieve planning:

Februari 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualiseren communicatieplan;</li> <li>• Ontwikkelen communicatiemiddelen (website e.d.);</li> <li>• Locatie zoeken bijeenkomst.</li> </ul>
Maart 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Benaderen key-stakeholders en inplannen gesprekken;</li> <li>• Lancering communicatiemiddelen;</li> <li>• Verspreiding huis-aan-huis brief met uitnodiging bijeenkomst;</li> <li>• Gesprekken voeren key-stakeholders;</li> <li>• Voorbereiding bijeenkomsten.</li> </ul>
April 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 inloopbijeenkomsten voor de verschillende doelgroepen.</li> </ul>
Mei 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terugkoppelbijeenkomst op twee verschillende momenten (bijv. een middag en een avond)</li> <li>• Afronding traject en oplevering verslag.</li> </ul>