# Participatierapport – Bijlagen

## Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

De Wijde Blik

# Inhoudsopgave bijlagen

## Bijeenkomsten plenair

25 november 2020
- Verslag
- Resultaten online peiling onder deelnemers bijeenkomst

2 februari 2021
- Verslag
- Resultaten peiling architectuurstijlen

15 februari 2021
- Presentatie Heren 5
- Verslag
- Vragen en Antwoorden

15 maart 2021
- Presentatie incl. resultaten peiling
- Verslag incl. Vragen en Antwoorden
- Overzicht opmerkingen uit peiling

14 september 2021
- Verslag
- Presentatie heren 5 architecten

## Sessies expertgroep

Sessie 26 april
- Verslag sessie 1

Sessie 6 mei
- Verslag sessie 2

Sessie 25 mei
- Verslag
- Modellen met relevante maten

Sessie 1 juni
- Verslag

Sessie 24 juni
- Verslag
- Presentatie heren 5

Sessie 7 en 8 juli
- Verslag

Sessie 12 juli
- Verslag

## Programma van wensen

Groep RSW125 ‘Programma van wensen Rijksstraatweg 125’ (15 maart 2021)

## Rapporten

Rapport RIGO Research en Advies ‘Doelgroep analyse Entrada’ (21 januari 2021)

Rapport Hylkema Erfgoed ‘Cultuurhistorische/bouwhistorisch verkenning met waardestelling’ (29 januari 2021)

De Wijde Blik
21 september 2021
www.dewijdeblik.com

# Bijeenkomsten plenair

# Verslag

## Online startbijeenkomst
## Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

25 november 2020

**Op woensdag 25 november organiseerde het projectteam Rijksstraatweg 125 een startbijeenkomst om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via het platform Zoom.**

Omwonenden en andere belangstellenden zijn per brief (post) en nieuwsbrief (digitaal) uitgenodigd. Ook is er twee keer een advertentie geplaatst in het Weekblad Ouder-Amstel.
Er waren in totaal bijna 50 belangstellenden aanwezig.

### Opening en welkom - Theo Dohle (De Wijde Blik)

Theo Dohle van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle belangstellenden en vertelt dat hij vanavond het gesprek zal leiden. Hij licht toe dat er de komende tijd een actief participatietraject gaat plaatsvinden, maar dat vanavond het accent voornamelijk ligt op het informeren over de plannen, de manier waarop men betrokken gaat worden en het beantwoorden van zoveel mogelijk vragen.

Theo stelt de leden van het projectteam kort voor: Ernest van der Meijde en Eric De Winter (Wibaut Projectontwikkeling) en stedenbouwkundige Mark van der Heide. Vervolgens loopt hij kort het programma door. Tot slot vertelt hij dat vragen gesteld kunnen worden via de chatfunctie in Zoom.

### Aanleiding en kennismaken - Ernest van der Meijde (Wibaut)

De avond start met een korte introductie door Ernest van der Meijde over Wibaut Projectontwikkeling. Wibaut werkt met een team van zeven mensen vanuit Amsterdam-Noord aan woningbouwprojecten; voornamelijk aan grondgebonden woningen en appartementengebouwen, in Metropool Regio Amsterdam, maar ook in omgeving Voorburg, Gouda en Haarlem. Wibaut richt zich voornamelijk op binnenstedelijke opgaven, in reeds bebouwde gebieden, bijvoorbeeld binnen of op de rand van steden en dorpen. In de projecten wordt veel tijd en aandacht gestopt in overleg en afstemming met de buurt.

Ernest vertelt dat Wibaut door de broers Mattijsen is gevraagd om vorm te geven aan de ontwikkeling van de Rijksstraatweg 125. Na een jaar praten zijn beide partijen in overeenstemming gekomen en is Wibaut in de positie gekomen om het perceel te verwerven en te herontwikkelen tot woningbouw. Er hebben al een aantal gesprekken plaatsgevonden met de gemeente, maar vanavond is de aftrap en

De Wijde Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

wordt er echt van start gegaan met het project. Tot slot introduceert Ernest zijn collega Eric De Winter, de projectmanager van dit project.

## Locatie en initiatief - Mark van der Heide (Mark van der Heide Urban Design)

Mark licht toe dat door het vertrek van de broers Mattijsen een nieuwe invulling kan worden gegeven aan het gebied. Het is de bedoeling om in te spelen op het huidige woningentekort, dit is ook in de gemeente een actueel onderwerp. Er wordt specifiek ingespeeld op kleinere huishoudens, dit kunnen zowel jongeren als ouderen zijn.

*Initiatief*

Vooralsnog is het idee om er een appartementengebouw (gestapelde woningen) te realiseren, met woningen in het middensegment/ vrije sectorhuur en een moderne vorm van wonen, waarbij voorzieningen bijvoorbeeld gedeeld kunnen worden. Voldoende parkeerplaatsen, fietsenbergingen en deelauto's moeten ervoor zorgen dat er niet meer drukte in de omgeving ontstaat. Bereikbaarheid is een belangrijk uitgangspunt, in de zin van 'haalbaarheid': de mensen voor wie het gebouwd wordt, moeten het kunnen betalen en andersom moet het een financieel haalbaar plan zijn voor de ontwikkelaar.

*Locatie*

De locatie is de Rijksstraatweg 125, het perceel is de grond van familie Mattijsen. Mark licht de omgeving nader toe, waarbij de nabije straten met afbeeldingen worden uitgelicht.

*Geschiedenis*

De Rijksstraatweg was vroeger de verbindingsweg tussen Amsterdam en Utrecht, toentertijd een landelijk gebied. Er is een grote diversiteit in architectuur; in verschillende periodes hebben zich verschillende bouwstijlen rondom de Rijksstraatweg verzameld. Dit zorgt voor een gevarieerd beeld. Mark toont kaartbeelden van de afgelopen decennia en eindigt met een kaartbeeld anno nu.

## Participatietraject - Theo Dohle (De Wijde Blik)

Theo licht het participatietraject en de uitgangspunten nader toe; in de buurt is veel kennis waar in dit traject graag gebruik van gemaakt wordt en waarmee het plan verrijkt kan worden. Dit wordt gedaan in afstemming met de gemeente Ouder-Amstel. Het traject is verder zeer transparant en te volgen via de website www.participatierijksstraatweg125.nl. Wegens de coronamaatregelen zal het traject veelal online plaatsvinden.

*Participatieniveaus*

Het participatietraject wordt aangevlogen vanuit twee participatieniveaus. Bij bepaalde onderdelen gaat het om

*consultatie*; op dit niveau worden betrokkenen gezien als adviseur en worden zij gevraagd om mee te denken, ideeën aan te reiken en wensen en voorkeuren aan te geven. Daarnaast wordt het traject ook een niveau hoger aangevlogen, op het niveau van *coproduceren*: hierbij worden deelnemers betrokken om mee te beslissen over de architectuurstijl, de architectenselectie en de inrichting van het landschap.

*Planning*
Tot slot licht Theo de planning van het traject voor de komende weken verder toe. Aan de betrokkenen wordt verzocht om via de website te reageren op de peiling met betrekking tot de voorkeur van de architectuurstijl. Deze voorkeuren worden gebruikt voor de selectie van 3 architecten (door de ontwikkelaars), waarna de definitieve architect gezamenlijk wordt gekozen. Vervolgens wordt tijdens werkateliers het ontwerp van de architecten samen doorlopen en wordt het concept achter het gebouw getoetst. Het traject wordt afgesloten met een slotbijeenkomst en een participatieverslag.

## Architectuurstijlen - Mark van der Heide (Mark van der Heide Urban Design)

Mark licht toe dat bewoners en betrokkenen kunnen meedenken over de architectuurstijl. Hij introduceert 5 verschillende architectuurstijlen met elk 4 afbeeldingen. De naamgeving van de stijlen is naar eigen inzicht gekozen.

1. *Romantisch en historiserend*; In deze stijl zijn gebouwen opgenomen die refereren aan de jaren ’30, de periode omstreeks 1900, en een kade met woningen die refereren naar individuele panden.
2. *Iconisch en postmodern*: deze gebouwen vinden minder aansluiting bij de omgeving maar meer bij een thema, bijvoorbeeld landhuizen en kastelen.
3. *Modern en landelijk*: deze gebouwen hebben een moderne referentie naar een meer dorps karakter, bijvoorbeeld door het gebruik van rieten daken met kappen.
4. *Duurzaam en gedurfd*: de gemene deler is hierbij de duurzaamheid van de gebouwen, in de vorm van energie, groen en het gebruik van water.
5. *Eigentijds en subtiel*: deze gebouwen hebben een eigen karakter van deze tijd en zijn subtiel door hun relatie met het groen.

Vervolgens legt Theo nader uit hoe de peiling werkt die gebruikt wordt om de voorkeur van de betrokkenen ten aanzien van de architectuurstijlen te achterhalen: online kunnen betrokkenen via de peiling iedere foto (totaal 20 foto’s) beoordelen op een schaal van 1 tot 10. De peiling wordt diezelfde avond online gezet.

# Verslag

## Vraag en antwoord

Vragen konden via de chat worden gesteld en werden -op aangeven van Theo- door de betrokken projectteamleden beantwoord. In totaal kwamen er 65 vragen en opmerkingen binnen. **Een uitgebreide beantwoording van de vragen vindt u vanaf pagina 7.**

Veel vragen hadden betrekking op de invulling van het plan, het aantal en soort woningen, de bebouwing van het terrein en de hoogte van de gebouwen. Men is benieuwd in hoeverre hier al informatie over bekend is en vraagt zich af of er ook rekening wordt gehouden met het bestemmingsplan.

Tevens werden veel vragen gesteld over het behoud van de omgeving. Omwonenden zijn bezorgd dat de cultuur-historische waarde van de omgeving wordt aangetast.

Enkele vragen gingen over parkeren en ontsluiting. Men vraagt zich af hoe dit gerealiseerd wordt en hoe een toename van de verkeersdrukte voorkomen wordt.

Er werd een enkele vraag gesteld over de planning en de analyse van de peiling over de architectuurstijlen.

## Planning en vervolgproces - Theo Dohle

Theo licht de planning toe. Het participatieproces loopt minstens drie à vier maanden door. De ontwerpfase volgt hierna tot het derde kwartaal 2021. Hierna volgen procedures, planningen en omgevingsvergunningen, dit loopt minstens een jaar door. Vanaf het najaar 2022 kan begonnen worden met de bouw. De bouw gaat naar verwachting anderhalf jaar duren; begin 2024 is dan de realisatie. Ernest vult aan dat dit een grove en nogal strakke planning is, mogelijk kan er ergens vertraging komen.

## Mentimeter - Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Theo vraagt de betrokkenen naar de website van Mentimeter te gaan. Daarna geeft hij het woord aan Jolijn. Jolijn deelt haar scherm waarop de resultaten van de Mentimeter zichtbaar worden en verzoekt de betrokkenen deel te nemen aan de peiling.

*Leeftijd*

De eerste vraag heeft betrekking op de leeftijd van de betrokkenen. Ongeveer een derde van de respondenten bevindt zich in de leeftijdscategorie 45-54 jaar, ook een derde bevindt zich in de categorie 55-64 jaar. Uit de tweede vraag blijkt dat de man-vrouw verdeling ongeveer gelijk is. De meeste mensen wonen in Duivendrecht (73%), gevolgd door mensen die buiten de gemeente Ouder-Amstel of Amsterdam wonen (15%).

Jolijn legt tussendoor uit dat betrokkenen via de website ook de Mentimeter over de architectenstijlen kunnen invullen. Ernest vult hierop aan dat men zich via de website ook kan aanmelden voor de nieuwsbrief; er wordt gedurende het traject voornamelijk online

gecommuniceerd. Jolijn vertelt dat mensen die digitaal minder vaardig zijn ook geholpen kunnen worden, middels een telefonische toelichting of een geprint verslag.

*Woonsituatie*
De volgende vraag heeft betrekking op de woonplek van de betrokkenen. Het merendeel (62%) woont direct bij de Rijksstraatweg.

*Participatie*
90% van de deelnemers wil graag betrokken worden in het participatietraject.

*Ontwikkeling*
Vervolgens is aan betrokkenen gevraagd wat het eerste woord is dat bij hun opkomt wanneer men denkt aan de ontwikkeling. In onderstaande *word cloud* zijn de reacties samengevat.

Tot slot is aan de betrokkenen gevraagd welke wensen of aandachtspunten zij willen meegegeven aan de ontwikkelaar. Het dorpse karakter en behoud daarvan, duurzaamheid, zo weinig mogelijk volume en evenwichtig met de omgeving zijn aandachtspunten die naar voren komen.

## Afsluiting - Theo Dohle

Theo licht toe dat de presentatie van de informatieavond op de website geplaatst wordt. De online peiling, de verslagen van bijeenkomsten en informatie over het project zijn hier straks ook te vinden. Via de website kunnen betrokkenen ook in contact komen met het projectteam en zich aanmelden voor de nieuwsbrief.

Er worden nog een aantal laatste vragen beantwoord. Theo licht toe dat de vragen die nog niet beantwoord zijn in het verslag worden opgenomen. Hij sluit af met een hartenkreet van één van de

# Verslag

betrokkenen: “Woningnood lossen we niet op, maak iets toekomstbestendigs.”. Ernest sluit de avond af en stelt dat hij graag samen met het team en betrokkenen iets moois wil realiseren waar straks iedereen heel trots op gaat zijn.

# Verslag

## Alle vragen en antwoorden

Tijdens de bijeenkomst zijn zoveel mogelijk vragen beantwoord. Alle vragen en antwoorden zijn hieronder terug te vinden.

| |
|---|
| **U zegt 'participatietraject dat u *wilt* doorlopen.' Is daar onzekerheid over? Of dat de participatie kan wijzigen?'** |
| Nee, het participatietraject zoals gepresenteerd gaat niet wijzigen. Er wordt geparticipeerd over een plan wat er nu nog niet is, er kunnen dus veel wensen en input uit de omgeving worden opgehaald. Het coproduceren willen we heel goed doen. Het traject is ook in overleg gedaan met de gemeente. |
| **Wordt het terrein van Meering betrokken bij de planning voor de invulling voor dit terrein?** |
| Er is contact met de familie Meering, op dit moment is er van het ontwikkelen van die strook geen sprake. We zijn wel in gesprek, niet concreet in onderhandeling, maar dit zou wel nog kunnen komen. Er is wel contact, maar meer kan er nu niet over gezegd worden. |
| **Wat wordt de maximale hoogte?** |
| We hebben daar op voorhand nog geen harde kaders voor opgesteld, het is de bedoeling om hier gaande weg samen uit te komen. Er is pas een antwoord op deze vraag als de architect aan de slag gaat en een ontwerp maakt. |
| **Zijn de voorwaarden, kaders en criteria van de gemeente bekend en deelbaar? Is er al een FSI bepaling?** |
| Een FSI (*Floor Space Index)* drukt uit hoeveel bruto vloeroppervlakte je mag bouwen in verhouding tot het oppervlak van de kavel. Een FSI is niet gegeven. Met de gemeente is de afspraak gemaakt om dit met open vizier op te pakken met de omgeving en samen een plan te ontwikkelen. Het enige kader dat er op dit moment ligt, is het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan geeft voor dit gebied een bedrijfsbestemming aan. De gemeente is het er mee eens dat we ons gaan richten op woningbouw, hier moet vervolgens ook een nieuw bestemmingsplan voor gemaakt worden. Het bestemmingsplan moet uiteindelijk wel aan alle eisen van de gemeente voldoen. |
| **Heeft de gemeente geen kaders voor behoud van cultuur historische waarden meegegeven?** |
| Er zijn op voorhand geen richtinggevende kaders op dit punt. De stedenbouwkundige analyse moet nog worden gemaakt, hierbij is de cultuur-historische analyse een belangrijk onderdeel. In dit traject gaan we ons samen verdiepen en gaandeweg een kader ontwikkelen. Het ligt voor de hand dat we de cultuurhistorische betekenis van de plek terug laten komen, de exacte vorm gaan we nader onderzoeken. |
| **Hoe denken jullie het één en ander te realiseren, gezien de slappe ondergrond? Kunnen wij schade verwachten?** |
| We houden rekening met de ondergrond. We zullen er alles aan doen om te voorkomen dat er schade ontstaat. Ook zullen we er voor zorgen dat we in het proces goed inventariseren wat de bouwkundige staat is om dit te kunnen monitoren.. |
| **Kun je bij het aangeven van je stijlvoorkeur nog onderscheid maken tussen woningen aan de Rijksstraatweg en aan de Abeelstraat?** |

# Verslag

| |
|---|
| De digitale vorm is voor nu al ingesteld, maar we kunnen hier meer nuance in aanbrengen gedurende de gesprekken met de architecten. Dus we kunnen dit zeker doen, maar dan in tweede instantie. |
| **Waarom alleen appartementen? Is het ook denkbaar dat er eengezinswoningen gaan komen?** |
| We zien op dit moment een appartementengebouw voor ons, dit hangt ook samen met de doelgroep en de oppervlakte van de woningen. De kans op appartementen is groter dan ééngezinswoningen, maar uitgesloten zijn deze niet. |
| **In het bestemmingsplan staat 8 meter hoog en een maximum bouwpercentage van 50%. Gaat dit veranderen?** |
| We beginnen wat het bestemmingsplan betreft opnieuw: het bestemmingsplan volgt uit de plannen die we in gemeenschappelijkheid nu gaan maken en niet andersom. De hoogte, het aantal en de vorm van de woningen moeten nog nader worden bepaald. |
| **De getoonde stijlen tonen veel ruimte om de bebouwing heen. Is er wel voldoende ruimte op het terrein of wordt de stijl samengeperst waardoor de essentie verloren gaat?** |
| Ja, de referenties zijn puur bedoeld voor de smaak van de architectuur. De grootte van de gebouwen hebben geen waarde in het oordeel. We gaan kijken naar wat stedenbouwkundig verantwoord is. |
| **Wordt er gekeken naar het bestaande groen en behoud van monumentale bomen, etc.?** |
| Bomen zijn onderdeel van de inventarisatie en analyse die we gaan maken. We gaan goed kijken wat er staat. We gaan kijken wat redelijkerwijs haalbaar is, maar we moeten ook keuzes maken. |
| **Duurzaam bouwen vinden wij belangrijk. Hoe is dat bij jullie? Ligt dat vast?** |
| Duurzaamheid is een must. |
| **Heeft de gemeente kaders voor behoud van de cultuur-historische waarden meegegeven?** |
| Nee, daar zijn op voorhand geen kaders voor meegegeven. Wel is hier aandacht voor gevraagd in het proces waar we nu mee beginnen. |
| **Wordt het hele terrein volgebouwd?** |
| Hier kunnen we zelf keuzes in maken. Er zijn vooralsnog geen keuzes in gemaakt, deze willen we naast elkaar laten zien, zodat we hier in gezamenlijkheid richting aan kunnen geven. Er wordt zeker niet van erfgrens tot erfgrens gebouwd, er gaat zeker groen aanwezig zijn. |
| **Is het een optie dat parkeren ondergronds gaat plaatsvinden?** |
| Ondergronds parkeren behoort tot de mogelijkheden, maar uit afgelopen projecten is gebleken dat dit veelal hoge kosten met zich meebrengt. Vaak wordt in gesprek met de buurt ervoor gekozen om dan toch niet ondergronds te bouwen, aangezien dat vaak betekent dat er extra |

| |
|---|
| gebouwd moet worden om dat 'terug te verdienen'. We zullen keuzes gaan maken. Misschien is half ondergronds wel een optie. |
| **Komen er ook koopwoningen?** |
| Dit moet nog bepaald worden, dit maakt ook onderdeel uit van dit proces. |
| **Gaan jullie ook peilen waar Duivendrechtse woningzoekenden behoefte aan hebben?** |
| Ja, dat is zeker de bedoeling. |
| **Wordt bij het te schrijven bestemmingsplan rekening gehouden met de bepalingen in de bestemmingsplannen van de omliggende percelen (vooral qua hoogte)?** |
| De gemeente heeft ons niet veel kaders meegegeven zodat we gezamenlijk tot een goed project kunnen komen. Dit wil niet zeggen dat zij geen verantwoordelijkheid neemt tijdens deze ontwikkeling. De gemeente kijkt altijd mee, ziet hierbij de balans en houdt rekening met wat er in de buurt gebouwd wordt. |
| **We hebben als Duivendrechters toch formele inspraak bij de bestemmingsplan wijziging?** |
| Ja, wat wij nu doen is echt het doorlopen van het participatietraject, dit vindt plaats voordat de plannen formeel worden ingediend bij de gemeente. U hebt uw handen nog helemaal vrij om een inspraakreactie of zienswijze in te dienen. |
| **Bij het geven van punten kan een gemiddelde van 5,5 een combi van een 2 en een 9 zijn. Hoe wordt hiermee omgegaan?** |
| Deze puntentelling is vooral bedoeld voor de initiatiefnemers om een goed gevoel te krijgen bij wat er leeft. Het is dan ook niet een kwestie van de meeste stemmen gelden. Het is vooral interessant om te kijken wat in de smaak valt en of er iets als een *Duivendrechts pallet* bestaat. De conclusies zullen worden gedeeld. |
| **Maken jullie in het participatietraject duidelijk tegen wat voor dilemma's jullie aanlopen?** |
| Ja, dat doen we zeker. Waar mogelijk wordt ook ruimte geboden voor afstemming hierover. |
| **In de Gemeente Amsterdam ben je verplicht om 0,8 parkeerplaatsen per woning te bouwen. Geldt deze verplichting ook in de gemeente Ouder-Amstel?** |
| Nee, we moeten ervoor zorgen dat er voldoende parkeerruimte is voor iedereen. We moeten in het bestemmingsplan letterlijk inzichtelijk maken hoe de parkeervraag vanuit het project wordt opgelost. De parkeernorm volgt uit het beleid van de gemeente. |
| **Ik hoop dat jullie de structuur van de sloten in stand houden. Is dat zo?** |
| We moeten dat nog onderzoeken, maar het water heeft zeker een rol en een cultuur-historische waarde. |
| **Er wonen veel buitenlanders in de buurt. Zijn jullie van plan om ook delen van het traject in het Engels te gaan doen, o.a. de website?** |

# Verslag

| |
|---|
| Hier kunnen we nog geen concreet antwoord op geven. We gaan dit intern overleggen. Het is handig als wij inzicht krijgen in de omvang en betrokkenheid van deze groep en wat dan in het Engels gedaan moet worden. We horen graag hoe groot deze groep is. |
| **Hebben jullie een langetermijnplanning? Is er zicht op een mogelijke bouwstart?** |
| Ja, er is een grove planning geschetst. Het participatieproces duurt minstens drie à vier maanden. De ontwerpfase volgt hierna tot het derde kwartaal 2021. Hierna volgen procedures, planningen en omgevingsvergunningen, dit loopt minstens een jaar door. Vanaf het najaar 2022 kan worden begonnen met de bouw. Die duurt naar verwachting anderhalf jaar; begin 2024 is dan de realisatie. Dit is een grove en nogal strakke planning, mogelijk kan er ergens vertraging komen. |
| **Is er inspraak in de weging van de venster (stijlen) keuzes? C.q. hoe wordt dat bepaald?** |
| Nee, het is geen formele inspraak. De score wordt met name gebruikt om een beeld te vormen van de behoefte en stijlen die populair en omstreden zijn. Het doel is uiteindelijk een uniek gebouw te maken dat past in deze omgeving. |
| **Er is vooraf overleg met omwonenden. Hoe bepaal je wie de omwonenden zijn?** |
| We hebben in overleg met de gemeente een kader gemaakt. We hebben een ruime ring om de locatie getrokken zodat iedereen die ook maar enigszins zicht heeft op de Rijksstraatweg mee kan praten. De directe omwonenden zijn circa 250 mensen. We delen het opgestelde kader nog op de website. |
| **Is Wibaut al eigenaar van de locatie? Stel dat er een crisis komt, is Wibaut dan in staat om een eventueel plan door te zetten?** |
| Er is een koopovereenkomst getekend, het perceel is alleen nog niet overgedragen, maar Wibaut is dus al wel verbonden. Wat betreft de crisis: dat hangt er vanaf hoe ernstig de crisis is. De broers Mattijsen zullen de komende tijd nog hun kantoor en werkplaats houden. Het is dus niet zo dat het per direct leegstaat. We gaan er vanuit dat we dit project gaan realiseren, de tijd kan wel inzichten geven; mocht er bijvoorbeeld toch meer vraag zijn naar huur dan koop, dan kunnen plannen bijgesteld worden. Vooralsnog blijft de woningnood in Nederland aanhouden, dus voorzien we daar geen problemen. |
| **Wie is de projectleider vanuit de gemeente?** |
| Michiel de Lange is projectmanager vanuit de gemeente voor de ontwikkeling van de Rijksstraatweg 125. Hij is te bereiken via het algemene nummer van de gemeente: 020-4962121. |
| **Krijgen direct omwonenden bij de selectie van architecten een zwaardere stem?** |
| Ja. In het directe gebied rondom de Rijksstraatweg krijgen bewoners een uitnodiging in de bus om te gaan stemmen met een eenmalige specifieke code. Hiermee wordt voorkomen dat mensen die helemaal niet in de buurt wonen invloed hebben. Er wordt dus zorgvuldig gekeken naar de 250 direct omwonenden. |
| **Komt er ook een entree aan de kant aan de Abeelstraat?** |
| Dit is nog niet bekend, zodra er een plan ligt kan hier meer over gezegd worden. |
| **Als je nu al kijkt naar deze omgeving dan kun je bijna al concluderen dat je niet erg de hoogte in kunt gaan. Blijft er dan wel genoeg volume over om het X aantal** |

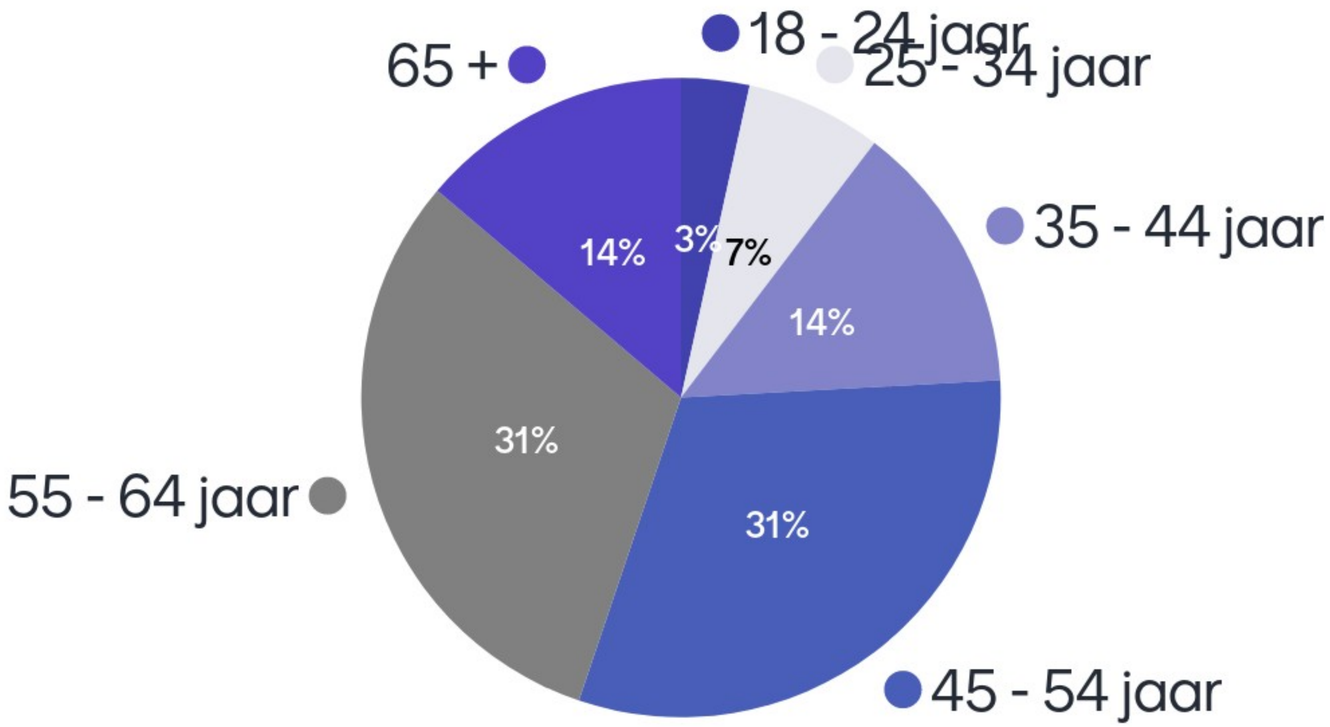
| |
|---|
| **appartementen te bouwen op dit stuk grond? Rekening houdend met voldoende parkeergelegenheid? Of parkeergelegenheid op een andere locatie verder weg gelegen?** |
| Wij verwachten van wel, wat ons betreft kun je daar prima een project op ontwikkelen. |
| **Wat zijn de doelstellingen van het project? Hoe groot is het?** |
| De omvang van het project, het aantal woningen/appartementen is nog niet bekend. Dit is mede afhankelijk van een aantal parameters zoals bijvoorbeeld wel of geen ondergrondse parkeergarage. |
| **Is er al een idee over het aantal woningen en etages?** |
| Nee, dat is nog niet bekend. |
| **Welke afspraken zijn er al gemaakt en met wie? Wat zijn de afspraken met de gemeente?** |
| Er zijn over de ontwikkeling nog geen afspraken gemaakt met de gemeente. |
| **Kunnen we als betrokkenen meedenken over het volume? Wordt dit ook betrokken in de participatie?** |
| Het volume zal aan de orde komen tijdens de participatie. |
| **In hoeverre kan bestaande historische waarde behouden worden in de 5 vensters?** |
| Als met vensters de verschillende architectuurstijlen worden bedoeld, dan is het antwoord dat de voorkeursstijl niet van invloed is op de mogelijkheden om de historische waardes te respecteren. |
| **Welke andere partijen zijn er nu al bij betrokken?** |
| Naast de gemeente, De Wijde Blik (participatie) en Mark van der Heide Urban Design (stedebouwkundige) zijn er nog geen partijen bij het project betrokken. |
| **De laatste historische gebouwen van het dorp zijn echt beeldbepalend voor het aanzicht van de straat en de hele dorp. Hoe wordt hier rekening mee gehouden?** |
| Onderzocht zal worden welke historische waarde in het geding is en op welke wijze deze een plek kan krijgen in de nieuwe situatie. |
| **Worden alle gebouwen van Mattijsen gesloopt?** |
| De gebouwen die gerealiseerd zijn na de jaren tachtig zullen gesloopt worden. De boerderijwoning behouden is een interessante gedachte. Tijdens de planvorming zal moeten blijken of de boerderijwoning behouden kan blijven of dat er mogelijk elementen van – of verwijzingen naar - de boerderijwoning in de nieuwbouw terecht kunnen komen. |
| **Wat geeft het bestemmingsplan aan ter zake de bebouwing op deze locatie?** |
| In het huidige bestemmingsplan staat het volgende over de bebouwing:<br>- Max. bouwhoogte: 8m;<br>- Max. goothoogte; 4m;<br>- Bestemming: bedrijf;<br>- Functie: bedrijfswoning. |

# Verslag

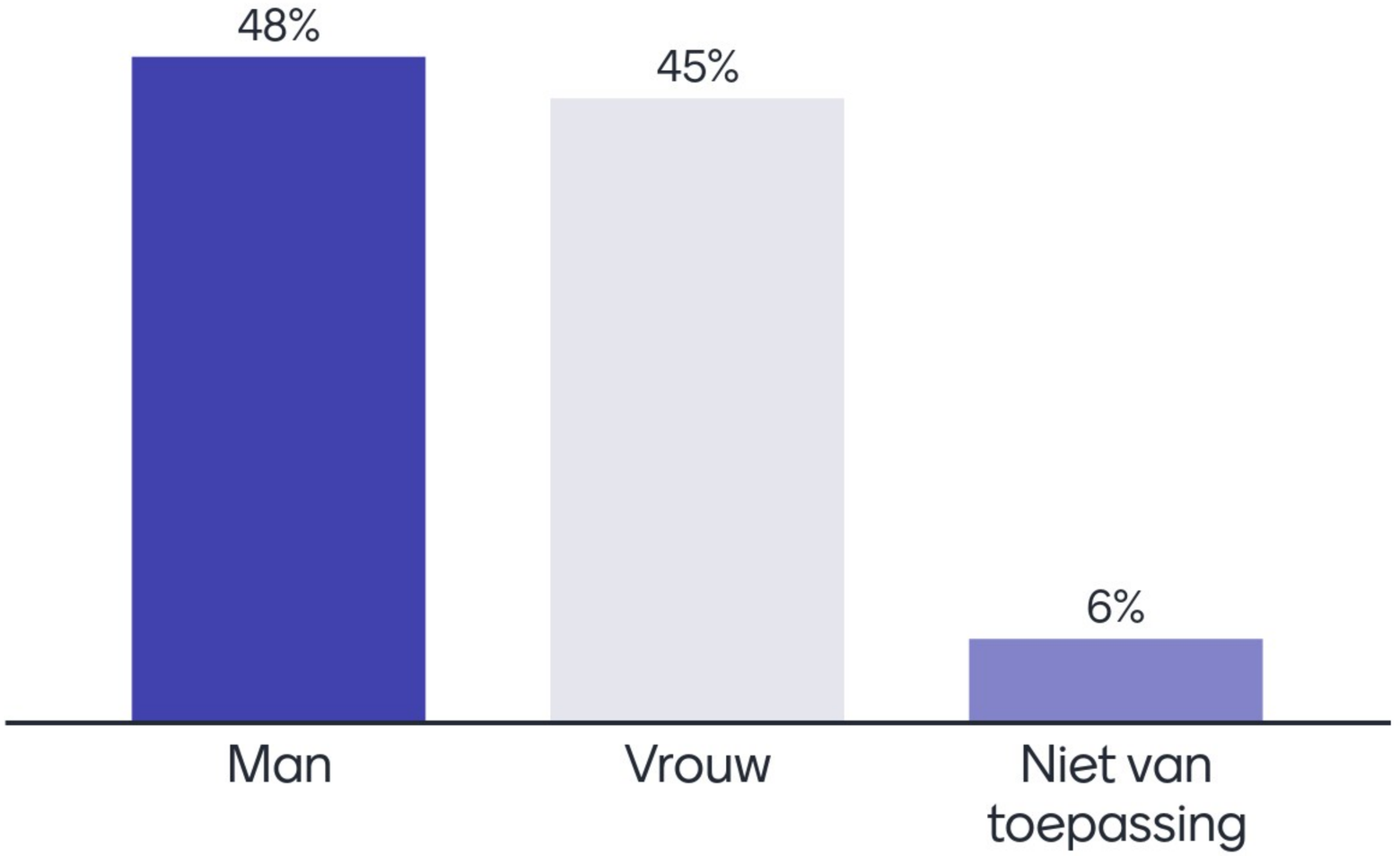
| |
|---|
| **Zijn de voorwaarden en de criteria van de gemeente bekend en deelbaar?** |
| Er zijn nog geen voorwaarden en criteria bekend van de gemeente. |
| **Wanneer willen jullie gaan starten met de bouw?** |
| Het streven is om in het najaar van 2022 van start te gaan met de bouw. |
| **Kan je de grond in gezien de slappe grond voor ondergrondse parkeergelegenheid?** |
| Indien ondergronds parkeren een mogelijke optie is, zal een ingenieursbureau onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om in deze ondergrond een ondergrondse parkeergarage te realiseren. |
| **Hoe worden de woningen ontsloten (verkeer)?** |
| Dat is momenteel nog niet bekend. De ontsluiting volgt uit de verdere planvorming. |
| **Wat wordt verstaan onder het middensegment? Is dit vergelijkbaar met de woningen die aan de Zonnehof zijn gebouwd?** |
| Het middensegment huur wordt gedefinieerd als woningen met huurprijzen van ca. € 740 tot ca. € 1.000. Middeldure koopwoningen zijn koopwoningen met een VON prijs van € 175.000 tot ca. € 300.000. Alle genoemde bedragen zijn prijspeil 2020.<br><br>Voor de appartementen in Park Zonnehof worden huurprijzen gehanteerd van € 720 tot € 1.985. |
| **Wordt ook meegenomen dat deze plek als kleinschalige harmonisch/historische plek in de verstedelijking erg belangrijk is voor het hele dorp?** |
| De cultuurhistorische waardestelling van de plek en bebouwing zal onderzocht worden ten behoeve van het ontwerpproces. |
| **Op welke gegevens baseert u de keuze voor deze doelgroep? De gemeente AO heeft het Rigo de opdracht gegeven om te onderzoeken op basis van cijfers welke doelgroepen behoefte hebben aan woonruimte in Duivendrecht en omgeving en welk aanbod van woningen de komende jaren in de omgeving beschikbaar komt. Kent u dit rapport? Ik denk dat het van belang is dat u kennis neemt van dit rapport, omdat dit waarschijnlijk een ander licht werpt op de door u vooralsnog gekozen doelgroep. U zult zich daarvoor moeten wenden tot de gemeente. De gemeente heeft dit rapport laten vervaardigen i.v.m het project Entrada.** |
| De gemeente heeft doorstroming als belangrijk punt op de agenda gezet, omdat zij er belang aan hecht dat er voor jongeren en starters voldoende woningen beschikbaar komen. Voldoende doorstroming op de woningmarkt biedt niet alleen een oplossing voor scheefwonen. Het kan eveneens nieuwkomers verleiden zich te vestigen in de gemeente en jongeren een kans bieden. Het rapport van Rigo is opgevraagd bij de gemeente. |

# Welkom bij de peiling over de ontwikkeling van Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

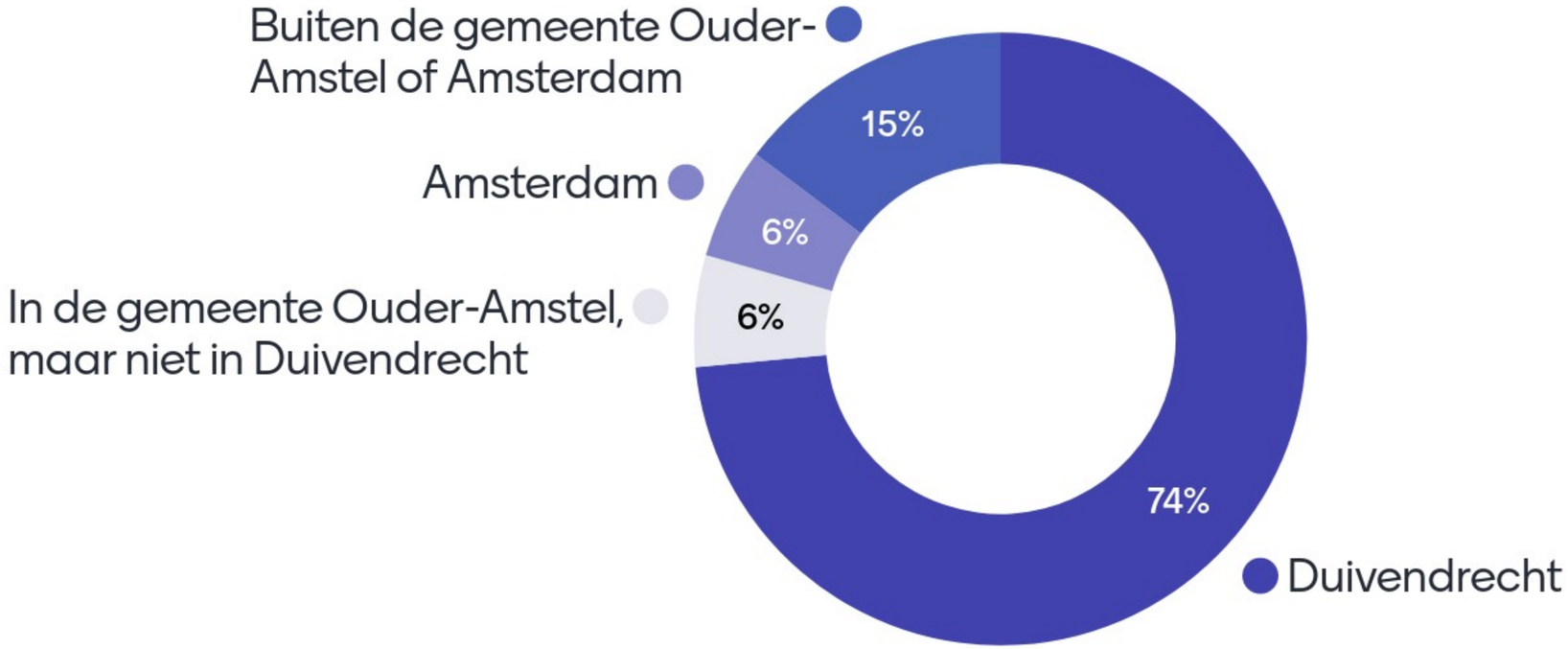
# Mijn leeftijd



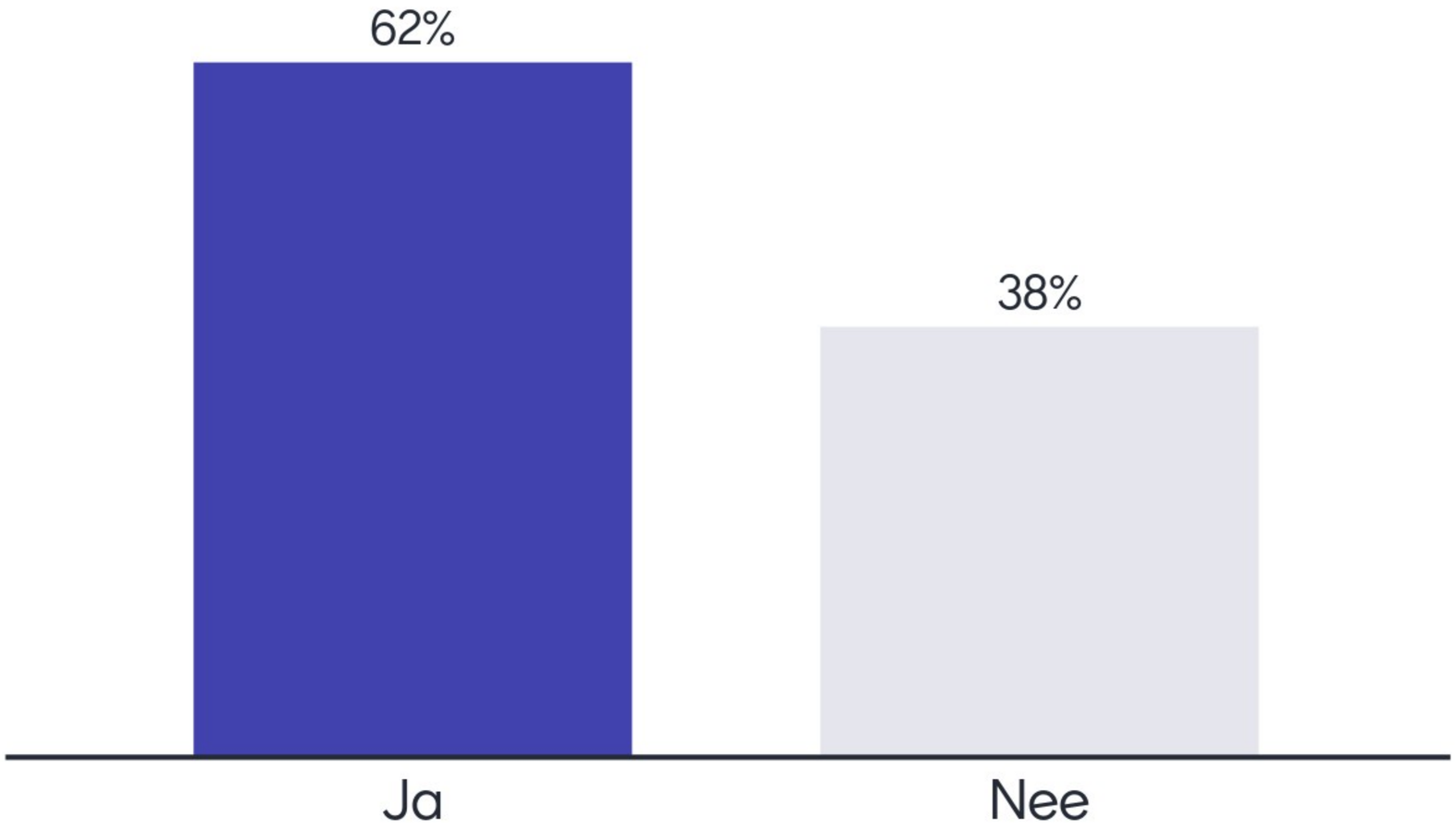
# Ik ben ...



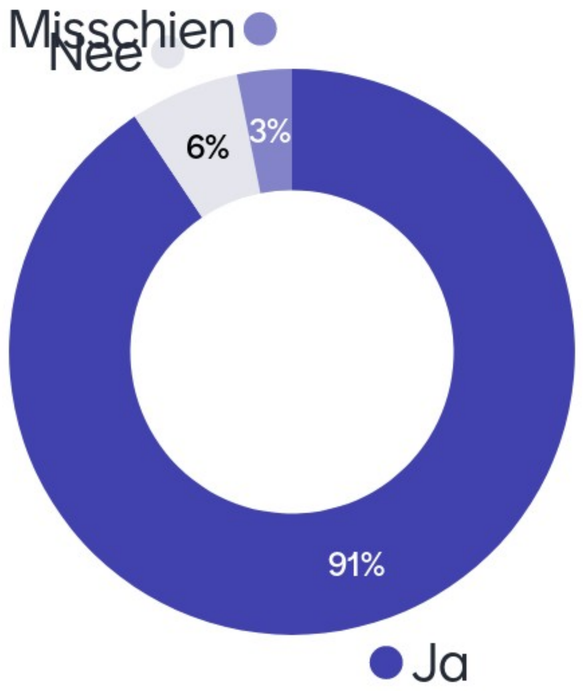
# Waar woont u?


Buiten de gemeente Ouder-Amstel of Amsterdam
15%
Amsterdam
6%
In de gemeente Ouder-Amstel, maar niet in Duivendrecht
6%
74%
Duivendrecht

# Woont u aan of direct bij de Rijksstraatweg?



# Wilt u betrokken worden bij het participatietraject?



# Wat is het eerste woord dat bij u opkomt als u denkt aan de ontwikkeling van de Rijksstraatweg 125?

# Welke wensen of aandachtspunten wilt u meegeven aan de ontwikkelaar?

Maak iets smaakvols waar we trots op kunnen zijn

Leefbaarheid

Graag ook koopappartementen

Een goede inpassing

karakter bestendigen

behoud van groen en uitzicht aan alle kanten

Passend bij de omgeving met toch eigen karakter

Evenwicht .met de omgeving

Het behouden van het dorpse karakter.

# Welke wensen of aandachtspunten wilt u meegeven aan de ontwikkelaar?

historische gebouwen (zou monumenten moeten zijn)

Duurzaamheid; zo weinig mogelijk volume

net

Behoud en integratie historische gebouwen

Graag duurzaam, energieneutraal, veel groen, passend

Dorps, ruimtelijk, groen, gezellig, studenten, kleine huishoudens

Nieuw, duurzaam, modern

Behoud historische karakter, groen, beperk overlast, geen bouw zoals naast de scholen (spuuglelijk)

Leefbaarheid

# Welke wensen of aandachtspunten wilt u meegeven aan de ontwikkelaar?

Hou het kleinschalig, koopwoningen staan al genoeg appartementengebouwen

Het is een groen buurtje dus graag groen en duurzaam

Houd veel ruimte over. Bewaar de sfeer en het groene veld.

Hou het karakter van de naaste omgeving

Graag iets bouwen dat goed past bij de omgeving. lets moois en niet zoals verderop recent gebouwd is aan de rijksstraatweg

Pas je aan aan de omgeving en maak onderscheid tussen Rijksstraatweg en abeelstraat. Behoud de boerderij woning.

De straat is ee bijzonder welstandsgebied maak iets wat dat ondersteund

Toekomstbestendig bouwen, voorkom dat het doorgangswoningen worden, denk aan fatsoenlijk buitenruimte bij ieder appartement, betaalbaarheid

Goede start van het traject met deze avond, blijf de omgeving goed betrekken en maak er een mooi passend in de omgeving project van

# Welke wensen of aandachtspunten wilt u meegeven aan de ontwikkelaar?

Duurzaam en groen

generatiewoning

goede architectuur, die niet detoneert, niet te groot(s), geen 'notariswoning' of Romeinse villa's.

# Bedankt voor uw deelname!

Meld u aan voor de nieuwsbrief op www.participatierijksstraatweg125.nl.

# Verslag

## Online vervolgbijeenkomst
## Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

2 februari 2021

**Op dinsdag 2 februari organiseerde het projectteam Rijksstraatweg 125 een vervolgbijeenkomst om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de resultaten van de online peiling over architectuurstijlen. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via het platform Zoom.**

Omwonenden en andere belangstellenden zijn per brief (post) en nieuwsbrief (digitaal) uitgenodigd. Er waren in totaal circa 28 belangstellenden aanwezig.

### Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle belangstellenden en vertelt dat zij vanavond het gesprek zal leiden. Ze licht toe dat deze avond in het teken staat van terugblikken op de architectuurpeiling en vooruitkijken naar de architectenselectie en beoordeling van de visies, en dat er met name gelegenheid is voor het stellen van vragen.

Jolijn stelt de leden van het projectteam kort voor: Ernest van der Meijde en Eric De Winter (Wibaut Projectontwikkeling) en stedenbouwkundige Mark van der Heide. Vervolgens loopt zij kort het programma door. Tot slot vertelt zij dat vragen gesteld kunnen worden via de chatfunctie in Zoom gedurende de presentatie en dat er aan het einde ook live vragen gesteld kunnen worden. Men krijgt de beurt door middel van het opsteken van een digitaal handje. We proberen zo veel mogelijk vragen te beantwoorden. Alle vragen en antwoorden worden naderhand geplaatst op de website.

### Aanleiding en korte terugblik – Mark van der Heide (Mark van der Heide Urban Design)

De avond start met een introductie door Mark van der Heide, stedenbouwkundige. Mark kondigt aan dat hij deze avond kort stil zal staan bij de stand van zaken m.b.t. de ontwikkeling van de Rijksstraatweg 125 van de firma Mattijsen. Mark duidt de locatie aan en wijst op de website www.participatierijksstraatweg125.nl waar actuele informatie staat over de ontwikkeling, inclusief verslagen van eerdere bijeenkomsten en overige documentatie.

In een korte terugblik op de startbijeenkomst vertelt Mark dat het projectteam erg blij is met de hoge betrokkenheid in Duivendrecht. Vervolgens duidt Mark de fase waarin we ons bevinden ten opzichte van het totale participatieproces.

De Wijde Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

# Verslag

## Peiling architectuurstijlen - Mark van der Heide (Mark van der Heide Urban Design)

Mark licht toe dat de architectuurpeiling is opgebouwd op basis van verschillende foto's en dat men daar een waardering aan kon geven. Mark laat zien welke foto's als meest aantrekkelijk werden beschouwd. Dit laat zien dat de meningen erg verschillend zijn, maar dat er wel twee architectonische stijlen zijn die eruit springen, namelijk: Romantisch & Historiserend en Duurzaam & Gedurfd. De stijl die het minst tot de verbeelding spreekt is Iconisch & Postmodern.

*Aandachtspunten*

Mark geeft aan dat n.a.v. de startbijeenkomst en de peiling er enkele vragen zijn binnengekomen die zijn gegroepeerd in drie thema's: betekenis van de plek, groen & bomen en programma. Deze thema's worden meegegeven als aandachtspunten bij de beoordeling van de verdere stappen.

