



Concept verslag

Aanwezig Gemeente: Brahim Abid 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e
Doniger: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
MVSA architects: 5.1, 2, e 5.1, 2, e
De Wijde Blik: 5.1, 2, e

Van 5.1, 2, e (verslag)
Vergadering 6 april 2023
Onderwerp **Gesprek portefeuillehouder Wonen van stadsdeel Noord Brahim Abid –
Ontwikkelaar Doniger over project Hilversumstraat / Zuidkaap**

1. Presentatie Hilversumstraat / Zuidkaap

Ontwikkelaar Doniger heeft in 2021 voor het plot Hilversumstraat 316 een initiatief ingediend. Doniger heeft het plot gekocht van het Leger des Heils en is erfpachter. Het Leger des Heils is sindsdien huurder van de bestaande flat de "Noordkaap". Behalve gebouw de Noordkaap bestaat het plot uit parkeerplaatsen en een speelplek.

Doniger en MSVA presenteren het plan: een woongebouw met 452 woningen in sociale en middeldure huur. Er is ook ruimte voor een maatschappelijke voorziening in de plint van het gebouw, de invulling staat nog niet vast.

Brahim vraagt waarom het gebouw zo dicht tegen de Rochdaleflat staat en niet wat dichterbij de oever van de Waalenburgersingel. 5.1, 2, e zegt dat de groene oever onder de Hoofd Groenstructuur valt, daar mag niet gebouwd worden. 5.1, 2, e legt uit dat het leefgebied zal verbeteren door het groen open te stellen voor de buurt en het rondje Waalenburgersingel door te trekken. Ook het groene stuk langs de Noordkaap wordt daarbij geïntegreerd waardoor er langs de groene oever een wandelroute ontstaat.

2. Communicatie/participatie

5.1, 2, e van de Wijde Blik licht het participatieplan toe. Het plan is in concept gereed en de planning wordt aangepast zodra bekend is wanneer de afsprakenbrief getekend wordt. Het participatieproces duurt ca. 4 maanden en is verdeeld over meerdere informatiebijeenkomsten waarbij de bewoners per bewonersgroep uitgenodigd worden. Voor de 5^e en laatste bijeenkomst wordt iedereen uitgenodigd. Brahim en 5.1, 2, e vragen waarom niet in één keer alle bewonersgroepen bij elkaar uitgenodigd worden. 5.1, 2, e argument daarvoor is dat het bekend is dat de verschillende groepen van elkaar afwijkende opvattingen hebben over dit plan. De 4 maanden die het participatieproces gaat beslaan vallen buiten het zomerreces.

5.1, 2, e geeft aan dat we onder een vergrootglas liggen wat betreft participatie en vraagt hoeveel ruimte de bewoners nog hebben om mee te denken. Doniger zegt dat de

bewoners mee kunnen denken over het groen, openbare ruimte en de invulling van de maatschappelijke voorziening in de plint.

Na ondertekening van de afsprakenbrief kan de informatiebrief van de gemeente verstuurd worden. Direct daarna stuurt Doniger een brief met een uitnodiging voor de participatiebijeenkomsten. Van elke bijeenkomst wordt een verslag op internet geplaatst. Ook worden potentiële nieuwe bewoners uitgenodigd, die mee kunnen denken over wat een aantrekkelijke omgeving is. Brahim voegt daaraan toe dat hij ervan uitgaat dat het dan om toekomstige bewoners uit Noord en/of Amsterdam gaat. De ontwikkeling moet niet gericht zijn op mensen buiten de stad. 5.1, 2, e merkt op dat in de WLPB niet iedereen digitaal vaardig is en/of de Nederlandse taal spreekt. 5.1, 2, e geeft aan zowel fysiek als digitaal de uitnodigingen en verslagen te sturen. 5.1, 2, e verwacht daarnaast veel weerstand m.b.t. de parkeerproblematiek en de gehanteerde parkeernorm. In het algemeen vindt 5.1, 2, e dat er in het participatieplan te weinig rekening gehouden wordt met de leefwereld van de bewoners en hun lokale leefomgeving.

