



Zuidkaap, Hilversumstraat, Amsterdam

Communicatie- en participatieplan
9 februari 2024

De ———
——— Wjde
Blik ———

Inleiding

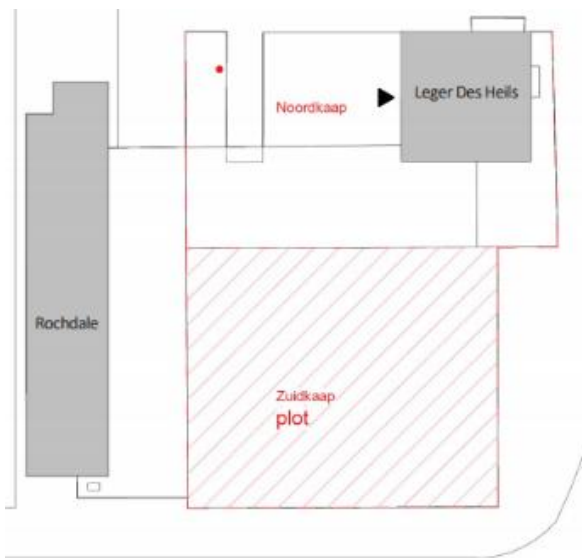
Doniger Urban Developments wil in de Waterlandpleinbuurt (Amsterdam Noord) een woontoren ontwikkelen met 452 sociale en middeldure huurwoningen. De Wijde Blik is gevraagd om de communicatie en participatie met de omgeving te begeleiden. Op basis van meerdere locatiebezoeken, een stakeholdersanalyse en overleggen met Doniger en de gemeente, is dit concept communicatie- en participatieplan 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.

Inhoud

1. Aanleiding
2. Omgevingsscan
3. Stakeholdersanalyse
4. Communicatie en participatie
5. Proces
6. Middelen
7. Planning

1. 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.



2. Omgevingscan

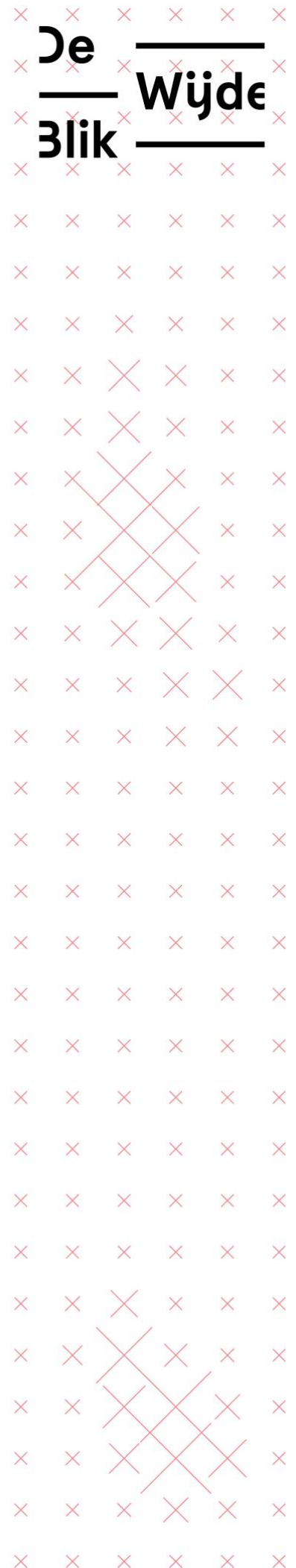
Het plangebied ligt in de Waterlandpleinbuurt in Amsterdam Noord. De Waterlandpleinbuurt is een ontwikkelbuurt, de afgelopen jaren zijn er veel nieuwe woningen en voorzieningen gebouwd. Ook is de openbare ruimte op veel plekken vernieuwd, waaronder het park de Groene Zoom. Langs de A10 wordt de groenstrook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