*Verdiepingsslag omgeving*

Mark blikt terug op de ontwikkeling van stedenbouw in Duivendrecht en duidt de betekenis van de plek. De verstedelijking van Duivendrecht heeft geresulteerd in een samenhangend stedelijk weefsel. De Rijksstraatweg vormt daarin de drager. Daarnaast is te zien dat er een divers programma langs de Rijksstraatweg is ontstaan in de loop der jaren. Het soort gebouwen verschilt van eengezinswoningen en vrijstaande woningen tot winkels, bedrijven en cultureel-maatschappelijke functies. Eveneens geldt dit voor de verschillende dakvormen. Mark concludeert dat er geen overheersende architectuur is waarbij logischerwijze zou moeten worden aangesloten.

*Ontwikkeling landschap*

Mark laat, door middel van enkele beelden, zien dat de Rijksstraatweg in de loop van de tijd getransformeerd is van een dorps lint met incidentele bebouwing naar een verstedelijkt lint met aaneengesloten bebouwing aan weerszijden. De doorzichten zijn verdwenen, maar het dorpse karakter blijft behouden dankzij het groen. Mark duidt de zes verschillende groene kwaliteiten. Drie van de zes groene kwaliteiten staan in de openbare ruimte die de gemeente bij de vernieuwing van de Rijksstraatweg verder zal gaan aanplanten. Tot slot geeft Mark aan dat er historisch onderzoek wordt gedaan naar de boerderij van Groot Giessenhof aan de Rijksstraatweg. De resultaten zullen later worden gedeeld.

## Selectie Architecten, beoordeling visies – Mark van der Heide (Mark van der Heide Urban Design)

Mark licht toe dat er op basis van de uitslag van de online peiling drie architecten door Wibaut zijn gevraagd, om een visie te maken. Deze visieronde heeft drie doeleinden: te komen tot een architect, tot

specifieke beelden om over te praten en tot een basis om het gesprek aan te gaan.

De gekozen architecten bevinden zich in het spectrum tussen Romantisch & Historiserend en Duurzaam & Gedurfd, hebben ervaring met bouwen in dorpen, zijn goed in staat om de betekenis van de plek te interpreteren en moeten goed kunnen samenwerken met het projectteam. Mark geeft aan dat de architecten zich op 15 februari zullen voorstellen en hun visies zullen delen.

*Uitvraag*
De drie architecten hebben van Wibaut een uitvraag ontvangen met uitgangspunten, zodat visies vergeleken kunnen en het een haalbare ontwikkeling wordt. De programmatische uitgangspunten zijn:
- Zelfstandige appartementen voor één/tweepersoons huishoudens
- 30% sociale huur (1-kamerwoning), eis van de gemeente Ouder-Amstel
- 70% middenhuur (2-kamerwoning)
- Circa 2500 m2 woonoppervlak
- Parkeren volgens norm, op eigen terrein, geen kelder.

Dit programma is niet in steen gebeiteld, maar is als voorlopig programma meegegeven aan de architecten. Enerzijds om tot visies te komen die onderling vergelijkbaar zijn. Anderzijds om te borgen dat de visies die gepresenteerd worden ook haalbaar zijn in de volgende ontwerpronde zal het programma nader worden onderzocht en besproken. Hiervoor worden werkateliers georganiseerd.

*Beoordeling visies*
Op 15 februari worden de drie visies gepresenteerd door de architecten. Vervolgens is er drie weken tijd om een online peiling in te vullen. Direct omwonenden en de bij ons bekende stichtingen ontvangen een brief met een unieke code. Anderen die zichzelf ook als belanghebbenden bestempelen, kunnen een e-mail sturen met het verzoek de peiling in te vullen. In de peiling wordt gevraagd om de visies afzonderlijk te beoordelen op de volgende criteria:
- Ruimtelijke inpassing
- Cultuurhistorische inpassing
- Programma
- Duurzaamheid
- Architectuur
- Groen & Ecologie

De peiling staat vanaf 16 februari op de website.

*Selectie architect*
Markt geeft aan dat Wibaut er alle belang bij heeft om bij de keuze voor de architect rekenschap te geven van de voorkeuren vanuit de omgeving, maar dat ze als ontwikkelende partij ook een eigen

afweging zal moeten maken. Dit houdt in dat de keuze van de architect zal berusten op een integrale afweging, te weten:
- De beoordeling van de omwonenden en stakeholders;
- Een ruimtelijke en technische beoordeling door de stedenbouwkundige (Mark van der Heide);
- Een beoordeling van de technische en financiële haalbaarheid.

### Vervolgproces en -planning - Mark van der Heide (Mark van der Heide Urban Design)

Mark stipt in de participatieplanning aan waar we nu zijn en wat de vervolgstappen zijn. Nadat de architect bekend is, gaan we de diepte in door middel van werkateliers of een andere werkvorm. Dit wordt zal nog nader worden uitgewerkt en aansluitend worden toegelicht.

### Vraag en antwoord

Aanwezigen konden zowel live hun vraag stellen als via de chat. In totaal kwamen er 36 vragen en opmerkingen binnen. **Een uitgebreide beantwoording van de vragen vindt u vanaf pagina 5.**

Veel vragen hadden betrekking op de uitgangspunten die worden meegegeven aan de architecten voor het vormgeven van hun visie. Omwonenden zijn bezorgd over de meegegeven m2 (de hoeveelheid appartementen) en de beoogde doelgroep.

Tevens werden er een aantal vragen gesteld over de mogelijkheid van het betrekken van het terrein van Meering.

### Afsluiting – Jolijn Goertz

Jolijn licht toe dat de presentatie van de bijeenkomst op de website geplaatst wordt. De online peiling, de verslagen van bijeenkomsten en informatie over het project zijn hier straks ook te vinden. Via de website kunnen betrokkenen ook in contact komen met het projectteam en zich aanmelden voor de nieuwsbrief.

Jolijn licht toe dat de vragen die nog niet beantwoord zijn in het verslag worden opgenomen. Ook nodigt Jolijn alle aanwezigen uit om op 15 februari deel te nemen aan de online presentatie van de architecten en hun visie op de Rijksstraatweg 125.

# Verslag

## Alle vragen en antwoorden

Tijdens de bijeenkomst zijn zoveel mogelijk vragen beantwoord. Alle vragen en antwoorden zijn hieronder terug te vinden.

| |
|---|
| **Zijn andere straten dan de Rijksstraatweg ook meegenomen in het historisch onderzoek, met name de Abeelstraat?** |
| Er wordt gekeken naar een bouw- en cultuurhistorisch onderzoek. Dit betreft een breder gebied, maar het heeft vooral betrekking op de Rijksstraatweg 125. |
| **Jullie beschrijving van de Rijksstraatweg is erg gekleurd en toe pratend naar uw eigen conclusie. Namelijk dat dit een heel gevarieerd beeld is, terwijl er in de welstandsnota uit 2003 wel degelijk waardering is voor het lint als beeldbepalend. Afgezien van de lelijke nieuwbouw die gepleegd is het historische karakter juist veel waardering heeft.** |
| Vooropgesteld, wij vinden de Rijksstraatweg een mooie weg. Er is objectief vastgesteld dat het een weg is waarlangs zich veel verschillende bebouwing bevindt, die in de loop der tijd ontwikkeld is en verschillende karakters met zich mee brengt. Het is zo'n mooie straat vanwege de samenhang dat door het landschap gemaakt wordt. Ons doel van deze analyse is te identificeren waar harmonie en continuïteit door behaald worden. |
| **Er wordt alleen maar gesproken over één- en tweepersoons huishoudens. Dit leidt tot vele kleine woningen passend bij een vlotte bevolking. Dit past niet bij Duivendrecht, waar mensen zich juist wortelen en settelen. Waarom is dat zo?** |
| Het programma staat nog niet vast. Ons vertrekpunt is ontwikkelen van zelfstandige eenheden met een- en tweehuishoudens in het achterhoofd. Daarmee hebben we nog geen vastomlijnd beeld van de doelgroep. Wel zien we dat de behoefte verschuift van grotere gezinswoningen naar kleinere gezinswoningen, omdat de gemiddelde gezinsgrote afneemt. Ons uitgangspunt is dat de toekomstige bewoners zich hier gaan vestigen en nestelen. Overigens is er nog geen knoop doorgehakt met betrekking tot koop- of huurwoningen. |
| **We zien dat in de omliggende omgeving wordt gebouwd voor kleine huishoudens, zoals het Entrada terrein, Amstel 3 terrein en Bajeskwartier. Terwijl Duivendrecht echt een gezinsdorp is. Hoe kijken jullie hiernaar?** |
| Ons hoofddoel is bouwen voor mensen en hun behoeften. Wij zien verschillende mogelijkheden. Wij kunnen bouwen voor mensen die beginnen aan hun wooncarrière, die moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden. Of wij kunnen bouwen voor Duivendrechtse gezinnen die graag hier willen blijven wonen. Hierover gaan wij graag het gesprek aan. Voor nu hebben we een kader meegegeven aan de drie architecten, als basis, om te zien met welke visies zij komen. |
| **Op de verschillende foto's van de architectuurstijlen zien we vooral tweelaagse woningen met een kap terugkomen, terwijl u spreekt over appartementsgebouwen. Er staat zo'n gebouw aan de Rijksstraatweg en dat is het lelijkste gebouw van heel Duivendrecht. Laten we dat niet kopiëren.** |
| In de enquête is verschillend beeldmateriaal getoond, maar laat ons kijken waar de architecten mee komen in hun visies. Deze opdracht is maatwerk dat passend zal zijn bij de locatie. Graag gaan we met u het gesprek aan of deze visies dat straks zijn. De uitgangspunten zijn vertrekpunten. |
| **Wat betekent het uitgangspunt van 2500 m2 die mee is gegeven aan de architecten voor de bandbreedte van aantallen woningen samen met het uitgangspunt van bouwen voor één- en tweepersoonshuishoudens?** |
| 2500 vierkante meter voor de ontwikkeling betekent tussen de 30 en de 60 woningen. |

# Verslag

| |
|---|
| **Wanneer er een appartementengebouw met 30-60 woningen wordt gebouwd verwacht ik weerstand van de Duivendrechtse bewoners qua iets nieuws op deze mooie locatie. Er staan nu een reeks aan historische families wat betreft architectuurstijlen. Wat is de overweging van Wibaut geweest om deze los te laten?** |
| Wij willen verkennen welk beeld een nieuwe stijl oplevert. De architecten ontwikkelen hier een visie op. Hoe dat eruit ziet en hoe de architecten de plek interpreteren, moeten we afwachten. We willen de plek graag een nieuwe toekomst geven. |
| **U geeft de architect 2.500 m2 mee en maximaal 60 woningen. Zijn andere soorten woningen met minder volume ook mogelijk? U geeft de architect nu geen vrije geest.** |
| Wij willen hen vooral met dezelfde vertrekpunten op pad sturen en zien dit als een opening van het gesprek. Wij vinden het ook spannend waar de architecten mee komen en pakken hun visie graag samen met u uit. Daarnaast willen wij graag woningen maken waar mensen ook in willen wonen. |
| **Hoe komt die 2.500 m2 meter in het programma van eisen?** |
| De 2.500 m2 is gebaseerd op een rekenkundige exercitie op grond waarvan we weten dat we tot een haalbare ontwikkeling kunnen komen, uitgaande van een aantal aannames ten aanzien van doelgroep, bouwkosten et cetera. |
| **Is er sprake van een klankbordgroep, een adviesgroep of een kleinere groep waarin men mee kan praten over de details?** |
| Ja, dit zijn de werkateliers. Wanneer deze starten is terug te vinden op de website. We kijken nog of dit fysiek mogelijk is. Zo niet, dan gaan we dit digitaal organiseren. Samen met hen gaan we het gesprek aan met de architect. |
| **Wie mogen er straks meedoen aan de werkateliers?** |
| Dit gaan wij met u samen bespreken. Ons idee is om een groepsgrootte te bereiken waarmee je een goed gesprek kunt voeren. Gebruikelijk is dit 8-12 mensen. Daarbij vinden wij het belangrijk dat alle verschillende geluiden gehoord worden. Wij zullen een voorstel doen hoe dit in te richten is, werkbaar en representatief voor de buurt.<br><br>Ons is er veel aan gelegen dat er goed overleg plaatsvindt met de omgeving. We moeten er wel voor waken dat we geen koppen gaan tellen. Wij moeten ons oor goed te luisteren leggen en respecteren dat er veel verschillende geluiden zijn. Wij willen niet te veel focussen op waar ligt precies de grens, maar hebben we alle geluiden gehoord en de direct omwonenden te betrekken en hun belangen behartigen. De gemeenteraad neemt de uiteindelijke beslissing over de plannen voor de Rijksstraatweg 125. |
| **30-60 woningen betekent ook 60 parkeerplekken, hoe is dit meegenomen in het plan?** |
| Wij zien het aantal woningen als een bandbreedte. Wij wensen het parkeren op eigen terrein te voorzien, dit is meegegeven aan de architecten voor hun visie. |
| **Hoe groot is het terrein in verhouding tot de 2.500 m2 woningopgave? Is het haalbaar om op eigen terrein te parkeren?** |
| Het terrein is 3.283 m2. Wij gaan voor dit plan uit van de geldende parkeernormen. Die is vervolgens afhankelijk van de doelgroep en de inzet van bijvoorbeeld deelauto's. Het is niet onze bedoeling om parkeerdruk buiten het terrein te veroorzaken. |
| **Is er al meer informatie bekend over een mogelijke samenwerking met het terrein naast Rijksstraatweg 125, de familie Meering?** |

# Verslag

| |
|---|
| Het gesprek dat wij voeren met de familie Meering gaat over de plannen voor de Rijksstraatweg 125. Zij zijn een directe buur, wij informeren hen over onze plannen aangezien dit een directe invloed heeft op wat zij daar doen / willen doen. |
| **Is er een verschil gemaakt in de wensen van direct omwonenden en daarbuiten in de peiling van architectuurstijlen? Tellen bepaalde wensen zwaarder?** |
| Bij de antwoorden in de peiling is daar geen rekening mee gehouden. Wel hebben wij naar de schaal van de peiling gekeken. In de vervolgpeiling over de visies geven de 250 huishoudens die binnen de directe straal vallen én de bij ons bekende stichtingen hun mening, eventueel aangevuld met overige belanghebbenden. |
| **Wat doen jullie met de visie geschreven door de werkgroep Openbare Ruimte?** |
| Wij zijn momenteel aan het divergeren en inventariseren. Dit geeft de breedte van het gesprek weer. Wij hebben de bijdrage van de werkgroep en anderen tot ons genomen. De thema's die aangekaart worden komen in ons werkproces op enig moment terug zodat ze besproken kunnen worden. |
| **Houden de architecten ook rekening met de grote verschillen tussen de Rijksstraatweg en de Abeelstraat?** |
| Daar zijn ook wij nieuwsgierig naar. Wij geven de architecten hier vrijheid in en zijn benieuwd naar de verschillende interpretaties. De architecten hebben toegang tot de stukken op de website, de online peiling en de analyse zoals vandaag gepresenteerd. Deze stukken en de randvoorwaarden worden gezien als een startpunt. Verder willen wij hen onbevangen te werk laten gaan. |
| **Waarom wordt er niet meer druk uitgeoefend op de gemeente zodat het stuk grond van de familie Meering toch betrokken wordt bij deze ontwikkeling?** |
| Dit stuk grond is niet van de gemeente, maar van de familie Meering. Of de familie bereid en van plan is om tot ontwikkeling over te gaan en, zo ja, of ze dat samen met ons zou willen doen, is aan de familie Meering. In onze gesprekken is wel aangegeven dat dit een goed moment is om samen op te trekken. Voor alsnog moeten we hier niet vanuit gaan. |
| **Kun je iets aangeven over de nokhoogtes?** |
| Hier kunnen wij nog niks over zeggen. Dit is voor nu aan de architecten en hun visies voor de Rijksstraatweg 125. |
| **Waarom wordt er niet voor gezinnen gebouwd?** |
| Wij hebben bij de gemeente het rapport van Rigo opgevraagd. Dit zal input leveren voor de doelgroep. In algemene zin zien we een groei van de vraag naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Aan de vraag naar gezinswoningen kan indirect ook voldaan worden wanneer gebouwd wordt voor doorstroming Wij zullen hier verder onderzoek naar doen. |
| **Zijn alternatieven qua ontwikkelingen voorgelegd, zoals een urban sport faciliteit, bij een overname van de grond van familie Meering?** |
| Nee, wij zijn in gesprek met de familie Meering als naaste buur. Onze opdracht is een goede invulling te vinden voor de Rijksstraatweg 125. Vanuit deze ontwikkeling spreken wij met de familie Meering. Als een alternatief plan opportuun wordt, dan zullen wij dit kenbaar maken. Dit is nu niet het geval. |
| **Worden er niet al veel te veel kleine woningen om Duivendrecht heen gebouwd? Zoals HollandPark en Entrada. Is er dan nog behoefte aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens?** |
| Ons plan is niet in steen gebeiteld. De uitgangspunten voor de visie zijn een vertrekpunt. Architecten hebben dit nodig, anders kunnen zij niet te werk gaan. Wij zullen het Rigo-onderzoek delen met betrekking tot het programma en de woonbehoeften binnen Duivendrecht. |

# Verslag

| |
|---|
| **Waarom is hoogte niet opgenomen als een van de uitgangspunten voor de architecten?** |
| We hebben zo weinig mogelijk kaders mee willen geven, om de architecten de vrijheid te bieden hun visie weer te geven. |
| **Wat is de minimale ontwikkeling om de verkoopprijs met nieuwe bebouwing te realiseren?** |
| Dit is voor mij (Mark, stedenbouwkundige) niet bekend. Dit zou later wellicht op tafel kunnen komen. |
| **Komt er wel genoeg variatie als je deze kaders meegeeft aan de architecten?** |
| Daar hebben wij hoge verwachtingen van. De architecten hebben los van elkaar verschillende visies op het vak. |
| **Hoe veel variaties krijg je als je drie architecten de opdracht meegeeft een visie te ontwikkelen met 60 woningen op 2500 m2? Waarom wordt er geen vrij spel gegeven zolang de gewenste opbrengsten gehaald worden?** |
| Het begin van deze zoektocht is geweest dat we een architect vinden die past bij de smaak van de betrokken omwonenden. Deze vraag is vervolgens gegroeid naar het ontwikkelen van een visie op de locatie. Het is vooral een manier om een gesprek te starten over wat er kan op deze plek en waar kansen en bedreigingen liggen. Wij verwachten zeker variatie in de visies. Op welke manier dat is, laat zich niet voorspellen en is de reden dat we de visies laten maken. |
| **Wat is de ruimte nog die wij in deze participatie hebben met de al gegeven uitgangspunten voor de visies?** |
| De uitgangspunten zijn een vertrekpunt voor de visies. Met deze visies op zak kunnen we in de werkateliers het gesprek aangaan met elkaar en ruimtes vinden voor inbreng. |
| **Kan er na de eerste visie een tweede ronde komen met de input van vandaag?** |
| Ja, dit kan zeker. Wij zien een aantal rondes voor ons in het vervolgtraject, namelijk ronde 1) drie visies ophalen, ronde 2) een architect selecteren, ronde 3) met de architect en de klankbordgroep in werkateliers komen tot een gedragen concept. In ronde drie is het dus mogelijk om aan de input van vandaag gehoor te geven. |
| **Kunnen we los van de 250 omwonenden en stichtingen ook andere Duivendrechters betrekken bij de peiling van de visies?** |
| Wij nemen contact op om hier één op één verder over te praten. |
| **Zijn jullie van plan om je te houden aan de Welstandsnota uit 2003 en de opmerkingen daarover?** |
| De welstandsnota is van 2003, deze moet vernieuwd worden en komt 11 februari op de agenda van de gemeente. Het gaat de omgevingsnota heten. Met de gemeente is afgesproken dat we in eerste instantie met de buurt in overleg gaan. In tweede instantie zal ook de gemeente zich over de plannen moeten buigen. Zij zal de planvorming toetsen aan het vastgestelde beleid dat op dat moment van kracht is. |

**Opmerkingen/reacties**

| |
|---|
| Het aantal woningen is veel te veel (30-60) |
| Wij vinden de uitgangspunten waarmee de architecten op pad worden gestuurd juist belangrijk i.p.v. een gespreksstarter |
| Hmm vind je dit weinig kaders met 2500 m2? |
| Reacties tot 250 omwonenden is niet zo democratisch voor een online peiling. |
| Er wordt om de antwoorden heen gedraaid m.b.t. de uitgangspunten voor de visies. |
| Op deze manier gaat het geen gedragen visie worden onder de omwonenden. |

# Welkom bij de peiling over architectuurstijlen voor de Rijksstraatweg 125 in Duivendrecht

# Toelichting

U krijgt 20 afbeeldingen te zien van verschillende architectuurstijlen. U kunt per afbeelding aangeven in hoeverre u deze stijl geschikt vindt voor de locatie Rijksstraatweg 125: op een schaal van 1 tot 10, waarbij 1 niet geschikt is en 10 zeer geschikt. Hoe meer punten u toekent, hoe meer de afbeelding uw voorkeur heeft als architectuurstijl.

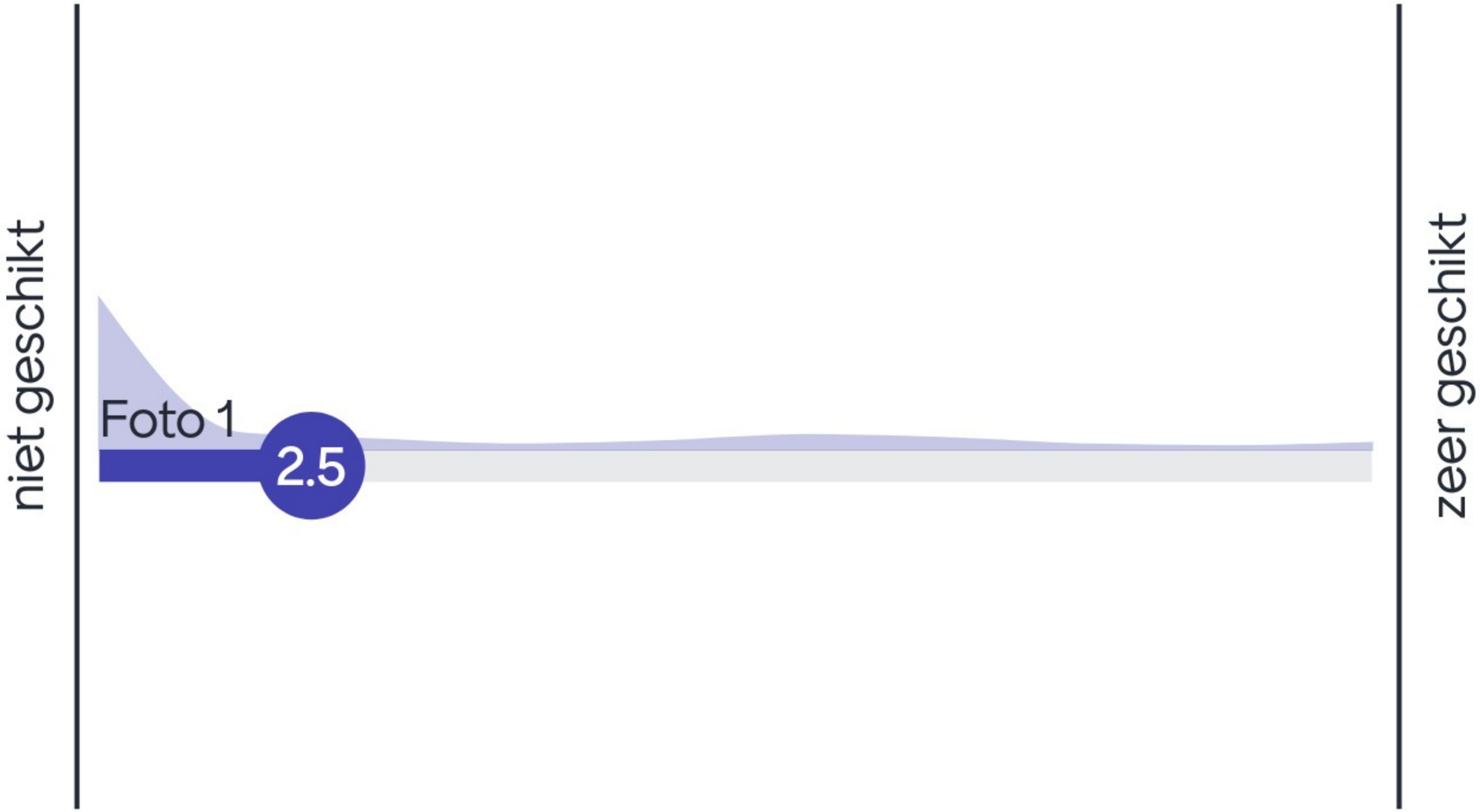
Als u op de afbeelding klikt, wordt deze groter.
U kunt niet terug naar een foto om uw keuze te wijzigen.

We laten u eerst alle afbeeldingen zien.

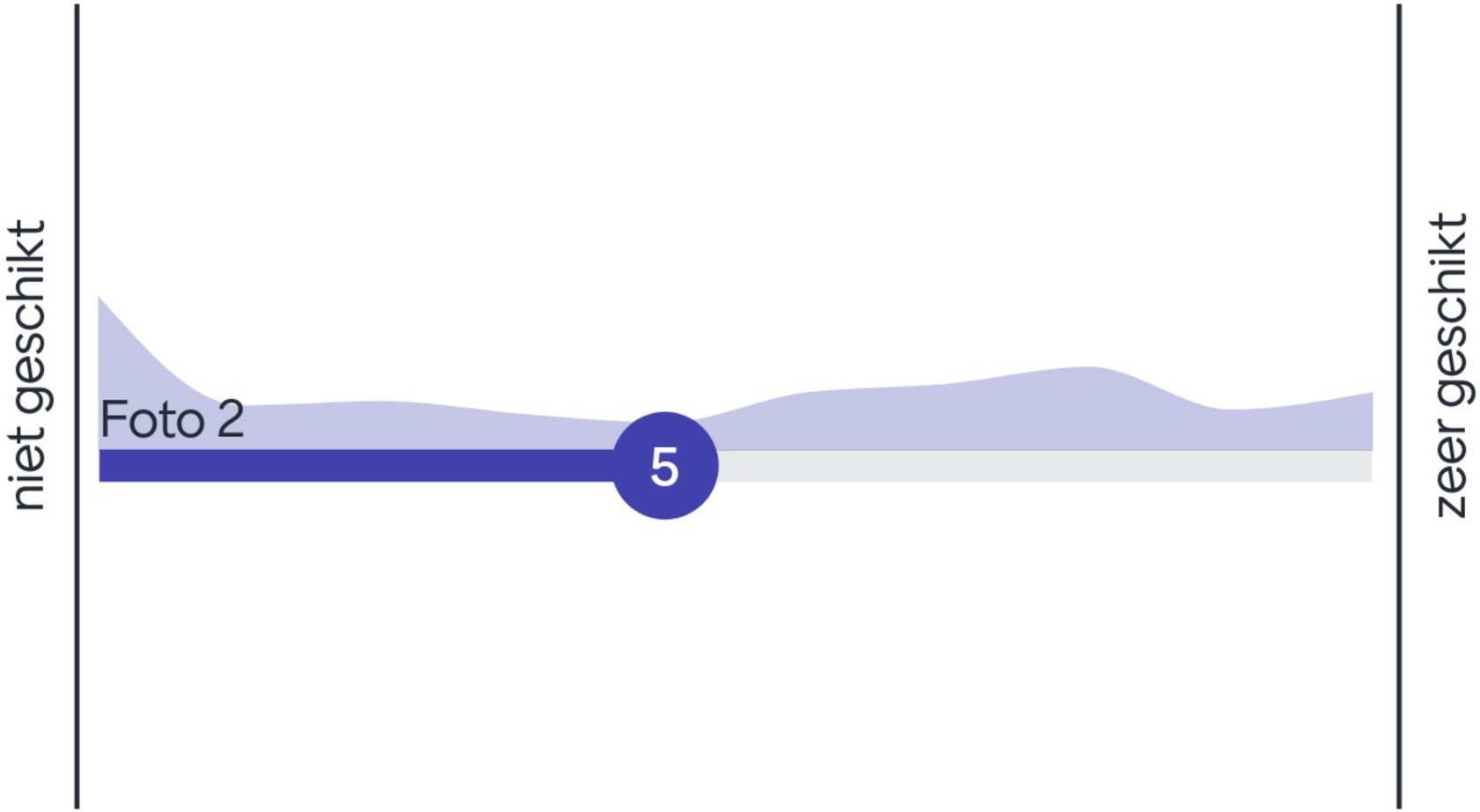
# Architectuurstijlen (afbeelding 1-10)

# Architectuurstijlen (afbeelding 11-20)

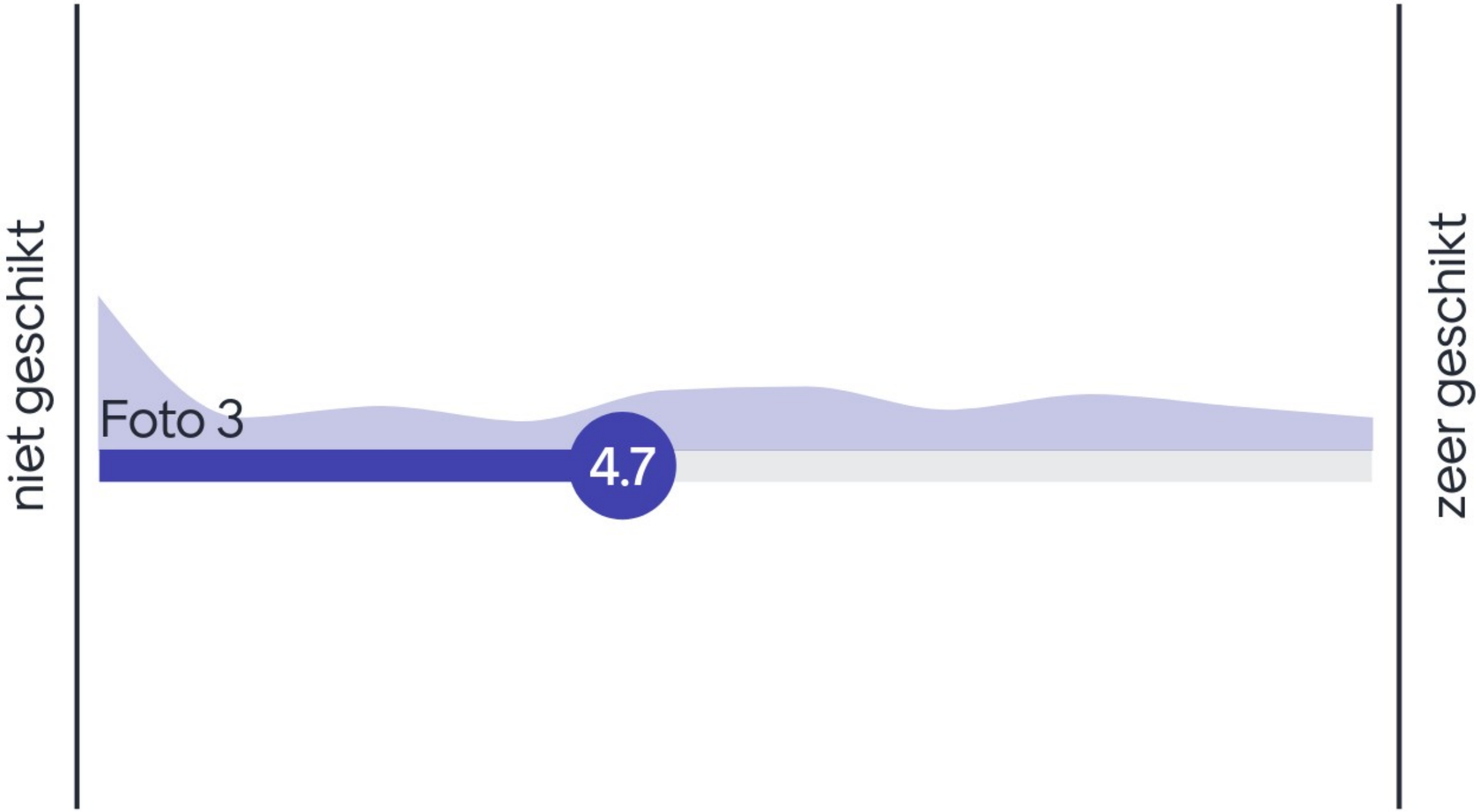
# Hoe geschikt vindt u foto 1?



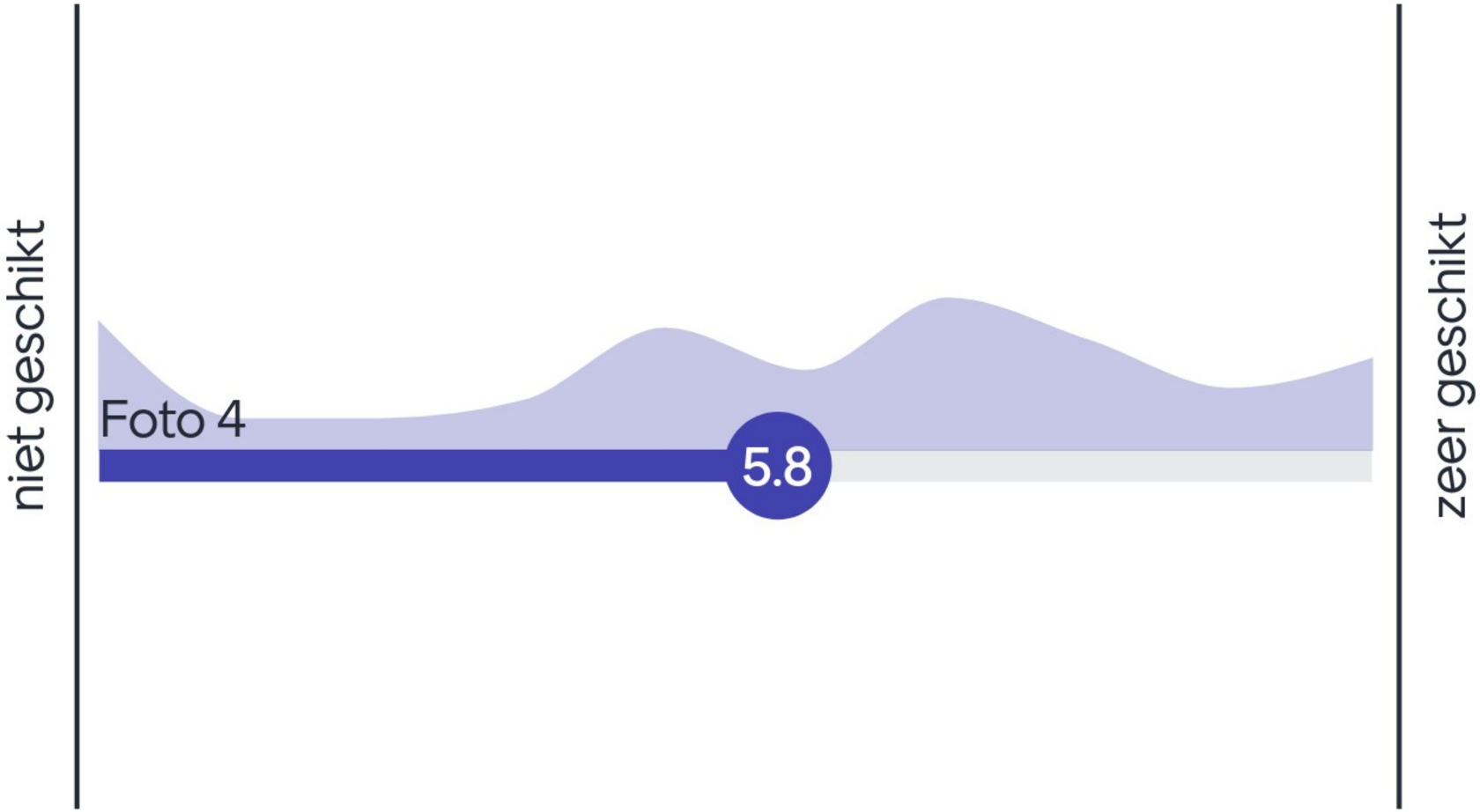
# Hoe geschikt vindt u foto 2?



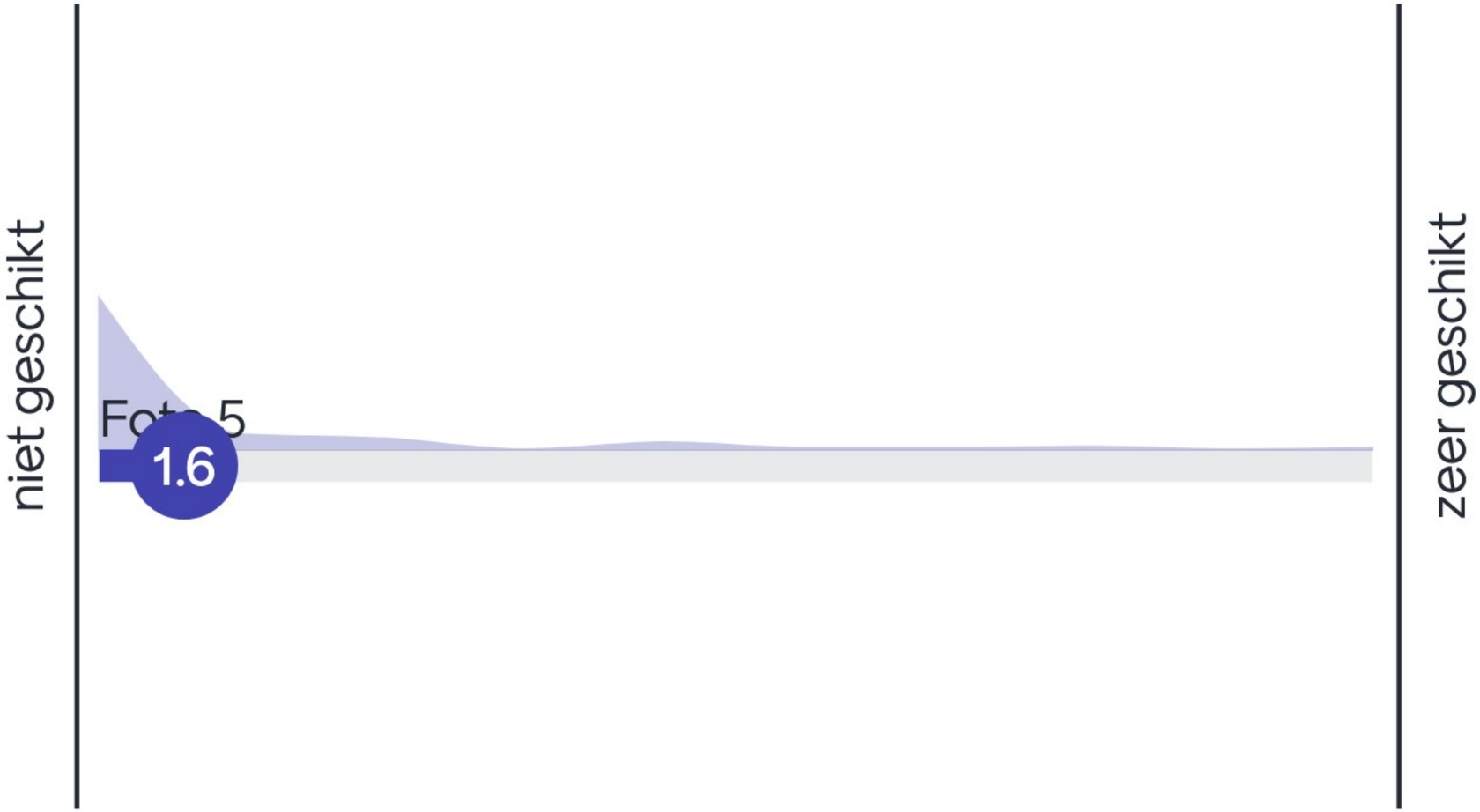
# Hoe geschikt vindt u foto 3?



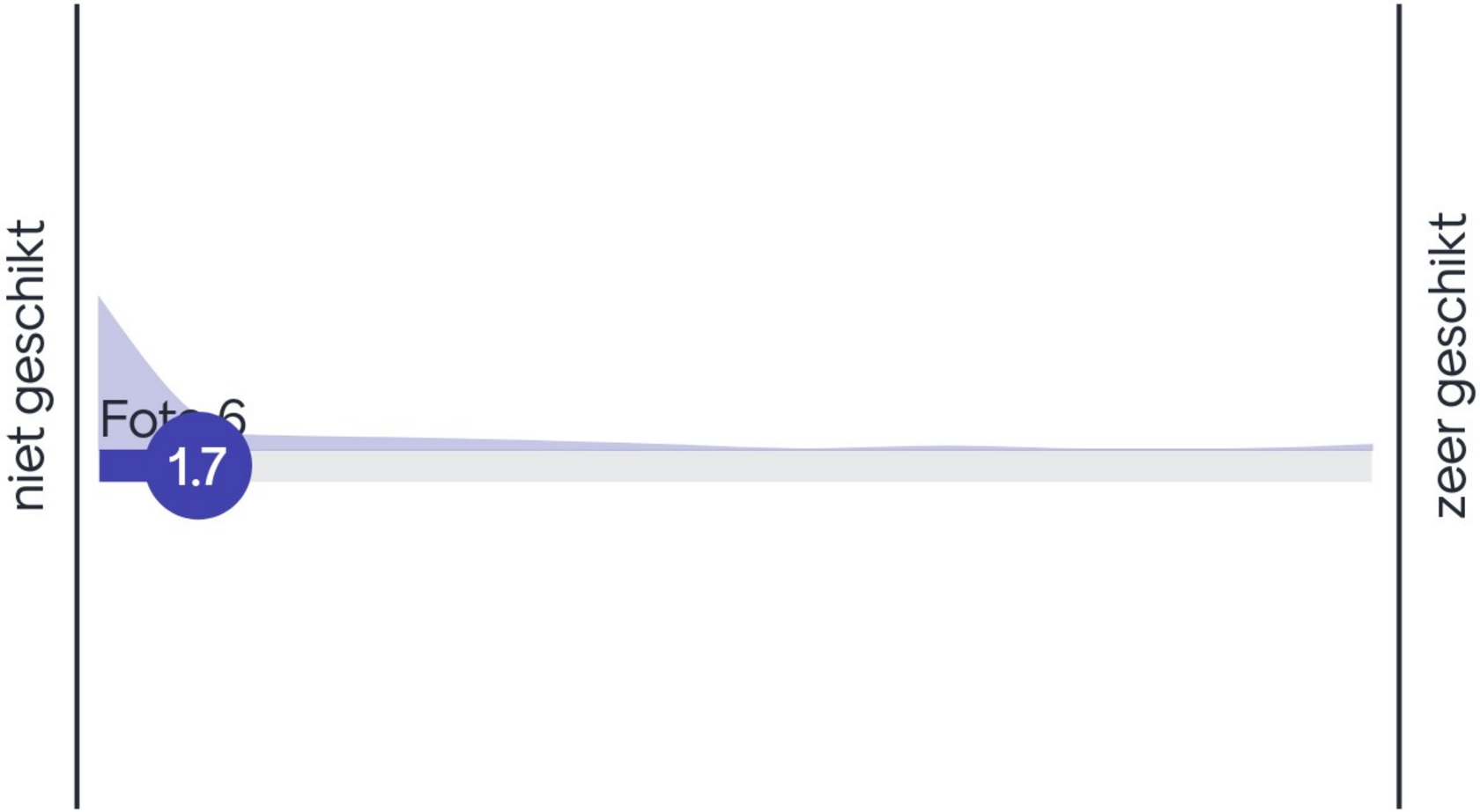
# Hoe geschikt vindt u foto 4?



# Hoe geschikt vindt u foto 5?

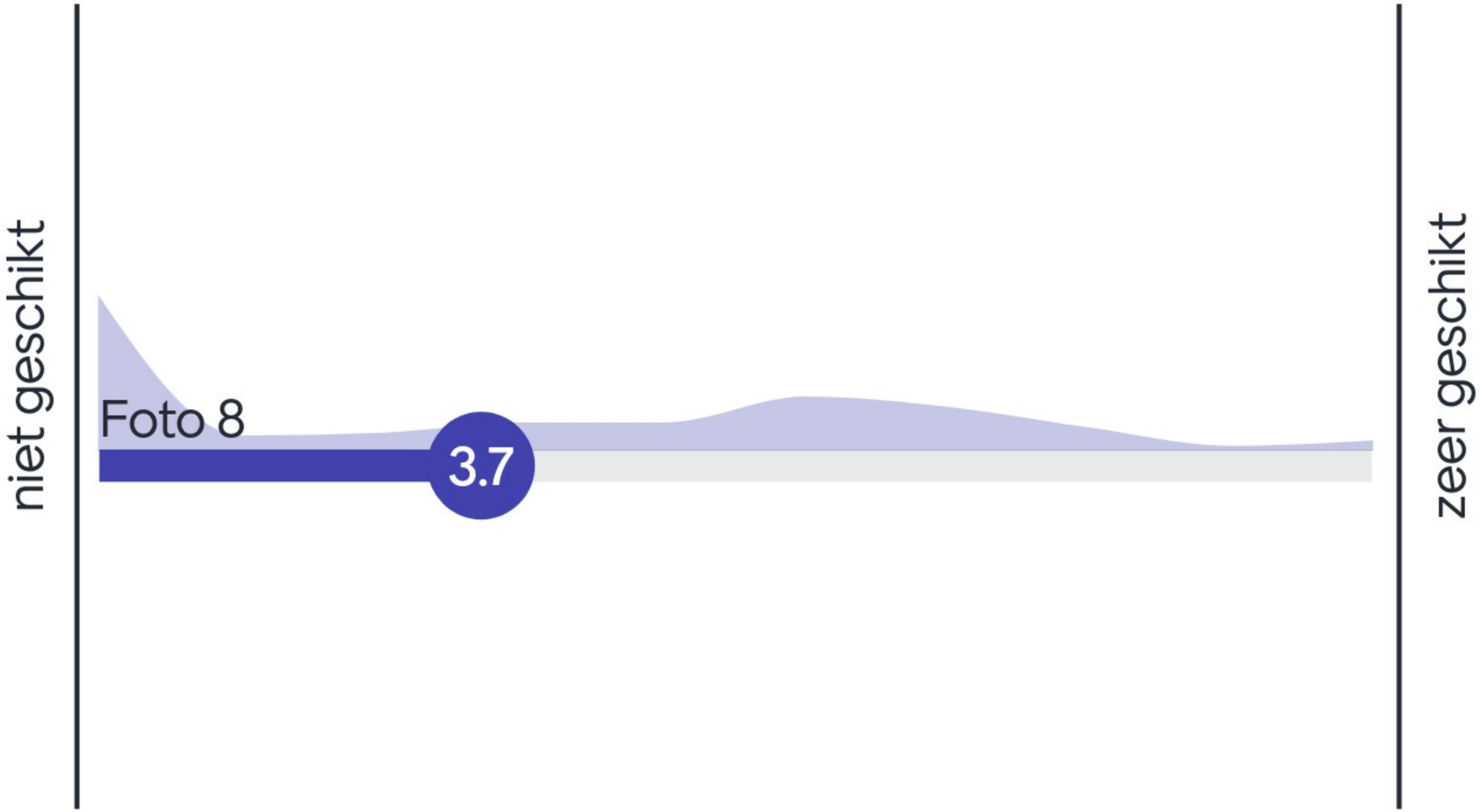


# Hoe geschikt vindt u foto 6?

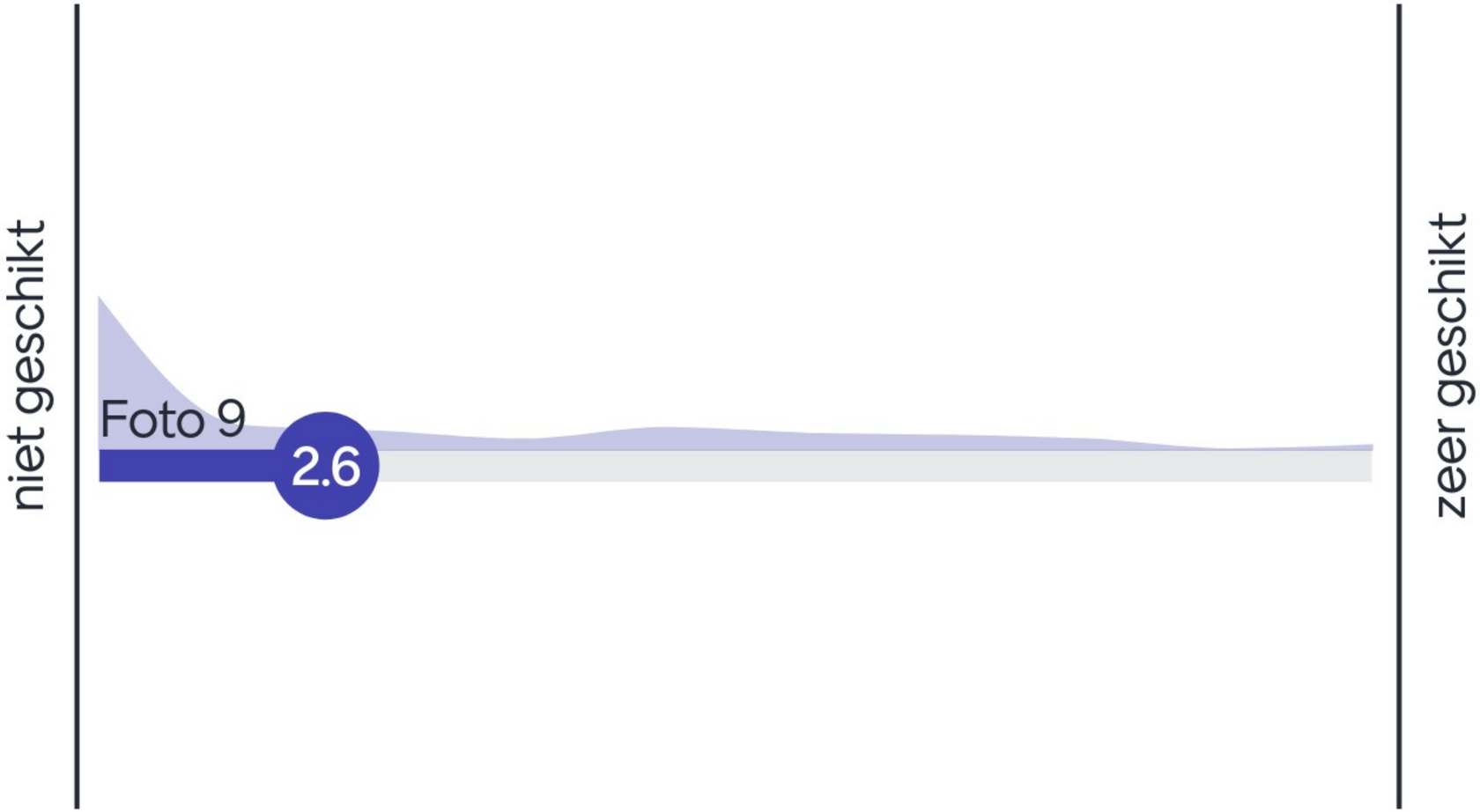


# Hoe geschikt vindt u foto 7?

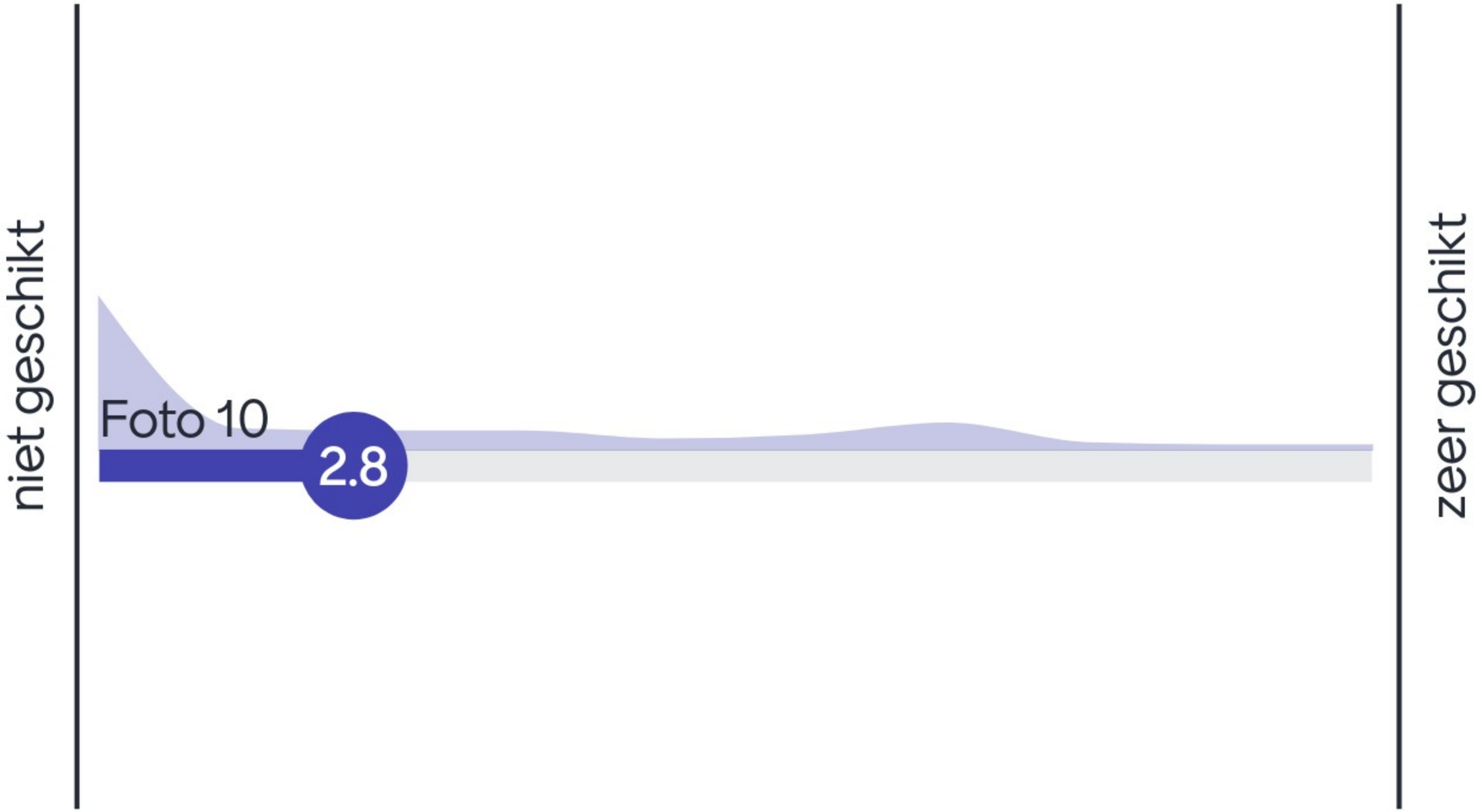
# Hoe geschikt vindt u foto 8?