5.1, 2, e vraagt hoe strak de afsprakenbrief in elkaar zit. 5.1, 2, e geeft aan dat we met elkaar de voorwaarden voor een sluitende businesscase grondig hebben uitgediept en naar aanleiding daarvan de kaders hebben afgesproken zoals die nu zijn opgenomen in de afsprakenbrief, b.v. maximale bouwhoogte en woonprogramma. De lastige context maakt dat er geen inspraak meer mogelijk is op de bouwenvelop. De bouwenvelop leggen we met elkaar vast in de afsprakenbrief. De architectuur kunnen we later met meerdere varianten voorleggen aan de stadsdeelcommissie. Brahim is positief over het programma en het aantal woningen, maar committeert zich niet aan het ontwerp. Hij wil dat aanpassingen mogelijk blijven in het volume. Daarnaast maakt hij zich zorgen over de afstand van 17 m. tot de Rochdaleflat. Er wordt hierop veel weerstand verwacht. Het zou goed zijn om bewoners een aantal varianten te kunnen voorleggen. Als de bouwenvelop vastgelegd wordt vóór participatie, is het niet meer mogelijk iets aan te passen aan het volume en de positie van het gebouw. Hij benadrukt dat de stadsdeelcommissie kan ook nog negatief adviseren op het ontwerp, ondanks een getekende afsprakenbrief. Het advies van de stadsdeelcommissie is zwaarwegend voor het dagelijks bestuur. Daarvan afwijken kan alleen als dat goed gemotiveerd wordt.

5.1, 2, e geeft aan dat het ondertekenen van de afsprakenbrief geen zin heeft als er onvoldoende commitment is en het ontwerp van het gebouw nog aangepast kan worden na bewonersparticipatie, ook v.w.b. de afstand tot de Rochdaleflat. Dan komen we nooit uit op een realiseerbaar traject, omdat je omwonenden laat bepalen hoe het plot ingevuld moet worden. We hebben vele varianten uitgewerkt en dit is een ontwerp waar we de businesscase mee rond krijgen. Er zijn binnen de huidige context geen andere varianten mogelijk.

Brahim zegt dat hij op deze manier niet inzet op ondertekening van de afsprakenbrief. Het ontwerp moet aangepast kunnen worden als er veel weerstand is. Hij wil niet dat we de buurt in gaan met vaste kaders, we starten weliswaar met het ruimtelijke proces, maar dat geeft nog geen zekerheid op het gepresenteerde ontwerp. Het ruimtelijke proces vindt plaats onder voorbehoud van behandeling in de Stadsdeelcommissie en vanuit participatie met omwonenden kan ook een situatie ontstaan dat het ontwerp aangepast dient te worden.

5.1, 2, e geeft aan dat de stadsdeelcommissie geïnformeerd moet worden. Brahim stelt voor een technische sessie voor de stadsdeelcommissie te organiseren. 5.1, 2, e zoekt naar een geschikt moment voor de technische sessie. In ieder geval vóór ondertekening van de afsprakenbrief. De bijlagen van de afsprakenbrief zijn naar verwachting over 3 weken gereed. Dan wordt de brief voorgelegd in de staf van Brahim. Doniger en MVSA bereiden in principe een presentatie voor de stadsdeelcommissie voor.

5.1, 2, e vraagt of er voorrang gegeven kan worden aan starters in Noord. Brahim geeft aan dat het voor sociale huur niet kan, omdat burgers ingeschreven moeten staan bij Woningnet en via Woningnet in een toewijzingssysteem zitten. Verder geeft 5.1, 2, e nadrukkelijk aan dat het aantal sociale huurwoningen gestand blijft gedurende 20 jaar. Daarnaast is er in de afsprakenbrief opgenomen dat 25% van de woningen met voorrang verleend wordt aan mensen uit Amsterdam Noord. Voor middeldure huur kun je misschien afspraken maken. 5.1, 2, e zoekt die mogelijkheden uit.

Brahim heeft bedenkingen over het gelopen proces bij dit project, hij ziet het als een oude manier van werken, waarbij eerst een plan wordt uitgewerkt en daarna de buurt betrokken wordt. Tegenwoordig is de opdracht om vanaf het begin de buurt te informeren en samen met burgers/bewoners een participatieproces op te zetten. Brahim vindt het jammer dat dat niet gebeurd is en vindt het van belang om zo snel mogelijk de buurt te informeren, wat hem betreft voor ondertekening van de afsprakenbrief. Het participatieproces moet zorgvuldig opgezet worden.