3. 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
Omwonenden	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 zijn vooral 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.	
Gemeente Amsterdam		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.
	Stadsdeelbestuur, betrokken wethouder, Stadsdeelcommissie	Communicatieplan gepresenteerd aan stadsdeelbestuur en Stadsdeelcommissie .	Informeren via betrokken ambtenaren. Contact onderhouden met stadsdeel
Rochdale	^{5.1.2e} (projectleider)	Betrokken bij Rochdale-ontwikkeling in Entreegebied/IJsselmeerstraat. Er is een onherroepelijke omgevingsvergunning. Naar verwachting start de bouw in februari 2024.	Relevante informatie uitwisselen en communicatie richting de buurt afstemmen.
	Buurtcoördinator		
Woningzoekenden		Ook potentiële toekomstige bewoners zien wij als belanghebbenden. De doelgroep bestaat voornamelijk uit jongvolwassenen/starters. Er zijn verschillende manieren om hen te betrekken, bijvoorbeeld middels een online peiling.	We bouwen vanaf het begin aan een database met geïnteresseerden en betrekken hen bij de ontwikkeling. Onze intentie is dat jongvolwassenen/starters uit Amsterdam Noord voorrang krijgen bij toewijzing van de woningen. Daarnaast willen we voorrang geven aan mensen met een essentieel beroep (zorg, politie, onderwijs). Een optie is om direct omwonenden van de Zuidkaap extra voorrang te geven bij de toewijzing.



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:

- **Parkeerdruk op straat**
- Vermindering van uitzicht
- Schaduwwerking (beperkt door de ligging)
- Privacy-aantasting door inkijk
- Waardevermindering van woning
- Drukke en overlast door nieuwe (relatief jonge) 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. De intentie is om jongvolwassenen en starters uit Amsterdam Noord voorrang te geven bij het toewijzen van de woningen. Daarnaast willen we voorrang geven aan mensen met een essentieel beroep (zorg, politie, onderwijs). Een optie is om direct omwonenden extra voorrang te bieden. 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.

4. Communicatie en participatie

Participatieruimte en -niveau

Tijdens het communicatie- en participatietraject halen we input op van omwonenden en toekomstige bewoners. 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 we omwonenden en toekomstige bewoners vragen om mee te denken over:

- De inrichting van de publieke ruimte om het toekomstige gebouw heen **maakt weliswaar geen onderdeel uit van dit participatieplan, maar het is wel goed om te achterhalen waar behoefte aan is.** 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 neemt naar verwachting geen ruimte af.

Voor bovenstaande punten en voor de planonderdelen zoals hoogte, bouwvolume en woonprogramma hanteren we het participatieniveau 'adviseren'. We winnen tijdens stakeholdersgesprekken en bijeenkomsten advies in van omwonenden en andere belanghebbenden en koppelen terug hoe de input is verwerkt in het plan. Wanneer een advies niet wordt overgenomen, bijvoorbeeld om planologisch-juridische of financiële redenen of strijdigheid met gemeentelijk beleid, onderbouwen we dat en koppelen we dat terug.

Wat betreft de participatieruimte is verwachtingsmanagement zeer belangrijk. We zorgen ervoor dat de speelruimte aan het begin van het traject helder is voor deelnemers.

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.

De vier verschillende participatiedoelgroepen zijn: 1. de bewoners van de flat van Rochdale en het Leger Des Heils, 2. de zelfbouwers uit het Entreegebied, 3. de bewoners van de Hilverbeekstraat en 4. de bewoners aan de westzijde van de Hilversumstraat.



Transparantie

Het besluitvormingsproces dient goed te worden uitgelegd, zodat iedere bewoner zich bewust is van de rechten die hij/zij heeft. We gaan voor een transparant proces dat onder meer via een aparte website goed gevolgd kan worden.

5. Proces

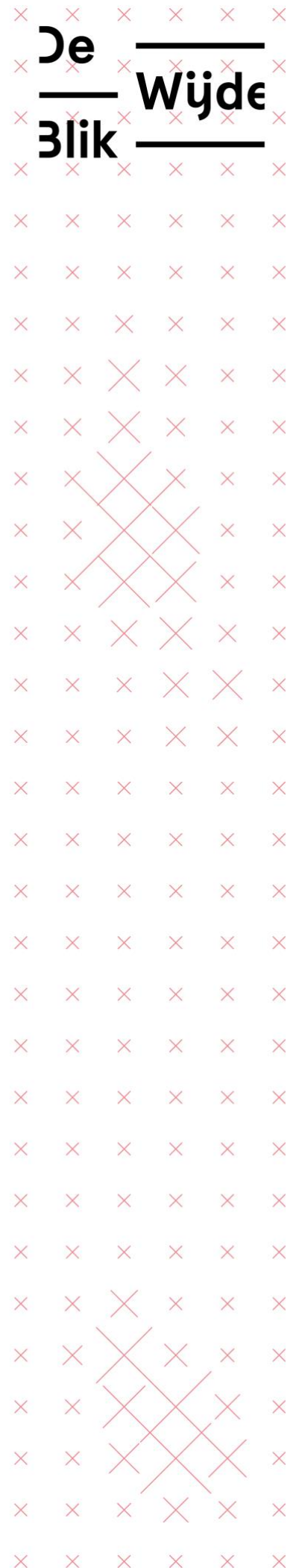
Bewonersbrief

De communicatie en participatie start met een bewonersbrief vanuit de gemeente, die verspreid wordt op het moment van ondertekenen van de afsprakenbrief.