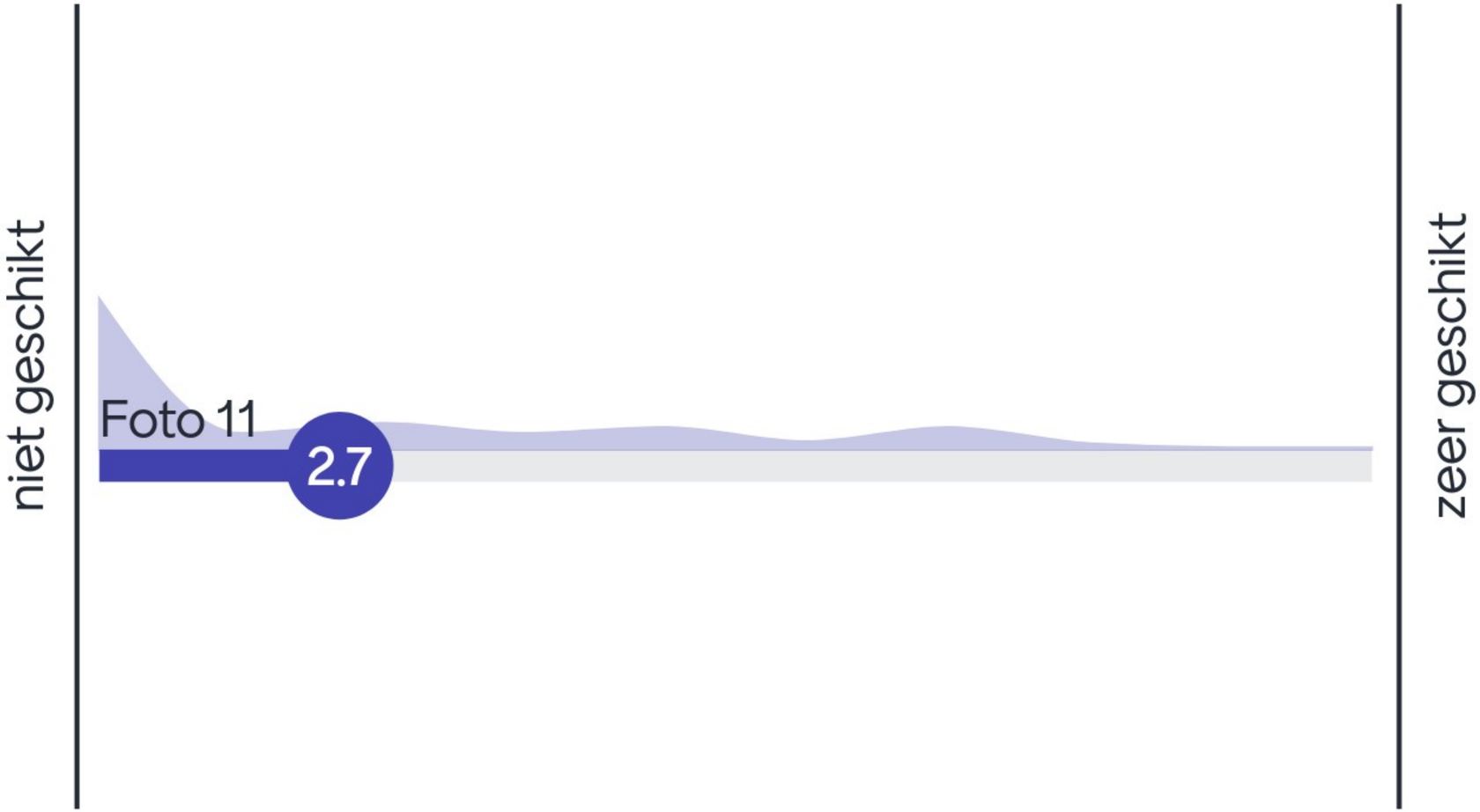
# Hoe geschikt vindt u foto 9?



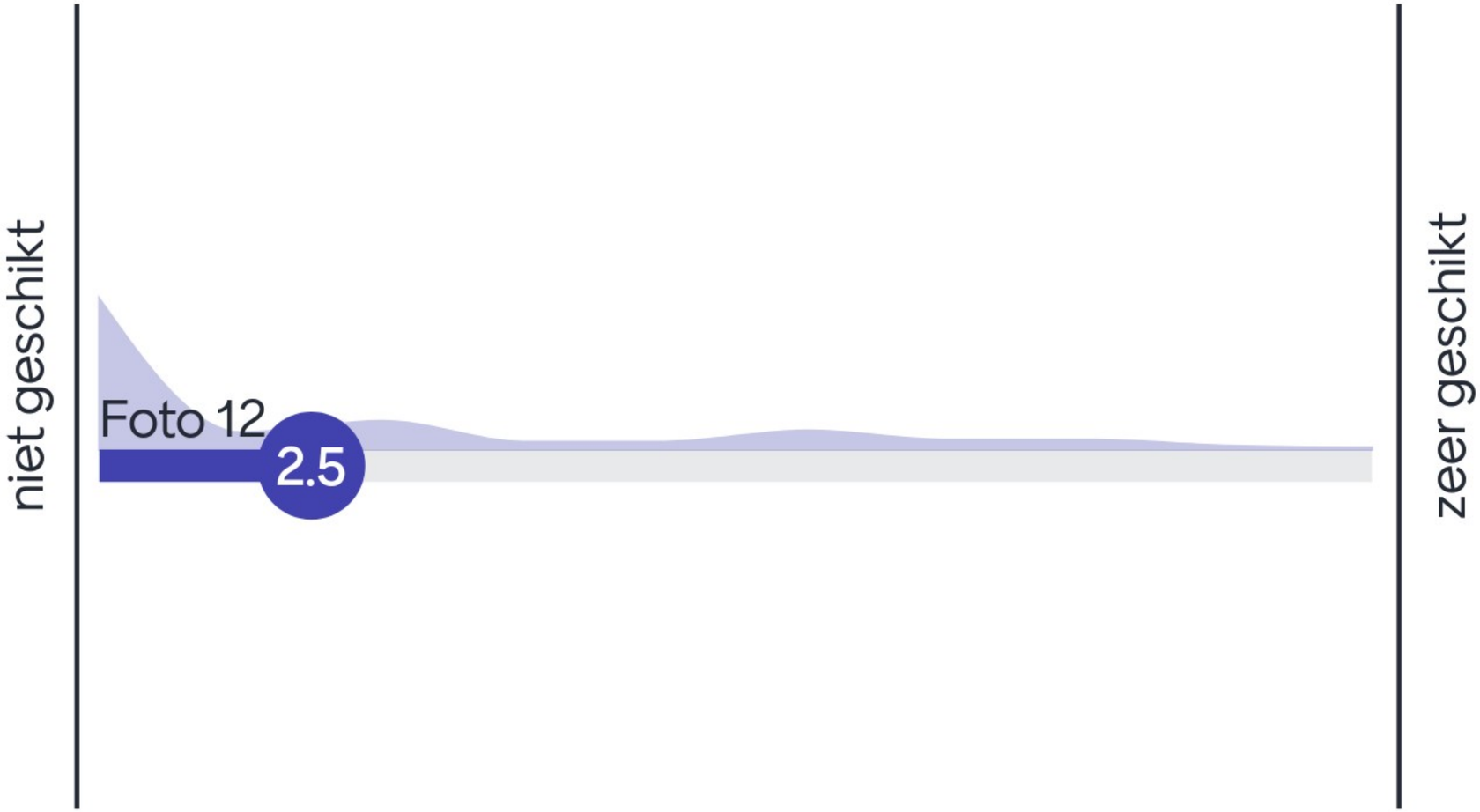
# Hoe geschikt vindt u foto 10?



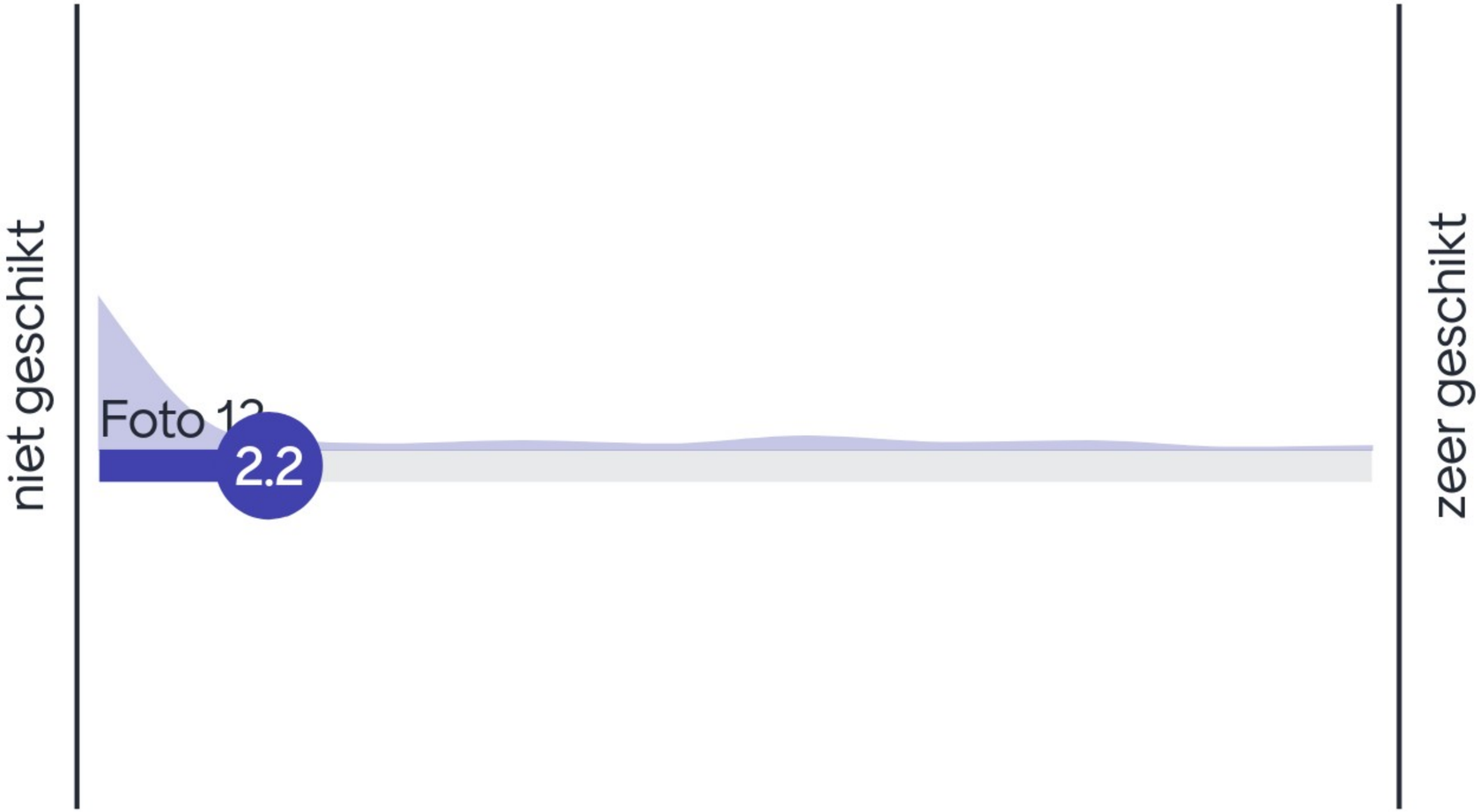
# Hoe geschikt vindt u foto 11?



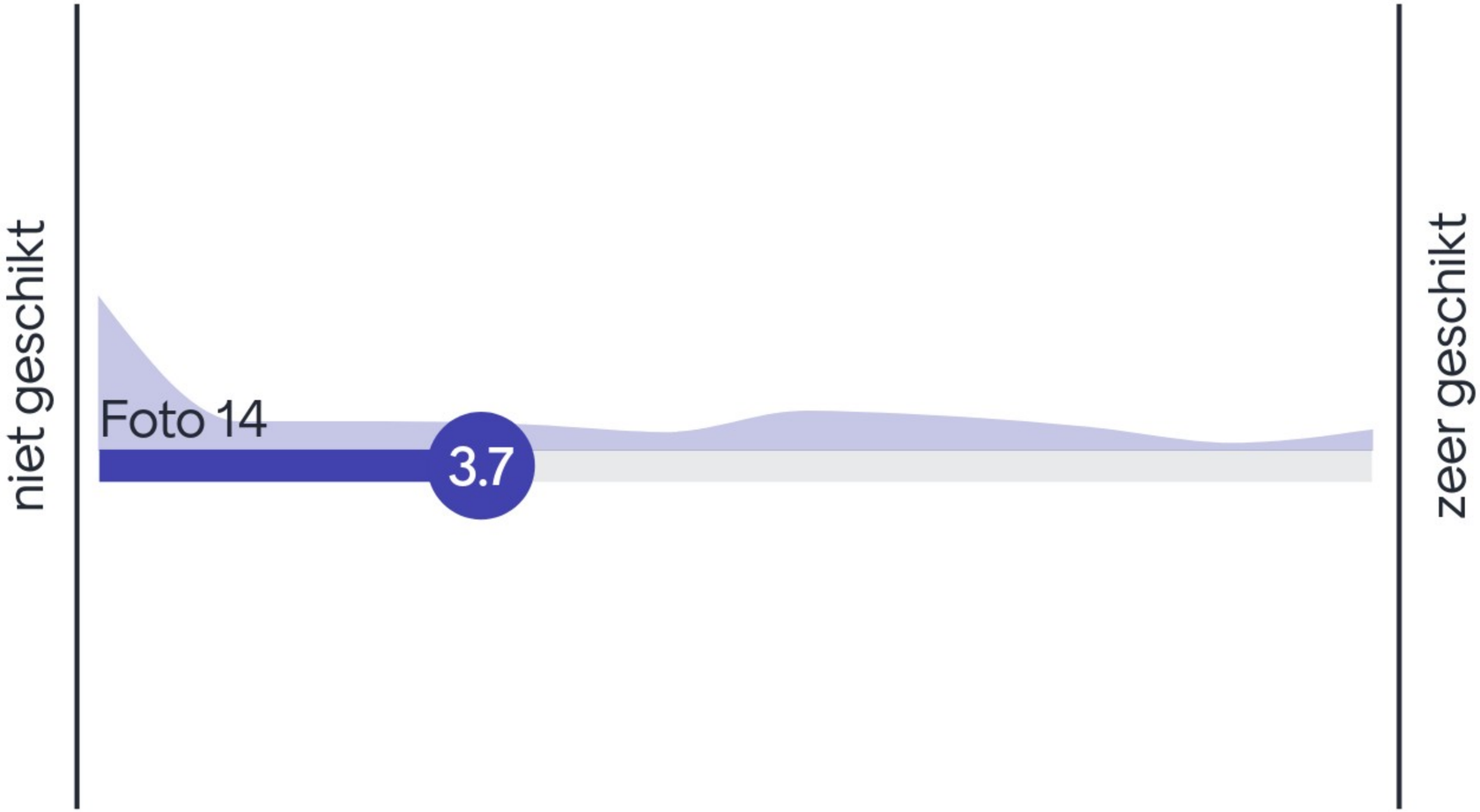
# Hoe geschikt vindt u foto 12?



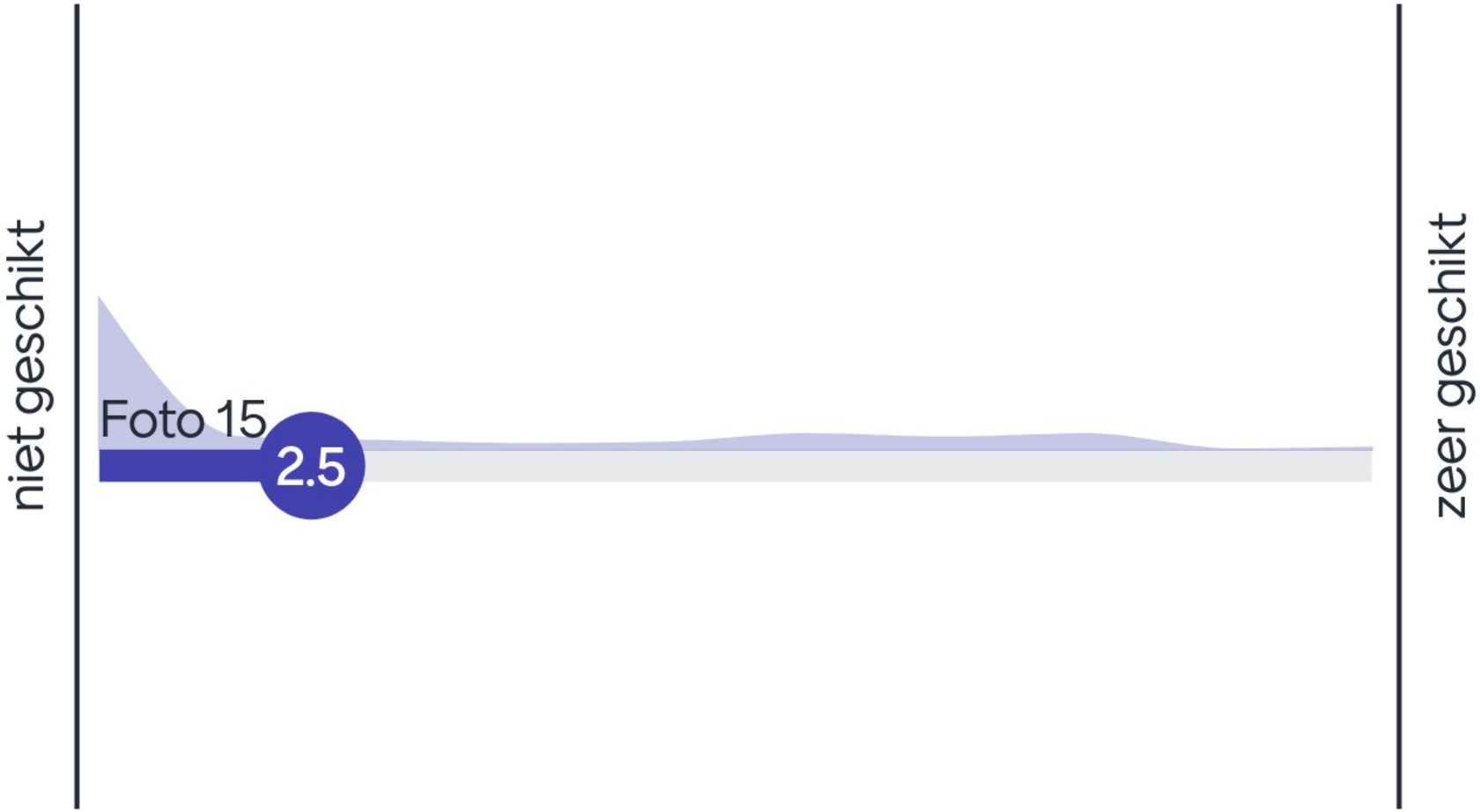
# Hoe geschikt vindt u foto 13?



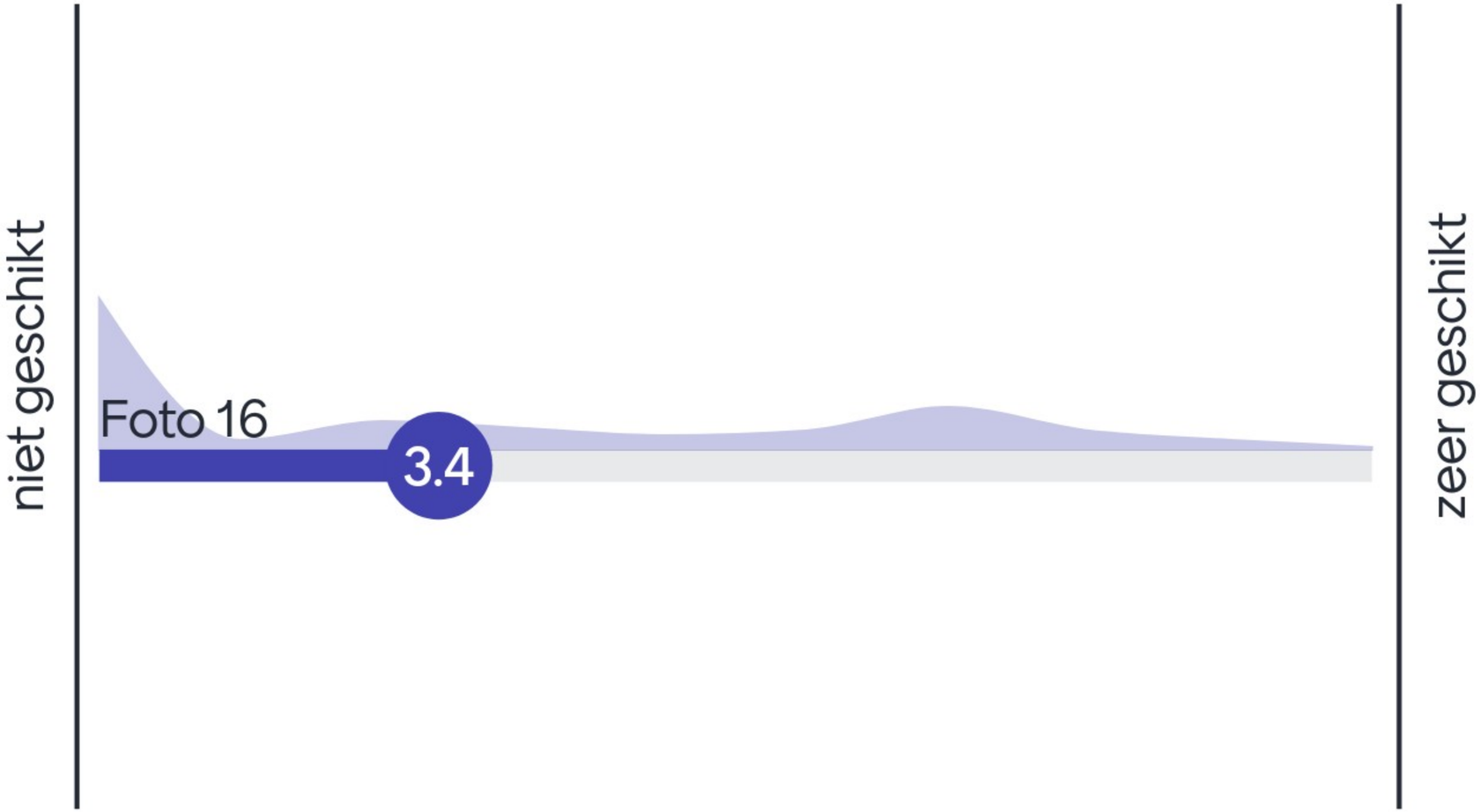
# Hoe geschikt vindt u foto 14?



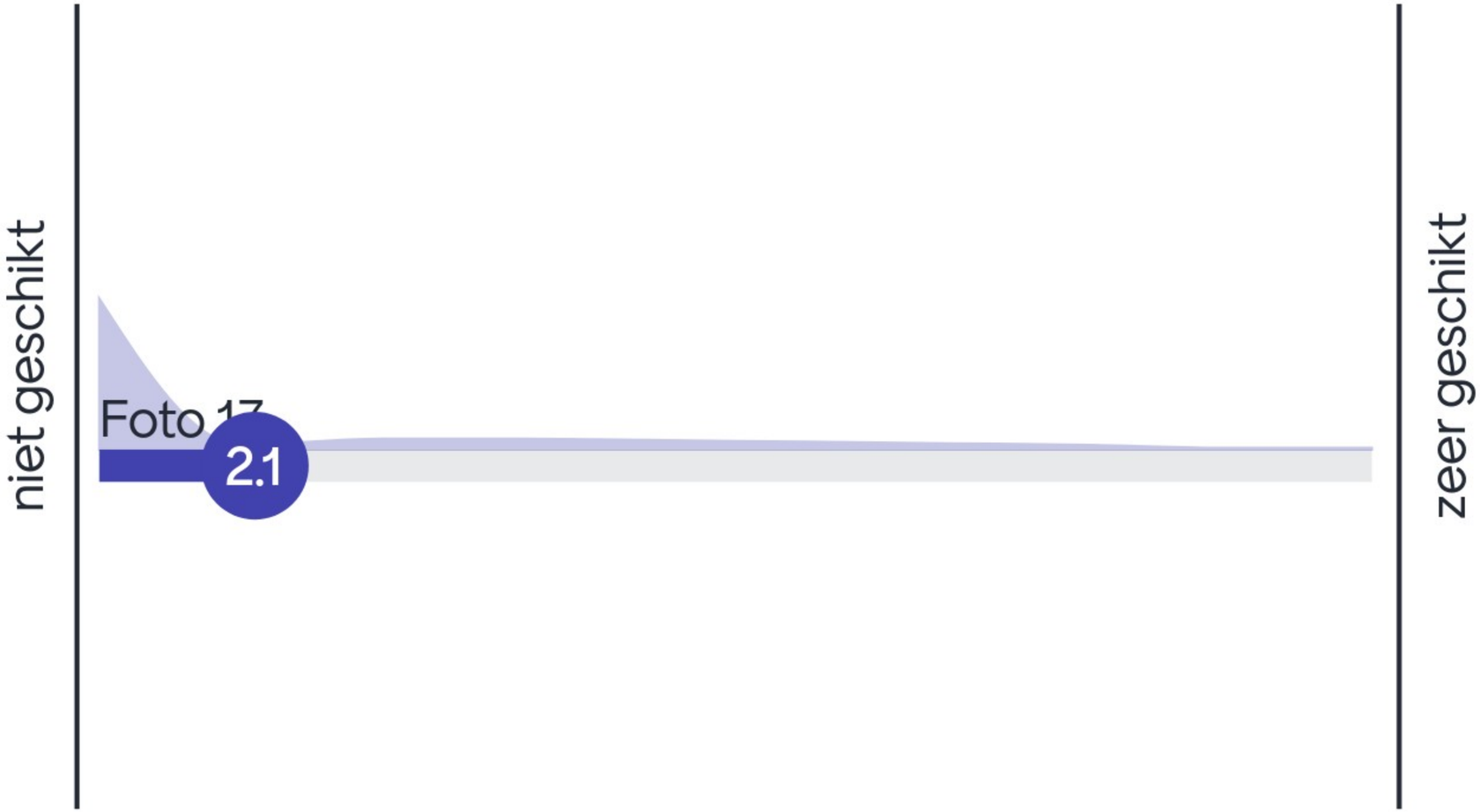
# Hoe geschikt vindt u foto 15?



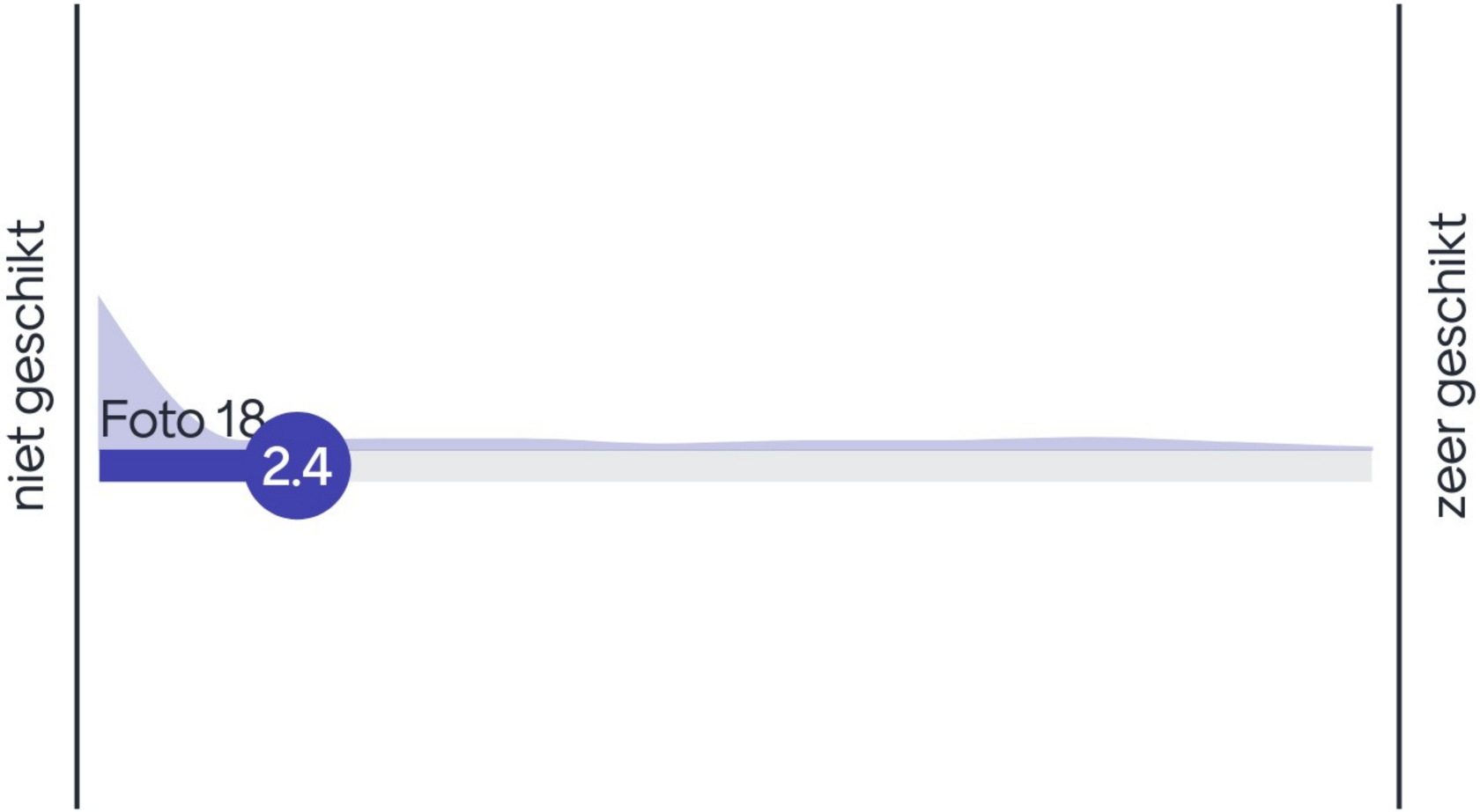
# Hoe geschikt vindt u foto 16?



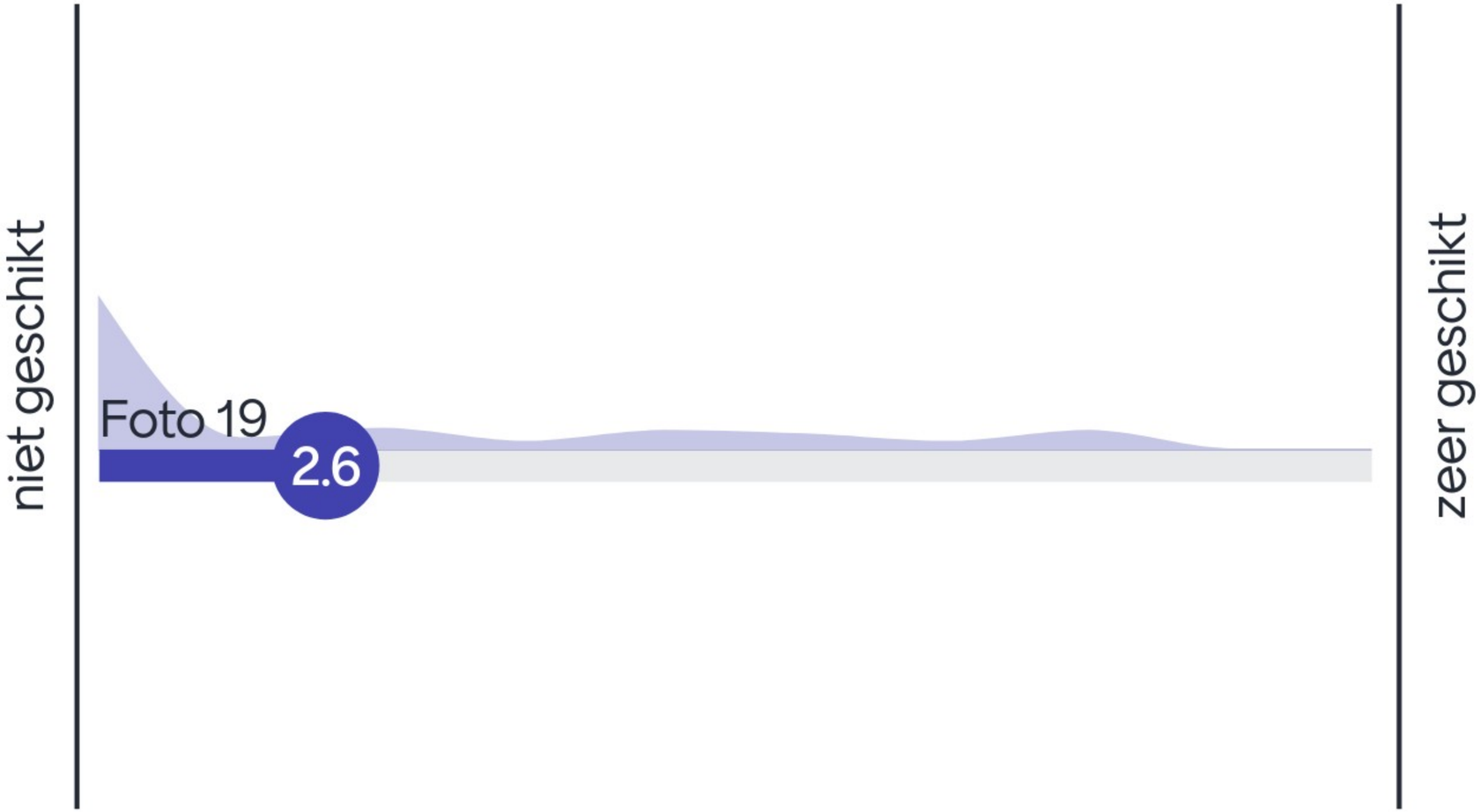
# Hoe geschikt vindt u foto 17?



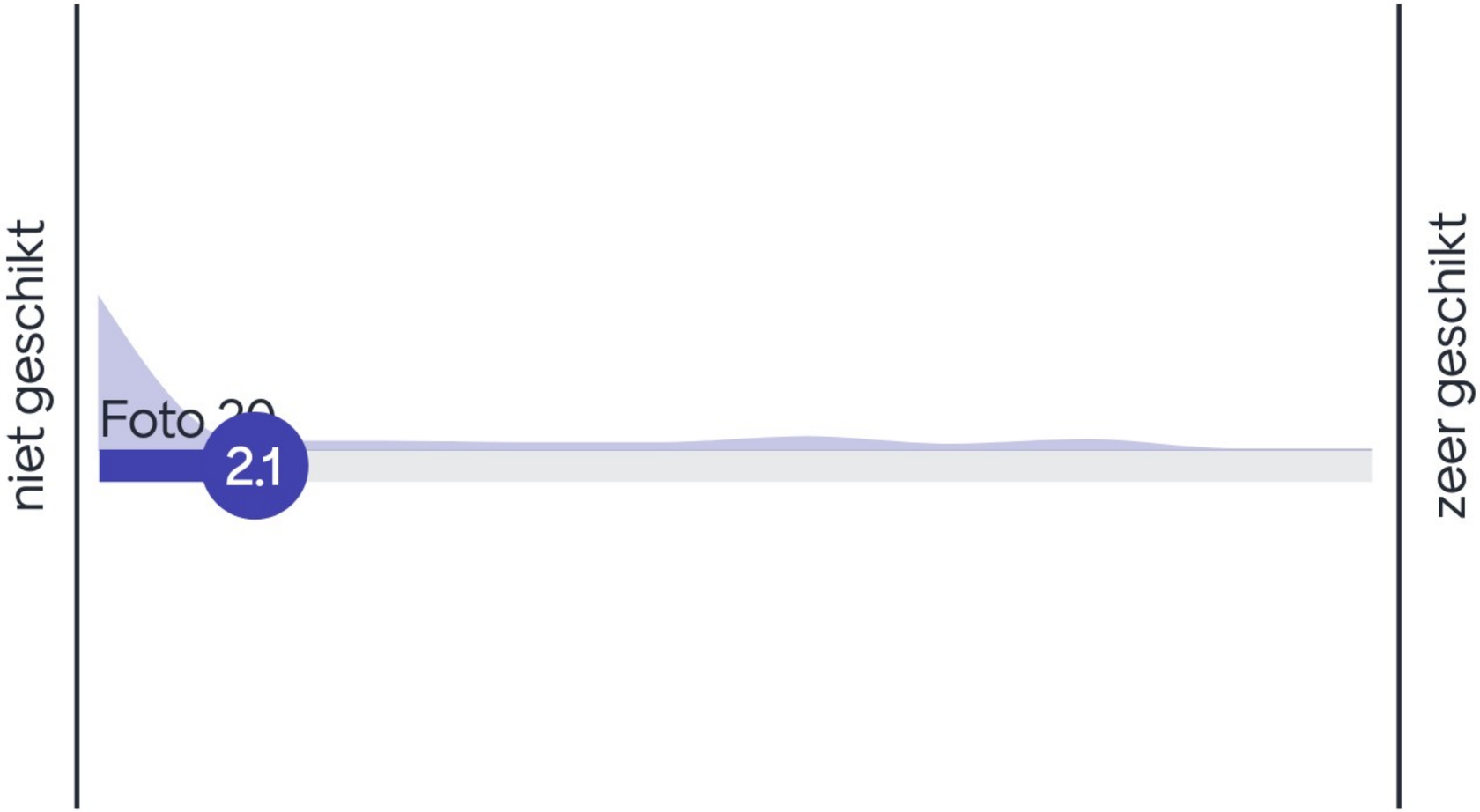
# Hoe geschikt vindt u foto 18?



# Hoe geschikt vindt u foto 19?



# Hoe geschikt vindt u foto 20?




133

# Toelichting

Uit de enquête komt naar voren dat de respondenten de afzonderlijke projecten vrij verschillend hebben gewaardeerd. Er zijn geen beelden die gemiddeld op een schaal van 1 tot 10 heel hoog scoren. Er is gegeven de gemiddelde waardering op basis van de enquête geen beeld waar iedereen weg van is. Smaken verschillen dus. Het lage gemiddelde cijfer komt ook door de gehanteerde methode. Door het stemgedrag zijn de gemiddeldes vrij laag. Als iemand van de getoonde projecten 1 beeld met een 10 waardeert en 19 met een 1 is de gemiddelde score een 1,45. De gemiddeldes geven dus met name een indruk van de relatieve waardering.

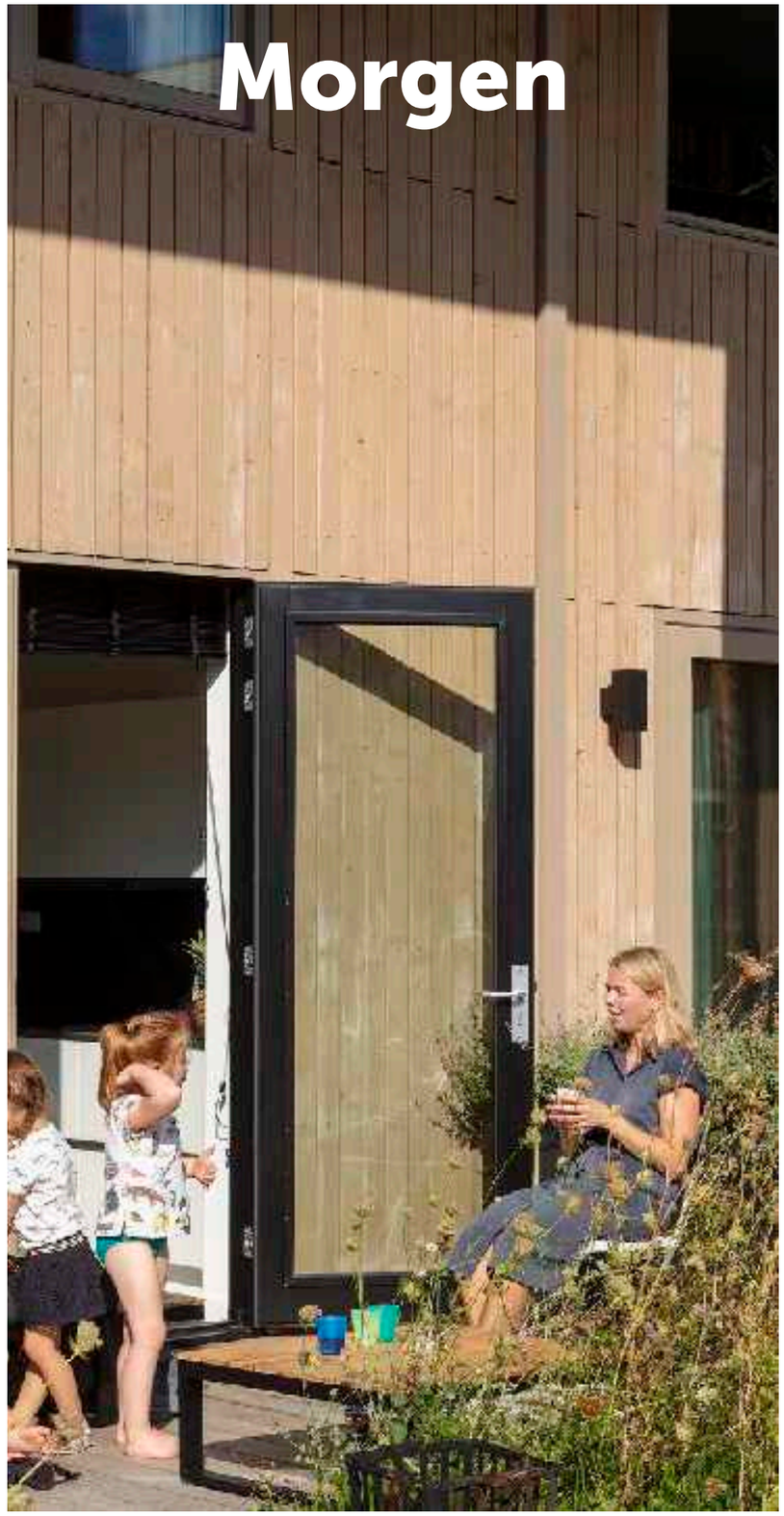
Het is in deze ronde niet de bedoeling geweest om koppen te tellen naar het motto meeste stemmen gelden. We hebben de relatieve score gebruikt om te trechteren. De zes projecten met het hoogste aantal punten laten zien dat door alle respondenten twee van de vijf architectuurstijlen het hoogst gewaardeerd worden. Dit zijn de projecten waarvan een zeker aantal mensen enthousiast raakt. Deze trechtering van vijf naar twee is dus de basis geweest voor de keuze voor drie architecten die zich ergens in dit spectrum bevinden.

We gaan er vanuit dat dit resulteert in drie verschillende visies die aanspreken. Met behulp van de beoordeling van de visies denken wij argumenten te vinden voor de selectie van de architect en gehanteerde stijl. Op basis van de drie visies willen wij tevens het gesprek aangaan over de uitgangspunten.

# Nieuw Groot Giessenhoff

visie presentatie

15.02.2021




Hallo, wij zijn heren 5 architecten...

Tudor Park, Hoofddorp (romantisch en historiserend)

LieflandPark, Utrecht (duurzaam en gedurfd)

Meerpad, Amsterdam (modern en landelijk)

Ittersummerlanden, Zwolle (modern en landelijk)

# Een variatie van architectuur stijlen

Altijd geworteld op de plek

Woningen voor de vitale senior in Zwolle, heren 5

StartersVilla's in Purmerend, heren 5

Onderzoek naar wonen en doelgroepen door heren 5. Stadsveteranen is een onderzoek naar de woonwens van de vitale senior.

# Voor wie gaan we bouwen?

De groene ligging aan de Rijksstraatweg, de prachtige naastgelegen rijksmonumenten en het boerderij-ensemble maken de locatie heel bijzonder.

Groene buffer aan de Rijksstraatweg

Boerderij ensemble Groot Giessenhoff

De Kleine Kerk, gemeentelijk monument

# Locatie kwaliteiten

**Achterburen**: Hoe zit dat met parkeren? We willen geen extra auto's langs onze voordeur.

**Achterburen**: We zijn blij met ons groene uitzicht! Blijft dat wel behouden?

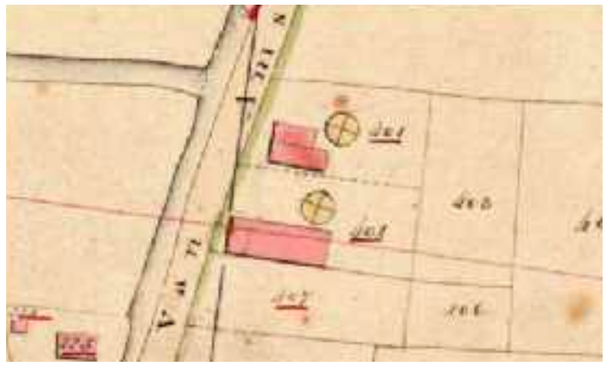
**Cultuurhistorische verenigingen**: Ensemble waarde van Groot Giessenhof als boerderij aan de Rijksstraatweg behouden.

**Rijksstraatweg 127**: Leuk dat we nieuwe buren krijgen, maar waar kijken we straks op uit?

**Overburen**: We hopen wel dat ons uitzicht zo groen blijft als het nu is!

**Gemeente**: Geen nieuwe toekomstwegen tot het kavel. En al het parkeren moet op locatie worden opgelost.

# Mental map buurt

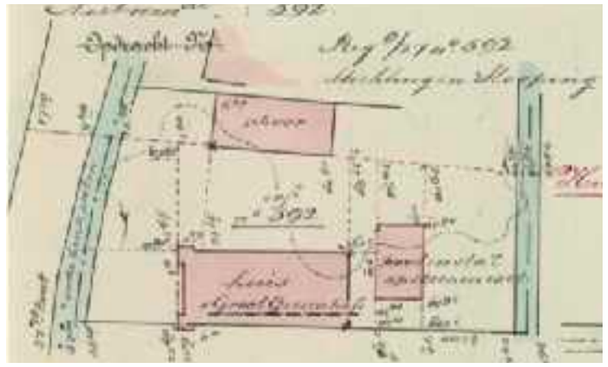


< 1853

Familie Obbens

Giesenhoff en Klein Giessenhoff

Beide boerderijen hebben een hooiberg en aan de zuidzijde is een pleziertuin. Opvallend is dat de rooilijn van de boerderij niet in de lijn staat van de straat.



1913

Familie van Veeren

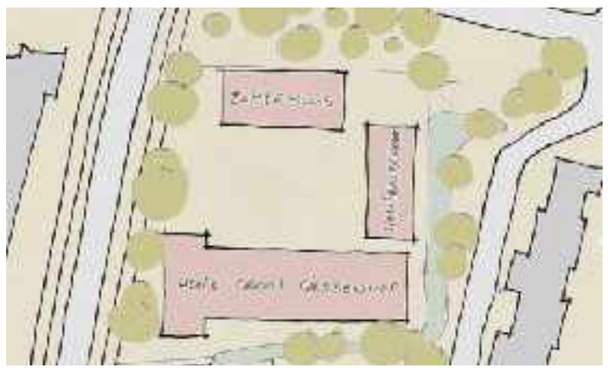
Huis Groot Giessenhoff, Houtenstal op steenenvoet en schuur.

Herbouw boerderij in sobere uitvoering met subtiele metselwerk accenten in geglazuurde bakstenen.

1955

Familie Mattijsen

Boerderij bestaande uit woonhuis met koeienstal, losstaande varkensstal en paardenstal.



2021

Familie van starters en/of vitale senioren

Boerderdij ensemble Nieuw Groot Giesenhof met Huis Groot Giessenhoff, Houtenschuur op steenenvoet en Zomerhuis.

Algemeen Handelsblad 1856: *'De Heerenhuizing, met koetshuis en paardenstalling, benevens de tuin en moesgrond van de boerderij Giessenhoff, zeer aangenaam gelegen aan den Straatweg naar Utrecht...'*

# Typologie Nieuw Groot Giessenhoff

Monumentale T-boerderijen te vinden aan de Rijksstraatweg. Met een dwarsliggend voorhuis, achterhuis en daaraan gekoppelde stallen. Naast de boerderij bevindt zich het Zomerhuis.

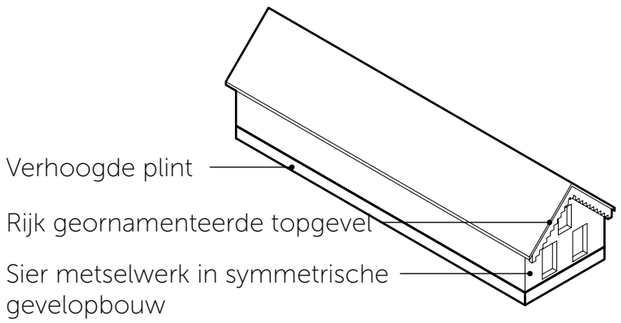
Boerderij Strandvliet, Duivendrecht (helaas gesloopt)

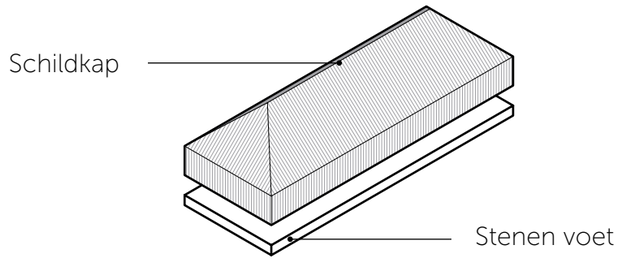
Antoniushoeve

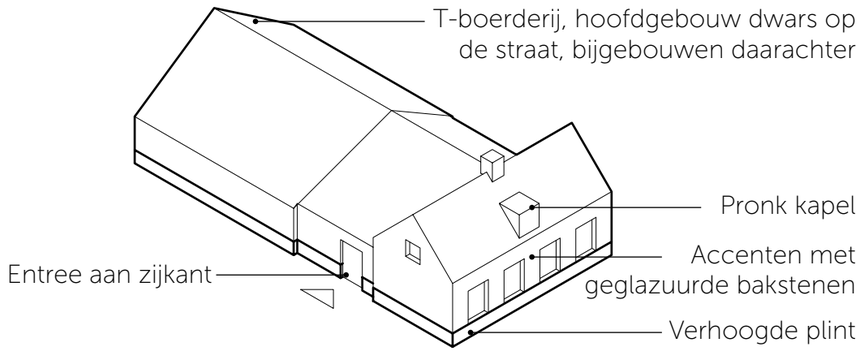
Sophia's hoeve

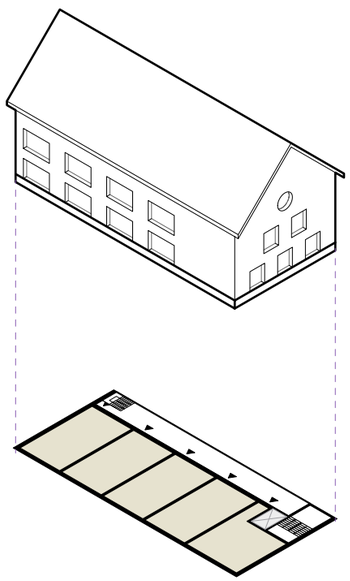
# Duivendrechts boerderij-typologie

De T-boerderij

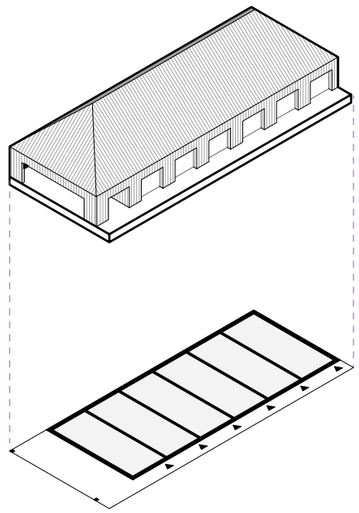


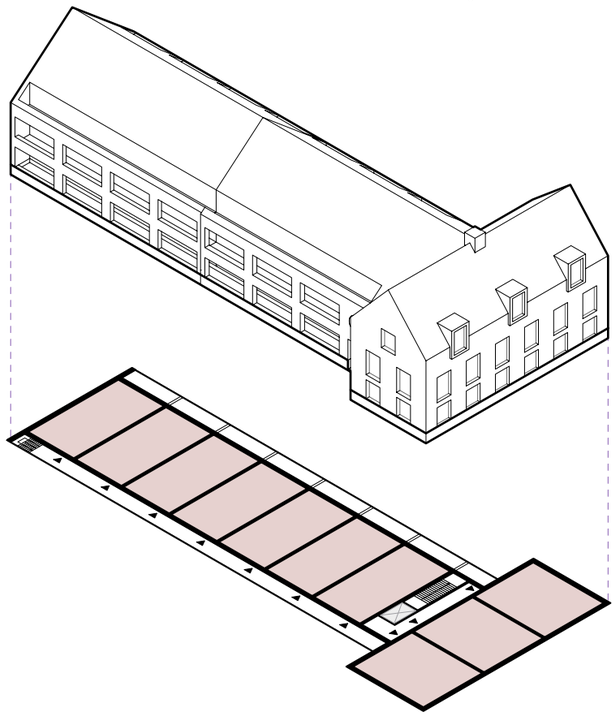



Zomerhuis



Houtenschuur op steenenvoet



Huis Groot Giessenhoff

# Boerderij ensemble Nieuw Groot Giessenhoff

Situatie Nieuw Groot Giessenhoff

**1** Aankomst Nieuw Groot Giessenhoff
*Vanaf de Rijksstraatweg schemert het boerderij ensemble achter het groen.*

**2** Entree hof
*Over knisperend grint het omsloten hof in. Doorkijkjes tussen de gebouwen. Hier en daar een auto op het erf. Wandelend tussen de bomen naar huis.*

**3** Entree Huis Groot Giessenhoff
*Hoofdentree aan de zijkant met doorzicht naar de tuin. Entree wordt gemarkeerd door bijzonder raam (zoals bij Antoniushoeve).*

**4** Galerij
*Uitzicht op het erf. Een alibi voor ontmoeting.*

**5** Thuis
*Compacte woning met een groots uitzicht. Rust, groen en goed bezonde buitenruimte.*

# Thuiskom scenario

# Aansluiting op de buurt

Wonen rondom een gedeeld erf

Doorsnede 1

Doorsnede 2

# Aansluiting op de buurt

Doorsneden over het woonerf

Vogelvlucht

1913
Familie van Veeren
Huis Groot Giessenhoff, Houtenstal op steenenvoet en schuur.

# Het erf en de tuin

Sfeer impressies van de buitenruimten

afwatering overtollig
**regenwater** in de sloot

**hergebruiken bakstenen**
uit de sloop van de
originele boerderij

goed geïsoleerde woningen
en in-dak **zonnepanelen**

**ooievaarsnest** op het
hoogste punt van het dak

**nestkasten** voor vogels en
vleermuizen en **insectenhotels**
voor verschillende
insectensoorten

**grind** op
parkeerplekken voor
**infiltratie regenwater**

Aanplant van **bloemrijke**
**grassen** aantrekken
verschillende insecten

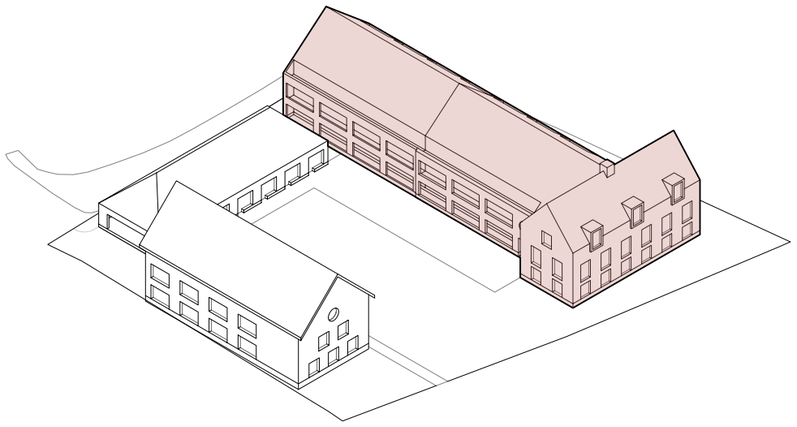
grote **regentonnen** voor
opvang van regenwater van
de daken.

# Kansen voor duurzaamheid

Natuur inclusief en klimaat adaptatief

Voorbeeld van klassieke T-boerderij (referentie Antoniushoeve)
Statig en sober met subtiele metselwerk details in geglazuurde stenen. Entree gemarkeerd met een bijzonder raam (oculus). Buitenruimte en galerijen zijn in het volume van de T-boerderij opgenomen. Een eigentijdse interpretatie van de klassieke T-boerderij.

Glas-in-lood kunst bij entree i.s.m. Stefan Glerum, Polderweg, heren 5



Nieuwe gevelindeling over klasiek pakhuis. Houthaven, Amsterdam, heren 5

# Huis Groot Giessenhoff

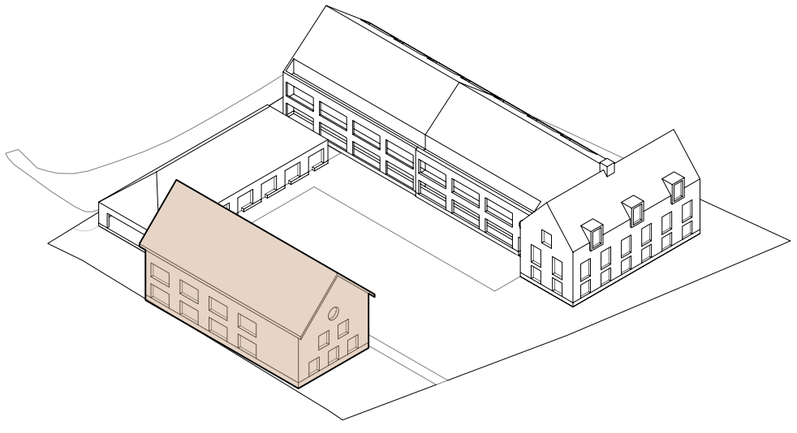
Sfeer impressie van de architectuur van de T-boerderij

Rijk geornamenteerde gevel, Santpoort Noord, heren 5

Oog voor detail. Chimney-pots i.s.m. Wieki Somers, heren 5

Inspiratie uit het alledaagse voor de chimney pots.

**Refererend aan het Zomerhuis Antoniushoeve**
Een sprekende topgevel, zorgvuldig gedetailleerd. Met een collectieve woongalerij voor levendig wonen aan het erf.

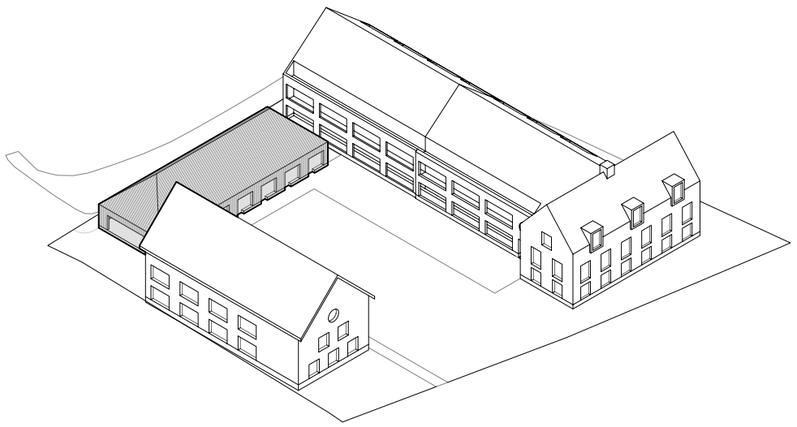


# Zomerhuis

Sfeer impressie van de architectuur

Houtenschuur woningen, Zwolle, heren 5

**Ittersummerlanden, Zwolle**
Robuuste houtenschuur. Stenen voet van de bestaande bakstenen uit de sloop van het voorhuis.



# Houtenschuur op steenenvoet

Sfeer impressie van de architectuur

# Nieuw Groot Giessenhoff

Wonen aan een collectief erf

# Verslag

## Online vervolgbijeenkomst Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

15 februari 2021

**Op maandag 15 februari organiseerde het projectteam Rijksstraatweg 125 een online bijeenkomst waarin 3 architecten hun visie voor de locatie en ontwikkeling van de Rijksstraatweg 125 presenteerden. Aansluitend is er een toelichting gegeven op de bijbehorende peiling en was er de mogelijkheid tot vragen stellen. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via het platform Zoom.**

Omwonenden en andere belangstellenden zijn per brief (post) en nieuwsbrief (digitaal) en via een advertentie in weekblad Ouder-Amstel (krant) uitgenodigd. Er waren in totaal circa 55 belangstellenden aanwezig.

### Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle belangstellenden en vertelt dat zij vanavond het gesprek zal leiden.

Jolijn stelt de leden van het projectteam kort voor: Ernest van der Meijde en Eric De Winter (Wibaut Projectontwikkeling) en stedenbouwkundige Mark van der Heide. Vervolgens loopt ze kort het programma door. Tot slot vertelt zij dat vragen gesteld kunnen worden via de chatfunctie in Zoom na elke presentatie van een visie door een architect. Aan het einde van de bijeenkomst kunnen 'live' vragen worden gesteld na het opsteken van een digitaal handje. We proberen zo veel mogelijk vragen te beantwoorden. Alle vragen en antwoorden worden naderhand geplaatst op de website.

### Toelichting en introductie – Ernest van der Meijde (Wibaut)

De avond start met een korte introductie van Ernest van der Meijde, van Wibaut Projectontwikkeling. Ernest licht toe dat de betrokkenheid bij deze ontwikkeling bovengemiddeld hoog is en dat dit een mooie basis is om tot een breed gedragen plan te komen. Ernest geeft aan dat er in de afgelopen tijd meerdere gesprekken hebben plaatsgevonden met buren en belangenorganisaties en dat hier ook kritische noten kenbaar zijn gemaakt. Met name de uitgangspunten die meegegeven zijn aan de architecten hebben stof doen opwaaien. Om deze reden legt Ernest nogmaals de bedoeling van Wibaut uit om draagvlak te creëren voor de aanpak. Hij geeft aan dat de eerste enquête over architectuurstijlen Wibaut heeft geholpen om drie bijpassende architecten te vragen een visie te geven op de locatie en de ontwikkelingsmogelijkheden. Zij presenteren vanavond hun visie op de plek. Om tot een

De Wijde Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

voorkeursvisie te komen wordt er wederom een online peiling uitgezet. Deze is de aankomende drie weken beschikbaar.

Op basis van de resultaten van de peiling wordt een architect geselecteerd die het uiteindelijke ontwerp zal gaan maken. De visies leveren beelden en ideeën op die we met een nog te formuleren klankbordgroep gezamenlijk gaan bespreken met de architect om tot een uitgewerkt plan te komen. De gesprekken zullen gevoerd worden op basis van uitgangspunten en thema's, zoals de betekenis van de plek en hoe daar mee om te gaan, de rol van groen en bomen, de hoeveelheid en het soort woningen, de bouwhoogte etc. Ook is het mogelijk dat deelnemers extra thema's aandragen.

De architecten zijn met een voorlopig programma op pad gestuurd. Daar zijn twee redenen voor. Enerzijds hebben we op die manier willen borgen dat de visies die gepresenteerd worden haalbaar zijn en waargemaakt kunnen worden. Anderzijds hebben we er ervoor willen zorgen dat de visies onderling vergeleken kunnen worden.

Ernest sluit af met het verzoek vertrouwen te geven om samen tot een goed plan te komen voor deze locatie.

### Visie presentatie – Jeroen Atteveld (Heren 5 Architecten)

Jeroen dankt voor de uitvraag en heet iedereen welkom. Jeroen vertelt dat het een uitdagende opgave is en geeft aan dat het meegegeven programma (de uitgangspunten) groter is dan wat er nu staat en dat deze locatie een hoge parkeerdruk met zich mee brengt. Hier zoeken zij passende oplossingen voor.

Het vertrekpunt van Heren 5 Architecten is geweest het in kaart brengen wat er op de locatie aanwezig is en hoe je een gebouw kunt maken dat geworteld is op de plek. Een gebouw dat iedereen begrijpt, zodat het gemakkelijk in de harten gesloten kan worden.

Jeroen geeft aan dat zij drie thema's hanteren in al hun projecten, namelijk: mens, verhaal en morgen. Hiermee doelt hij op het belang van participatie in hun projecten en het begrijpen van de doelgroepen, natuurinclusiviteit en duurzaamheid, en het hebben van een stip op de horizon zodat alle beslissingen daaruit voortvloeien.

Jeroen geeft aan dat zij in 2005 een onderzoek gedaan hebben naar woonwensen, specifiek naar hoe een vitale senior zou willen wonen in een stad of dorp. Daarbij geeft hij aan dat hij weet dat de uitvraag is bouwen voor starters, maar dat zij vitale ouderen een interessante doelgroep vinden voor deze locatie. Zij kunnen zich voorstellen dat deze doelgroep een lagere parkeerdruk met zich meebrengt en dat de grootte van de woning niet heel veel anders is dan passend bij een starter.

# Verslag

Jeroen ziet meerdere kwaliteiten op de locatie, zoals de groene buffer aan de Rijksstraatweg, de voelbare agrarische oorsprong en de verschillende boerderij-ensembles in de buurt, met name die van Groot Giessenhof, en de aanwezige monumenten die karakter geven aan de weg en het dorp.

Omdat fysieke participatie niet mogelijk is geweest vanwege corona heeft Heren 5 Architecten geprobeerd zich te verplaatsen in de omliggende bewoners en hun mogelijke wensen en zorgen en dit te verwerken in de plannen. Zoals, uitzicht, parkeerdrukte, groen straatbeeld, cultuurhistorische waarde van de boerderij etc.

Jeroen geeft aan dat het plan 'Nieuw Groot Giessenhof' heet, omdat de typologie 'boerderij-ensemble' hen erg aanspreekt. De bouwhistorie en de drie bijbehorende woontypologieën brengen zij graag terug, zoals Huis Groot Giessenhof, Houtenschuur op steenvoet en het Zomerhuis. De stijlkenmerken van deze verschillende bouwtypologieën vormen de uitgangspunten van het ontwerp.

Jeroen laat zien dat hun voorstel een hoefijzervormig volume betreft, waarbij parkeren aan de binnenkant is opgelost en alle entrees van de woningen zich aan de binnenkant bevinden. Hiervoor is gekozen, omdat de reuring hierdoor aan de binnenkant van het erf blijft en de buitenkant zo groen mogelijk kan blijven.

Jeroen laat twee doorsnedes zien waarmee het volume van de gebouwen wordt geduid. Doorsnede één betreft de Rijksstraatweg en de Abeelstraat. Doorsnede twee betreft de Hazelaarstraat en het Schoolpad. Er is ingezet om het volume genoeg naar achter te stoppen en deze zo laag mogelijk te houden om de groene zone te behouden en het zicht van de buren zo min mogelijk te beperken.

Vervolgens omschrijft Jeroen het 'thuiskomscenario', waarbij hij aangeeft dat zo veel mogelijk groen is behouden en waar mogelijk toegevoegd. Hij haalt het knisperend grind aan, de gezelligheid van het erf aan de binnenkant en het uitzicht op de monumentale panden. Jeroen sluit het scenario af met een 3D tekening.

Ook is nagedacht over duurzaamheid en hoog ecologische waarden, zoals regenwatertonnen, nestkassen voor vogels en vleermuizen, hergebruiken van bakstenen uit de boerderij, een ooienvaarsnest en bloemrijke grassen.

Het erf wordt de plek waar de auto's komen te staan, zodat omwonenden er geen last van hebben. Jeroen geeft aan dat zij een paar grote bomen willen plaatsen op het erf, waar bewoners bij kunnen zitten en dat de buitenkant van dit blok zo groen mogelijk wordt.

# Verslag

Stijlkenmerken uit de boerderij, metselwerkdetails en ornamenten uit het zomerhuis zien ze graag terug op Nieuw Groot Giessenhof. Ze zetten in op rust, ruimte en groen.

Jeroen sluit af door middel van het beantwoorden van enkele vragen die in de chat zijn gesteld. De vragen worden in een apart document behandeld.

### Visie presentatie – Bastiaan Jongerius (Bastiaan Jongerius Architecten)

Bastiaan heet iedereen welkom, dankt voor de uitnodiging en introduceert zijn team. Bastiaan start met een toelichting op de locatie en toont het ontwerp vanuit verschillende perspectieven. Hij duidt de locatie als behoorlijk geïntensiveerd en naoorlogs en duidt het boerenerf, het lint met boerderijen en diepte van het landschap aan als kwaliteiten. Ook de doorzichten, de luchtigheid, het groen (bomen, voortuinen) en de monumenten worden gezien als positieve eigenschappen.

Het groene erf is leidend in de planontwikkeling. De locatie wordt zo luchtig mogelijk gehouden, door op de plek van de huidige boerderij een gebouw in het midden met het front naar de Rijksstraatweg te positioneren. De andere twee gebouwen worden meer achterop het terrein gepositioneerd, zodat in het profiel van de Rijksstraatweg de maat van de oorspronkelijke boerderij nog goed zichtbaar is. Bastiaan geeft aan dat zij het belangrijk vinden dat het een erf blijft, daarom worden de bomensingel en de sloten behouden. Het parkeren wordt in het groen opgenomen. Het grondvlak wordt gevuld met groen, moestuinen en kassen om zo dicht mogelijk bij het agrarisch ensemble van vroeger te blijven. Ook zijn de voortuinen en de hagen belangrijk.

De drie gebouwen worden met de smalste kant naar de overliggende bebouwing georiënteerd, hierdoor zijn enkele gebouwen een kwart slag gedraaid. Zo ontstaat er lucht aan de Rijksstraatweg en diagonale zichtlijnen. De zon blijft hierdoor ook op zo veel mogelijk plekken komen.

Bastiaan geeft aan dat het gebouw aan de Rijksstraatweg vier lagen krijgt. De overige twee gebouwen krijgen drie lagen met een setback die zich als een dak gedraagt. Bastiaan omschrijft dat men via een groen voorgebied de hoofdentrees van de woningen bereikt. Er worden pergola's geplaatst waar de fietsen geparkeerd kunnen worden. Ook hebben de woningen ingebouwde loggia's en zijn de woningen vrij goed georiënteerd wat betreft zon.

Vervolgens laat Bastiaan een beeld van boven zien, waarbij hij aangeeft dat de gebouwen veel hout en groen hebben en zonnepanelen. Aan de voorzijde zijn de parkeervelden met graskeien gesitueerd en daar worden hagen omheen geplaatst. Het doel is om

# Verslag

de herinnering van Groot Giessenhof als historische boerderij te vertalen naar een groen erf met groene gebouwen. Ook worden de bomen rondom zo veel mogelijk behouden.

Bastiaan laat vervolgens enkele beelden zien. Een vanuit het noorden (Hazelaarstraat en Abeelstraat), een vanuit de Rijksstraatweg en een vanuit het midden van het terrein. Er worden groene bakstenen gebruikt en houten delen met latten waar het groen in kan groeien. Het streven is een omgeving voor mens, plant en dier. Hierdoor ontstaat er een rustige setting met een sterke referentie naar het agrarisch ensemble van voorheen.

Vervolgens laat Bastiaan het telmodel zien. Het vierlaagse gebouw aan de voorkant bevat de wat kleinere woningen. Aan de achterzijde bevinden zich de wat grotere woningen. Qua doelgroep wordt er gedacht aan senioren en starters. Bastiaan geeft aan graag met de buurt en de gemeente hier een goede mix in te willen vinden. Betrokkenheid wordt als belangrijk beschouwd.

In dit ontwerp zijn 30 parkeerplekken en 56 woningen opgenomen, waarvan 30% sociaal. Dat komt neer op iets meer dan 2.600 m2 netto woonoppervlak. Ook is er een collectieve voorziening in het gebouw aan de Rijksstraatweg opgenomen, waardoor er gemeenschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden.

Bastiaan omschrijft nogmaals de uitstraling van het ontwerp, wat vooral houtachtig is met aan de voorkant groen geglazuurde bakstenen, zodat het groen echt een onderdeel van de architectuur is. Ook wordt er gekozen voor groen dat groeit vanuit de volle grond. Op deze manier wordt groen toegevoegd in plaats van steen.
De voortuinen zijn een belangrijk onderdeel, aangezien dit de historische gegevens met hagen en inheemse planten met zich meebrengt. De bomen worden zo goed mogelijk behouden.

Bastiaan geeft aan dat zij de verantwoordelijkheid willen nemen voor de rol die de bouw inneemt in de CO2-uitstoot. In dit plan wordt energie opgewekt met natuurlijke bronnen, de infiltratie van water wordt teruggegeven aan het riool, ook zijn er warmtepompen, graskeien en elektrische laadpalen voor de auto's. Het worden gebouwen die de komende generaties verantwoordelijk met de CO2-uitstoot en klimaatverandering omgaan.

Biodiversiteit is een belangrijk thema in de ontwerpen. Bastiaan geeft aan dat zij leefomgevingen maken die geschikt zijn voor mensen, planten en dieren. Er worden gemeenschappelijke voorzieningen toegevoegd, zoals moestuinen en kassen, maar ook vogelnestkasten in de gevels. Er wordt gezorgd voor een groen grondvlak en veel beplanting die de gevels in kan groeien.

Bastiaan sluit af met een eindbeeld in vogelvlucht en wijst nogmaals op de rustige drie houten gebouwen met geglazuurde bakstenen en vooral veel ruimte aan de Rijksstraatweg die herinneren aan het ensemble van vroeger van Groot Giessenhof met diagonale zichtlijnen, met op het achterterrein een gebouw met drie lagen en een kap die met de smalle kant naar de bewoning van de omgeving staan, zodat er altijd voorkanten ontstaan met licht en hopelijk een goed gebruik van de erfinrichting met aandacht voor groen.

Bastiaan sluit af door enkele vragen die in de chat zijn gesteld te beantwoorden. De vragen worden in een apart document behandeld.

### Visie presentatie – Mariette Broesterhuizen (Common Affairs)

Mariette dankt voor de uitnodiging en geeft aan dat ze met een team van vier mensen met veel plezier aan de visie voor de Rijksstraatweg 125 heeft gewerkt.

Common Affairs staat bekend om haar beeldende architectuur. Ieder project is uniek vanwege de opgave, het programma en wat de plek biedt. Ze hebben ervaring met verschillende soorten opgaves, van stedenbouw tot interieur en van kleinschalige eengezinswoningen tot woontorens met appartementen. De inspiratie van de plek, maar ook de inbreng van bewoners wordt als belangrijk beschouwd.

Mariette start met een terugblik op de geschiedenis van de plek. De plek is namelijk de belangrijkste inspiratiebron voor de nieuwe plannen. Ze geeft aan dat de Rijksstraatweg een bijzondere plek is, een groene parel aan een historisch lint. Samen met de kerk, de school en de directeurswoning is dit een van de laatst overgebleven ensembles vanuit een verre geschiedenis, ondanks dat de boerderij meerdere keren is herbouwd.

Mariette benoemt enkele kenmerken uit de historie, zoals het voorhuis en de achter geplaatste stallen, de verkavelingsrichting, het metselwerk, het terug liggen van het huis t.o.v. van de weg en de brede groene strook aan de Rijksstraatweg. Het groen kenmerkt deze plek en dat wordt behouden in deze plannen.

Vervolgens geeft Mariette een toelichting op de ruimtelijke inpassing. Deze zijn wel allemaal in de plannen verwerkt, zodat het vergelijkbare visies zijn.

De aansluiting op de omgeving, maar ook het behoud van het erf staat voorop in het plan. Mariette geeft aan dat ze het nieuwe complex aan de Rijksstraatweg niet te hoog willen maken in verband met de naast liggende directeurswoning en voldoende afstand wil behouden. Om deze reden is ervoor gekozen om het nieuwe woongebouw rondom het huidige erf te plaatsen. Hierdoor blijft er een groot groen landschappelijk gebied bestaan. Dit gebied is van zodanige maat dat het parkeren daar op een ontspannen manier een plek kan krijgen. Er wordt gebruikgemaakt van half verharding en een groene uitstraling.

# Verslag

Het ensemble heeft een afwisseling van 3 tot 4 lagen. Het voorhuis vervangt de huidige boerderij en is bewust laag gehouden, om de aansluiting op de directeurswoning en de kerk te behouden. Daarachter zijn vier volumes, waarvan drie er vier lagen hebben en daarvan hebben twee een setback. De achterste twee gebouwen zijn drie en vier lagen.

Vervolgens laat Mariette een 3D afbeelding zien van de landschappelijke inpassing. Hier zie je dat er afstand van de weg wordt gehouden en dat er een grasveld komt met solitaire bomen t.o.v. de rest in Duivendrecht. Ook komt er naast het gebouw waar aanvankelijk de pleziertuin was een boomgaard richting het parkeerterrein. Ook is er voldoende ruimte overgebleven die ontspannen voelt en waar je van alles rustig kunt doen.

Mariette geeft aan dat de uitvraag op starters is gericht, maar zij ook een bredere doelgroep voor ogen ziet. Voor nu zijn de plannen toegespitst op starters. Ze zien ook dat ontmoeting hierin centraal staat, vanwege de doelgroep. Corona heeft ons geleerd dat er steeds meer behoefte is aan onderling contact en dat het erf dit laagdrempelig kan faciliteren.

De gebouwen zijn in een U-vorm geplaatst, waardoor het mogelijk is om een binnengebied te maken waar ontmoeting centraal staat. Dit wordt een bruisende, dynamische plek, wat in tegenstelling staat tot de rustig landschappelijke inpassing van het gebied daaromheen. Het terrein heeft voor elk wat wils, zoals een barbecueplek, een boomgaard, maar ook een gemeenschappelijke ruimte waar je werkplekken kunt maken of een gedeelde logeerplek. De gedeelde maatschappelijke ruimtes worden gezien als de belangrijkste onderdelen van deze nieuwe wooncommunity.

Vervolgens geeft Mariette een overzicht van de woningen. Zij geeft aan dat er in totaal 53 appartementen komen, bovenop de gemeenschappelijke ruimte. De gebouwen hebben een efficiënte indeling, op basis van een vaste stramienmaat. Hierdoor is iedere woning even breed. Er is een gemeenschappelijke fietsenberging en alle woningen krijgen een eigen inpandige berging. Er zijn 30 parkeerplekken voorzien.

Vervolgens deelt Mariette de woonplattegronden om te laten zien dat de woningen net even wat anders ingedeeld zijn dan wat er normaal op de markt komt. Met deze indeling wordt geprobeerd mensen meer naar buiten gericht laten wonen. De galerij wordt ontsloten met een lift, deze is bewust niet aan de entree gezet zodat mensen worden gestimuleerd om de trap te gebruiken.

Mariette deelt een impressie van het binnengebied en laat zien dat dit een groen gebied wordt in combinatie met een houten gevel, waardoor het een warme uitstraling krijgt. De verdere uitstraling van de gebouwen betreft een verwijzing naar het klassieke huis (de theeboerderij in Duivendrecht) in combinatie met een hedendaagse interpretatie van de schuur op stenen voet. Er wordt gebruikgemaakt

van hout, dit is duurzaam en circulair, ook komt de historie hierdoor terug.

Vervolgens laat Mariette een beeld zien vanaf de entree aan de Rijksstraatweg. Rechts is het klassieke huis, links het voorhuis en in het midden de entree naar het binnengebied. Deze is zichtbaar vanuit de Rijksstraatweg. Daaromheen staan de houten gebouwen op de stenen voet.

Mariette geeft aan dat ook zij het belangrijk vinden om voor de toekomst duurzaam te zijn. Het moet een duurzame en leefbare leefomgeving worden. Er zijn hoge ambities op het gebied van materialen, energie, wooncomfort en gezond leven. Naast de houten gevels (die circulair zijn) is er een efficiënt stramien waardoor het goed denkbaar is dat er volledig van hout gebouwd gaat worden. Dit wordt in een volgende stap verder onderzocht. Er wordt gebruikgemaakt van zonepanelen in combinatie met een warmtepomp. Het stimuleren van gezond leven wordt gedaan door de lift meer in de hoek van het ensemble te plaatsen. Daarnaast wordt gestimuleerd om te delen wat kan. Zo zijn er deelauto's en is het mogelijk om een gezamenlijke wasmachineruimte te maken.

Wat betreft de groene omgeving, Mariette geeft aan dat zij deze willen behouden én verbeteren. Dit willen ze doen door bomen zo goed mogelijk te behouden en alles wat wordt toegevoegd inheems te laten zijn. Inheems in een grote diversiteit, zodat de biodiversiteit op deze plek wordt vergroot. Daarnaast wordt regenwater opgevangen, zal er zo weinig mogelijk verharding worden toegepast, worden er regentonnen en nestkasten geplaatst.

Mariette sluit af met het beeld van de binnenplaats en beantwoord enkele vragen die in de chat zijn ingezonden. De vragen worden in een apart document behandeld.

**Toelichting peiling visies – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)**
Jolijn geeft aan dat de peiling op dinsdag 16 februari vanaf 10 uur online komt te staan. De video-opname en de presentaties worden hierbij geplaatst, zodat iedereen deze kan terugkijken.

Jolijn geeft aan dat er een brief is rondgestuurd binnen het verspreidingsgebied waarin een persoonlijke code staat opgenomen. Met deze code kan de online peiling worden ingevuld. Wanneer iemand geen brief heeft ontvangen met een code, maar er wel de behoefte is om hieraan bij te dragen kan er een mail gestuurd worden naar info@participatierijksstraatweg125.nl met een verzoek voor een code. De peiling kan tot 8 maart ingevuld worden.

Jolijn geeft aan dat alle vragen die gesteld zijn in de chat ook bij de online peiling worden weergegeven met een antwoord. Op 15 maart

# Verslag

wordt er een online sessie georganiseerd waarin de resultaten worden besproken.

Vervolgens laat Jolijn zien hoe de peiling eruitziet en hoe de waardering werkt per visie. U kunt tot 8 maart met de code de waardering wijzigen mocht daar behoefte aan zijn.

Jolijn laat vervolgens de planning van het participatietraject zien en geeft daarbij aan dat het in maart de bedoeling is dat de ontwikkelaar en architecten met elkaar in overleg gaan zodat Wibaut een definitieve architect kan selecteren. Tijdens een online bijeenkomst op 15 maart worden de resultaten en de definitieve architect bekendgemaakt. Ondertussen wordt een expertgroep van bewoners en belanghebbenden opgericht waarmee de verdere gesprekken worden gevoerd, samen met de gekozen architect, om tot een gedetailleerd plan te komen. Dit vindt plaats door middel van werkateliers. In april komen we weer bijeen om de resultaten hiervan terug te koppelen.

### Vraag & Antwoord

De vragen worden in een apart document behandeld.

# Verslag

## Online vervolgbijeenkomst
## Rijksstraatweg 125 Duivendrecht
15 februari 2021

### Alle vragen en antwoorden
Tijdens de bijeenkomst zijn zoveel mogelijk vragen beantwoord. Alle vragen en antwoorden zijn hieronder terug te vinden.

### Vragen en antwoorden: alle drie de visies
**Programma**
Alle drie de architecten hebben voldaan aan het programma dat hen gevraagd is te maken, al dan niet aangevuld met een collectieve ruimte. Globaal betreft dit een woonoppervlak van circa 2.600 m2 gebruiksoppervlak (go), bestaande uit 30% sociale huur (1-kamerwoning, circa 36m2 go) en 70% middenduur (2-kamerwoning, circa 54 m2 go)

**Parkeren**
Ook hebben alle drie de architecten voldaan aan het gevraagde parkeerprogramma. Voor het parkeren verwijst het bestemmingsplan naar CROW. We hebben voorgesteld bij de kleine woningen de norm te halveren in verband met de beoogde doelgroep.

Dat resulteert in de volgende uitgangspunten:
1 - kamer woningen: 0,35 pp/wo (excl. bezoekers)
2 - kamer woningen 0,8 pp/wo (excl. bezoekers)
Maximaal 2 deelauto's (formule: 1 deelauto vervangt 4 auto's)

Parkeren is gedacht op maaiveld, zo mogelijk niet overbouwd. Reden daarvoor is dat ondergronds parkeren erg duur is. Om dat haalbaar te maken zou vervolgens fors meer gebouwd moeten worden. Dat kunnen wij ons hier niet goed voorstellen.

**De huidige boerderij**
Door de architecten is gekeken of het de moeite waard is de oude boerderij te behouden. In geen van de studies is de boerderij behouden. Uit het cultuurhistorisch onderzoek door Hylkema komt niet naar voren dat de boerderij per sé behouden moeten blijven.

**Wat gebeurt er met de grote kelder onder het gebouw?**
Er is (nog) geen onderzoek gedaan naar de kelder en eventuele hergebruiksmogelijkheden hiervan.

De Wijde Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

# Verslag

## Vragen en antwoorden: Heren 5 visie

| |
|---|
| **Wat is de nokhoogte?** |
| De afmetingen worden getoond in de plantekening. |
| **Hoeveel woonlagen zijn er bij de verschillende elementen?** |
| De houtenschuur betreft woningen met twee lagen. De theeboerderij en het zomerhuis hebben 3 lagen. Samengevat houdt dit in: een laag met een kap en twee lagen met een kap. |
| **Hoeveel woningen komen er?** |
| Er komen 50 woningen. |
| **Hoe groot zullen de woningen worden? / Welk type woningen komen er en hoeveel kamers?** |
| Het ontwerp voorziet in:<br>- 29 appartementen met twee kamers, met een woonoppervlak van 55-tot 62 m2<br>- 6 grondgebonden woningen met twee kamers, met een woonoppervlak van 59 m2<br>- **15 studio's met één kamer,** met een woonoppervlak van 35-tot 45 m2 |
| **Waar is parkeren gesitueerd?** |
| Het parkeren bevindt zich aan de binnenzijde van het blok, aan het erf, en er is een inrit naar het erf. |
| **Parkeren is op de binnenplaats waar ook mensen op hun terras zitten. Gaat dat wel samen?** |
| Wij denken dat dit heel goed kan. Ook vanwege de doelgroepen die wij voor ons zien, waardoor de parkeerdruk nog wel eens lager zou kunnen zijn. Graag gaan wij het gesprek met de gemeente aan om te bepalen of er minder parkeerplekken mogelijk zijn, waardoor er meer groen blijft behouden. Ook worden er bomen geplaatst tussen de parkeervakken. |
| **Komen de mensen met dit aantal parkeerlekken dan niet in de Abeelstraat parkeren? Mijn suggestie: 2.600m2 met minder woningen.** |
| Wij gaan er vanuit dat er voldoende parkeerplaatsen zijn |
| **Het woongebouw is nogal rigide van vorm. Hoeveel variatie is hier mogelijk?** |
| We hebben veel verschillende types, namelijk grondgebonden woningen met een begaande grond en eerste verdieping. We hebben appartementen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping. En er zijn appartementen in de nokken. |
| **Ik zou graag het volume zien tegen de achtergrond van de omringende woningen.** |
| We zullen in dit stadium geen extra materiaal laten vervaardigen, ook omdat dit waarschijnlijk weer nieuwe vragen op zal roepen. Wel komt wordt er voor elke visie voorzien in een plankaart met goot- en nokhoogtes |
| **4 floors (including that under the roof) is very high compared to now. How big will the trees be at the beginning?** |
| Generally spoken, a tree will be a couple of meters high when it is planted |

## Vragen en antwoorden: Bastiaan Jongerius Architecten visie

| |
|---|
| **Wat is het bouwvolume?** |
| We zitten op 2.730 m2 GO met vrij compacte volumes en vrij weinig ruimteverlies door ontsluiting. In samenspraak met Wibaut en de buurt kan er nog wat verminderd worden. |
| **Wat is de hoogte van de gebouwen?** |
| De afmetingen worden getoond in de plantekening. |
| **Wat is de schaduw van de gebouwen richting de Abeelstraat?** |
| De schaduwwerking die uitgaat van de gebouwen verschilt per dag, afhankelijk van de tijd van het jaar. De abeelstraat ligt ten oosten van de gebouwen. Eventuele schaduwwerking treedt op aan het eind van de middag. De mate waarin is sterk afhankelijk van de tijd van het jaar. In de verdere planuitwerking zal dit inzichtelijk gemaakt worden |

# Verslag

| |
|---|
| **Waarom komt het karakter van de bestaande boerderijgebouwen in het geheel niet terug in het ontwerp?** |
| Wanneer we de boerderij behouden gaat dit ten koste van de zichtlijnen en gebruik van gemeenschappelijk groen. Daarom hebben we ervoor gekozen om in het gedachtengoed van de historische ensemble te ontwikkelen in plaats van deze te handhaven. De boerderij werd in het rapport van Hylkema gewaardeerd met een laag historische waarde, omdat deze vaker herbouwd is. Ook is de architectuurstijl niet hoog gewaardeerd. We vonden het belangrijker om de cultuurhistorische waarde van de boerderij en het agrarische erf zo goed mogelijk te interpreteren in de planontwikkeling. |
| **Waarom zijn er geen bomen opgenomen in het ontwerp?** |
| Zo veel als mogelijk worden de bestaande bomen behouden, dit is voor 95% gelukt. Daarnaast wordt ingezet op openheid en zichtlijnen. In de uitwerking van de plannen zal ook meer gedetailleerd naar het ontwerp van het landschap gekeken worden. Daarin zal dit nader bestudeerd worden. |
| **Hoe groot is de collectieve kas?** |
| De kas is nog een idee. Graag gaan we met Wibaut en een delegatie uit de buurt de inrichting verder bepalen, waar de kas een onderdeel van zal zijn. De kas is nu getekend zo groot als een auto. Ik schat 2,5m bij 5m. Dit kan groter als de buurt dit wil. Onze bedoeling is om iets te maken waar de buurt elkaar kan ontmoeten, daar is de kas een goed middel voor. |
| **De geplande moestuin krijgt geen zon genoeg. Kan dit anders?** |
| In de uitwerking van de plannen zal ook meer gedetailleerd naar het ontwerp van het landschap gekeken worden. Daarin kan dit nader bestudeerd worden. |
| **Er wordt gesproken over behoud van de bomen. Het is nu niet goed te zien vanaf de weg wat er aan bomen staat. Er zijn veel bramenstruiken en er is vervuilde grond. Zijn er echt zoveel mooie bomen en wat gebeurt er met de vuile grond?** |
| In deze visie zijn een aantal bomen opgenomen, die vanaf de straat zichtbaar zijn. In de uitwerking van de plannen zal ook meer gedetailleerd naar het ontwerp van het landschap gekeken worden. Daarin zal ook het thema bomen nader bestudeerd worden. |
| **Mogen er hoge bomen aan de Abeelstraatkant?** |
| In de uitwerking van de plannen zal ook meer gedetailleerd naar het ontwerp van het landschap gekeken worden. Daarin zal ook het thema bomen nader bestudeerd worden. |

## Vragen en antwoorden: Common Affairs visie

| |
|---|
| **Wat zijn de maten van het binnenterrein?** |
| De afmetingen worden getoond in de plantekening. |
| **In the 3rd presentation I hardly see any trees on the Rijksstraatweg side with 4 floors (apart from the small one at the front) - is that correct? This is a big difference from the other 2 - why did they do this?** |
| Het is zeker de bedoeling om daar bomen te plaatsen. Het is nu nog niet in te schatten of de bomen die er nu staan waardevol genoeg zijn om te behouden. Zo ja, dan is dat het streven. Het is daarnaast de bedoeling om niet een hele boomgard te maken maar wel om op bepaalde belangrijke plekken solitaire bomen te plaatsen. |
| **Een kleine cour kan zeer gehorig zijn en dus hinderlijk als hier veel mensen samen komen. Hoe ga je dat oplossen?** |
| Dit kan gehorig zijn, maar door het zorgvuldig kiezen van de materialen zoals het gebruik van hout, het plaatsen van beplanting maar ook door de verharding kan je daar veel aan doen. Dit is goed op te lossen. |
| **Is het praktische uitvoerbaar dat de gebouwen iets minder volumineus worden op basis van 2.600 m2 GO?** |
| Nee, er is een direct verband tussen de omvang van de gebouwen en het woonoppervlak. |
| **Waar is de toegang naar het parkeerterrein?** |
| De toegang voor auto's zit aan de Rijksstraatweg zijde. De algemene hoofdentree zit aan de linkerkant van het voorhuis. |
| **Hoe is de verhouding hier tussen sociale huur en vrije sector?** |

# Verslag

| |
|---|
| Dat is 30% sociale huur. De communityruimte zit bovenop het meegegeven programma. We zitten dus iets hoger. We kunnen in de verdere uitwerking hier nog naar kijken. |
| **Wat is de maximale bouwhoogte?** |
| De afmetingen worden getoond in de plantekening. |

## Vragen en antwoorden: algemeen

| |
|---|
| **Rapport Hylkema, kan dat gedeeld met ons? En wanneer ontvangen we dat rapport?** |
| Ja dit kan, het rapport is nog wel een concept. Het rapport wordt de dag na deze sessie gepubliceerd op de website onder Documenten. En wordt via de nieuwsbrief verder kenbaar gemaakt. |
| **Is het mogelijk om sneller de verslagen na de sessies met elkaar te delen?** |
| De duur heeft te maken met het aantal vragen die gesteld worden tijdens deze sessies. Die beantwoorden we graag zorgvuldig. Ons voorstel is om een volgende keer het verslag op te knippen in een samenvatting en een Q&A. Zodat er eerder zaken gedeeld kunnen worden. |
| **Welke postcodes zijn gevraagd om deel te nemen aan de peiling?** |
| Dit betreft een straal om de locatie heen waarin 250 adressen zijn opgenomen. Daarnaast worden de bij ons bekende stichtingen en werkgroepen ook uitgenodigd om de peiling in te vullen. Daarnaast zijn mensen via een advertentie in het weekblad van Ouder-Amstel ook opgeroepen om een code voor de peiling op te vragen. |
| **U geeft aan dat de uitgangspunten nog nader besproken kunnen worden, maar wanneer staat dit opgenomen in de tijdlijn? Dat is mij onduidelijk.** |
| Dit is onderdeel van de gesprekken tijdens de werkateliers met de architect en de ontwikkelaar. We zullen in het eerste werkatelier met de expertgroep met elkaar de uitgangspunten vastleggen. Dit zal plaatsvinden in maart, de exacte data gaan we nog bepalen. We willen benadrukken dat wanneer er meer tijd nodig is voor de werkateliers dit ook zullen doen. |
| **Is het ook mogelijk om aanzichten vanuit de Hazelaarstraat en de Marbeelstraat neerzetten, de focus ligt nu te veel op de Rijksstraatweg. Ik wil graag de ligging duidelijk hebben.** |
| Ons doel is om een architect te selecteren, daarvoor zijn deze visies voldoende. Maar het is zeker een belangrijk aandachtspunt voor de verdere uitwerking en het gesprek van de uitgangspunten. We zullen dit meerwerk nu niet aan de architecten vragen. |
| **Hoe zit het met het terrein van de familie Meering?** |
| We zijn in gesprek met de familie Meering. Op dit moment is er nog geen situatie waarbij wij in onderhandeling zijn. We hopen dat dit wel gaat gebeuren, maar dit moet nog blijken. |
| **Zijn al alternatieve mogelijkheden dan online sessies voor de werkateliers?** |
| Als het enigszins kan heeft fysiek ook onze voorkeur, maar wij zijn gebonden aan de regels van de overheid. Weet dat wij altijd opzoek zijn naar alternatieven. |
| **Hoe zwaar weegt de uitkomst van de peiling in de keuze van de architect?** |
| Wij verlenen juridisch de opdracht voor een architect. Wij doen participatie met u omdat wij eraan hechten te weten waar de voorkeur naar uitgaat vanuit de omwonenden en belanghebbenden. En willen de visie volgen die uit de peiling komt, tenzij er technische voorbehouden zijn. Wij zien wel de uitwerking van deze drie visies voor ons. De uitkomsten worden gepubliceerd, maar het is nu afwachten wat eruit de peiling komt. |
| **Wordt de uitkomst van de enquête openbaar?** |
| Ja. |
| **Is het mogelijk om de huidige ontwerpen met het huidige volume te zien tegenover de bestaande bebouwing. Zo kunnen de m2 beter beoordeeld worden. Graag zien we de plannen vanuit verschillende perspectieven.** |
| We zullen in dit stadium geen extra materiaal laten vervaardigen, ook omdat dit waarschijnlijk weer nieuwe vragen op zal roepen. Wel komt wordt er voor elke visie voorzien in een plankaart met goot- en nokhoogtes |
| Op dit moment is dit verzoek te veel gevraagd van de architecten. Echter, wil ik wel kijken naar alternatieve beelden die u hierbij kunnen helpen. |

# Verslag

| |
|---|
| **Wordt er meegenomen hoe de plannen worden gewaardeerd per postcode?** |
| De postcode en een motivatie wordt opgevraagd bij de aanvraag van een code, zodat wij kunnen bepalen of wij diegene een code verstrekken. Wij kunnen uiteindelijk zien hoe er wordt gewaardeerd per postcode. Wanneer de resultaten afwijken tussen de antwoorden uit het verspreidingsgebied en daarbuiten wordt er afweging gemaakt in hoeverre het verspreidingsgebied een zwaardere stem krijgt in het eindresultaat. Wij koppelen deze niet aan de postcodes binnen het verspreidingsgebied. |
| **Het is toch interessant om te weten wie welke voorkeur heeft?** |
| Een ontwerp voor deze plek zal in moeten gaan op de belangen en wensen van alle omwonenden. Het is dan ook van belang dat alle geluiden gehoord worden. |
| **Wat is de reden de postcode op te vragen als je er niets mee doet?** |
| Wanneer de resultaten afwijken tussen het verspreidingsgebied en daarbuiten willen wij kunnen zien waar de afwijkingen plaatsvinden. Het is een manier om resultaten te kunnen herleiden. |
| **Is er rekening gehouden dat de mensen de enveloppe als ongeadresseerd drukwerk hebben weggegooid? Op de enveloppe staat: Aan de bewoners of gebruikers van dit pand** |
| Nee, daar is geen rekening mee gehouden. We brengen langs verschillende kanalen het participatieproces onder de aandacht en hopen dat ook via via mensen geïnformeerd worden. |
| **Wordt er rekening gehouden met de waterstand? Dat wil zeggen het gebied is 30cm lager dan het gebied in de Abeelstraat. Dat heeft te maken me het grondwaterpeil van Oud Duivendrecht.** |
| Hier zal zeker rekening mee gehouden moeten worden. In deze fase is dat nog niet van belang. Maar fijn dat u het nu al onder de aandacht brengt. |
| **De grondwaterstand en de bodemkwaliteit (eventueel verontreiniging) is van belang. Kan dit een reden zin voor niet ondergronds parkeren?** |
| Dat is zeker van belang. |

## Opmerkingen/Reacties

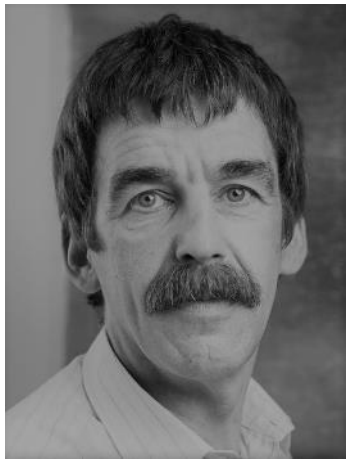
| |
|---|
| Visie 1: Mooi plan dit |
| Visie 1: Vitale ouderen rijden ok of juist met de auto… |
| Visie 1: 50 woningen en 28 parkeerplaatsen is te krap. |
| Visie 3: Toch meeste problemen met het programma. Dit past in een dicht bebouwd stedelijk milieu, niet in een dorp. |
| Het feit dat de architecten benadrukken dat het volume bijna niet te realiseren is op deze plek onderstreept wat wij eerder met jullie hebben besproken. Wij als bewoners willen alleen verder praten als de uitganspunten ter discussie komen te staan. |
| De externe expertgroep brengt graag een eigen bespreekdocument in. |
| We missen de analyse van de 3 projecten gezien vanuit andere hoeken dan de Rijksstraatweg. |
| Is the driveway of Mattijsen outside? If its warm and 1.5m away from each other this could be an option for the ‘werkateliers’ |
| De selectie van architecten is erg op smaak gebaseerd, terwijl er andere aspecten meespelen in een definitieve keuze. Ik hoop dat u hier transparant in bent, zoals financiële afwegingen. |
| De waarderingen van de mensen direct op het perceel uitkijken zijn het belangrijkst |
| Voor Abeelstraat is bijvoorbeeld de overlast van extra parkeerdruk misschien belangrijker dan zicht aan Rijksstraatweg. |
| Het aantal vierkante meters is te veel voor deze plek. Dat is ook de mening van de 3 architecten. |

# Welkom bij de online bijeenkomst
# Rijksstraatweg 125
# 15 maart 2021

De Wijde Blik

# Even voorstellen

**Ernest van der Meijde**
Wibaut Projectontwikkeling



**Eric De Winter**
Wibaut Projectontwikkeling

**Mark van der Heide**
Mark van der Heide Urban Design

**Jolijn Goertz**
De Wijde Blik

**Claudia Moerland**
De Wijde Blik

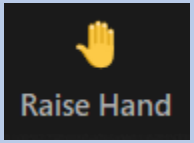
# Agenda

- Aanleiding, korte terugblik
- Resultaten peiling visies
- Selectie architecten, beoordeling visies
- Vragen & Reacties
- Vervolgproces en -planning
- Vragen & Reacties

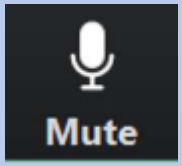
# Vragen & Reacties

**Aan het eind van de presentatie beantwoorden we zo veel mogelijk vragen. Heeft u een vraag of opmerking?**

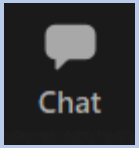
Geef dit aan door ‘Raise Hand’.