Stakeholdersgesprekken

Zoals hierboven omschreven zullen we persoonlijke gesprekken voeren met de key-stakeholders. We willen in ieder geval een gesprek voeren met:

- De woordvoerder van het Entreegebied
- De bewonerscommissie van de Rochdale flat
- Een woordvoerder/vertegenwoordiger van de Hilverbeekstraat
- Werkgroep Waterlandplein



- Red Amsterdam Noord
- De projectleider van Rochdale

De betrokken stadsdeelbestuurders worden geïnformeerd vanuit Doniger en de betrokken ambtenaren.

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 inloopbijeenkomst 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 inloopbijeenkomst. 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.

6. Middelen

Website

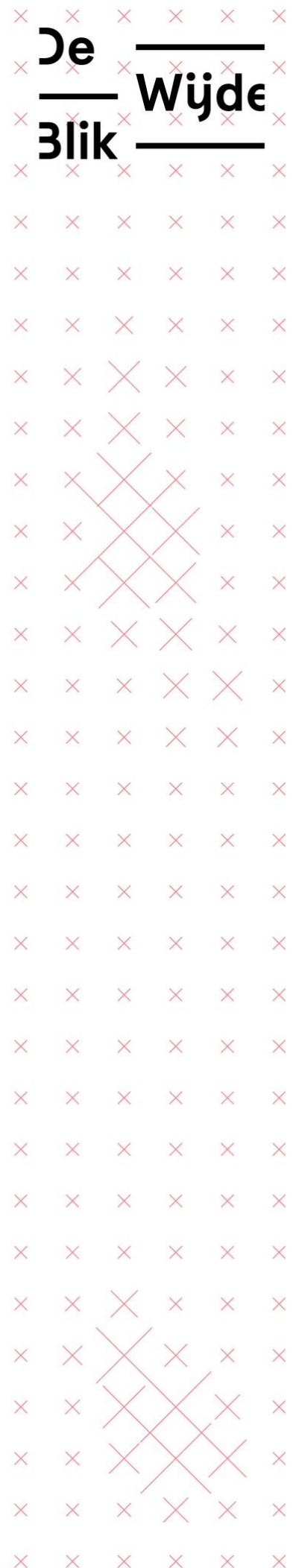
We lanceren een website met actuele informatie over het communicatie/participatietraject. Op de site vindt de omgeving een overzicht van het proces en de geplande bijeenkomsten. Hierop publiceren we ook verslagen, presentaties en relevante onderzoeken. Indien gewenst, kunnen we op de website ook een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

Voorbeelden van zulke participatiewebsites zijn www.havenziekenhuisstraks.nl, www.meelfabriek.info, www.participatiedronen.nl en 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.

7. Planning

De wens is om eind februari begin maart 2024 te starten met het communicatie- en participatietraject, zodra de afsprakenbrief met de gemeente is getekend.

Hieronder de indicatieve planning. Deze wordt definitief gemaakt zodra het moment van ondertekening van de afsprakenbrief vaststaat.

Februari en maart 2024	<ul style="list-style-type: none">• Actualiseren communicatieplan;• Positionering en ontwikkelen huisstijl;• Ontwikkelen communicatiemiddelen (website e.d.);• Aanpassen en actualiseren eerste bewonersbrief.
1 april 2024	<ul style="list-style-type: none">• Ondertekening afsprakenbrief;• Verspreiding bewonersbrief.
april 2024	<ul style="list-style-type: none">• Gesprekken key-stakeholders;• Voorbereiding bijeenkomsten;• Verspreiding uitnodiging bijeenkomsten.
Begin mei 2024	<ul style="list-style-type: none">• 4 inloopbijeenkomsten voor de verschillende doelgroepen.
juni 2024	<ul style="list-style-type: none">• Terugkoppelbijeenkomst op twee verschillende momenten (bijv. een middag en een avond, n.t.b.
Eind juni, begin juli 2024	<ul style="list-style-type: none">• Afronding traject en oplevering verslag.