Als u aan de beurt bent, kunt u zelf uw geluid aanzetten (‘unmuten’).
Na de vraag, zet u uw geluid weer uit (‘mute’).




Of stel uw vraag via de chat.




Alle vragen en antwoorden komen op de website
www. participatierijksstraatweg125.nl.

De Wijde Blik

# 1 | Proces

# Aanpak

Volgende stap: drie visies op de ontwikkeling

Doel van de visieronde:

1. Selectie van een architect
2. Beelden om over te praten
3. Basis voor gesprek over:
    - Betekenis van de plek
    - Groen & bomen
    - Programma
    - Typologie
    - Sfeer
    - Et cetera

# Uitvraag

- Eigen visie op structuur en betekenis van de plek
- Haalbare ontwikkeling
- Visies die vergeleken kunnen worden
- Programmatische uitgangspunten:
    - Zelfstandige appartementen voor één/tweepersoons huishoudens
    - 30% sociale huur (1-kamerwoning)
    - 70% middenduur (2-kamerwoning)
    - Circa 2600 m2 woonoppervlak
    - Parkeren volgens norm, op eigen terrein, geen kelder

# Selectie architect

De beoordeling van de omwonenden en stakeholders worden door de ontwikkelaar geanalyseerd en gedeeld in de bijeenkomst van vandaag

De ontwikkelaar maakt vervolgens een integrale afweging ten aanzien van de architectenkeuze. Deze integrale afweging zal worden gemaakt op basis van:

- De beoordeling van de omwonenden en stakeholders;
- Een ruimtelijk en technische beoordeling door de extern stedenbouwkundige;
- Een beoordeling van de technische en financiële haalbaarheid

Wanneer met de geselecteerde architect zakelijk afspraken zijn gemaakt zal deze gepresenteerd worden

# 2 | Visies

# 1 Heren 5 architecten

# Nieuw Groot Giessenhoff

visie presentatie

15.02.2021

markvanderheide
urban design

Vogelvlucht

markvanderheide
urban design

# 2 Bastiaan Jongerius architecten

# DUIVENDRECHT, RSW125

15 FEBRUARI 2021

WI—
BAUT

markvanderheide
urban design

DUIVENDRECHT, RSW125

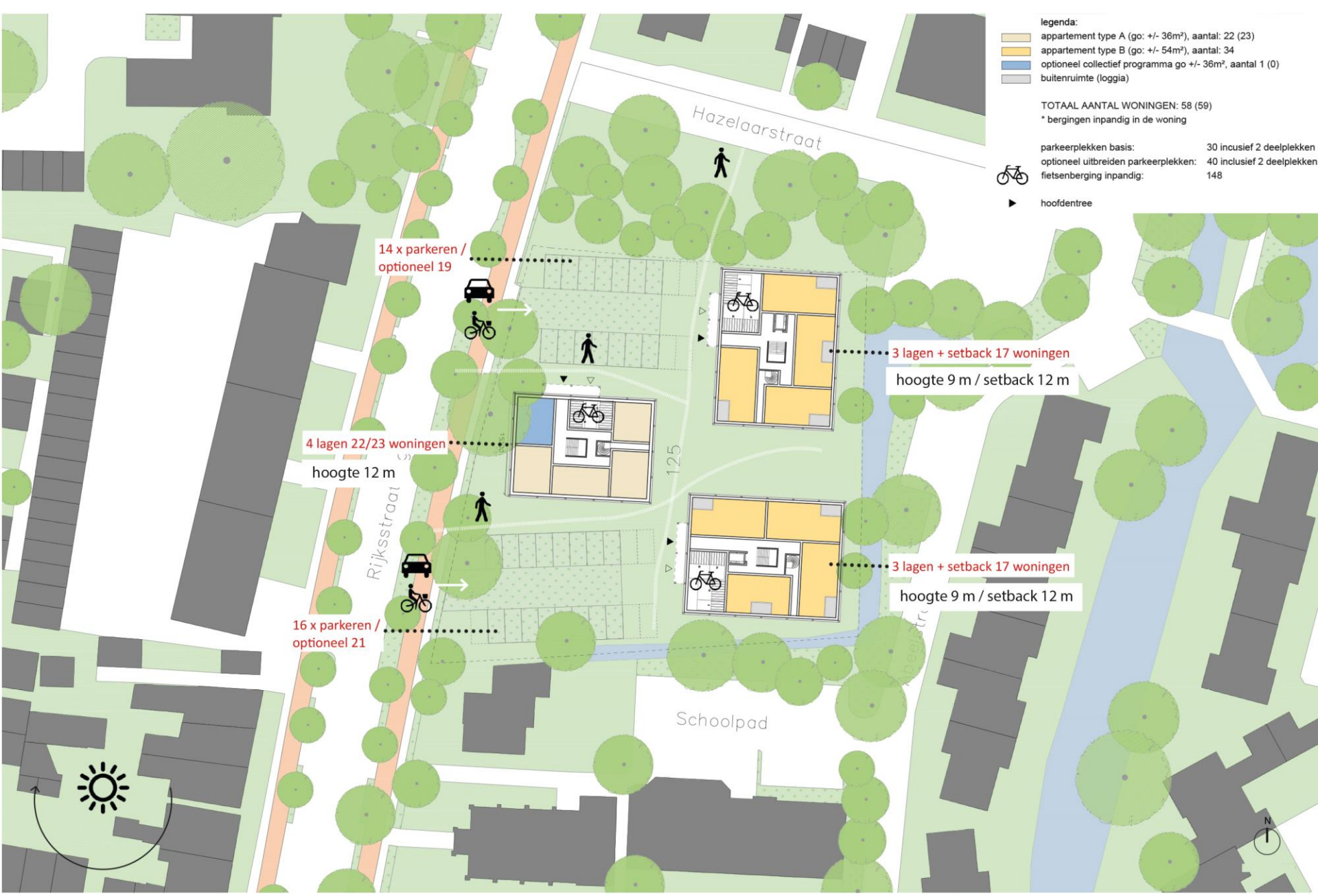
BASTIAAN JONGERIUS ARCHITECTEN

markvanderheide
urban design

impressie vogelvlucht vanaf Rijksstraatweg

BASTIAAN JONGERIUS ARCHITECTEN

markvanderheide
urban design




markvanderheide
urban design

# 3 Common Affairs

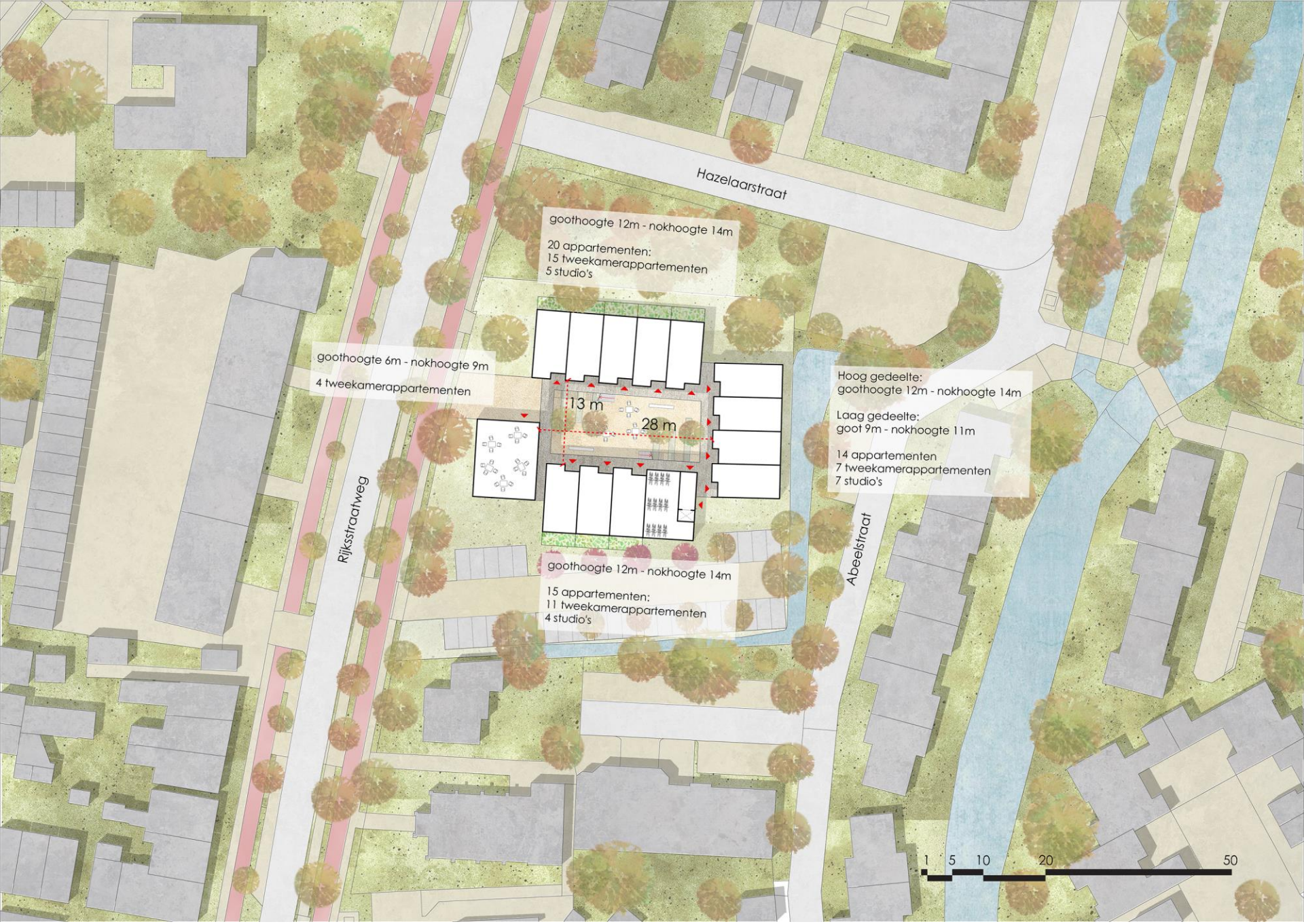
# NIEUW GIESSENHOF

COMMON AFFAIRS

markvanderheide
urban design

COMMON AFFAIRS

markvanderheide
urban design




markvanderheide
urban design

# 3 | Beoordeling

HOE WAARDEERT U....

| | Onvoldoende | Voldoende | Goed | Uitstekend | Geen mening |
|---|---|---|---|---|---|
| DE HOOGTE VAN DE GEBOUWEN? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| DE AFSTAND TOT DE STRATEN EN OMLIGGENDE GEBOUWEN? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| DE MANIER WAAROP HET PARKEREN IS VORMGEGEVEN? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| DE SFEER VAN HET PLAN IN RELATIE TOT DE OMGEVING? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| HOE ER WORDT OMGEGAAN MET DE CULTUURHISTORIE? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| HET TYPE WONINGEN DAT WORDT VOORGESTELD? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| DE MANIER VAN SAMENWONEN DIE WORDT VOORGESTELD? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| DE DUURZAAMHEID EN ECOLOGIE DIE SPREEKT UIT DE VISIE? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| DE BOMEN EN HET GROEN IN DE VISIE? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| DE ARCHITECTUUR IN RELATIE TOT DE RIJKSSTRAATWEG? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| DE ARCHITECTUUR IN RELATIE TOT DE ABEELSTRAAT? | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

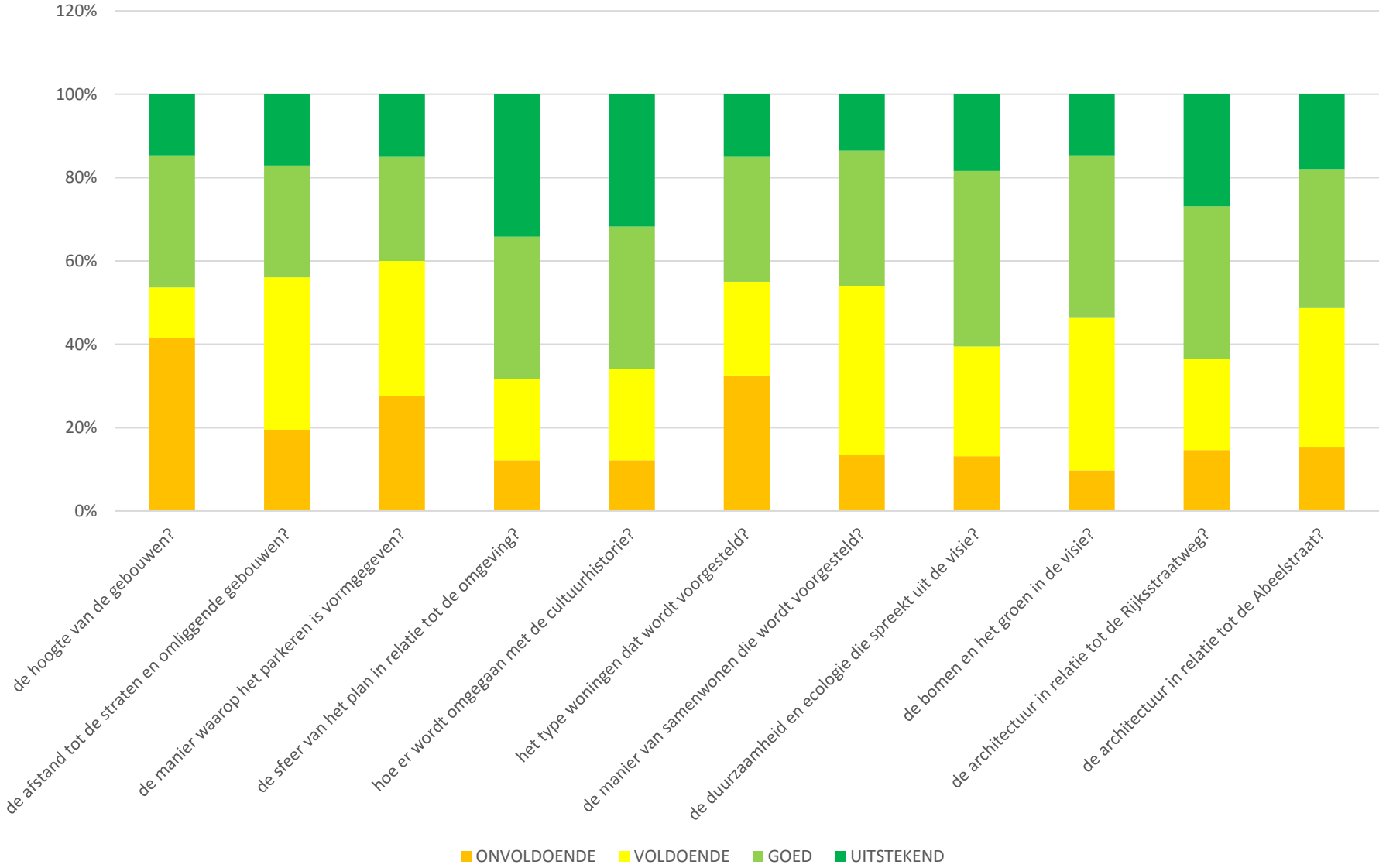
OPMERKINGEN

Eventuele opmerkingen

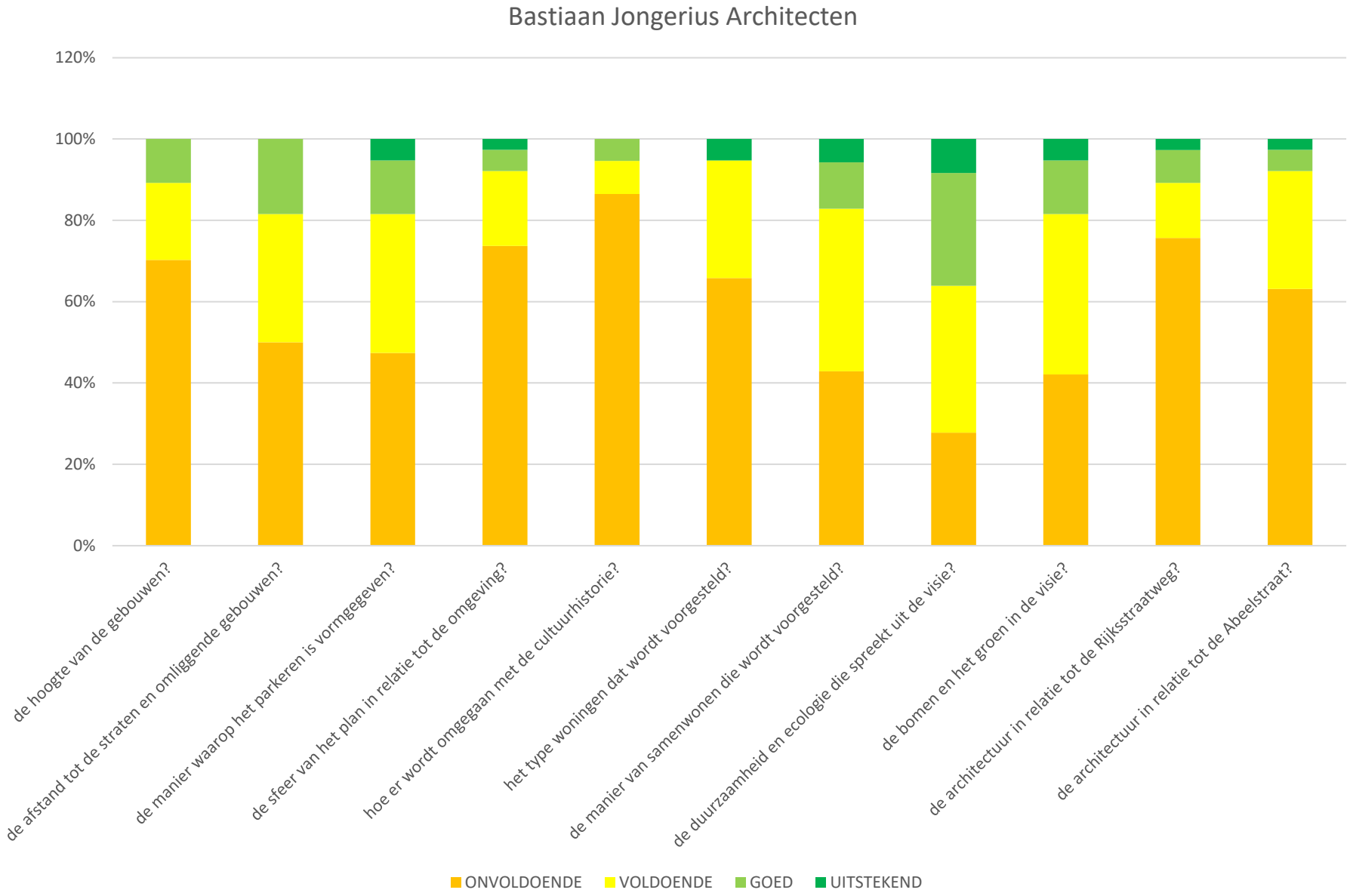
# Reacties

- In totaal hebben 41 mensen meegedaan aan de enquête
- Van de respondenten kwam 27 uit de directe omgeving, 14 van elders uit Duivendrecht
- In de presentatie zijn alle stemmen omgezet naar percentage van het totaal aantal uitgebrachte stemmen. Als iemand *geen mening* ingevuld heeft is dit in de beoordeling weggelaten

# Heren 5 Architecten

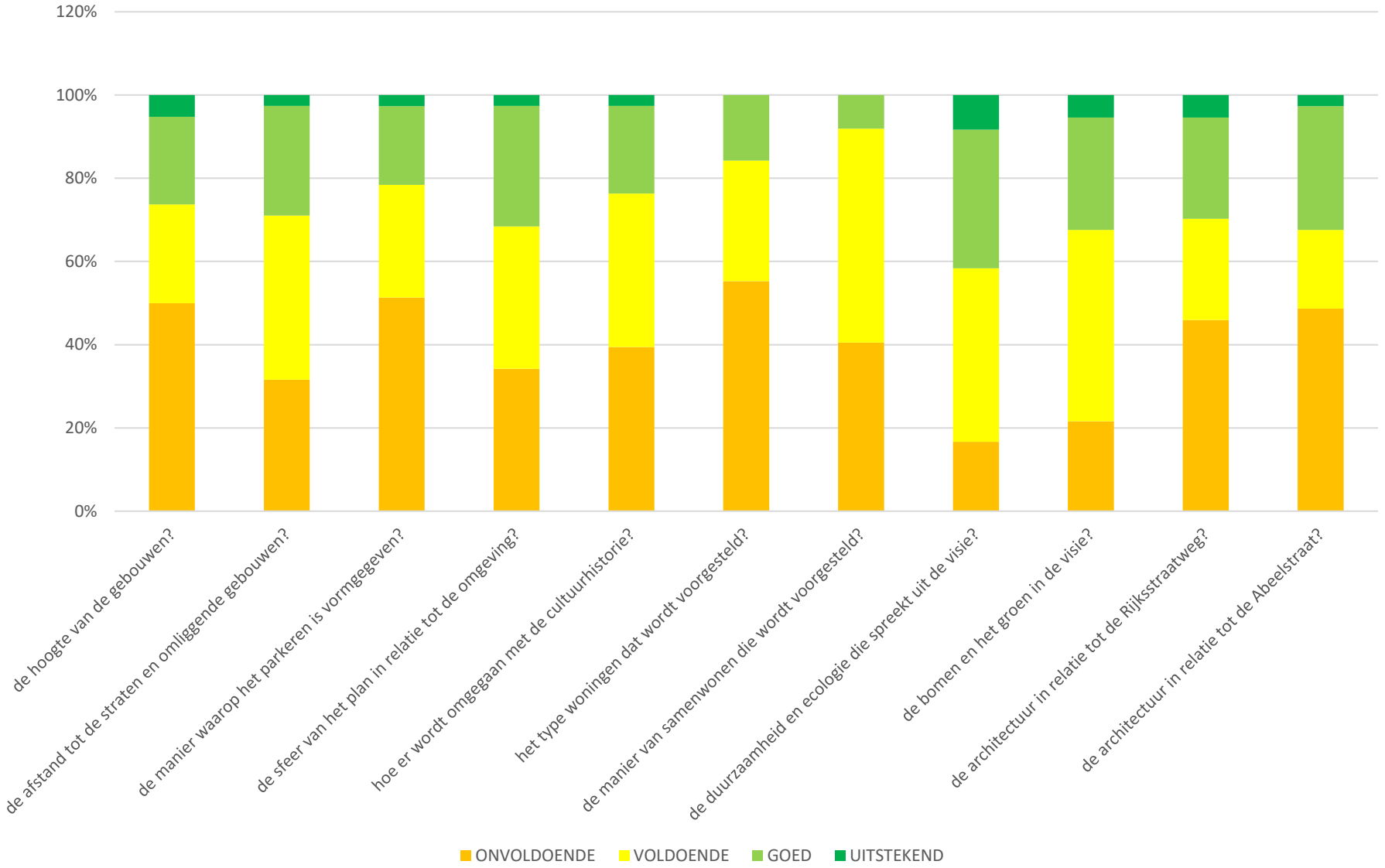



markvanderheide
urban design

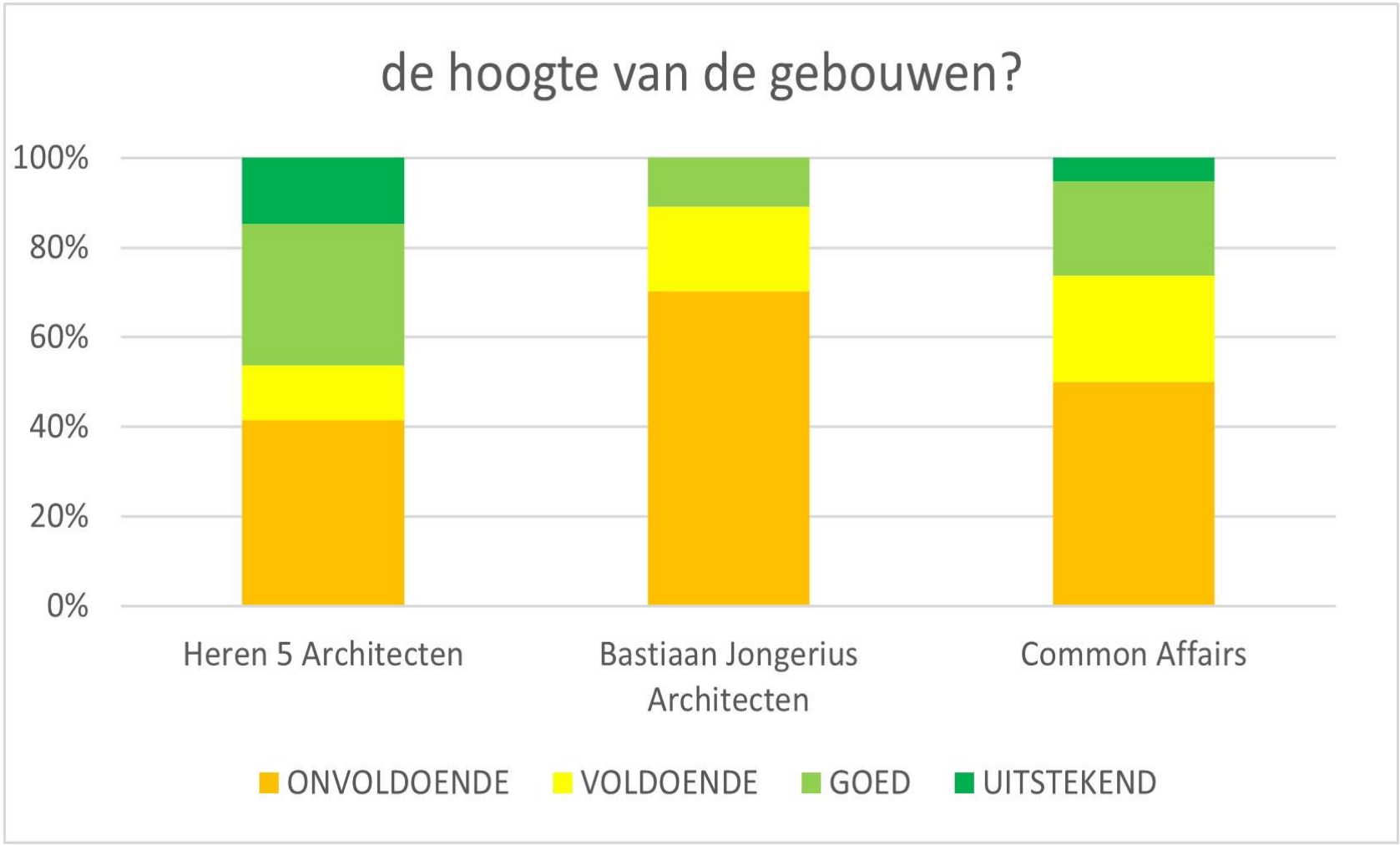


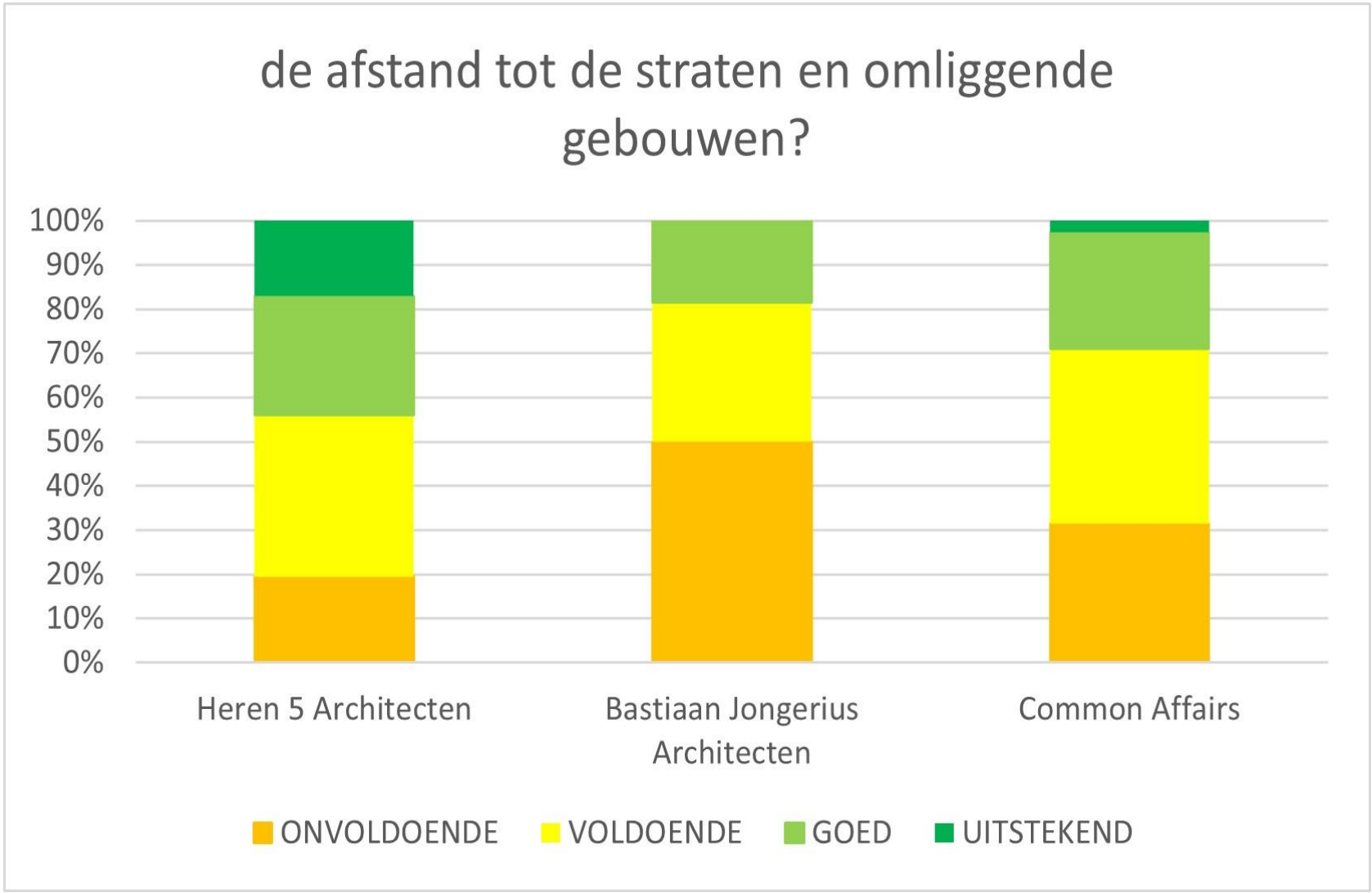

markvanderheide
urban design

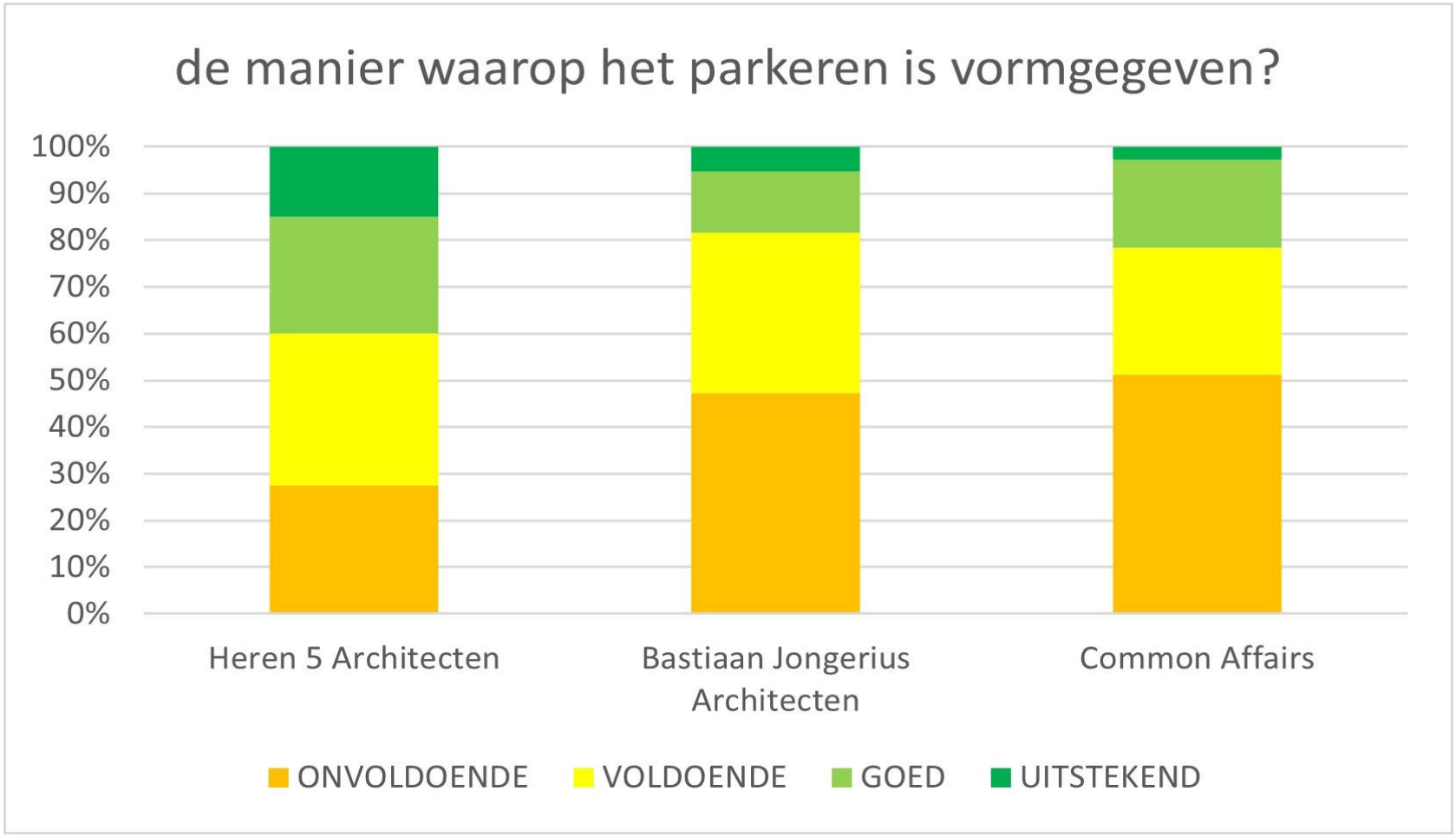
# Common Affairs

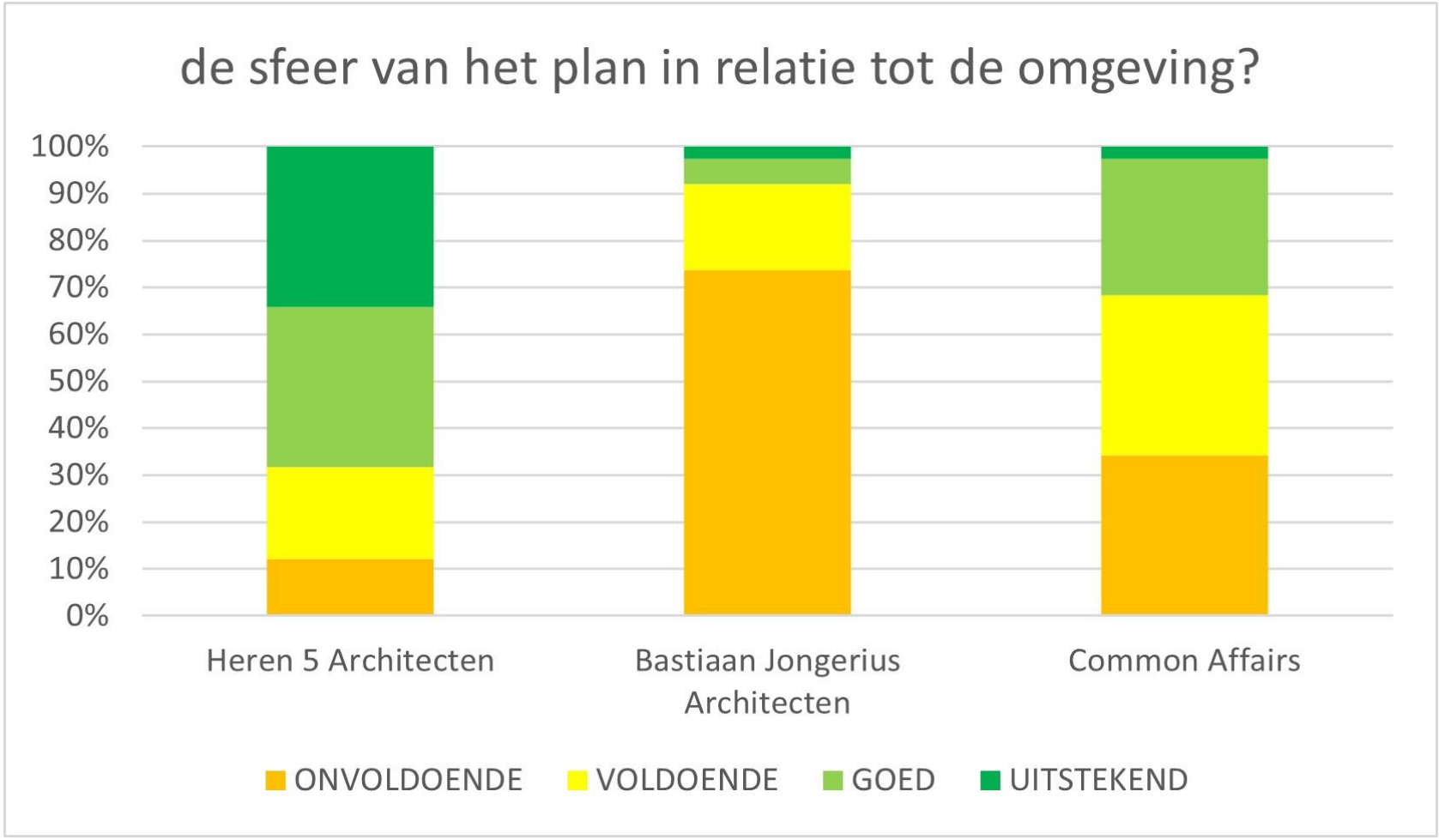


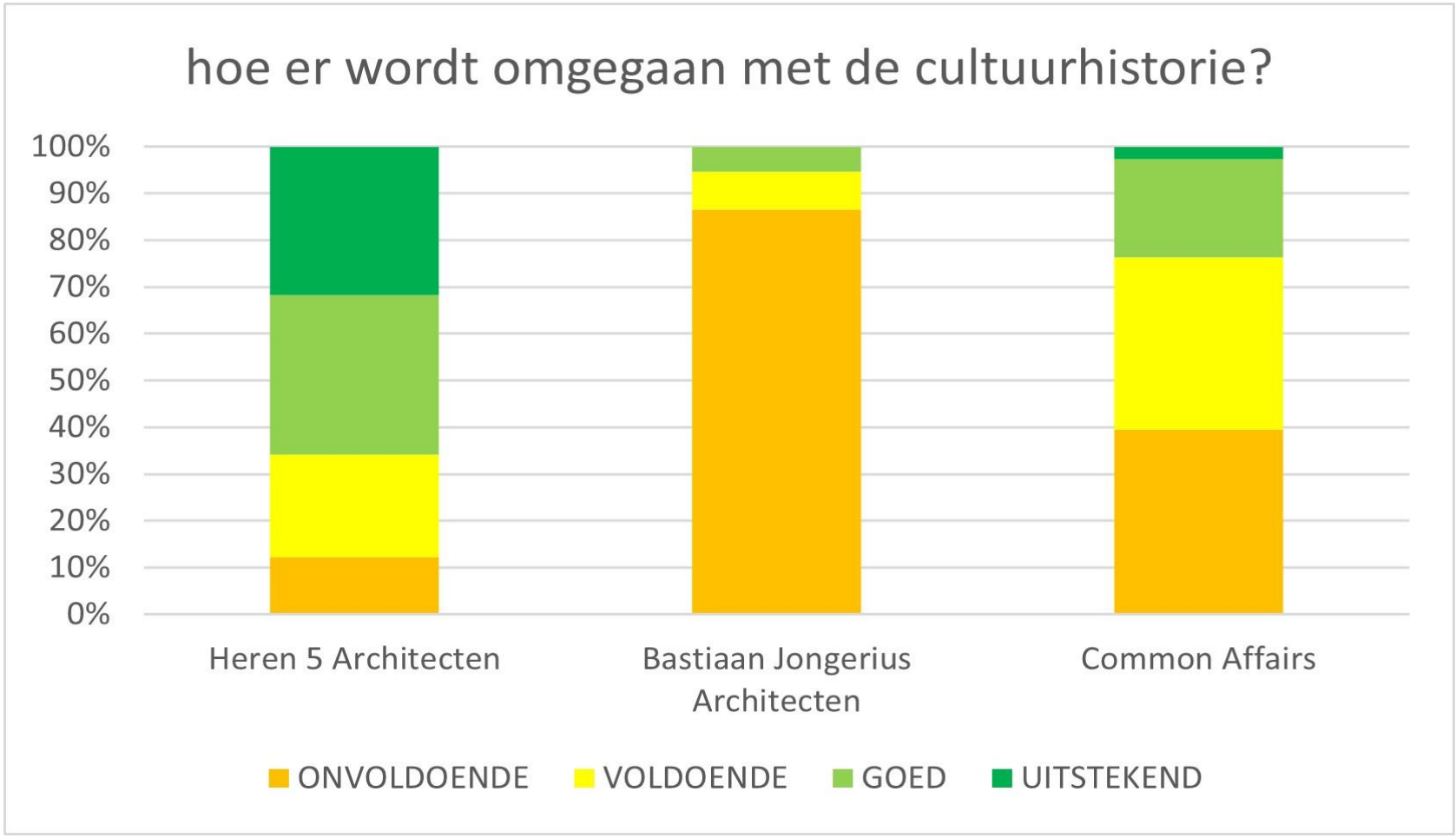

markvanderheide
urban design

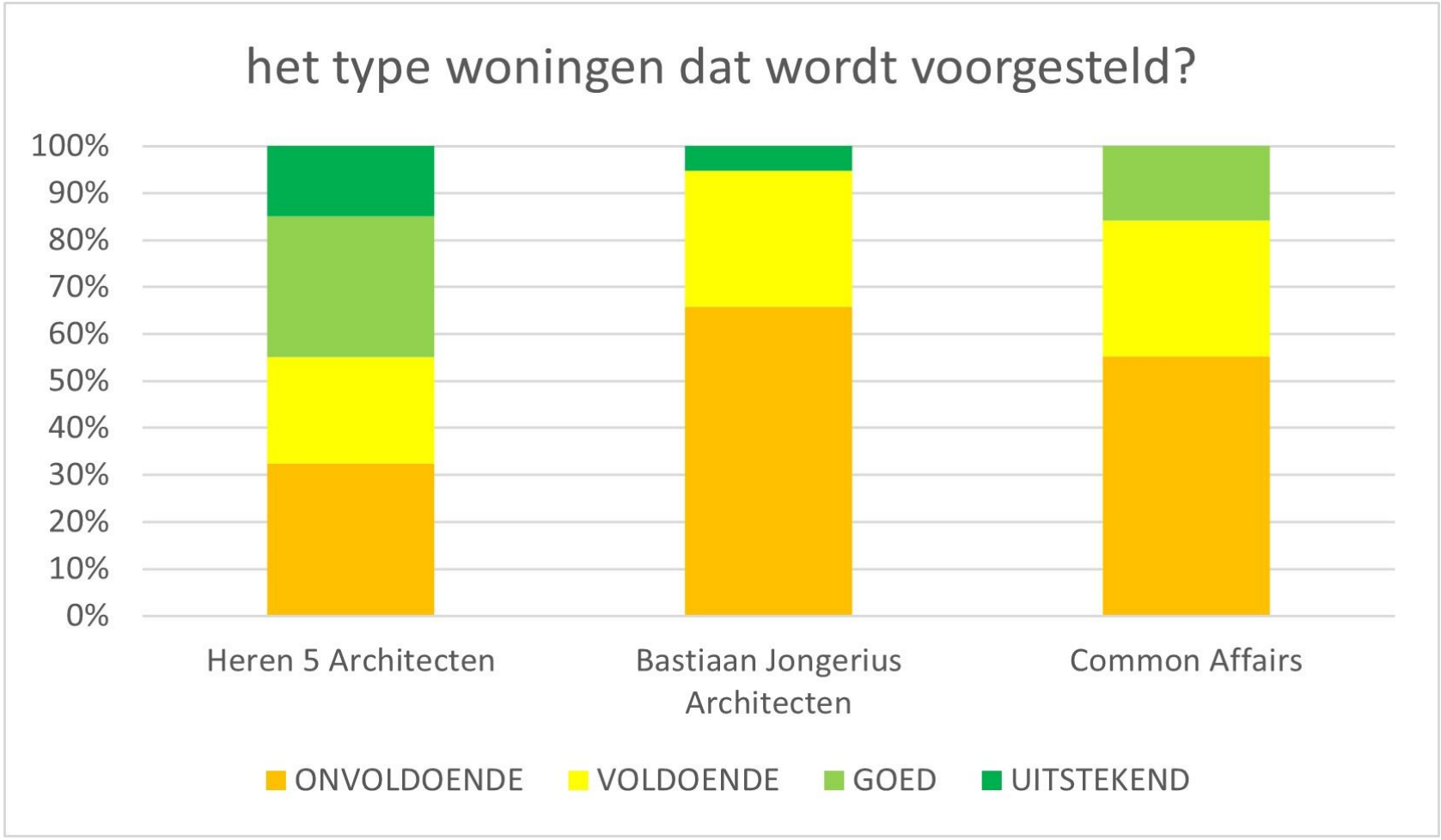

de hoogte van de gebouwen?
100%
80%
60%
40%
20%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND

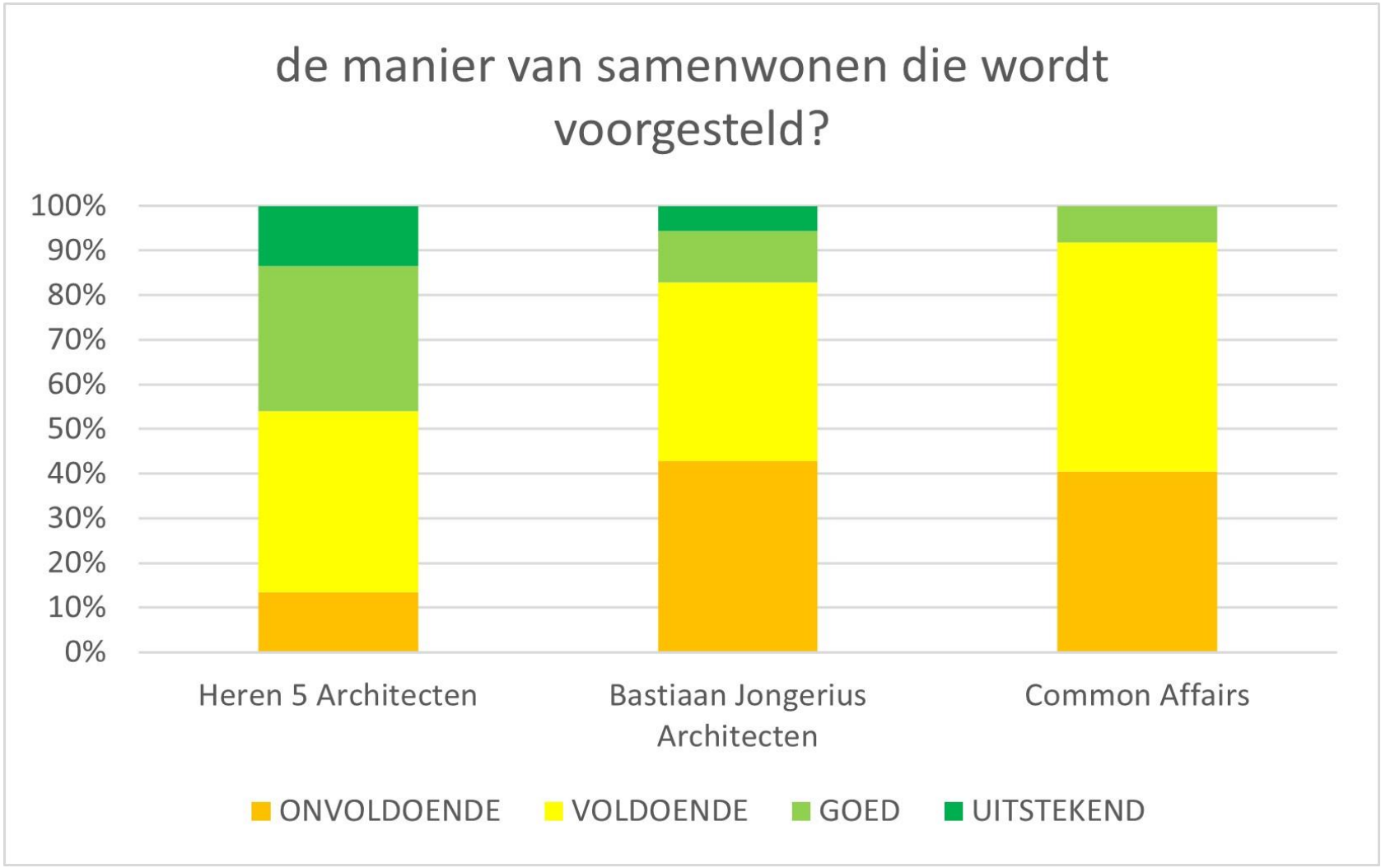

de afstand tot de straten en omliggende gebouwen?
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND

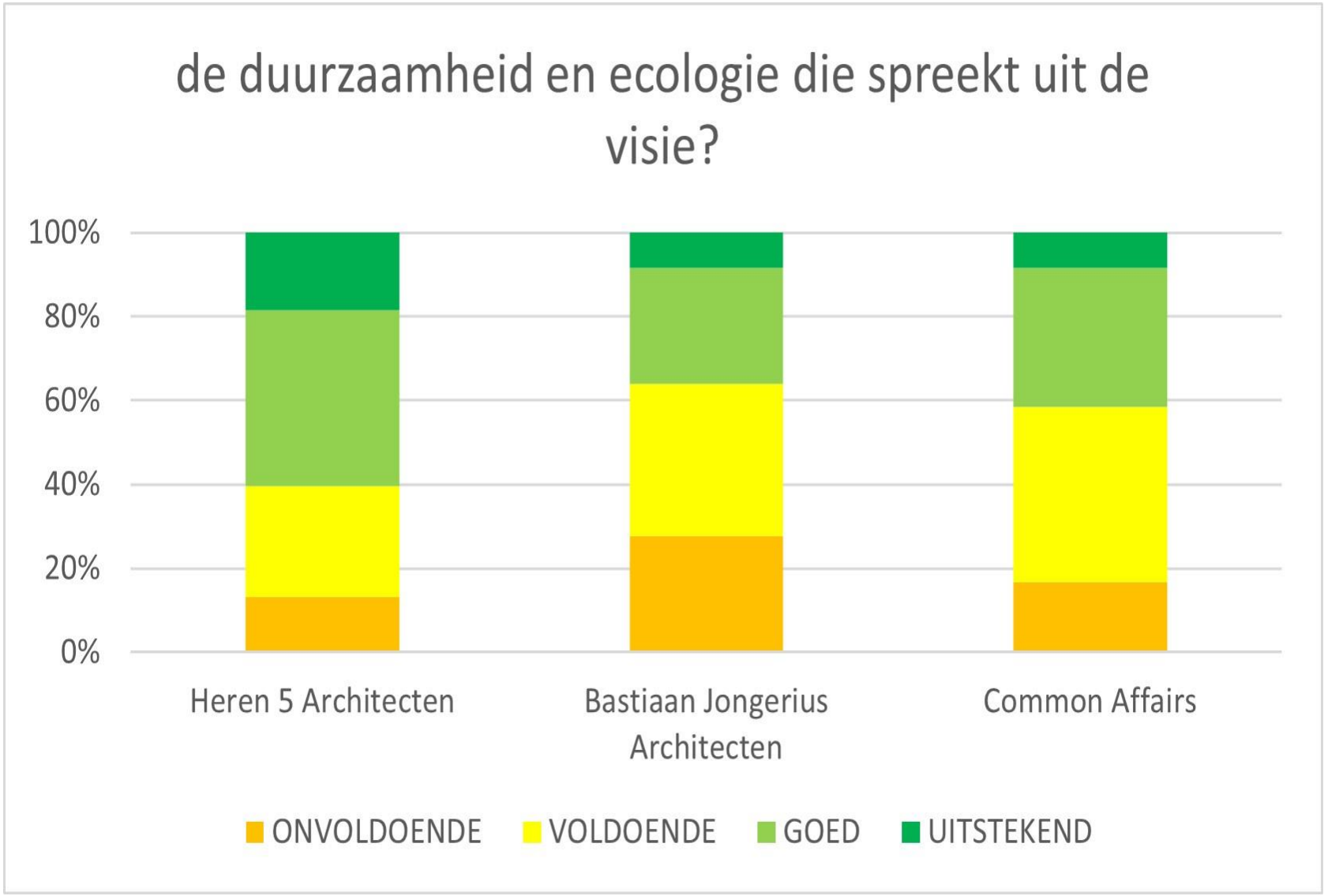

de manier waarop het parkeren is vormgegeven?
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND

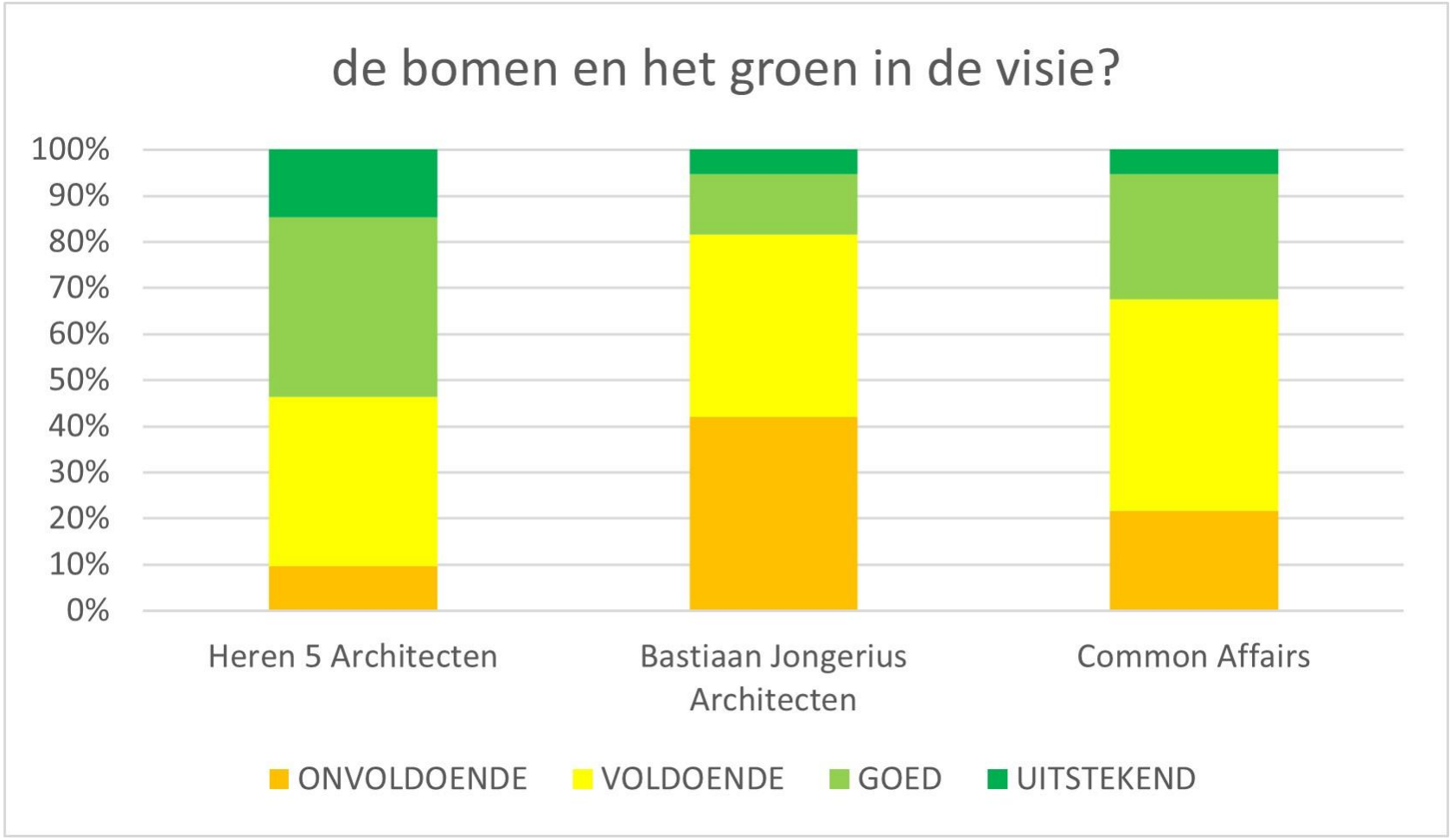

de sfeer van het plan in relatie tot de omgeving?
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND

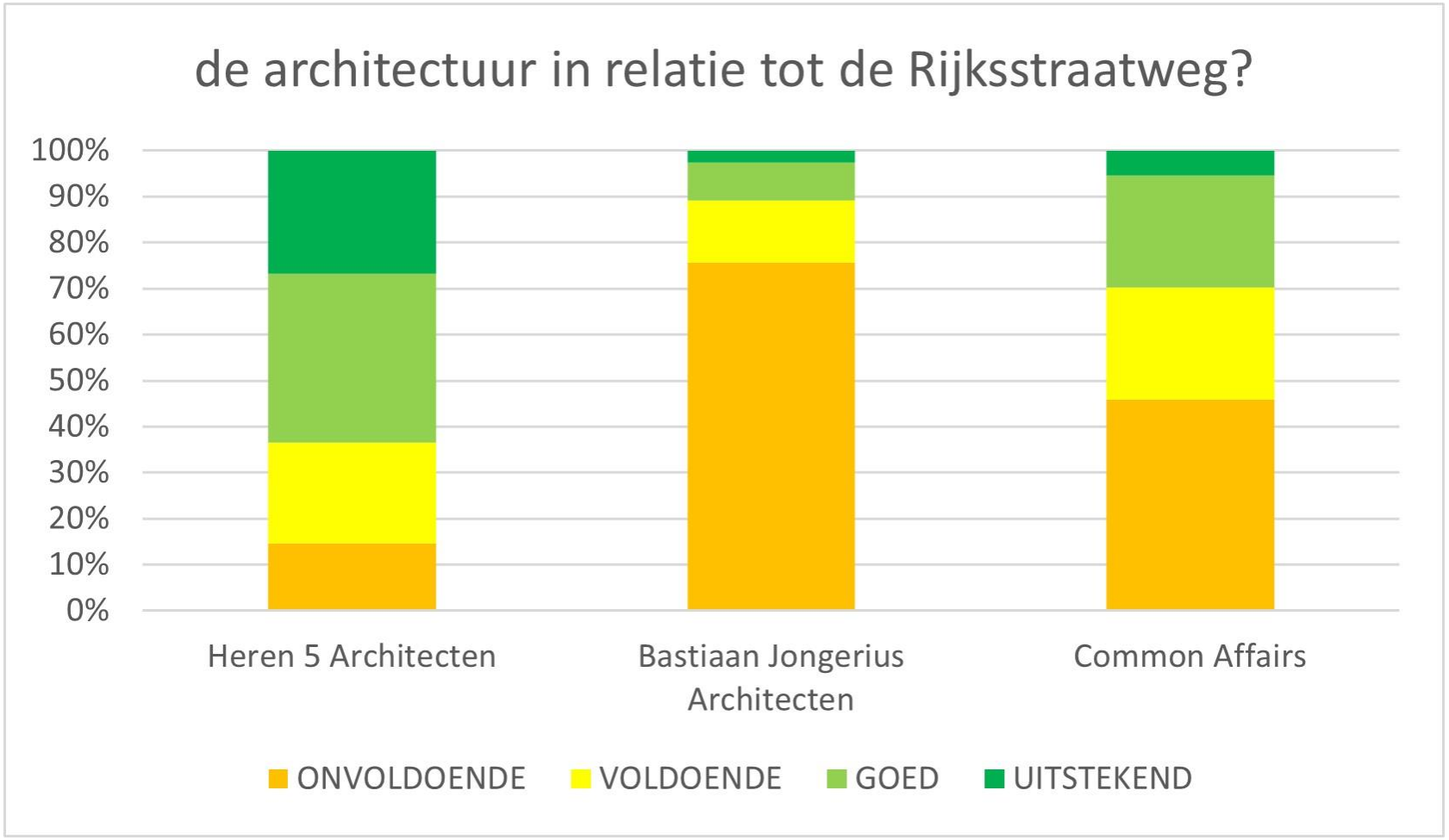

hoe er wordt omgegaan met de cultuurhistorie?
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND

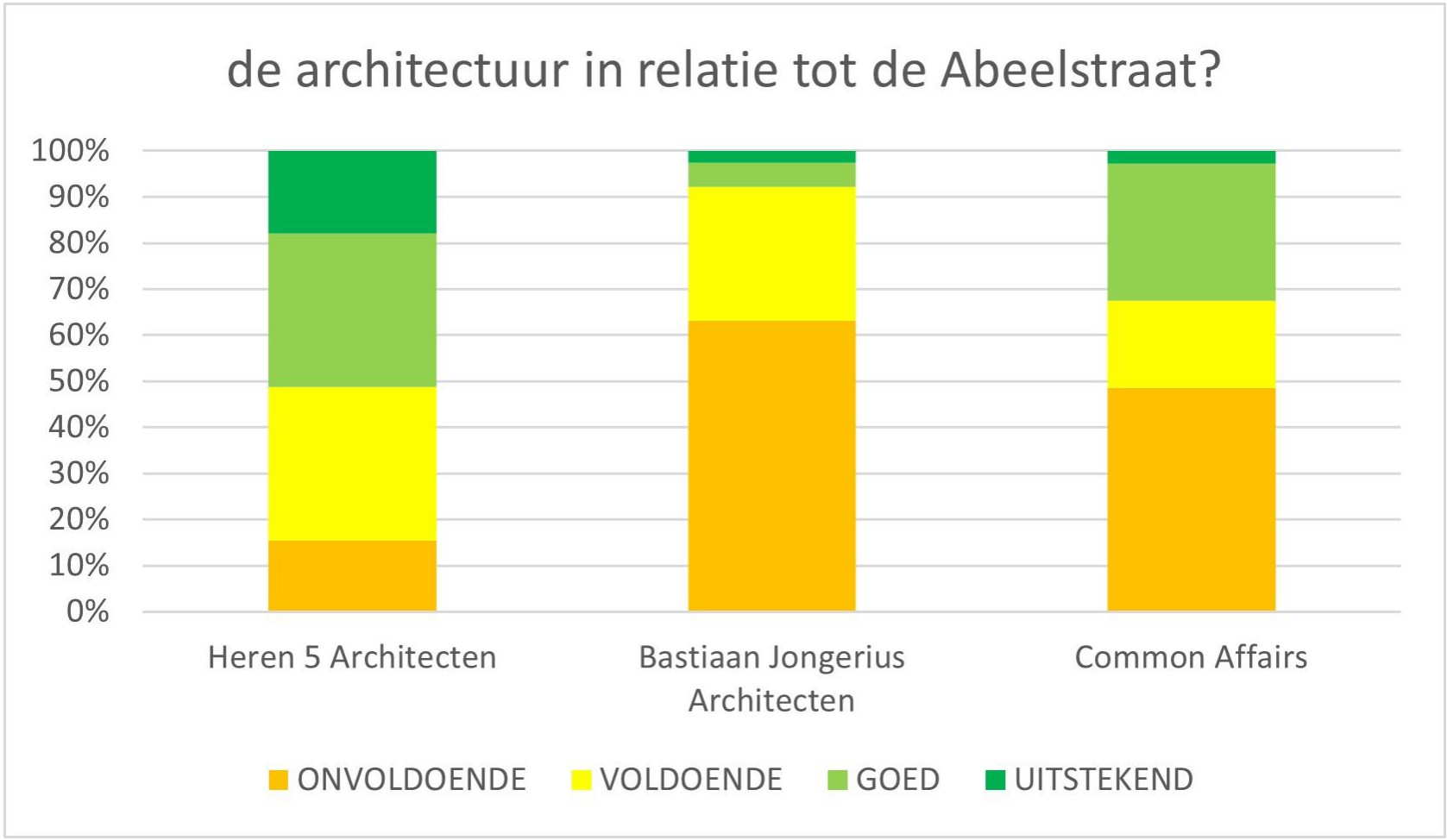

het type woningen dat wordt voorgesteld?
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND

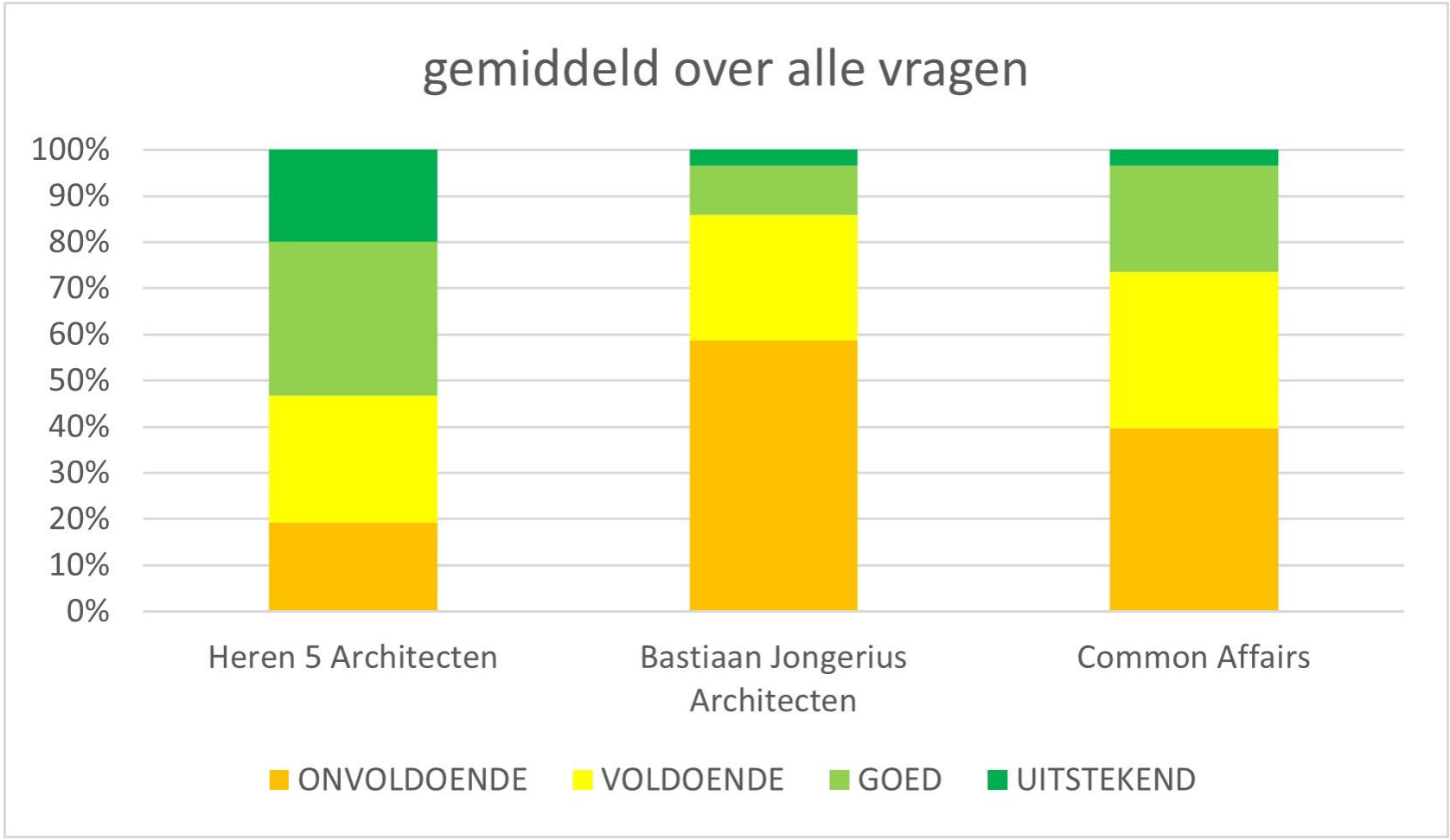

de manier van samenwonen die wordt voorgesteld?
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND


de duurzaamheid en ecologie die spreekt uit de visie?
100%
80%
60%
40%
20%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND


de bomen en het groen in de visie?
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND


de architectuur in relatie tot de Rijksstraatweg?
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND


de architectuur in relatie tot de Abeelstraat?
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND

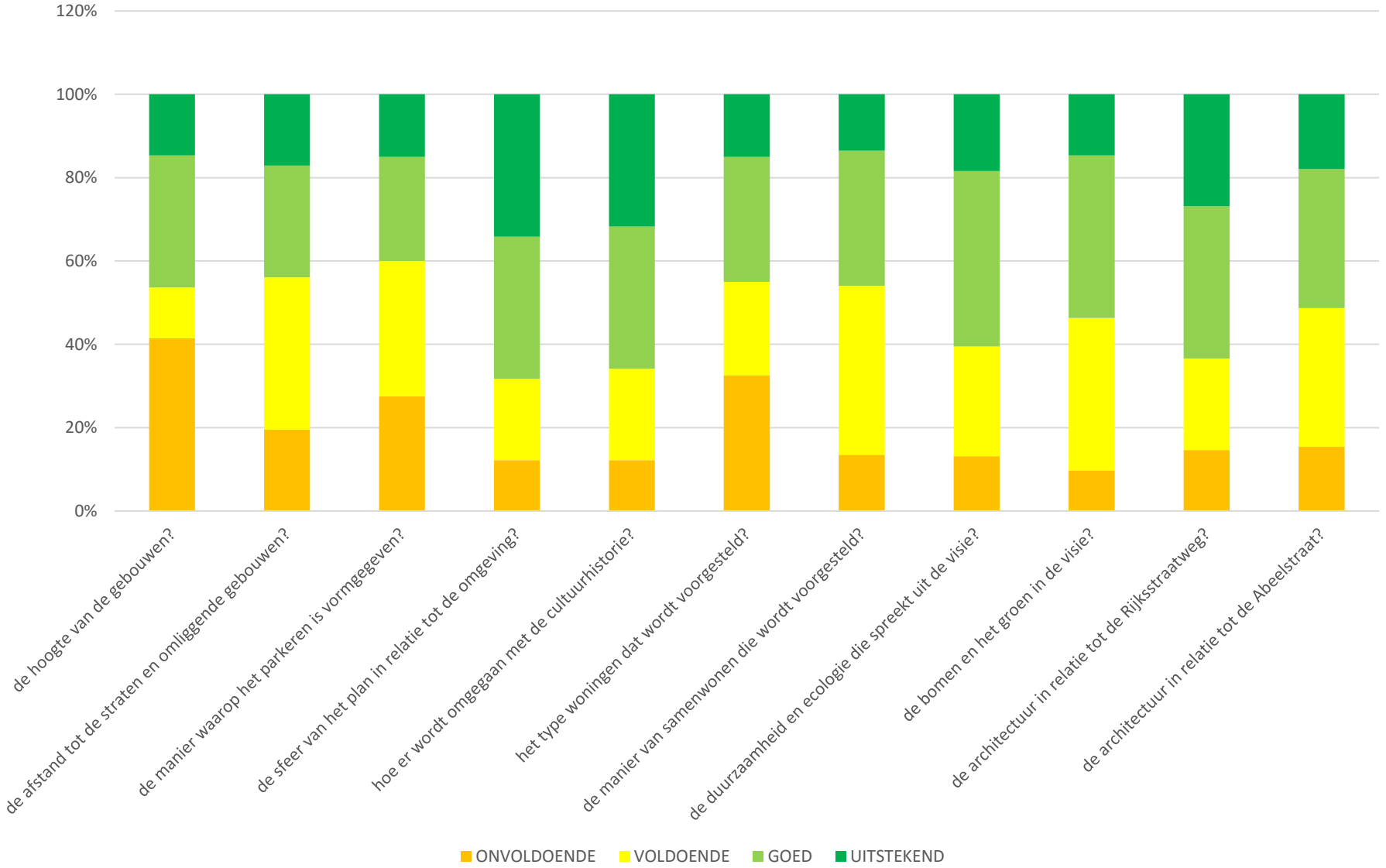

gemiddeld over alle vragen
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Heren 5 Architecten
Bastiaan Jongerius Architecten
Common Affairs
ONVOLDOENDE
VOLDOENDE
GOED
UITSTEKEND

# Conclusies

- De visie van Heren 5 scoort op alle afzonderlijke thema's gemiddeld het hoogst
- Kijken we naar de waardering per respondent dan geeft een grote meerderheid (85%) de visie van Heren 5 gemiddeld eveneens de hoogste score
- De visie van Heren 5 is het meest onderscheidend op de thema's sfeer van het plan en de omgang met de  cultuurhistorie
- Aandachtspunten zijn hoogte gebouwen en type woningen en (in mindere mate) het parkeren

| Individuele score | |
|---|---|
| Heren 5 | 85% |
| Bastiaan Jongerius | 9% |
| Common Affairs | 6% |
| | 100% |

# Heren 5 Architecten




markvanderheide
urban design

# Thema’s reacties / Voorbehoud rsw125

- Bouwvolume
- Bouwhoogte
- Afstand tot omliggende bebouwing, rooilijnen
- Programma/doelgroep
- Soort (type en grootte) van woningen
- Parkeren
- Betrekken Meering-terrein
- Cultuurhistorie

# Vragen?

# 4 | Vervolg

markvanderheide
urban design

# Opzet (voorlopig)

- Doel: een gedragen en haalbaar plan
- Middel: expertgroep en werkateliers

- Werkateliers olv onafhankelijk voorzitter – suggesties ontvangen/nog welkom
- Expertgroep circa 10 tot 12 deelnemers
- ‘Alle geluiden aan tafel’
- Aanmelden tot 26 maart
- Werkateliers starten half april
- Aantal sessies afhankelijk van vorderingen (tenminste 3 )
- Proces verder bespreken op eerste sessie
- Slotbijeenkomst /terugkoppelen alle betrokkenen
- Van de werkateliers, het proces en de resultaten wordt een verslag gemaakt

# Vragen?

# Informatie

Ga naar www.participatierijksstraatweg125.nl

voor:

- informatie over het project
- presentatie en verslag van de bijeenkomsten
- antwoord op de meest gestelde vragen
- aanmelden klankbordgroep (tot 26 maart)
- aanmelden nieuwsbrief

Aanvullende vragen? Mail naar info@participatierijksstraatweg125.nl

De Wijde Blik

# Verslag

## Online vervolgbijeenkomst Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

**15 maart 2021**

**Op maandag 15 maart organiseerde het projectteam Rijksstraatweg 125 een online bijeenkomst waarin de resultaten van de online peiling over de architecten visies werden gepresenteerd. Aansluitend is er een toelichting gegeven op het vervolgtraject en was er de mogelijkheid tot vragen stellen. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via het platform Zoom.**

De datum voor de terugkoppeling van de resultaten stond vermeld in de online peiling, tevens is de oproep op de website geplaatst, zijn omwonenden en andere belangstellenden via de nieuwsbrief (digitaal) uitgenodigd. Er waren in totaal circa 35 belangstellenden aanwezig.

### Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle belangstellenden en vertelt dat zij vanavond het gesprek zal leiden. Jolijn stelt de leden van het projectteam kort voor: Ernest van der Meijde en Eric De Winter (Wibaut Projectontwikkeling) en stedenbouwkundige Mark van der Heide. Vervolgens loopt ze kort het programma door. Tot slot vertelt zij dat vragen gesteld kunnen worden via de chatfunctie in Zoom, en 'live' na het opsteken van een digitaal handje na de presentatie van de resultaten en na de toelichting op het vervolgtraject. We proberen zo veel mogelijk vragen te beantwoorden. Alle vragen en antwoorden worden naderhand geplaatst op de website.

### Toelichting en introductie – Ernest van der Meijde (Wibaut)

De avond start met een korte introductie van Ernest van der Meijde, van Wibaut Projectontwikkeling. Ernest geeft aan dat het hem en de organisatie deugd doet dat we te maken hebben met een betrokken groep. Ernest blikt kort terug op het proces en geeft aan dat Wibaut drie architecten heeft gevraagd om een visie voor de Rijksstraatweg 125 te ontwikkelen, zodat de mogelijkheid ontstond om de buurt en stakeholders te kunnen betrekken in de keuze voor een architect. Ernest geeft aan dat de architecten een programma hebben meegekregen om te borgen dat de voorstellen haalbaar zijn, maar ook onderling vergelijkbaar zijn. Ernest geeft aan dat dit heeft gewerkt. De peiling laat een duidelijke voorkeur zien voor een van de drie architecten. Ernest geeft aan dat Mark hier zo dadelijk meer over zal vertellen. Ernest geeft aan dat Wibaut al gesprekken is gestart met deze architect om hem te binden aan het project om tot een verdere uitwerking van het plan te komen. Aansluitend willen we met de architect, de buurt en de stakeholders het gesprek aangaan

De Wijde Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

over de uitgangspunten voor het plan. Dit willen we doen middels een expertgroep. Ernest geeft aan het belangrijk te vinden dat de expertgroep een afspiegeling is van de omwonenden en is van mening dat het een goed idee is dat deze groep wordt geleid door een onafhankelijke voorzitter die we met de leden van de expertgroep gaan kiezen. Vervolgens kunnen we met elkaar aan de slag gaan om tot een breed gedragen plan te komen. Ernest geeft aan dat de nog op te stellen uitgangspunten wel moeten leiden tot een haalbaar plan.Tot slot bedankt Ernest de aanwezigen en geeft het woord aan Mark van der Heide die de resultaten van de peiling zal presenteren.

**Bespreken uitkomsten peiling – Mark van der Heide (stedenbouwkundige)**

Mark blikt kort terug op het proces en vat de doelen van de visie ronde samen, te weten: komen tot een architect, maar ook beelden en thema's hebben om het gesprek verder mee aan te gaan. Vervolgens laat Mark de uitvraag in zien en geeft aan dat Wibaut een programma meegegeven heeft om zodoende tot haalbare en onderling vergelijkbare visies te komen. Markt laat vervolgens een dia zien waarop selectiecriteria voor de architect zijn weergegeven.

Markt blikt kort terug op de drie verschillende visies en geeft aan dat deze plannen terug te vinden zijn op de website, onder 'vervolgbijeenkomst 15 februari 2021'. Mark geeft aan dat dat de plannen sterk vergelijkbaar zijn als het gaat om het aantal woning en de typologie van de woningen.

Het Heren 5 plan Nieuw Groot Giessenhof is geïnspireerd op de historische boerderijen elders langs de Rijksstraatweg . Heren 5 heeft getracht een ontwerp te maken dat aansluit bij de cultuurhistorische geschiedenis van Duivendrecht. Daarnaast kenmerkt dit plan zich, in vergelijking met de andere twee plannen, vanwege de lagere gebouwen geplaatst in een u-vorm.

Het plan van Bastiaan Jongerius Architecten is meer vanuit een abstracte referentie aan de boerderij ontwikkeld, waarbij met name geprobeerd is de doorzichten over het kavel te behouden.

Het ontwerp van Common Affairs is ook gebaseerd op een hof-opzet, maar de gebouwen zijn dichter bij elkaar geplaatst en hoger zodat er meer ruimte ontstaat voor groen, rondom het ensemble

Na deze beknopte samenvatting gaat Mark over op de resultaten van de peiling. Mark geeft aan dat 41 mensen de peiling hebben ingevuld en benoemt dat hij tevreden is met deze betrokkenheid. Van deze 41 respondenten kwamen 27 mensen uit de directe omgeving en 14 mensen elders uit Duivendrecht. Markt geeft aan dat de resultaten van deze twee groepen onderling weinig verschillend waren. Vervolgens laat Mark zien welke vragen er zijn gesteld in de peiling en welke waarderingsmogelijkheden er waren. De waarderingen zijn

omgezet naar percentages van het totaal uitgebrachte waarderingen per vraag per visie. Wanneer iemand ‘geen mening’ heeft ingevuld is deze waardering weggelaten.

Vervolgens laat Mark de resultaten zien per visie. Mark geeft aan dat de contrasten behoorlijk sterk zijn tussen de waardering van Heren 5, Bastiaan Jongerius Architecten en Common Affairs, waarbij Heren 5 als meest positief is beoordeeld gevolgd door Common Affairs en vervolgens Bastiaan Jongerius Architecten. Vervolgens laat Mark de waarderingen zien per vraag en geeft aan welk percentage voldoende en onvoldoende scoort.

Mark geeft aan dat Heren 5 gemiddeld over alle vragen 80% voldoende scoort. Common Affairs scoort 60% voldoende en Bastiaan Jongerius Architecten scoort 40% voldoende. De grote meerderheid (85%) van de respondenten geeft Heren 5 gemiddeld de hoogste score. De visie van Heren 5 is het meest onderscheidend op het thema sfeer en het thema omgang cultuurhistorie. Aandachtspunten in het plan van Heren 5 zijn de hoogte van de gebouwen, het type woningen en (in mindere mate) het parkeren. Meegegeven dat 60% van de respondenten de hoogte een score geeft hoger of gelijk aan voldoende. Voor het type woning geldt dat meer dan 60% van de respondenten een positieve score geeft.

Mark geeft aan dat hij zelf, buiten deze peiling om, ook de plannen heeft beoordeeld en van mening is dat alle drie de visies stedenbouwkundig voorstelbaar zijn. Mark geeft aan graag de keuze van de omgeving te willen volgen en dus met Heren 5 tot zaken te kunnen komen.

Mark geeft aan dat het mogelijk was om reacties mee te geven in de peiling en dat de groep RSW125 het voorbehoud heeft meegegeven aan de deelname van de online peiling mits zij in gesprek kunnen gaan over de uitgangspunten van het plan die met de expertgroep wordt uitgewerkt. Markt geeft aan dat dit voorbehoud is toegezegd. Dit houdt in dat de expertgroepsessies worden gestart met het bespreken van de uitgangspunten die eerder zijn meegegeven. De uitgangspunten kunnen aangepast worden, mits deze leiden tot een haalbaar plan. De uitgangspunten die graag besproken worden zijn:

- Bouwvolume
- Bouwhoogte
- Afstand tot omliggende bebouwing, rooilijnen
- Programma/ doelgroep
- Soort (type en grootte) van woningen
- Parkeren
- Betrekken Meering-terrein
- Cultuurhistorie.

# Verslag

## Vragenronde 1 – Jolijn Goetz (De Wijde Blik)

Naar aanleiding van de gepresenteerde resultaten kunnen mensen vragen stellen. Jolijn geeft aan mensen een digitaal handje op kunnen steken, waarna zij van Jolijn het woord krijgen. Hieronder zijn de vragen en antwoorden opgenomen die zijn behandeld in deze ronde.

| |
|---|
| **De resultaten van de peiling zijn niet leidend in de architectenkeuze, maar hangen ook af van een interne beoordeling. Welke aspecten zijn meegenomen in de interne beoordeling?** |
| Het voorbehoud is tweeledig. Eén, we moeten een goed gevoel hebben bij het stedenbouwkundig plan die als voorkeur uit de bus is gekomen. Dat is het geval. Twee, we moeten er in zakelijke zin uitkomen met de gekozen architect. Deze gesprekken zijn nu gestart. |
| **Als jullie er niet uitkomen met de nummer een, gaan jullie dan verder met de nummer twee of komt er een nieuwe peiling?** |
| Daar is nog geen proceskeuze in gemaakt. Maar we gaan er vanuit dat we eruit gaan komen. |
| **Worden de opmerkingen die bij de peiling zijn meegegeven ook geanonimiseerd op de website geplaatst?** |
| Ja, dit zullen we doen. Als toelichting: de gespreksonderwerpen voor de werkateliers is een samenvatting van de losse opmerkingen die zijn gemaakt in de online peiling en de opmerkingen die zijn meegegeven door de werkgroep RSW125. |
| **While I was filling out the peiling I mistook the options of positive and negative and maybe filled out a positive opinion while I ment a negative opinion. I wanted to point this out.** |
| Bedankt voor het doorgeven, het belangrijkste is dat we een architect kunnen kiezen. De verschillende thema's in de peiling zullen bij de werkateliers besproken worden. |
| **Ik miste het aantal woningen (aantal adressen) in de plannen. Klopt het dat het aantal woningen afneemt wanneer het oppervlak per woning toeneemt?** |
| Dit klopt, maar dat is niet met een reden onbenoemd gebleven. Als we zouden kiezen voor grotere woningen dan zou uit een oogpunt van haalbaarheid het aantal woningen kunnen afnemen inderdaad. |
| **Het betrekken van het Meering terrein: bent u daar nog mee bezig?** |
| De stand van zaken is nog onveranderd. Het is ons nog niet bekend of wij in gesprek kunnen over een mogelijke overname van het terrein. Wij hebben contact met de familie, maar het is aan de familie Meering om het gesprek te gaan voeren met ons. De familie Meering weet dat wij dit graag willen, meer kunnen wij niet doen. |
| **Zou het mogelijk helpen als de werkgroep RSW125 in een klein comité contact opneemt met de familie Meering om het gesprek te starten?** |

# Verslag

| |
|---|
| Wij zouden dit niet adviseren, maar wij kunnen jullie niet weerhouden dit te doen. Wij houden graag contact met jullie over onze gesprekken met de familie Meering. |
| **Het is natuurlijk waar als je grotere woningen plaatst, dat er minder woningen gebouwd worden. Maar als je het bouwvolume aanhoudt is dit bepalend voor het groen wat er overblijft. Ik wil graag weten of het bouwvolume een onderwerp van gesprek is bij de werkateliers.** |
| Dit is inderdaad een onderwerp van gesprek bij de werkateliers. |

### Toelichting expertgroep en werkateliers – Mark van der Heijde (stedenbouwkundige)

Mark geeft op een slide weer hoe de opzet van het vervolgtraject eruit komt te zien. Dit betreft een voorlopige opzet, omdat we graag een hoge betrokkenheid houden bij het traject. Mocht het proces aangepast worden om dit te waarborgen dan staan wij daar voor open. Daarnaast willen wij de nog te kiezen onafhankelijke voorzitter betrekken in de opzet van het proces, om het proces daarmee te borgen en hem/haar daar senang bij te voelen.

Mark geeft aan dat de werkateliers (online) vergaderingen zijn waarin de uitgangspunten worden besproken en de plannen veder uitgewerkt gaan worden. De werkateliers zijn bedoeld als afvaardigingsmodel waarin alle geluiden vertegenwoordigd zijn. Tussentijds wordt er een terugkoppeling gegeven aan alle bewoners, belanghebbenden door middel van sessies zoals vandaag. Wij wensen medio april te starten met de werkateliers. Mensen kunnen zich tot 26 maart aanmelden voor de expertgroep. Het aantal sessies is afhankelijk van de vorderingen. Wel is duidelijk dat we de eerste sessie willen benutten om inhoudelijke uitgangspunten voor de visie op de Rijksstraatweg 125 met elkaar vast te leggen, maar ook de procesmatige uitgangspunten van het proces om daartoe te komen. Op basis van dit alles wordt een verslag gemaakt waarin het participatieproces wordt weergegeven en waarin de overeenkomsten en verschillen staan opgenomen.

Tot slot, om verwarring te voorkomen duidt Mark dat de term klankbordgroep in de loop der tijd is omgebogen tot expertgroep.

### Vragenronde 2 – Jolijn Goetz (De Wijde Blik)

Naar aanleiding van de toelichting op de werkateliers en de expertgroep kunnen mensen vragen stellen. Jolijn geeft aan mensen een digitaal handje op kunnen steken, waarna zij van Jolijn het woord krijgen. Hieronder zijn de vragen en antwoorden opgenomen die zijn behandeld in deze ronde.

| |
|---|
| **Is er al meer bekend over het proces en frequentie van de samenkomst van het expertteam, los van het inhoudelijke proces?** |

# Verslag

| |
|---|
| Wij moeten een ritme zoeken waarbij we de concentratie vasthouden van de groep. Ook is er tijd nodig voor de architect, de stedenbouwkundige en projectmanager van Wibaut om e.e.a. door te rekenen en inhoudelijk een slag te kunnen maken. Wij denken aan een ritme van om de twee a drie weken, met drie beoogde sessies met een uitloop naar vijf sessies. |
| **Ons advies zou zijn om driewekelijks bij elkaar te komen, op basis van eerdere ervaringen bij Entrada.** |
| Dank daarvoor. |
| **Ik begrijp dat de groepsgrootte beperkt wordt, om een goed gesprek te kunnen vormen. Maar is het ook mogelijk om meerdere expertgroepen op te richten, zodat meer mensen uit Duivendrecht hierbij betrokken kunnen worden?** |
| Wij willen graag een expertgroep vormen waarin de verschillende belangen of geluiden zoveel mogelijk vertegenwoordigd zijn. Om goed te kunnen overleggen zou een groep van 10 tot 12 mensen de voorkeur hebben, aangezien dan iedereen nog aan het woord kan komen. Wij zouden het dan ook fijn vinden als de verschillende belangen of geluiden door maximaal één of twee mensen vertegenwoordigd worden. De vertegenwoordiger(s) kan dit vervolgens afstemmen met de eigen achterban. Wij willen dit beoordelen op basis van de aanmeldingen. |
| **Klopt het dat de eerste bijeenkomst wordt gebruikt om de uitgangspunten van het plan te bespreken?** |
| Dit klopt. Wij willen tijdens de eerste sessie het proces van de werkateliers met elkaar bespreken én de uitgangspunten voor het plan. |
| **Wat kan ik verwachten aan informatie vooraf aan de sessie van de werkateliers?** |
| De sessie moet nog worden voorbereid. Wij willen eerst de architect en de onafhankelijke voorzitter aan ons binden. Met hen willen we de sessie voorbereiden. Wij zullen iedereen op de hoogte brengen via de digitale nieuwsbrief. |
| **Kan de gemeente de grond van de familie Meering onteigenen in algemeen belang?** |
| Zo dat technisch mogelijk zou zijn, zien wij dat er niet van komen. Dit wordt alleen ingezet in zeer uitzonderlijke situaties, wanneer het algemeen belang erg zwaar wegend is. Onze situatie valt daar niet onder. Zo'n traject kost bovendien veel tijd en geld. Wij zien dit niet als reële mogelijkheid. |

Jolijn sluit de avond af door de aanwezigen te wijzen op de website en de informatie die daar op staat. Op de website wordt de presentatie van vanavond gepubliceerd, samen met het verslag en de vragen en antwoorden. Jolijn attendeert de aanwezigen nogmaals op het aanmelden voor de klankbordgroep, dit kan tot uiterlijk 26 maart en zich aan te melden voor de digitale nieuwsbrief.

Ernest dankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid en betrokkenheid. Op naar de volgende stap.

## Opmerkingen vanuit online peiling visies
## Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

Onderstaande opmerkingen zijn een exacte, geanonimiseerde weergave van de opmerkingen zoals geplaatst in het open opmerkingenveld van de peiling over drie architectuurvisies. De peiling kon worden ingevuld van 15 februari tot 8 maart 2021.

Het nummer van de visie correspondeert met de door de architecten gepresenteerde visies, zoal weergegeven in de tabel. Dit komt overeen met de volgorde zoals bevraagd in de peiling.

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Bastiaan Jongerius architecten | |
| 2. | Common Affairs | |


**Zocherstraat 42-1**
**Z Amsterdam**
**23 50 90**

**Couperusplein 2**
**HP Den Haag**
**62 04 06**

**dewijdeblik.com**
**dewijdeblik.com**

# Memo

| | | |
|---|---|---|
| 3. | Heren 5 architecten | |

**Reacties**

| Visie | Opmerking |
|---|---|
| 1 | Het ontwerp en de verhouding van de bouwmassa op het stuk grond is veel te grootstedelijk vormgegeven en past niet aan de Rijksstraatweg en Abeelstraat. Het inlevingsvermogen en de houding van Bastiaan Jongerius Architecten geeft geen enkel vertrouwen voor constructief overleg. |
| 2 | De gebouwen voor een nieuw ensemble Giessenhoff vindt xxx te compact en te dicht op elkaar geplaatst, daardoor voelt de kleine binnenruimte beklemmend. De bouwmassa is ook hier te grootstedelijk. Inlevingsvermogen en houding van Common Affairs geeft beperkt vertrouwen dat in constructief en gezamenlijk overleg een beter in de omgeving passend ontwerp wordt vormgegeven. |
| 3 | Het boerderijensemble Nieuw Groot Giessenhoff vindt xxx een creatief en passend ontwerp. Bouwmassa op die oppervlakte is alleen te grootstedelijk. Het inlevingsvermogen en de houding van Heren 5 architecten geeft van de 3 architecten het meeste vertrouwen dat in constructief en gezamenlijk overleg een beter (en lager) in de omgeving passend ontwerp wordt vormgegeven. |
| 1 | Onvoldoende parkeerplaatsen, bijzonder kleine woning en dus niet toekomstbestendig want niet geschikt voor langdurig wonen (samenwonen, gezinsuitbreiding etc), geen groen op perceel anders dan bestaand groen, sfeer totaal niet in relatie tot omgeving. Onbegrijpelijke visie. |
| 2 | Hoogte van de gebouwen valt niet af te lezen. Er is te zien dat het gaat om 4,5 woonlagen. daarbij moet dus duidelijk zijn wat de precieze hoogte is, waarom staat dit niet vermeld? Dan worden er 30 |

# Memo

| | |
|---|---|
| | parkeerplaatsen gesitueerd voor 53 woningen ERGO dit wordt dus gegarandeerd parkeren buiten eigen terrein. Dan ook dit zodanig kleine woningen dat het doorgangswoningen zullen gaan worden. Gemeenschappelijke hangout is garantie voor overlast. Vorm van plan op zich aardig, gebruik van hout niet. Ervaring leert dat dit op termijn bijzonder lelijk wordt. |
| 3 | Hoogte van de woningen blijkt niet uit de visie, is dus niet duidelijk. Zie hierover ook de mail die ik heb gestuurd. Verder is uit deze visie niet duidelijk waar geparkeerd gaat worden en hoeveel plaatsen zullen worden gesitueerd. Bovendien zijn er bij andere visie parkeernormen gebruikt die evident gaan leiden tot parkeren NIET op eigen terrein. |
| 1 | Er worden hier drie blokkendozen neergezet. Doet stedelijk aan en past niet in de dorpscultuur van de omgeving. Mijn inziens een slecht plan. |
| 2 | Sympathiek plan, echter past dit niet in de omgeving. |
| 3 | Ik vind het plan van de Heren 5 architecten het meest aantrekkelijk. Ik woon op 2 hoog en kijk uit op het perceel. Nu heb ik vrij uitzicht. Ik zit niet te wachten op Hoogbouw (meer dan 2 woonlagen). |
| 1 | No 3. veel te blokkerig en te dicht tegen de Abeelstraat. Veel te veel kleine woningen, dus te veel mensen op klein terrein. |
| 2 | Niet onze voorkeur, no, 2 Te dicht op Abeelstraat. Te kleine eenheden en alleen jeugd. Meer geschikt terrein voor ouders met kinderen en ouderen. Buiten leefgebied zal veel lawaai opleveren. |
| 3 | Deze architect is no. 1 voor ons, maar weinig parkeerplekken geeft overlast voor de buurt en de gebouwen zijn te dicht tegen de Abeelstraat aan geplaatst. Het aantal woningen is te groot. |
| 1 | Voorbehoud zie hierboven. Op artist impression wordt uitgegaan van zoninval, dit is er maar een klein deel van het jaar. |
| 1 | Deze opzet lijkt veel meer op het Waddenland, maar dan met veel meer woningen op een kleiner oppervlak. daardoor komen de woningen dicht op de Abeelstraat. Ook hier weer te beperkt aantal parkeerplaatsen. |
| 2 | Teveel woningen op een beperkt oppervlak, die daardoor dicht op de woningen aan de Abeelstraat komen. Te beperkt aantal parkeerplaatsen. Het lijken ons ook geen woningen te zijn waar senioren graag willen wonen. |
| 3 | Enorme hoeveelheid woningen op een beperkt oppervlak, die daardoor dicht op de woningen in de omgeving komen, zowel aan de Abeelstraat als de Rijksstraatweg. Te beperkt aantal parkeerplaatsen. Overigens wel goed gekeken naar opzet boerderijen op de Rijksstraatweg! |

# Memo

| | |
|---|---|
| 1 | Peiling ingevuld onder voorbehoud; programma van eisen is niet acceptabel: bouwvolume (2600m2) is te hoog; veel te veel woningen (tiny houses); het plan voldoet niet aan de gemeentelijke parkeernormen; doelgroep niet duidelijk (senioren in een veel te kleine woning die slecht toegankelijk is met rollator of rolstoel.<br><br>De vragen van de peiling ondersteunen niet de doelstelling van de peiling. De doelstelling is: "Op basis van de peiling kiezen we een architect". Daarbij verwacht ik vragen met betrekking tot de architect en het architectenbureau. De vragen gaan over het voorgestelde ontwerp, dat door de verschillende bureaus gemaakt is en dus niet over de architect. Welk soort conclusies wordt getrokken uit de peiling: over het ontwerp of over de architect?<br><br>Ik vraag me af hoe serieus wij worden genomen gezien de aandacht voor een gemeenschappelijk kas met de oppervlakte van 1 parkeerplaats.<br><br>Dit voorstel past op geen enkele manier in de omgeving en is niet acceptabel. |
| 2 | Peiling ingevuld onder voorbehoud; programma van eisen is niet acceptabel: bouwvolume (2600m2) is te hoog; veel te veel woningen (tiny houses); het plan voldoet niet aan de gemeentelijke parkeernormen; doelgroep niet duidelijk (senioren in een veel te kleine woning die slecht toegankelijk is met rollator of rolstoel.<br><br>De vragen van de peiling ondersteunen niet de doelstelling van de peiling. De doelstelling is: "Op basis van de peiling kiezen we een architect". Daarbij verwacht ik vragen met betrekking tot de architect en het architectenbureau. De vragen gaan over het voorgestelde ontwerp, dat door de verschillende bureaus gemaakt is en dus niet over de architect. Welk soort conclusies wordt getrokken uit de peiling: over het ontwerp of over de architect?<br><br>Hoogte van de gebouwen (nokhoogte 12 meter) bij de Abeelstraat 3 - 9 staat is veel te hoog. |
| 3 | Peiling ingevuld onder voorbehoud; programma van eisen is niet acceptabel: bouwvolume (2600m2) is te hoog; veel te veel woningen (tiny houses); het plan voldoet niet aan de gemeentelijke parkeernormen; doelgroep niet duidelijk (senioren in een veel te kleine woning die slecht toegankelijk is met rollator of rolstoel.<br>De vragen van de peiling ondersteunen niet de doelstelling van de peiling.<br>De doelstelling is: "Op basis van de peiling kiezen we een architect". Daarbij verwacht ik vragen met betrekking tot de architect en het architectenbureau. De vragen gaan over het voorgestelde ontwerp, dat door de verschillende bureaus gemaakt is en dus niet over de architect. Welk soort conclusies wordt getrokken uit de peiling: over het ontwerp of over de architect?<br><br>Het is vreemd dat het hoogste gebouw (Abeelstraat - Schoolpad, nokhoogte 12 meter) het dichtst bij de Abeelstraat 3 - 9 staat; binnen |

# Memo

| | |
|---|---|
| | deze context zou ik dat in de hoek Hazelaarstraat - Abeelstraat plaatsen. |
| 1 | Het plan doet onvoldoende recht aan de cultuurhistorie van het perceel en zijn gebouwen. Deze architect voelt de wensen van de bewoners niet aan en ging daar in zijn presentatie ook niet op in. Het ontwerp gaat in tegen geschreven visie van xxx. Hoewel veel groen wordt behouden wordt hier toch een beetje een 'fremdkörper' neergezet. De keuze is wat ons betreft niet op deze architect gevallen. De enquête is echter te beperkt om gedetailleerde uitspraak te doen over het proefontwerp. |
| 2 | De bebouwing is te groot en te hoog tot in verhouding tot de directe omgeving, maar aangezien dit een gegeven is, mag dit niet meetellen voor de keuze. Het ontwerp komt in de buurt van de geschreven visie van xxx. Hoewel werd geredeneerd van uit cultuurhistorisch perspectief, is dit toch net enkele graden minder dan van de eerste architect. De keuze is derhalve niet op deze architect gevallen. De enquête is echter te beperkt om gedetailleerde uitspraak te doen over het proefontwerp. |
| 3 | Aangezien de m.i. te grote omvang van het project gegeven was mag dit niet meetellen. Verder werd gewerkt vanuit een doorwrocht cultuurhistorisch perspectief. Aangezien dit op deze plek een belangrijk uitgangspunt moet zijn, gaat de voorkeur uit naar deze architect. Hij voelt de behoefte van de bewoners goed aan om de verbinding van deze plek met het verleden in stand te houden. Dit proefontwerp sluit het dichts aan op de geschreven visie van xxx. De enquête is echter te beperkt om gedetailleerde uitspraak te doen over het proefontwerp. |
| 1 | Hoogbouw op dit gebied totaal niet relevant. De architect maakt een totale verkeerde inschatting. En schandalig dat de oude boerderij (voorhuis) gesloopt moet worden. Monumenten en oude gebouwen moeten in ere blijven, zeker in dit gedeelte van de Rijksstraatweg. Sloop van het voorhuis is onbespreekbaar vindt ik. |
| 2 | Plan klinkt redelijk, Schandalig dat de oude boerderij (voorhuis) ook in dit plan gesloopt wordt. Monumenten moeten in ere blijven in dit gedeelte van de Rijksstraatweg. Sloop is eigenlijk onbespreekbaar vindt ik |
| 3 | Schandalig dat de oude boerderij (voorhuis) gesloopt wordt in alle 3 de voorstellen. Geen enkel inschattingsgevoel van de architecten en eigenaar. Monumenten moeten in ere blijven in dit gedeelte van de Rijksstraatweg. Sloop is eigenlijk onbespreekbaar vindt ik |
| 1 | Doet geen enkel recht aan deze historische plek met saaie, te hoge blokken. Afstand tot de RSW OK, maar onvoldoende naar Abeelstraat. Alleen maar kleine woninkjes: Niet goed! Parkeren rampzalig. Onvoldoende groen.<br>Wel goed dat gedacht wordt aan warmte/koude opslag. |

# Memo

| | |
|---|---|
| 2 | Te hoge en te grote gebouwen. Benauwde binnenplaats. Parkeerplekken op het (mooie) zuiden en te weinig plekken voor het grote(!) aantal woningen. Geen mix van woningtypes. Beeld aan de RSW relatief bescheiden en groen. |
| 3 | Aansprekende architectuur en mooie terugblik op bestaande gebouwen. De grote "boerderij" is te hoog en staat oi te dicht op de bovenmeesterswoning en het schoolplein .Parkeren op binnenplaats is goede keuze. Te veel en te kleine woningen. |
| 1 | We hebben gekeken of wij in dit ontwerp iets herkennen van de architectuur van de Rijksstraatweg van de 20e eeuw. Niets. Mooi plan passend in een industriële omgeving, maar niet in deze allee in Duivendrecht. Zo hoog en te strak in dit dorp, ondanks dat een en ander bedekt wordt met groen. |
| 2 | Een mooi project maar past niet in het laatste stukje van Oud-Duivendrecht. Nieuw Giessenhof: mooi bedachte naam, maar opname deel of uiterlijke verschijningsvorm van de echte hoeve of appartementen in die stijl was veel beter geweest. Dit is te massaal op dit halve voetbalveld. Voelt opgehokt net als nummer 2. Ingeklemd. Alle 3 architecten doen hun best maar hebben 'letterlijk' die ruimte niet aan de oostzijde van deze Rijksstraatweg in dit dorp om te realiseren wat ze zouden willen. |
| 3 | Sfeer niet onaardig, maar de hoogten niet passend op dit terrein, meer variatie van bewoners en niet zo massaal. Het terrein (slechts een half voetbalveld groot) ligt naast een historisch ensemble van gemeentelijke monumenten, kerk, school en schoolmeesterhuis. Deze architect heeft op andere plekken, met ruimer terrein heel mooie ontwerpen gerealiseerd. Maar dit ontwerp, bij dit terrein is niet in verhouding tot de omgeving. Presentatie toonde een met historie betrokken architect die het in zijn hart ook minder kolossaal wil. |
| 3 | Het is een afschuwelijke schending van wat passend is in de omgeving. Hoog, saai, veel |
| 1 | Elders zou dit project niet misstaan/ een verbetering van de omgeving zijn, maar hier aan de Rijksstraatweg, een gewaardeerde mall van de architectuur 20e eeuw, een dissonant. Veel te hoog, mensen te dicht op elkaar in kleine woningen. Mooi werk van deze firma gezien op het internet. |
| 2 | Duivendrecht is een dorp dat kleinschaligheid hoog in het vaandel heeft. Dit project is ook veel te massaal voor dit terrein aan een mooie weg, de Rijksstraatweg , de as van het dorp. Weer een boerderij tegen de vlakte, en veel mensen op een hoop in kleine woningen. Het uitzicht en wooncomfort van omwonenden wordt onnodig verpest. Het kan echt heel anders anders als we de koppen bij elkaar steken. Elders mooie dingen gezien van dit bureau. |

# Memo

| | |
|---|---|
| 3 | Omdat dit een architectenpeiling is vullen wij deze peiling in. Met het project in deze vorm zijn wij ontevreden, past niet in deze omgeving en op dit kleine oppervlak. Architect sprak met liefde over de omgeving en kan er met nieuwe reële input beslist iets van maken dat meer past aan de Rijksstraatweg in Duivendrecht |
| 3 | Als aftrap spreekt dit plan qua ontwerp mij het meeste aan, maar de hoogte, hoeveelheid woningen daar ben ik het niet mee eens. |
| 3 | Dit is voor ons verreweg het slechtste ontwerp, en niet in lijn met het karakter van de huidige situatie. De invulling is te massaal, de bebouwing te hoog. De parkeerdruk gaat te hoog worden. Wij zijn het helemaal niet eens met de uitgangspunten die aan de architecten zijn meegegeven. |
| 2 | Dit ontwerp gaat o.i. veel geluidsoverlast geven voor huidige en toekomstige bewoners. De invulling is te massaal, de bebouwing te hoog. De parkeerdruk gaat te hoog worden. Wij zijn het helemaal niet eens met de uitgangspunten die aan de architecten zijn meegegeven. |
| 3 | Dit is voor ons verreweg de meest geschikte architect; het is het meest sympathieke ontwerp. Maar de invulling is te massaal, de bebouwing te hoog. De parkeerdruk gaat te hoog worden. Wij zijn het helemaal niet eens met de uitgangspunten die aan de architecten zijn meegegeven. |
| 1 | Deze eerste waardering is onder voorbehoud; ik vind de volgorde waarin dit voorstel tot staand komt onbegrijpelijk; normaliter willen we eerst de uitgangspunten/randvoowaarden, vaste en variable grootheden bepalen in combinatie met doelstellingen en haalbaarheid en dan de startacrhitectuur. Hier starten we met een startarchitectuur! |
| 2 | Deze eerste waardering is onder voorbehoud; ik vind de volgorde waarin dit voorstel tot staand komt onbegrijpelijk; normaliter willen we eerst de uitgangspunten/randvoowaarden, vaste en variable grootheden bepalen in combinatie met doelstellingen en haalbaarheid en dan de startacrhitectuur. Hier starten we met een startarchitectuur! |
| 1 | Beter dan de common affairs optie. Te hoog. Lelijk gebouwen.<br><br>Slechte enquête; ongebalanceerd. Slechts 1 optie voor onvoldoende/negatief en 3! voor positief. Zo belazer je de respondent! Goedkope truc om jullie zin te krijgen. |
| 2 | In vrijwel alle opzichten een slechte optie. Te hoog, te veel huizen, te dicht bij de weg, slecht voor de sfeer.<br><br>Slechte enquête; ongebalanceerd. Slechts 1 optie voor onvoldoende/negatief en 3! voor positief. Zo belazer je de respondent! Goedkope truc om jullie zin te krijgen. |
| 3 | Opm t.a.v. de gebouwen. Te hoog; geen privacy voor overburen. Te weinig groen. |

# Memo

| | |
|---|---|
| | Slechte enquête; ongebalanceerd. Slechts 1 optie voor onvoldoende/negatief en 3! voor positief. Zo belazer je de respondent! Goedkope truc om jullie zin te krijgen. |
| 2 | Bij de voorgestelde relatief kleine woningen (<75 m) verwacht ik veel verhuisbeweningen. Enkele grotere appartementen (+/- 125 m) zou wellicht zorgen voor wat meer continuïteit |
| 1 | Wat een kleine woningen, veel te klein. |
| 1 | Deze stijl past absoluut niet bij het cultuurhistorische wat we proberen te behouden. Ik vind dit om eerlijk te zijn teveel een blokkendoos stijl, niet passend bij de Abeelstraat. Een stijl die ook te modern is en de huidige boerderijstijl niet goed vertegenwoordigd |
| 3 | deze eerste waardering is onder voorbehoud; ik vind de volgorde waarin dit voorstel tot staand komt onbegrijpelijk; normaliter willen we eerst de uitgangspunten/randvoowaarden, vaste en variable grootheden bepalen in combinatie met doelstellingen en haalbaarheid en dan de startacrhitectuur. Hier starten we eerst met een startarchitectuur! |
| 3 | Zou best een etage hoger mogen |
| 3 | Is het toch niet verstandiger om te wachten tot de fam.Meering de grond verkoopt? Dan is er nog meer ruimte.!! |
| 3 | Dit plan past qua architectuur prima in de omgeving en doet recht aan de het dorpse karakter van Duivendrecht. |
| 3 | voorbehoud programma: minder en grotere woningen. Binnenterrein ziet er nu heel mooi en groen uit maar in de praktijk wordt dit waarschijnlijk gewoon een grote parkeerplaats. Ondergronds parkeren is de oplossing. |
| 1 | Hier kunnen meer mensen wonen en dat is beter omdat er een groot woning tekort is, de woningen zijn echter wel aan de kleine kant en niet alle woningen hebben een balkon en dat is jammer. |
| 2 | De woningen staan te dicht op elkaar dat lijkt me wel dat het lawaai overlast zal veroorzaken, beetje rommelige indeling. |
| 3 | Mijn inziens te weinig woningen i.v.m. het grote tekort aan woningen. |
| 2 | In zijn algemeenheid is er teveel focus op jongeren, kijk ook naar de foto's van de binnenplaats. in D'drecht wonen veel ouderen die graag kleiner willen gaan wonen, maar van 135m3 naar 54 is to much. liever minder woningen en iets grotere woningen .. |
| 2 | Deze stijl is oke maar mijn voorkeur ligt bij het eerste voorstel. |

# Verslag

## Slotbijeenkomst
## Rijksstraatweg 125 Duivendrecht
**14 september 2021**

**Op dinsdag 14 september vond de slotbijeenkomst plaats van de eerste fase van de participatie over de ontwikkeling van de Rijksstraatweg 125. Er waren 31 deelnemers.**

### Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle deelnemers. Zij vertelt dat de bijeenkomst wordt opgenomen om goed verslag te kunnen leggen. Vragen kunnen door middel van het digitale handje of de chat worden gesteld.

Jolijn geeft aan dat de term 'Slotbijeenkomst' de lading niet helemaal dekt; het is de afronding van het participatietraject dat vorig jaar is ingezet, maar dat wil niet zeggen dat we na vanavond klaar zijn.

**Terugblik participatietraject**
Jolijn geeft een korte terugblik op het participatieproces, zodat iedereen helder heeft hoe we zijn gekomen tot het punt waar we nu staan. Het traject startte in oktober 2020 met diverse gesprekken met een aantal omwonenden en stichtingen. Op 25 november maakten we tijdens de startbijeenkomst nader kennis met een breder publiek. Om te achterhalen welke architectuurstijl het meeste aansprak, is een peiling gehouden. Deze kon tot 10 december worden ingevuld, dit is door 143 mensen gedaan. Op 2 februari zijn de resultaten toegelicht, waarna drie architecten zijn gevraagd hun visie op de plek te geven.

Op 15 februari 2021 hebben deze drie architectenbureaus hun visie op de plek gepresenteerd. Via een online peiling kon iedereen hierop reageren. Tijdens de bijeenkomst op 15 maart werd duidelijk dat er een duidelijke voorkeur was voor de visie van heren 5 architecten. Er is toen een expertgroep gevormd, waarmee we samen een intensief traject hebben gevolgd om te komen tot het concept-ontwerp dat vandaag wordt gepresenteerd.

Jolijn vraag aan Jacqueline van de Sande van Beaumont Communicatie, die dit traject heeft begeleid, om een toelichting.

**Expertgroepsessies**
"De expertgroep heeft gevraagd om een onafhankelijk gespreksleider, die rol heb ik met plezier op me genomen," vertelt Jacqueline. Ze licht toe dat de expertgroep uit een brede samenstelling bestaat, waardoor de expertgroep vanuit het geheel kon meedenken in plaats van vanuit het individuele belang.

De Wijde Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

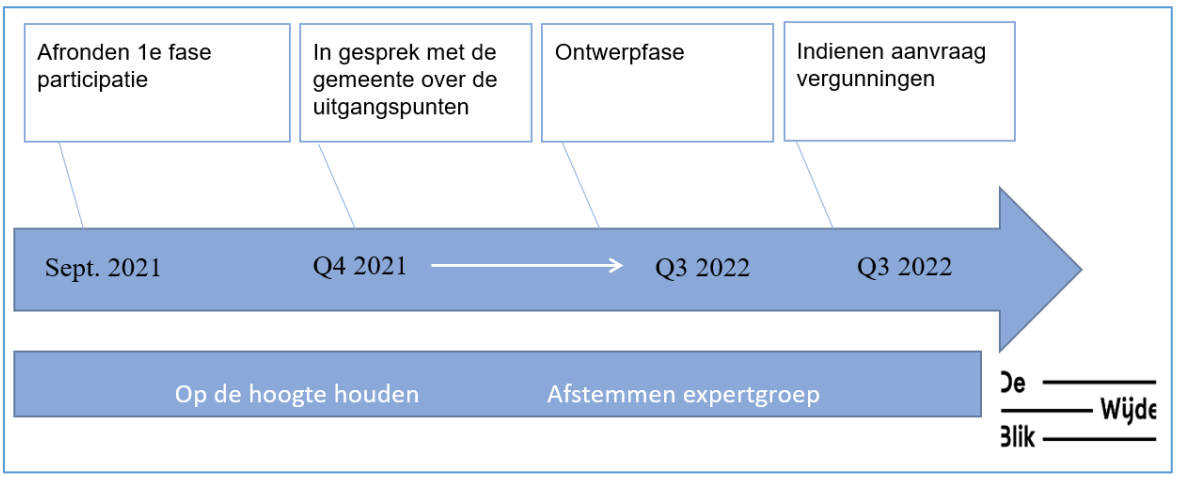
# Verslag

De experts namen deel vanuit het oogpunt van historie (Stichting Oud-Duivendrecht) of het dorpsbelang (Stichting Vrienden van Duivendrecht) of vanuit de direct omwonenden (bewoners Rijksstraatweg, Abeelstraat, Waddenland en De Kleine Kerk). De Groep RSW 125 is door een aantal omwonenden opgericht; zij hebben een zogenaamd 'Programma van Wensen' opgesteld. Aan de expertsessies namen ook deel: Ernest van der Meijde en Eric de Winter vanuit Wibaut, stedenbouwkundige Mark van der Heide, architect Jeroen Atteveld en Roland Mattijsen als eigenaar van de locatie.

Jacqueline vertelt dat er uiteindelijk 6 online sessies met de expertgroep hebben plaatsgevonden. Tijdens de sessies is uitvoerig met elkaar gepraat over de belangrijkste thema's, de betekenis van de plek, ook in historische context, en de belangen van de omwonenden (privacy, bezonning, parkeren). In sommige sessies schoof ook een externe deskundige aan, bijvoorbeeld om een onderzoek over de cultuurhistorische waarde van de bebouwing toe te lichten en een rapport over de woningmarkt. Daarnaast is er begin juli een extra sessie geweest waar Wibaut samen met VKZ een toelichting heeft gegeven over de financiële onderbouwing. Hierbij was een select aantal deelnemers uit de expertgroep aanwezig, als ook een door hen aangedragen kostendeskundige.

Jolijn Goertz van De Wijde Blik bereidde de bijeenkomsten voor en zorgde voor de agenda's en verslagen en het actualiseren van de website. Zij maakte ook het uitgebreide participatieverslag met alle stappen en het resultaat. Vanmorgen is hier nog een goed laatste overleg over geweest met een drietal leden van de expertgroep.

**Vervolg**
De expertgroep wordt in het vervolgproces nadrukkelijk betrokken. Zij hebben dit zelf aangegeven en Wibaut heeft aangegeven graag gebruik te willen blijven maken van de expertise van de expertgroep.



# Verslag

*Vervolg / planning*

De stedenbouwkundige en architect hebben hun uiterste best gedaan om de belangen met elkaar te verenigen in het concept-ontwerp, zoals dat vanavond wordt gepresenteerd te verwerken. Jacqueline bedankt alle deelnemers aan de expertgroep voor hun hoge mate van betrokkenheid.

## Presentatie concept-ontwerp Nieuw Groot Giessenhof - Jeroen Atteveld, heren 5 architecten

Jeroen geeft aan trots te zijn op het ontwerp zoals dat er nu ligt en de wijze waarop dat -samen met de expertgroep- tot stand is gekomen. Een ontwerp waarover consensus is met de expertgroep, waarbij helder is dat er nog een aantal belangrijke aandachtspunten zijn die in detail verder moeten worden uitgewerkt.

Jeroen beschrijft aan de hand van de presentatie en vijf uitgangspunten hoe is omgegaan met de wensen en belangen uit de buurt en hoe dat is terug te zien in het concept-ontwerp. Hij laat hierbij zien wat er is veranderd in het selectiemodel (het model zoals gepresenteerd tijdens de architectenselectie) ten opzichte van het ontwerp zoals dat er nu ligt.

1. **Dorpskarakter, boerderij-ensemble**
   Jeroen licht toe hoe het ontwerp past in de bebouwing aan de Rijksstraatweg en hoe het boerderij-ensemble recht doet aan de historie van de plek. Wat niet lukt, is behoud van het voorhuis. Dit is helaas van slechte kwaliteit, zo blijkt ook uit cultuurhistorisch onderzoek. De dorpel en hek kunnen en zullen wel behouden blijven.

2. **Groen versus bebouwd oppervlak**
   Minimaal 30% van het oppervlak blijft of wordt groen. Dit is niet alleen belangrijk voor de uitstraling, maar ook vanuit het oogpunt van privacy en uitzicht. De groene voile blijft behouden en wordt versterkt.

3. **Doelgroepen en woningtypologie**
   Het ensemble bestaat uit drie gebouwen - T-boerderij, houten schuur en zomerhuis- waarin verschillende woningen voor een gevarieerde doelgroep komen; de ‘Duivendrechtse mix’, een nadrukkelijke wens vanuit de expertgroep. Er zijn 12 studio’s, 11 driekamerappartementen, en 13 grondgebonden woningen voorzien.

4. **Parkeren en verkeer**
   Uitgangspunt is om de parkeerdruk in de omgeving niet te vergroten. Er komen op eigen terrein 31 parkeerplaatsen (waarvan 3 voor deelauto’s) en 8 bezoekersparkeerplaatsen aan de Rijksstraatweg. Jeroen laat zien dat aan de parkeernorm (lokale regelgeving) wordt voldaan, echter niet aan de wens van de expertgroep van minimaal 1 parkeerplek

per woning. Inpandige of ondergrondse parkeerplekken zijn niet (financieel) haalbaar bij dit aantal woningen. Er is gekozen voor een parkeeroplossing op het erf, uit het zicht van de omgeving.

5. **Volume, hoogte, licht en bezonning**
   Jeroen toont afbeeldingen van een bezonningsstudie, die laat zien dat de schaduwwerking door de drie gebouwen minimaal is. Wat niet lukt, is bouwen volgens het huidige bestemmingsplan, zoals de expertgroep wenst; dan kunnen er te weinig woningen worden gemaakt om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Wel is geprobeerd om tegemoet te komen aan de wens om niet te hoog en te massaal te bouwen en deze bij de dorpse schaal te laten passen. Ten opzichte van het selectiemodel is het gebruiksoppervlak 11% kleiner geworden en het bruto vloeroppervlak 12% en het volume 17% kleiner. In plaats van 50 appartementen in het selectiemodel zijn nu 36 woningen voorzien van verschillende typologieën. Jeroen geeft aan dat gekozen is voor drie gebouwen van verschillende formaten. Het gebouw aan de kant van het Schoolpad is 1 laag met een kap, aan de andere kant is het gebouw 3 lagen met een kap. De expertgroep wil graag maximaal 3 lagen met 1 kap, waarbij de kap de 3$^{e}$ laag is. Afgesproken is om in de uitwerking met name naar oplossingen te kijken voor zorgpunten rond privacy/zicht en bezonning/licht.

Los van bovenstaande aandachtspunten is met de expertgroep ook gesproken over (oplossingen voor) beheer (groen en leefbaarheid) en de mogelijkheden om te komen tot een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Ten aanzien van het proces is afgesproken dat het Bestemmingplan tegelijk wordt ingediend met het Beeld Kwaliteitsplan (BKP). Jeroen geeft aan dat nadrukkelijk is geprobeerd om de naastgelegen locatie, het Meering-terrein, ook bij de ontwikkeling te betrekken, maar dat het helaas niet is gelukt om tot overeenstemming te komen met de familie Meering.

Jeroen geeft tot slot aan dat ze, rekening houdend met alle belangen, een ontwerp hebben gemaakt dat zo goed mogelijk past op deze plek en het mooie karakter van de Rijksstraatweg. Hij noemt het een aanwinst voor de Duivendrechtse gemeenschap, ook vanwege de grote woningnood.

## Reacties

Jacqueline vraagt een aantal deelnemers van de expertgroep en de ontwikkelaar om hun reactie op het participatietraject met de expertgroep.

**Ans Quirijnen (Stichting Oud Duivendrecht en Waddenland)**
Ans geeft aan het traject als positief te hebben ervaren. “We hebben zelf een voorzitter mogen kiezen, dat is iemand die Duivendrecht al kende. Dat het boerderij-ensemble behouden blijft, stemt veel

mensen tot vreugde.” Ans wil nog een keer benadrukken dat dit voor de expertgroep geen slotbijeenkomst is, maar het begin van een verder goede samenwerking. Ans geeft aan dat zij nog veel mogelijkheden ziet, bijvoorbeeld met kleur- en materiaalgebruik, om het dorpse karakter te behouden.

**Niek Heering (Stichting Vrienden van Duivendrecht)**
Niek geeft aan al in een vroeg stadium betrokken te zijn door De Wijde Blik. Ze heeft het proces als positief ervaren; procedurele op- en aanmerkingen zijn allemaal overgenomen, de samenwerking was heel constructief. Inhoudelijk zijn we er nog niet helemaal, geeft Niek aan. “We zien dit als een doorstart naar de volgende fase, waar we positief naar uitkijken.” Zorgpunten die Niek benoemd zijn: hoogte, volume, bezonning en parkeren. “Dat onze eigen kostendeskundige een kijkje mocht nemen in de financiële keuken, was echt uniek en prettig.” Tot slot geeft Niek aan de ontwikkelingen op de woningmarkt in relatie tot de financiële onderbouwing in de gaten te houden, om te zien of het kleinschaliger kan. “De openheid en transparantie geven heel veel vertrouwen voor de toekomst.”

**Jo Euwe (Werkgroep Werkgroep Ruimtelijk beleid, Coherente)**
Jo vond het een prettige start dat er gevraagd werd naar de wederzijdse verwachtingen. “We werden niet geconfronteerd met een vaststaand plan, maar eerst werd er geïnformeerd.” Dat er een breed scala aan belangenverenigingen deel mocht nemen, vindt Jo ook positief. “Er werd ook geluisterd naar protest als iemand niet mee leek te mogen doen. Dat staat voor mij voor de bereidheid en welwillendheid van de projectontwikkelaar en architect om ook daadwerkelijk te horen wat er in Duivendrecht leeft. Als er onvrede was over de gang van zaken, bleek dat bespreekbaar. Ik heb sterk het gevoel gehad dat de expertise in onze groep gewaardeerd werd. Ik voelde ons serieus genomen. Ook nu met het eindverslag; alle opmerkingen van de expertgroep zijn op de een of andere manier verwerkt en ter sprake gekomen. Ik heb het gevoel dat er goed geluisterd is.” Er zijn nog wel hete hangijzers te kraken, zo geeft Jo aan. “Maar we zijn nu in het stadium dat we door willen gaan met elkaar en dat in een goede sfeer en op basis van een zeker vertrouwen. Ik heb vertrouwen in de rest van de besprekingen.” Tot slot bedankt Jo Jacqueline voor haar positieve en professionele bijdrage aan de discussies en het verloop van het proces.

**Frans Smit (Rijksstraatweg 127)**
Frans roemt de enorme betrokkenheid van de bewoners en geeft aan dat hij nieuwe mensen heeft leren kennen. “De Groep RSW125 heeft een belangrijke rol gespeeld in het bij elkaar brengen van omwonenden en het samen kijken naar onze belangen.” Frans zegt dat iedereen heel tevreden is met wat er nu staat, maar dat ze er allemaal een beetje op achteruit gaan. “Ons belang is ervoor te zorgen dat er iets komt dat een klein beetje refereert aan wat wij hier kennen. Dat schuurt nog; het mag nog kleiner en lager.” Frans spreekt de hoop uit dat de omwonenden elkaar blijven opzoeken en spreken om er samen iets moois van te maken.

# Verslag

**Ernest van der Meijde (projectontwikkelaar Wibaut)**
Ernest vertelt dat dit het meest intensieve participatietraject is wat hij heeft doorlopen en dat ze tot het uiterste zijn gegaan. “Ik heb een goed gevoel over het plan wat er nu ligt. Het doet enerzijds recht aan het groen en de gewenste kleinschaligheid en anderzijds is het nog net een haalbaar project. We hebben te horen gekregen dat we door mogen. Tegelijk wil ik zeggen dat we goed hebben begrepen dat er een aantal ‘maren’ zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van hoogte, privacy en parkeren. Dit gaan we finetunen. Samen met de expertgroep. Er is een basis van vertrouwen en daar willen wij heel graag op door. Ik kijk er naar uit om straks bij een opening te staan om dan te kunnen zeggen ‘dit hebben we wel met elkaar voor mekaar gekregen’.” Ernest bedankt iedereen van de expertgroep en geeft aan dat hij weet en heeft gezien dat er veel tijd ingestoken is, belangeloos. “Daar heb ik veel respect voor en het heeft ons geholpen tot dit plan te komen.”

Jacqueline voegt toe dat het in de ogen van alle betrokkenen een beter plan is geworden en dat dat de allermooiste opbrengst van een participatietraject is.

## Vragen en opmerkingen

Jo Euwe vindt de samenvatting die Jeroen gaf fantastisch maar merkt op dat een van de afbeeldingen (de laatste sheet) haar stoort, omdat het volgens haar niet klopt; de nieuwe gebouwen lijken lager dan het schoolmeestershuis. “Het worden hoge gebouwen, en laat dat dan ook duidelijk zien”.
Jeroen geeft aan dat zij het model naar eer en geweten hebben gemaakt. Het standpunt van de foto is gereproduceerd in een 3D-model in het tekenprogramma. De doorsnedes (sheets 6 en 7) tonen de maten zoals die in het model zijn gebruikt. Jeroen zoomt in op de aansluiting tussen de woning Rijksstraatweg 127 en het nieuwe Zomerhuis, waar je het verschil in hoogte ziet.
Mark voegt toe dat Jo theoretisch gelijk zou hebben gehad als de gebouwen op één lijn hadden gelegen. Wat het effect versterkt en waardoor het lijkt of het niet klopt is omdat de gebouwen ten opzichte van elkaar naar achteren geschoven zijn; ze liggen niet met hun voorgevels op één lijn. Als je verder weg kijkt, lijken gebouwen kleiner. Als concrete oplossing stelt Mark voor tijdens de volgende bespreking een maquette te tonen; dan kan iedereen vanuit zijn of haar eigen perspectief kijken.
Niek Heering vraagt of de maquette naast de nieuwe gebouwen ook de omliggende bebouwing weergeeft. Mark beaamt dat, zodat de nieuwe gebouwen ten opzichte van de huidige gebouwen kunnen worden bekeken.

Chris Smits vraagt of de getekende bomen corresponderen met de bestaande bomen. Jeroen antwoordt dat Google Earth is gebruikt als onderlegger om de bomen zo goed mogelijk te positioneren; op basis daarvan zijn ze ingetekend. Hij geeft aan dat in een later stadium door een externe partij een bomenwaarderingskaart kan worden gemaakt, die de staat en waarde van de bomen weergeeft.

# Verslag

## Tot slot

Jolijn sluit de avond af door de aanwezigen te wijzen op de website www.participatierijksstraatweg125.nl. Hier wordt de presentatie van vanavond gepubliceerd, samen met het verslag en de vragen en antwoorden. Jolijn geeft aan dat ook alle verslagen van de expertgroepsessies openbaar worden gezet op de website.

Vragen kunnen worden gesteld via info@participatierijksstraatweg125.nl. Jolijn attendeert de aanwezigen nogmaals op het aanmelden voor de nieuwsbrief via de website om op de hoogte te worden gehouden.

# Nieuw Groot Giessenhof

Presentatie Slotbijeenkomst | 14.09.2021

1. Ontwerp Nieuw Groot Giessenhof

2. Omgang wensen en belangen buurt

Inhoudsopgave

# 1. Ontwerp

# Nieuw Groot Giessenhof

Vogelvlucht perspectief

Situatie Nieuw Groot Giessenhof

Hazelaarstraat

Schoolpad

## Doorsnede A

0 5 10 15 20 25 m

Rijksstraatweg

Abeelstraat

## Doorsnede B

0 5 10 15 20 25 m

# Doorsnedes

Rijksstraatweg 121 Hazelaarstraat Rijksstraatweg 127 Rijksstraatweg 129 (De Kleine Kerk)

Doorsnede C

0 5 10 15 20 25 m

# Doorsnedes

Huidige situatie Rijksstraatweg

Gebouwen zonder groenstructuur

Nieuw Groot Giessenhof

Huidige situatie Abeelstraat

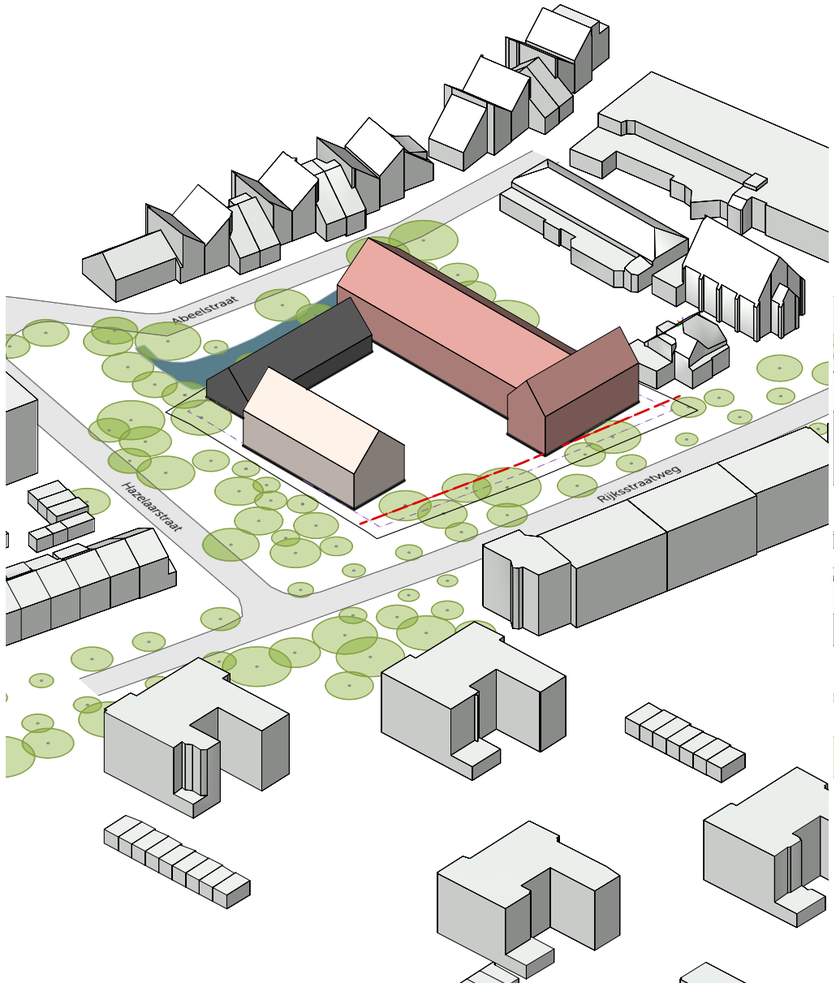
Gebouwen zonder groenstructuur

Nieuw Groot Giessenhof

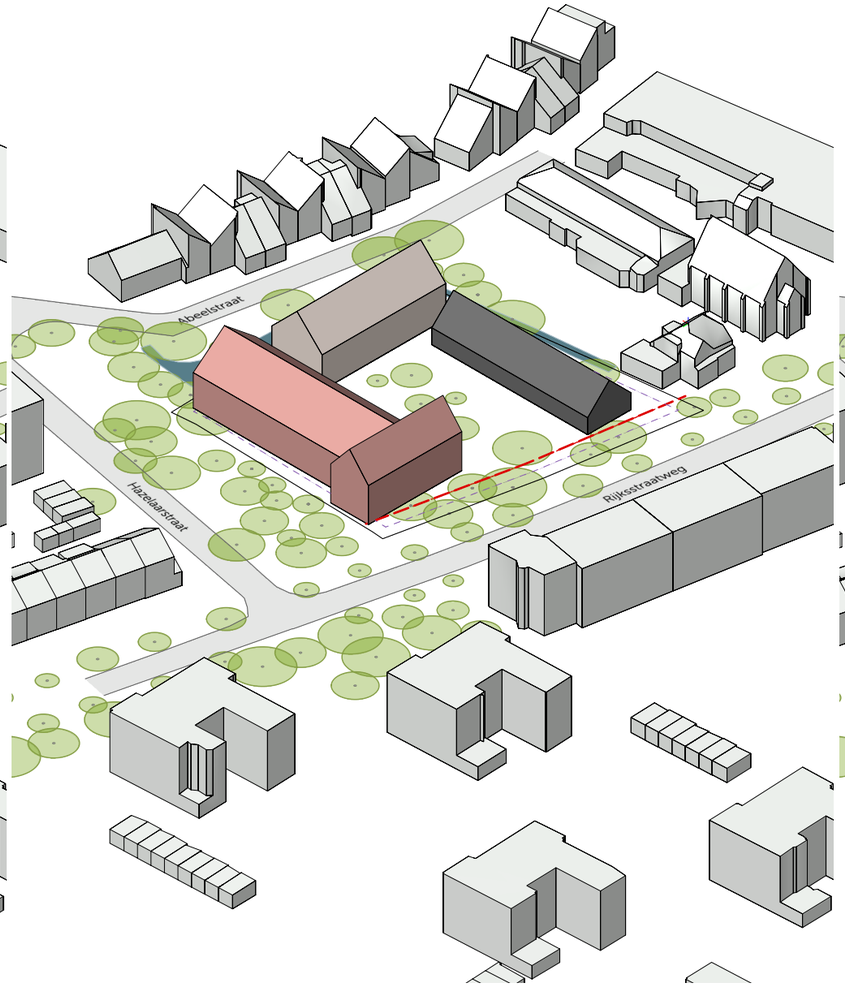
# 2. Omgang wensen en belangen buurt

1. Dorpskarakter, boerderij-ensemble
2. Groen versus bebouwd oppervlak
3. Doelgroepen en woningtypologie
4. Parkeren en verkeer
5. Volume, hoogte, licht, bezonning

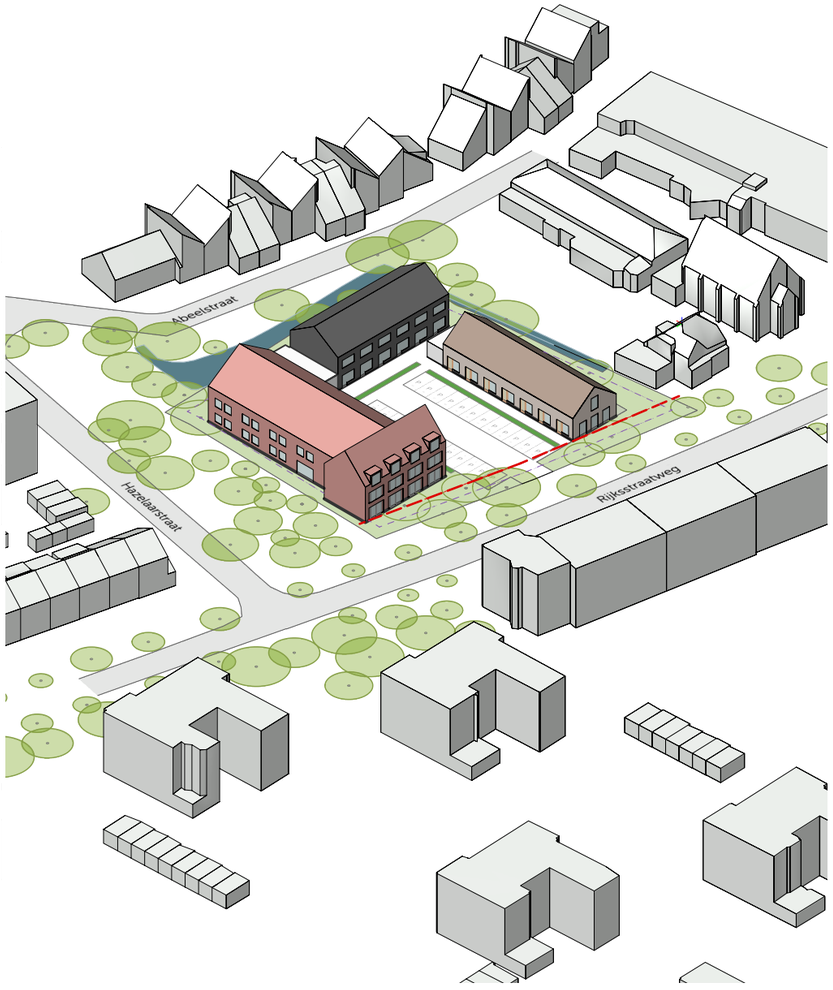
# Thema’s




Selectie
15-02-2021



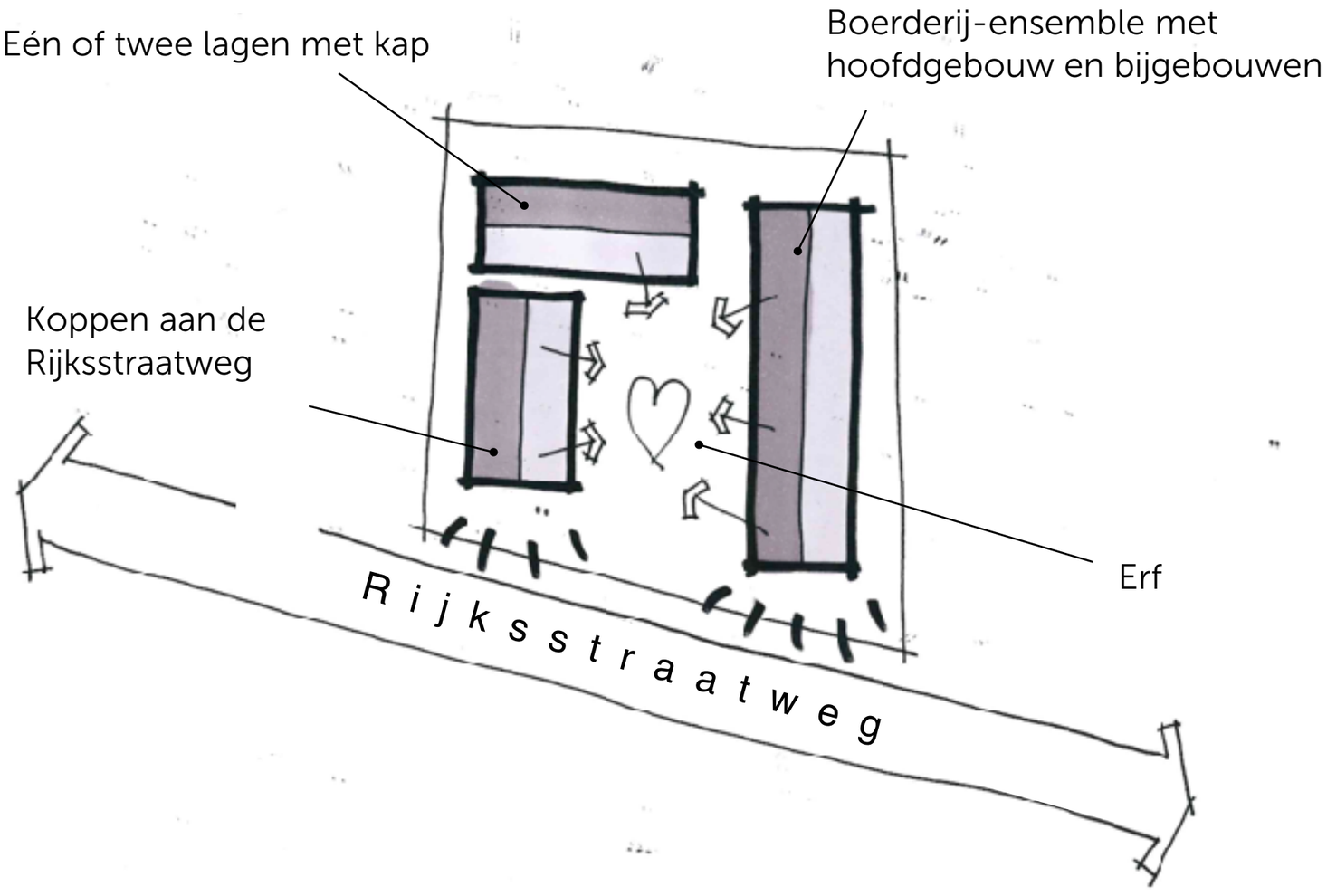

Variant 3C
25-05-2021




Nieuw Groot Giessenhof

# Ontwikkeling van Nieuw Groot Giessenhof

# 1. Dorps karakter / boerderij-ensemble



Home > Onderwerpen > Agrarisch erfgoed >

Boerderij in Jabeek in Limburg.

## Zuid-Limburgse boerderij

In Zuid-Limburg hebben boerderijen een duidelijk andere vorm dan in de rest van Nederland. Boerderijen zijn uitgebouwd van een L- of U-vorm tot vierzijdig gesloten complexen. Vaak werden ze uitgebreid met poortgebouwen en torens waardoor ze de uitstraling van een kasteel kregen. De boerderijen zijn vanaf de 20e eeuw opgetrokken uit vakwerk en wit gekalkt. Daarvoor waren ze meestal witgeschilderd of van onbehandeld leem.

Deze stolpboerderij in Beemster is een typisch voorbeeld van de Noordelijke huisgroep boerderijen.

## Noordelijke huisgroep

Dit type boerderij heeft meerdere functies onder een dak, zowel het woongedeelte als de stallen en de hooiopslag. Deze boerderijen staan in Friesland, Noord-Holland, Groningen en de Waddeneilanden. De uitvoering van de boerderij ontwikkelde zich in elke provincie anders. Zo ontstond in Noord-Holland de stolpboerderij en in Friesland de kop-hals-rompboerderij of kop-rompboerderij.

Er zijn veel varianten binnen de verschillende soorten boerderijen van de Noordelijke huisgroep. Vooral de stolpboerderij in Noord-Holland kent een groot aantal soorten. Afhankelijk van de status of de bedrijfsactiviteiten en plaatselijke omstandigheden kreeg het pand een rijke voorgevel of extra stalruimte. Andere specifieke varianten zijn de Friese stelp en in Groningen ontstond vanuit Duitsland de Oldambtsterboerderij.

Boerderij in Borssele (Zeeland), te zien is de grote houten dwarsdeelschuur met rieten zadeldak.

## Zuidwest-Nederlandse boerderij

Deze boerderijen zijn ontstaan door strijd tegen het water in de provincie Zeeland. De vele overstromingen zorgden voor aanvoer van vruchtbare zeeklei. Na de aanleg van dijken ontstonden hier verschillende soorten boerderijen. Deze boerderijen hadden bijna altijd grote schuren voor opslag van graan, soms wel 12 meter hoog. Het woonhuis was tegen de schuur gebouwd. Door brandgevaar en ook door statusverhoging werden het vrijstaande bakstenen woningen. Hierdoor ontstond een boerderijencomplex met woning en verschillende bijgebouwen.

Een boerderij in Tilligte Overijssel.

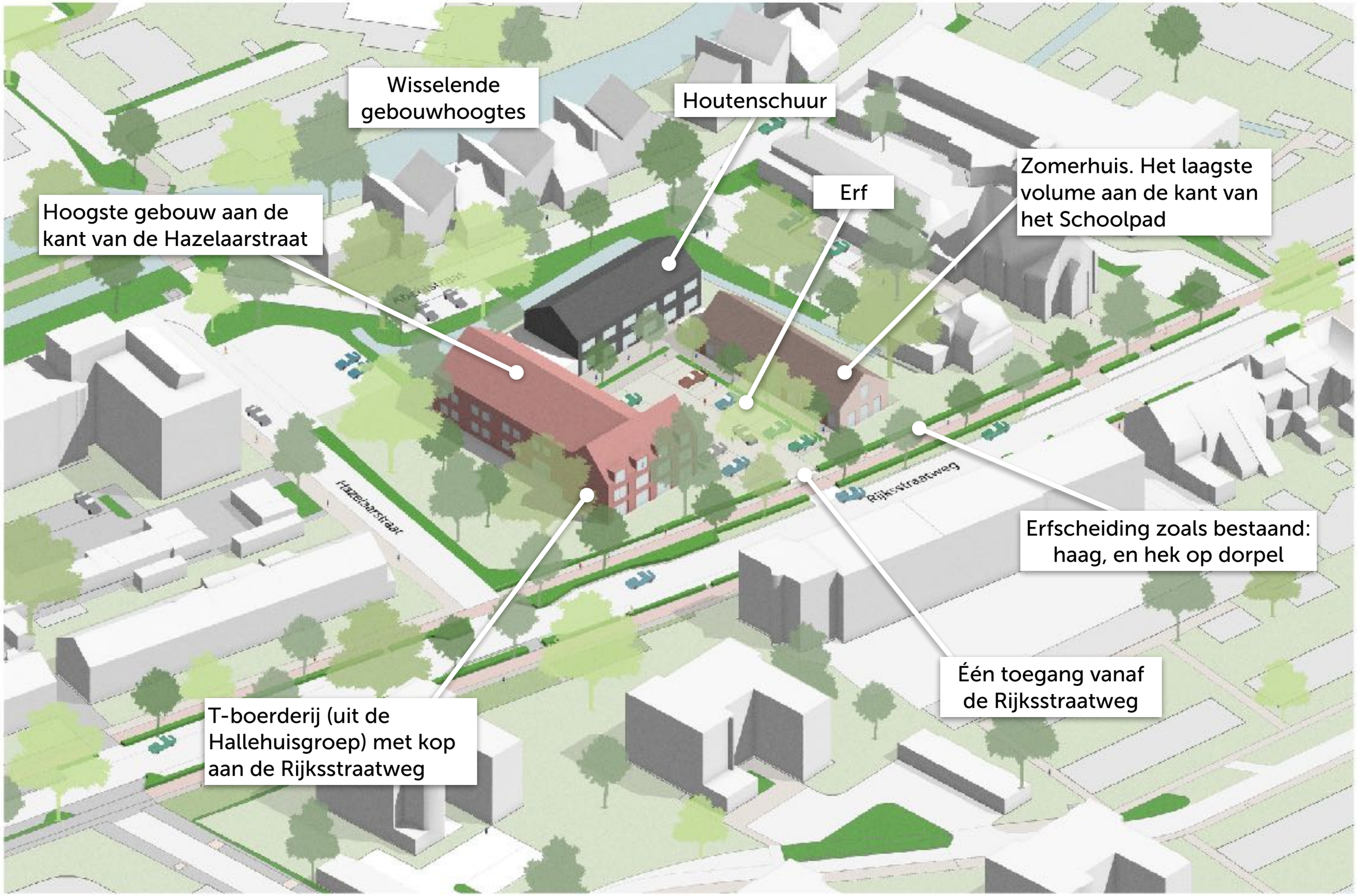
## Hallehuisgroep en de langgevelboerderij

Het hallehuis komt op veel plekken in Nederland voor. Grofweg loopt het gebied vanaf de zuidgrens van Groningen en Friesland tot aan Noord-Brabant en Noord-Limburg en van oost naar west.
Een hallehuis bestaat uit een rechthoekig gebouw. Voorin is het woongedeelte en achter bevindt zich het bedrijfsgedeelte met daarin de stallen en de opslag. De woon- en bedrijfsruimte is gescheiden door een brandmuur. Het werkgedeelte bestaat meestal uit een middendeel en twee zijgedeelten. Het middenstuk huisvest het deel met de werkruimte en dorsruimte voor stro en graan. De smalle zijbeuken zijn voor vee en werktuigen.

Vanuit deze basisvorm zijn vele streekgebonden varianten ontstaan. In het Rivierengebied bijvoorbeeld werd het voorhuis tot een T-vorm uitgebouwd. Deze boerderij heet dan ook de T-huisboerderij. In Zuid-Holland werden onder het woongedeelte kelders gebouwd. Hierdoor ontstonden de bekende opkamers.
In Brabant werden de gebruiksruimtes niet meer naast, maar achter elkaar gebouwd zodat er langgerekte panden ontstonden. Deze boerderijen worden langgevelboerderij genoemd.

# Boerderij typologieën in Nederland

# Historische boerderij-ensembles in Duivendrecht

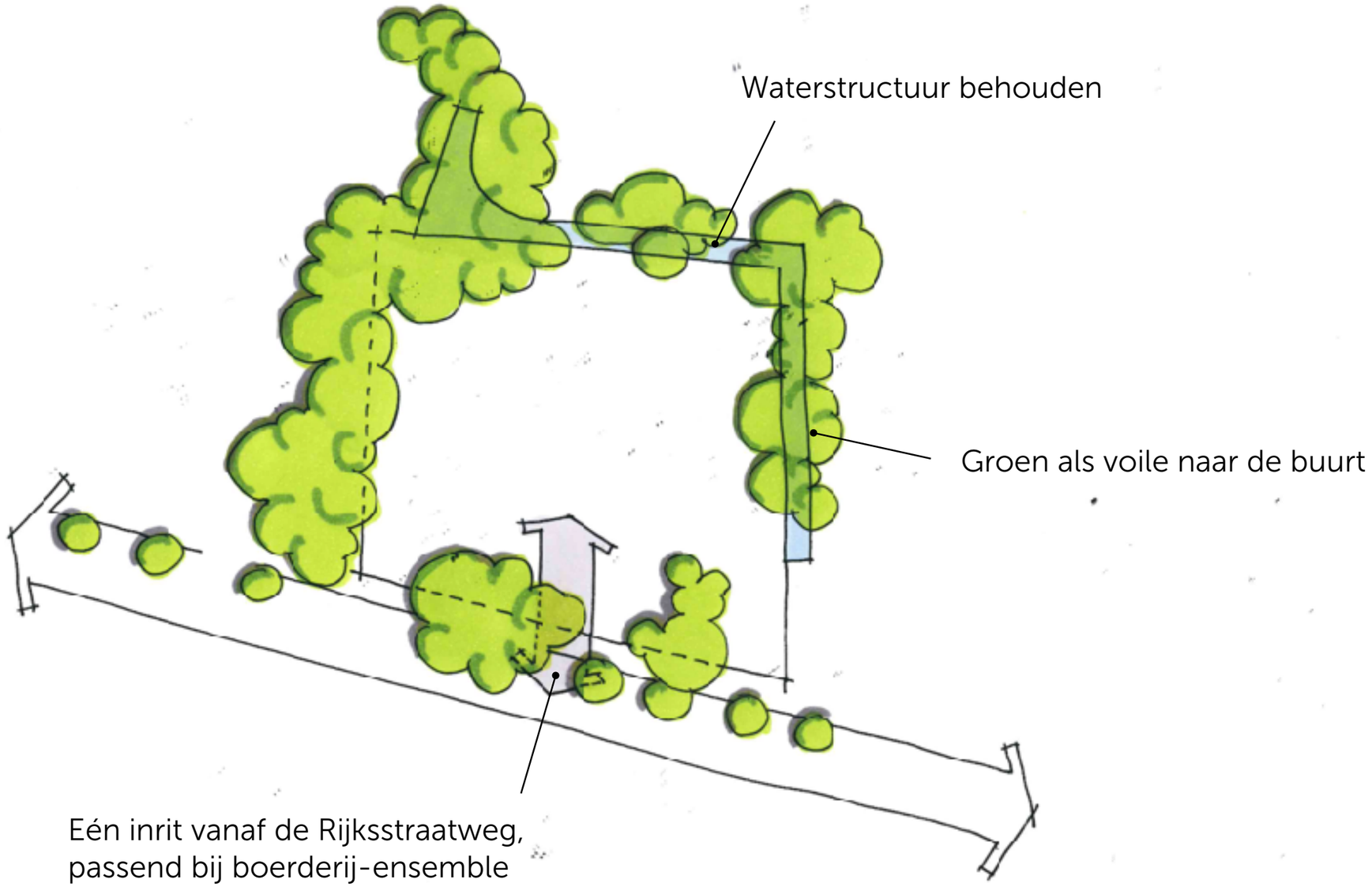



# 1. Dorps karakter / boerderij-ensemble

# 1. Dorps karakter, boerderij-ensemble

✗ • Behoud of integreer (deel van) voorhuis;
✓ • Behoud dorpel en hek;
✓ • Behoud cultuurhistorische waarden;
✓ • Maak de vroegere lintbebouwing aan de Rijksstraatweg zichtbaar/herkenbaar (met boerderijen met de kopse kant naar de straat);
✓ • Sluit aan op het wisselende karakter van de vier kanten van het perceel: Rijksstraatweg, Hazelaarstraat, Abeelstraat en Schoolpad
✓ • Behoud de typologie van het boerderij-ensemble
✓ • Sluit aan op het ensemble boerderij-schoolmeesterhuis-school-kerk.

# 2. Groen versus bebouwd oppervlak



# Groene randen Abeelstraat

Groene randen Rijksstraatweg, huidige situatie

# Definitie rooilijnen

# Definitie rooilijnen

Bebouwd oppervlak selectie 15.02.2021: 1376 m²

| | Type oppervlak | Grootte | Percentage |
|---|---|---|---|
| | Water | 36,2 m² | 1,1% |
| | Voetpad | 346,8 m² | 10,6% |
| | Tuin / terras woningen | 133,7 m² | 4,1% |
| | Hagen | 68,9 m² | 2,1% |
| | Gras / beplanting | 951,5 m² | 29,0% |
| | Bestrating parkeren | 499,5 m² | 15,2% |
| | Bebouwd oppervlak | 1246,1 m² | 38,0% |
| | **Kavel totaal** | **3282,7 m²** | **100,0%** |

Bebouwd oppervlak Nieuw Groot Giessenhof: 1246 m² (-9,5%)

| | Type oppervlak | Grootte | Percentage |
|---|---|---|---|
| | Water | 36,2 m² | 1,1% |
| | Voetpad | 346,8 m² | 10,6% |
| | Tuin / terras woningen | 133,7 m² | 4,1% |
| | Hagen | 68,9 m² | 2,1% |
| | Gras / beplanting | 951,5 m² | 29,0% |
| | Bestrating parkeren | 499,5 m² | 15,2% |
| | Bebouwd oppervlak | 1246,1 m² | 38,0% |
| | **Kavel totaal** | **3282,7 m²** | **100,0%** |

Groen versus bebouwd oppervlak (32,2% groen)

Rijksstraatweg

Nieuw Groot Giessenhof

0 5 10 15 20 25 m

# Overgang naar Rijksstraatweg

# Overgang naar Schoolpad

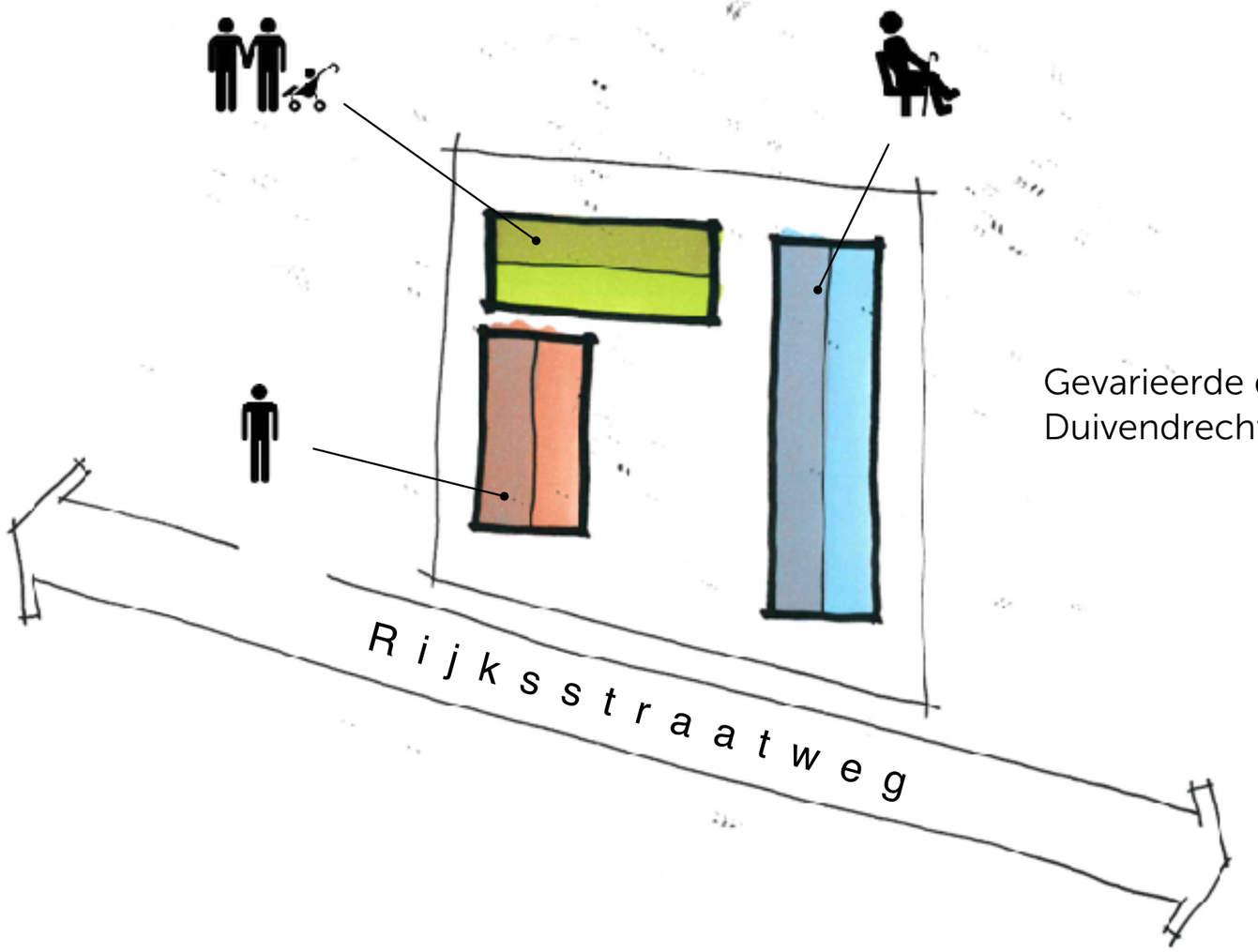
# Overgang naar Abeelstraat

Landschappelijke inpassing

# 2. Groen / bebouwd oppervlak

- ✓ Behoud groen vanuit het oogpunt van uitzicht, privacy en uitstraling (zodat het beeld in stand blijft)
- ✓ Minimaal 30% van het oppervlak is groen
- ✓ Idee: collectieve (moes)tuin
- ✓ Bouw volgens de BENG-normen
- ✓ Oppervlakte bouwkavel ca. 3600 $m^2$, maximaal te bebouwen oppervlakte: 50% (PvW)
- Rooilijn (PvW):
- ✓ Rijksstraatweg: gelijk aan aanpalende bebouwing
- ✓ Hazelaarstraat: kan kleiner zijn
- ✓ Abeelstraat, Schoolpad: handhaven sloot, groenstrook tussen sloot en bebouwing: 4-5 meter

# 3. Doelgroepen en woningtypologie




Gevarieerde doelgroep, een Duivendrechtse mix.

# Diversiteit aan woningtypen

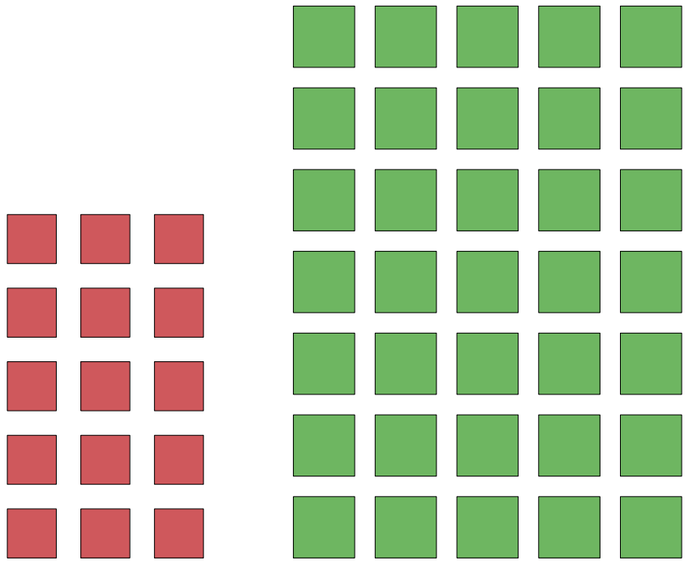
## 50 woningen

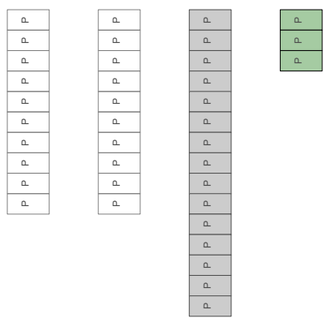
**15×**
studio

36 m²

**35×**
tweekamer-appartement

55 m²





**38 Parkeerplaatsen**

20 bewoners
15 bezoekers
3 deelauto's

## 36 woningen

**12×**
studio

36 m²

**11×**
driekamer-appartement

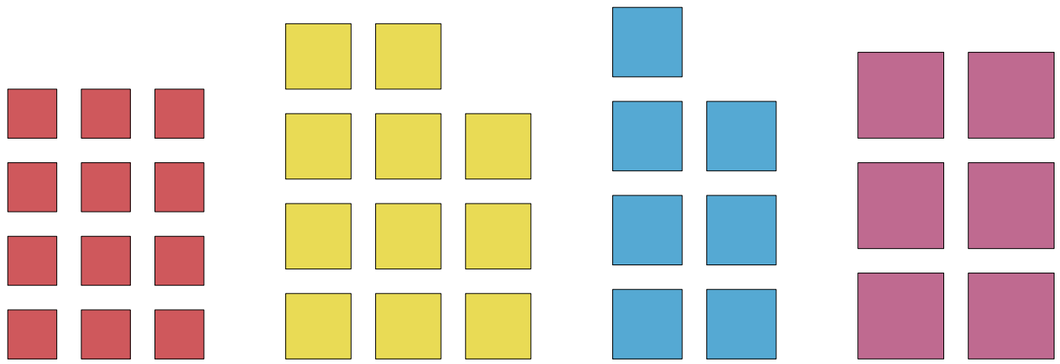
64 m²

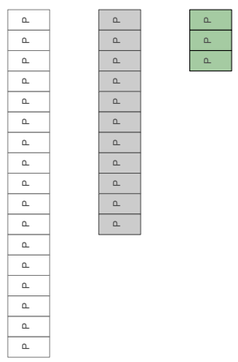
**7×**
grondgebonden (klein)

72 m²

**6×**
grondgebonden (groot)

111 m²

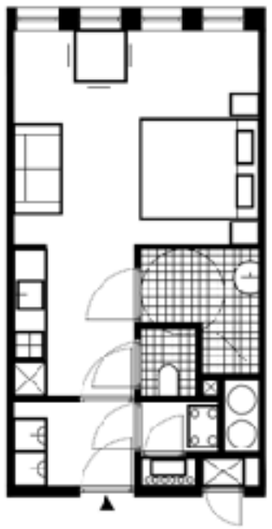


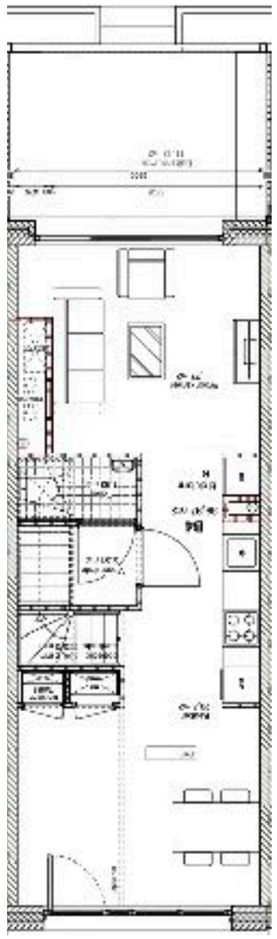


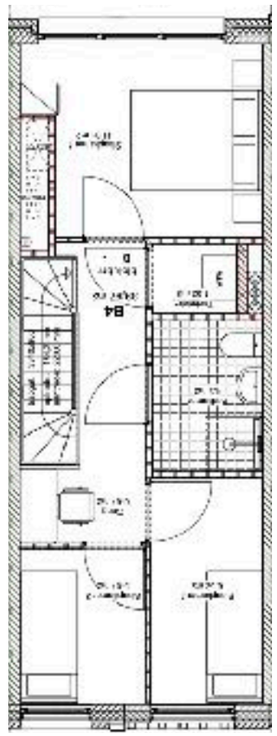
**31 Parkeerplaatsen**

17 bewoners
11 bezoekers
3 deelauto's

# Van 50 naar 36 woningen







**12 x**
Studio
36 m2

**11 x**
Driekamer-appartement
64 m2

**7 x**
Grondgebonden (klein)
72 m2

**6 x**
Grondgebonden (groot)
111 m2

**T-boerderij**

**Zomerhuis**

**Houtenschuur**

# Referentie plattegronden

# 3. Doelgroepen en woningtypologie

- ✓ Kies voor een gevarieerde doelgroep; een mix van jong, oud, gezin, alleenstaand
- ✓ Kies voor een mix van woningen/appartementen en oppervlakte; grote gezinswoningen en kleinere appartementen voor jongeren en ouderen (PvW)
- ✓ Kies voor een type bewoner die bijdraagt aan sociale samenhang (gemeenschapszin), stabiliteit en diversiteit. Voorkom verloop (oa PvW)
- ✓ Overweeg het bouwen voor speciale doelgroepen (gehandicapten) (PvW)

# 4. Parkeren en verkeer

| **parkeren auto** | woningen | bewoners | | bezoek | totaal | | | eis |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | aantal | min | max | | min | max | gem | totaal |
| • Koop, tussen/hoek | 13 | 0,9 | 1,7 | 0,3 | 1,2 | 2 | 1,60 | 20,8 |
| • Huur, etage, midden/goedkoop | 11 | 0,4 | 1,2 | 0,3 | 0,7 | 1,5 | 1,10 | 12,1 |
| • Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) | 12 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,6 | 0,55 | 6,6 |
| parkeervraag bruto | | | | | | | | 39,5 |
| af deelauto's | | | | | | | | -12,0 |
| bij deelauto's | | | | | | | | 3,0 |
| parkeervraag netto | | | | | | | | 30,5 |
| eigen terrein | | | | | | | | 23 |
| langs RSW | | | | | | | | 8,0 |
| saldo/overcapaciteit | | | | | | | | 0,5 |

| aandeel bezoek |
|---|
| |
| 3,9 |
| 3,3 |
| 3,6 |
| 10,8 |

CROW: sterk stedelijk 1500-2500
schil centrum

# Parkeerbalans

# 4. Parkeren en verkeer

✓ • Voorkom toename parkeerdruk en zoekverkeer in omliggende straten, o.a. Abeelstraat (oa PvW)

O • Zorg voor voldoende parkeerplaatsen (minimaal 1 per woning, PvW)

✗ • Los het parkeren inpandig / ondergronds op (uit het zicht)

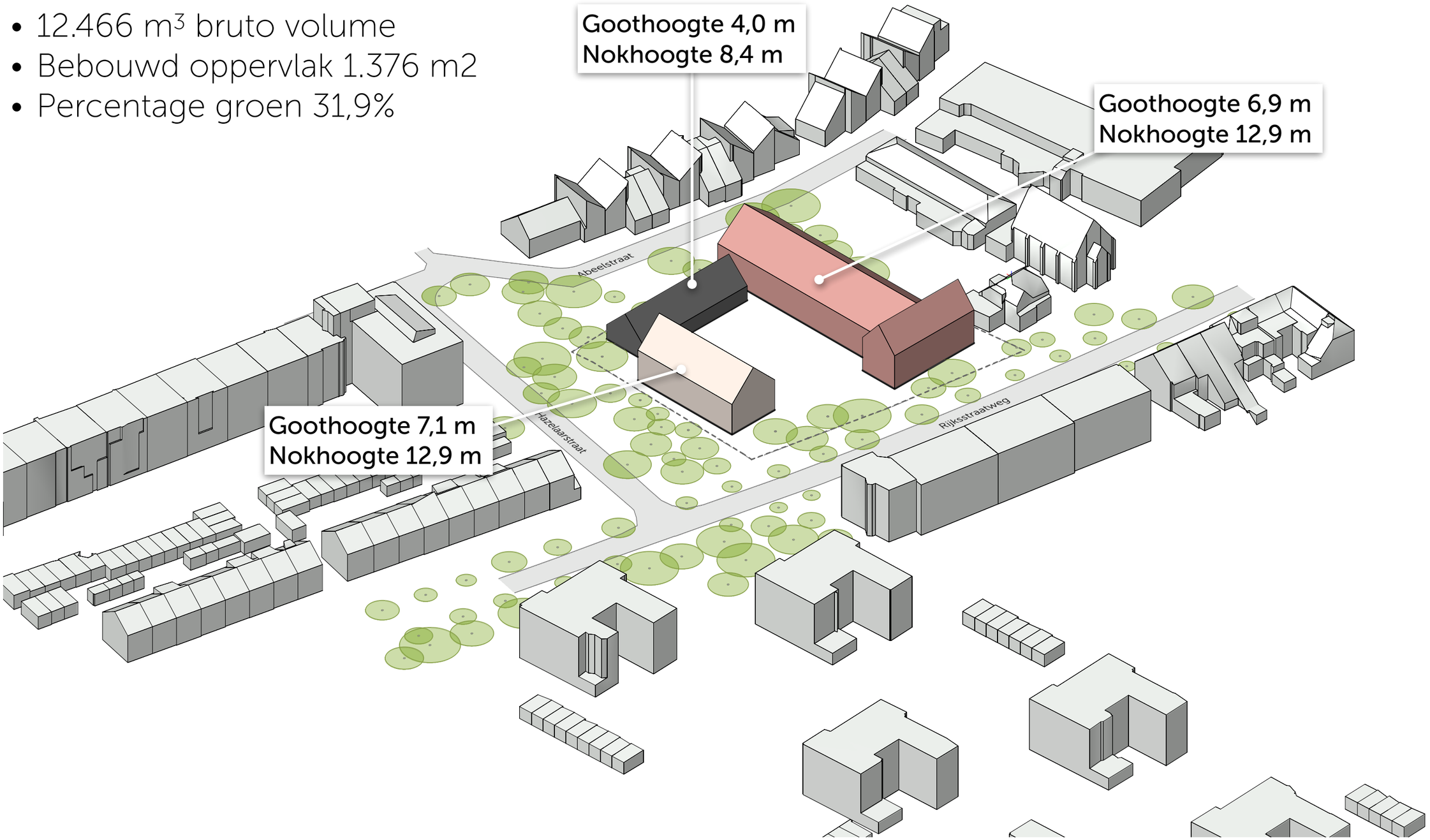
✓ • Houd, vanwege de parkeerdruk, rekening met de ontwikkeling van de school

✓ • Parkeren op eigen grond volgens de normen van Ouder-Amstel (PvW)

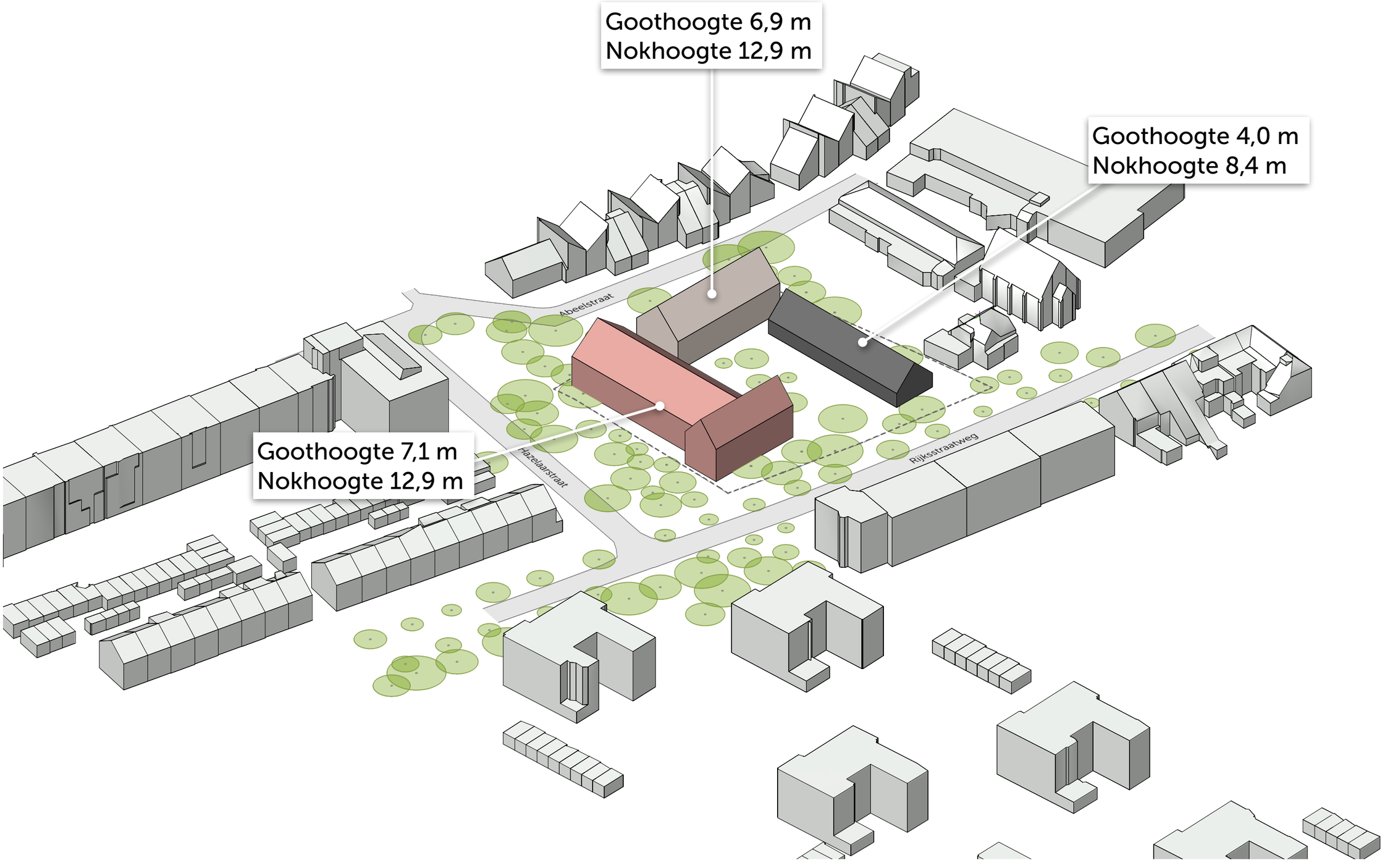
✓ • Behoud één ingang aan de Rijksstraatweg en zorg voor een veilige entree (oa PvW)

## Model selectie 15.02.2021

- 50 appartementen
- 2.601 m² GO
- 3.444 m² BVO
- 12.466 m³ bruto volume
- Bebouwd oppervlak 1.376 m2
- Percentage groen 31,9%



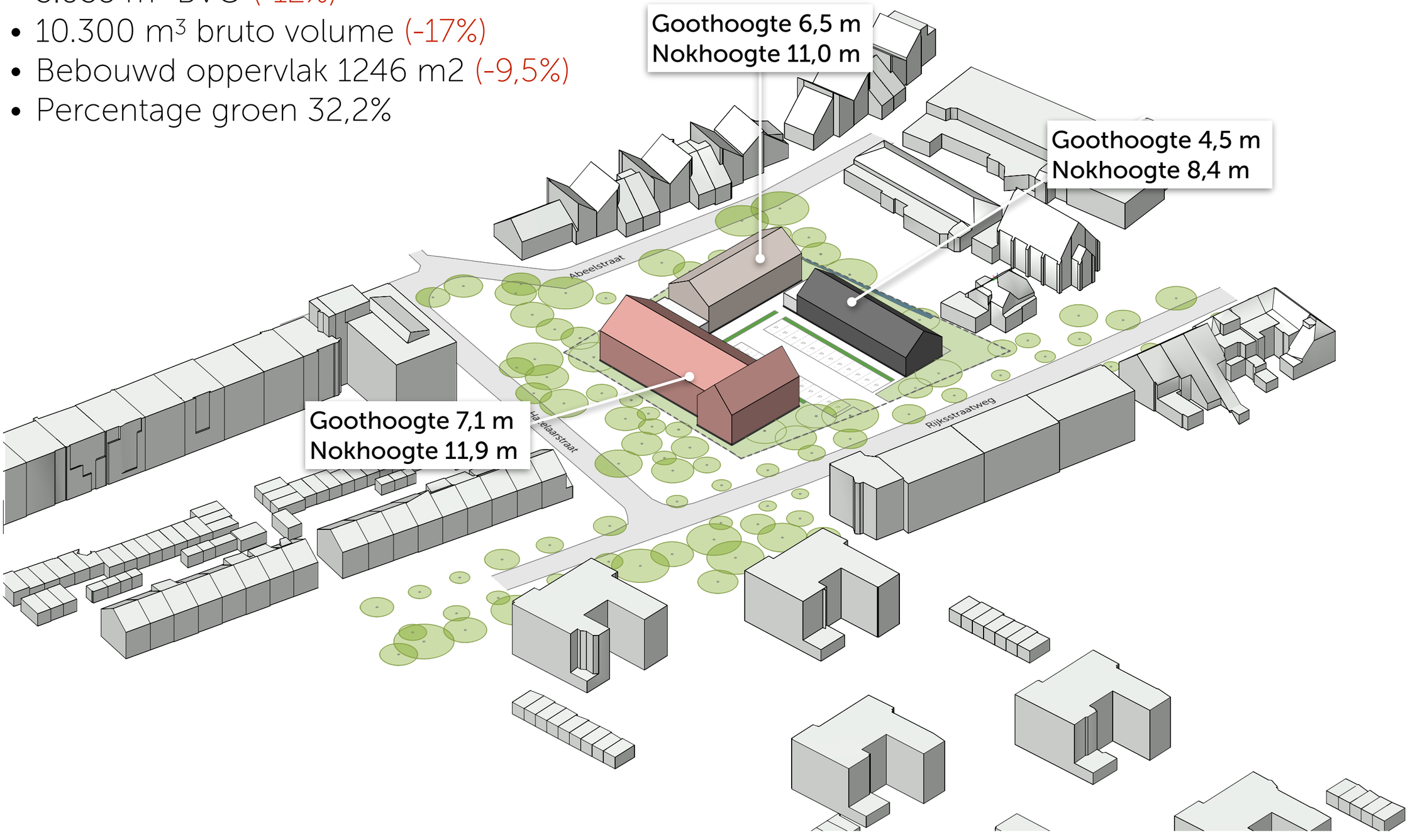
# Model 3C 25.05.2021




5. Volumes, hoogte, licht, bezonning

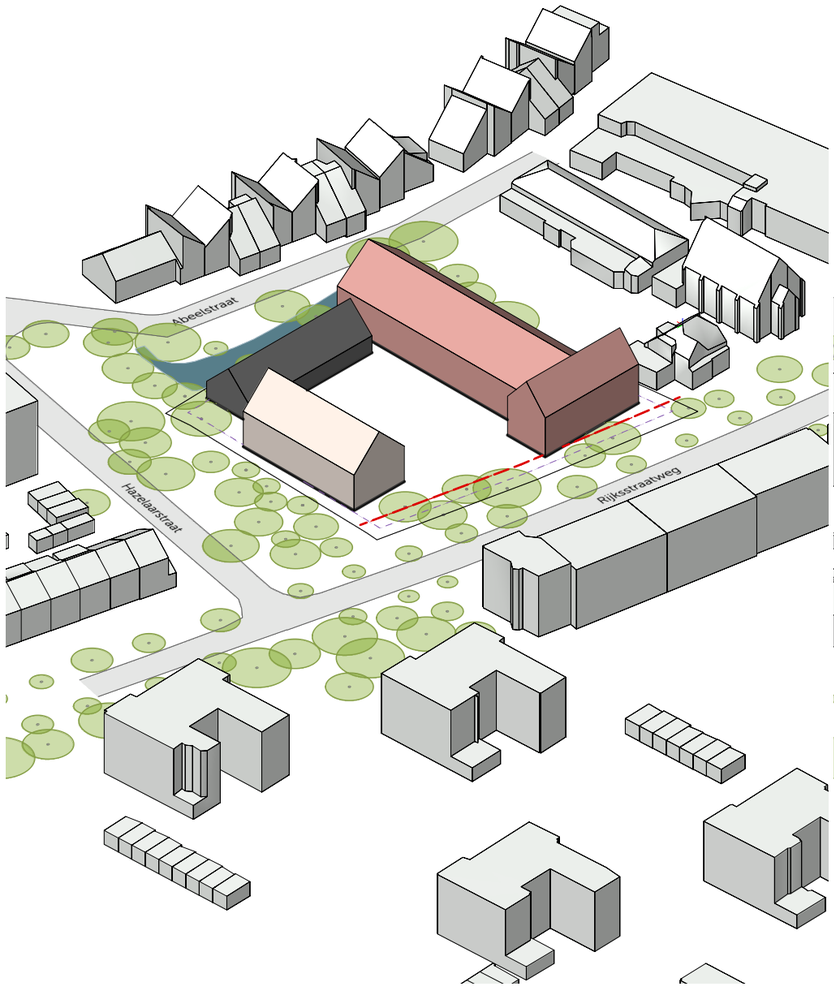
## Nieuw Groot Giessenhof (percentages t.o.v. visie)

- 23 appartementen en 13 grondgebonden woningen
- 2.310 m² GO (-11%)
- 3.035 m² BVO (-12%)
- 10.300 m³ bruto volume (-17%)
- Bebouwd oppervlak 1246 m2 (-9,5%)
- Percentage groen 32,2%



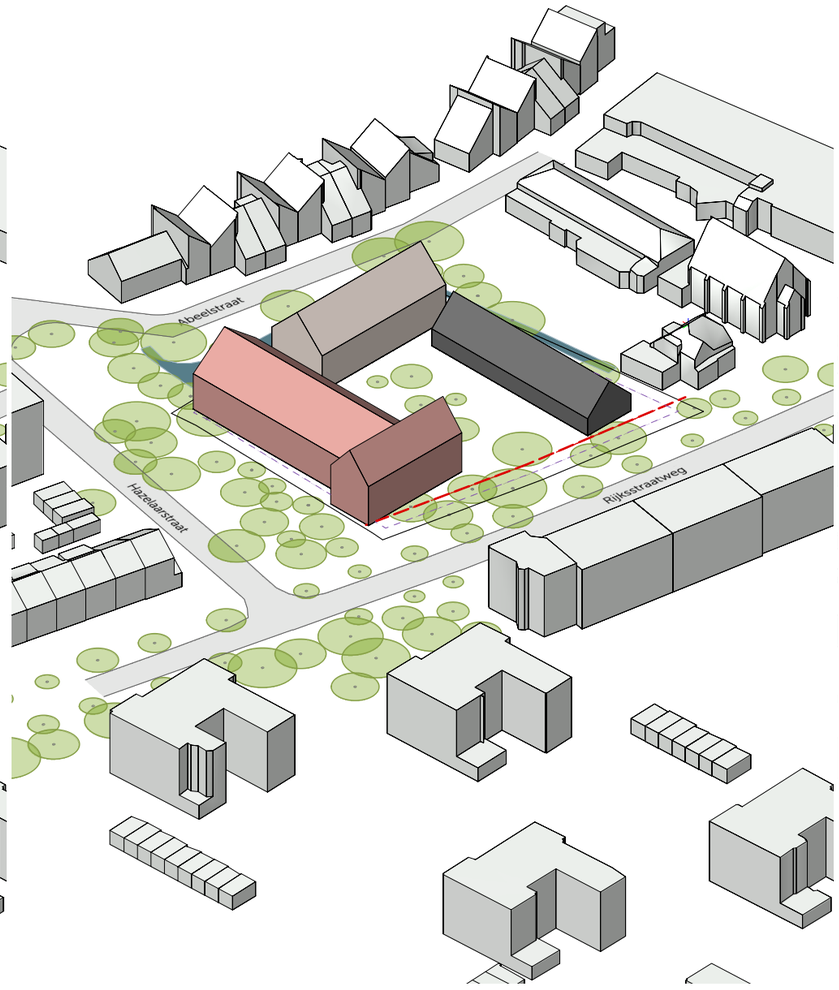

5. Volumes, hoogte, licht, bezonning

## Selectie
15-02-2021

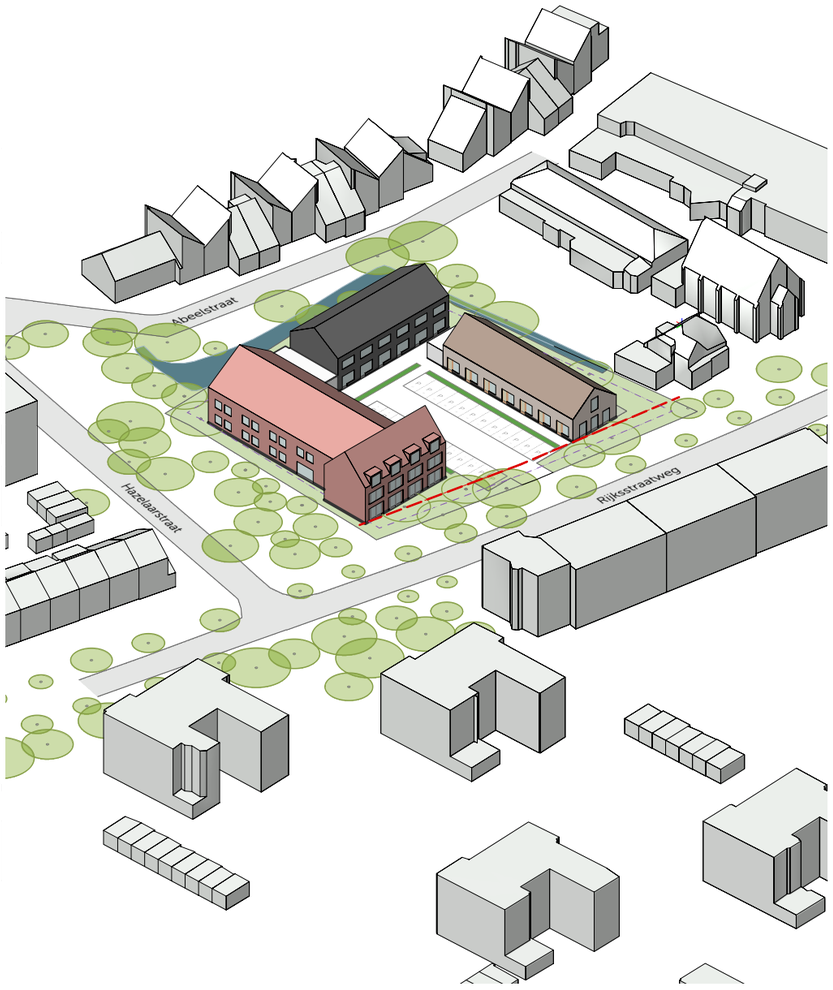



**Model selectie 15.02.2021**
- 50 appartementen
- 2.601 m² GO
- 3.444 m² BVO
- 12.466 m³ bruto volume
- Bebouwd oppervlak 1.376 m2
- Percentage groen 31,9%

## Variant 3C
25-05-2021




## Nieuw Groot Giessenhof



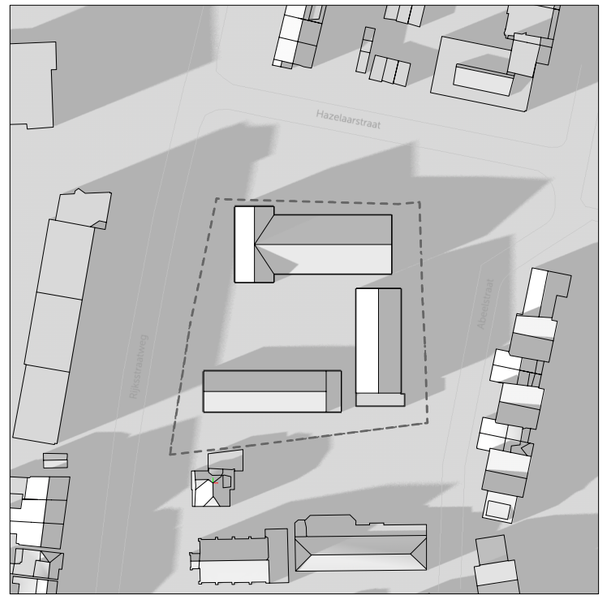

**Nieuw Groot Giessenhof**
- 36 woningen
- 2.310 m² GO (-11%)
- 3.035 m² BVO (-12%)
- 10.300 m³ bruto volume (-17%)
- Bebouwd oppervlak 1246 m2 (-9,5%)
- Percentage groen 32,2%

# Overzicht Nieuw Groot Giessenhof

**21 maart** 09:00

**21 maart** 12:00

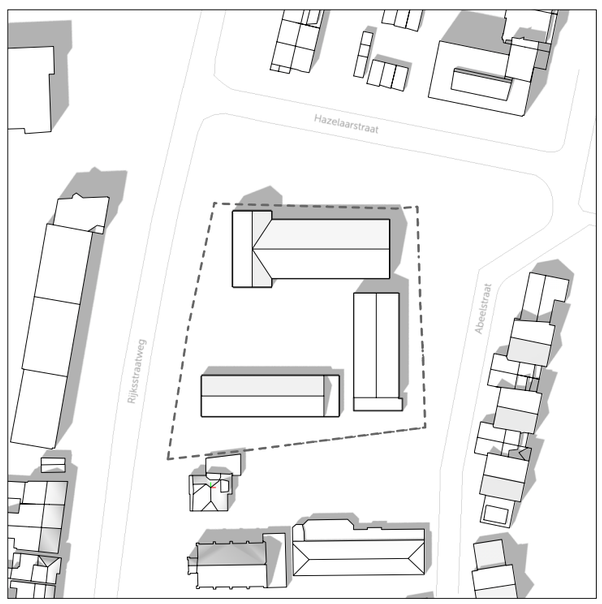
**21 maart** 15:00




**21 maart** 18:00

**21 juni** 09:00

**21 juni** 12:00




**21 juni** 15:00

**21 juni** 18:00

# 5. Volumes, hoogte, licht, bezonning

# 5. Volumes, hoogte, licht en bezonning

✗ • Bouw volgens het huidige bestemmingsplan: maximaal 4 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte.

✓ • Bouw niet te massaal, voorkeur voor een kleiner bouwvolume dan 2600 $m^2$

○ • Bouw maximaal 2 lagen met kap, waarbij in de kap de derde laag zit

○ ✓ • Heb oog voor licht/ bezonning en zicht/privacy

✓ • Laat de grootte, nok- en goothoogtes van de nieuwbouw aansluiten op de omliggende bestaande bebouwing aan de Rijksstraatweg en de Abeelstraat

✓ • Maak de lichtinval en schaduwwerking inzichtelijk (bezonningsstudie)

✓ • Indien hoogbouw dan niet aan de Rijksstraatweg, maar meer aan de kant van de Hazelaar, aansluitend op de Hazelaarflat

✓ • Denk na over meerdere volumes binnen één gebouw i.p.v. uniforme hoogte per gebouw (bijv. kop-hals-rompboerderij)

# Aandachtspunten

Beheer
- Zorg vanaf het begin voor een sterke VvE/verhuurder (controle, aanspreekbaar op leefbaarheid).
- Zorg voor een goed beheer van het groen.
- Onderzoek de mogelijkheden voor een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht.

Proces
- Dien Bestemmingsplan en BKP tegelijk in, in plaats van na elkaar.

Locatie
- Betrek het Meering-terrein bij de ontwikkeling.
- Voorkom waardevermindering van omliggende woningen.
- Doe onderzoek vanwege de veengrond om scheuren door heien te voorkomen.

Nieuw Groot Giessenhof

# Bijeenkomsten expertgroep

# Expertgroep
# Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

## Verslag sessie 1 - Inventarisatie
## Maandag 26 april

Aanwezig: Hans de Potter, Joost Zeinstra, Frans Smits, Som Toohey, Michiel Bouman, Niek Heering, Ans Quirijnen, Jo Euwe, Joop van den Broeke en Peter van Leeuwen, Roland Mattijsen, Ernest van der Meijde (Wibaut), Eric De Winter (Wibaut), Niels Timmer (heren 5), Jeroen Atteveld (heren 5), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Jolijn Goertz (De Wijde Blik).
Gespreksleider: Jacqueline van de Sande

Dit verslag is bedoeld als samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de eerste sessie van de expertgroep.

### 1. Welkom

Jacqueline van de Sande heet iedereen welkom en geeft aan dat zij de sessies zal begeleiden vanuit een onafhankelijke rol. “Met de bedoeling dat u elkaar verstaat in de brede zin van het woord. Dat betekent ook soms dat je het niet eens bent of wordt, waarbij het wel mijn streven is om het met elkaar eens te worden. Niets is onbespreekbaar, we gaan met een open vizier en een positieve insteek aan de slag.”

Alle deelnemers geven toestemming voor opname ten behoeve van verslaglegging.

### 2. Kennismaken

Alle deelnemers stellen zich voor.

Joost Zeinstra woont in de Abeelstraat. Hij geeft aan dat ze er prettig wonen en dat ze dat woongenot zoveel mogelijk willen proberen te behouden.

Hans de Potter woont in de Abeelstraat, recht achter het oude schooltje en sluit zich hierbij aan.

Michiel Bouman woont in de Tamarindestraat en wandelt vrijwel dagelijks langs de locatie. Hij zou het eeuwig zonde vinden als het afgebroken wordt en maakt zich zorgen over het parkeren. Toen het nog geen blauwe zone was, was het erg druk, dat is nu opgelost. Maar als de locatie wordt bebouwd, neemt het verkeer weer toe.

Ans Quirijnen, 45 jaar woonachtig in Duivendrecht, vertegenwoordigt de bewoners van Waddenland (16 appartementen) en de Stichting Oud Duivendrecht. Het doel van de stichting is het landelijk en historisch karakter van Duivendrecht te bewaren en het tegengaan van verdere verstedelijking. Ans geeft aan dat Rijksstraatweg 127, 129 en 130

monumenten zijn, waarmee 125 -geen officieel monument- een ensemble vormt.

Jo Euwe, voormalig voorzitter van de Stichting Oud Duivendrecht, vertegenwoordigt de werkgroep Openbare Ruimte. Deze werkgroep probeert op een positieve manier invloed uit te oefenen op alles wat met de inrichting van Duivendrecht te maken heeft, zoals bouwplannen, groen en verkeersveiligheid.

Frans Smits vertegenwoordigt de Rijksstraatweg en de Groep RSW. Frans woont samen met zijn vrouw met veel plezier naast de locatie Rijksstraatweg 125. Frans geeft aan te hopen op een bebouwing die qua bewoners en qua volume en uiterlijk dit stukje Duivendrecht respecteert. Ook hoopt hij dat het groene uitzicht vanuit de tuin en vanuit het schoolplein behouden blijft voor deze buurt.

Peter van Leeuwen is aanwezig namens De Kleine Kerk. De kerk is de naaste buur en heeft in Duivendrecht meer dan een religieuze functie.

Som Toohey woont aan de Rijksstraatweg en kijkt op de locatie van Mattijsen. Hij woont 5 jaar in Duivendrecht. Een van de redenen om hier te gaan wonen is de historische kern en het groen.

Niek Heering is voorzitter van Stichting Vrienden van Duivendrecht, die opkomt voor een groen en kleinschalig Duivendrecht.

Joop van den Broeke is van de Winkeliersvereniging en was eerder betrokken bij Entrada. Hij woont al 50 jaar in Duivendrecht.

Roland Mattijsen is samen met zijn broer eigenaar van de locatie en audiobedrijf AEM en is opgegroeid op de locatie. Hij voelt zich een echte Duivendrechtenaar. De familie is er bijna 70 jaar geleden neergestreken. Het bedrijf is op deze plek uit zijn jasje gegroeid. Ze hebben geen haast, maar op den duur is het tijd voor een ruimere locatie. Roland hoopt dat ze iets moois kunnen achterlaten wat breed wordt gedragen. Zakelijk gezien is het belangrijk dat het genoeg oplevert om het bedrijf elders te kunnen vestigen, ook voor de 15 families die leven van het bedrijf.
Roland geeft aan meerdere ontwikkelaars te hebben gesproken. Wat aanspreekt in Wibaut is dat ze kleinschalig zijn en professioneel, en dat zij niet alleen gedreven zijn vanuit commercie. Roland noemt als voorbeeld 1828 (betaalbaar wonen voor jongeren tussen 18 en 28 jaar), wat een sociaal karakter heeft.

Ernest van der Meijde vertegenwoordigt Wibaut als projectontwikkelaar. Hij licht toe dat Wibaut zich richt op woningbouwprojecten en -concepten en graag een rol wil spelen voor doelgroepen zonder een geschikte woning. Met respect voor de omgeving en omwonenden. Participatie leidt in de meeste gevallen tot mooie resultaten. Soms moet het wel eens schuren en wrijven, en dat is

ook prima. Hij geeft aan dat er ook een financieel belang is; de businesscase moet sluitend zijn, anders kan het niet. Dat is in deze haalbaarheidsfase jongleren. Ernest constateert dat er veel betrokkenheid is en kijkt uit naar de sessies.

Niek geeft aan dat ze op Google ziet dat 1828 in Haarlem is en in de oriënterende fase en vraagt 'hoe leeft het daar in de buurt?'
Ernest geeft aan dat ze bij alle projecten te maken hebben met weerstand. "Als er zo'n project start, komen er veel vragen en is er argwaan. Het is onze opgave om tijdens zo'n proces relaties en vertrouwen op te bouwen en te laten zien dat we doen wat we zeggen. Dat lukt ons bijna altijd, en soms (nog) niet."

Som Toohey vraagt om goede voorbeelden van projecten. [Deze voorbeelden zijn in de bijlage toegevoegd].

Eric de Winter, projectmanager bij Wibaut, is de spin in het web die alles gaat regelen als het zo ver is.

Mark van der Heide houdt zich als stedenbouwkundige bezig met de inrichting van de ruimtelijke omgeving voor deze locatie. Dat gaat over de positie van de gebouwen, de inrichting van de openbare ruimte, buitenruimte, etc.

Jeroen Atteveld, architect heren 5, vertelt dat zij met Wibaut *De Heeren in Santpoort-Noord* hebben gerealiseerd, waarbij de architectuur echt geworteld is op de locatie. Jeroen geeft aan dat ze veel onderzoek doen naar doelgroepen en kijkt vanuit de doelgroep naar de woningen die gebouwd gaan worden. Persoonlijk vindt Jeroen het leuk om in dit soort projecten een brug te bouwen tussen de verschillende ambities en een gedragen idee te ontwikkelen. Tot een ontwerp waarbij iedereen het gevoel heeft te hebben kunnen meedenken en waar iedereen trots op is.
Niels Timmer, architect, zal met Jeroen samenwerken aan dit project.

Jacqueline geeft aan dat er een woningzoekende zou deelnemen, die zich kort tevoren heeft afgemeld. Ernest geeft aan dat de insteek is om vanuit zoveel mogelijk invalshoeken aan tafel te zitten. Dus zou het goed zijn als de groep woningzoekenden ook vertegenwoordigd is. Dat kan ook op een andere manier worden ingevuld dan door één woningzoekende.
Frans Smits geeft aan dat zoals ze hierbij elkaar zitten ze heel goed weten wie de woningzoekende is. Hij vindt het vreemd dat er één woningzoekende is gevraagd, die alleen zichzelf vertegenwoordigt.
Jacqueline geeft aan dat de woningzoekende zichzelf had aangemeld.
Tevens geeft Frans aan dat we overeengekomen zijn dat alle opties open zijn.

Niek zegt dat er een woonbehoefteonderzoek is uitgevoerd in het kader van Entrada dat zegt dat eigenlijk aan alles behoefte is.

Michiel Bouman geeft aan dat hij het idee krijgt uit de plannen dat al bepaald is welke doelgroep hier komt wonen, namelijk starters. Ernest geeft aan dat er een plan is gemaakt op basis van starters, maar dat er tijdens dit proces opnieuw gekeken wordt naar de doelgroep. Het is de bedoeling daarover met elkaar van gedachten te wisselen.

Jolijn Goertz, communicatieadviseur De Wijde Blik, verzorgt de techniek en schrijft het verslag. Zij geeft aan dat deze sessies onderdeel zijn van het hele participatietraject dat De Wijde Blik voor Wibaut organiseert en dat haar belang niet zozeer het eindresultaat is, maar dat de sessies goed verlopen en dat iedereen zich gehoord voelt. En dat alles netjes wordt vastgelegd.

## 3. Vaststellen van de agenda

Jacqueline stelt de agenda vast.

## 4. Inventarisatie ieders belangen

Jacqueline nodigt de deelnemers uit niet alleen hun standpunten te benoemen, maar vooral hun belangen toe te lichten. Dan kunnen stedenbouwkundige en architect een betere vertaling maken.

Jacqueline deelt het procesvoorstel met de belangen, zoals opgesteld door Ans en Niek.

Hierop vult Hans aan dat vooral leefbaarheid in de Abeelstraat belangrijk is. Het is een woonerf waar je geen zoekverkeer wilt hebben, alleen bestemmingsverkeer. De lage parkeernorm maakt hem ongerust. Hij geeft aan dat het van belang is dat de waarde van hun vastgoed niet wordt aangetast (waardevast of waardevermeerderend). Verder geeft Hans aan dat het belangrijk is om een goede buur te zijn.

Joost geeft aan dat de groene uitstraling een reden is geweest om hier te komen wonen en dat het belangrijk is om dit te behouden. Het geeft rust en ruimte, een ontspannen gevoel. Lichtinval en privacy zijn ook belangrijk. Net als geen parkeeroverlast en een sterke gemeenschapszin: alle buren hebben goed overleg, weten elkaar te vinden en komen af en toe samen. Het moet niet anoniem zijn, diversiteit is belangrijk. Daarom is ook de continuïteit van de bewoners belangrijk.

Frans vult aan dat dit ook geldt voor de Rijksstraatweg; de nieuwe bewoners moeten net zo'n mix zijn als de huidige bewoners; jong, oud, gezin, alleenstaand. Geen vluchtige bewoning, zoals starters.

Aan de Rijksstraatweg 57-59 is een kantoorgebouw omgebouwd tot 13 studentenwoningen, vertelt Peter, en dat heeft de samenstelling van de buurt totaal veranderd en voor overlast gezorgd.

Jacqueline concludeert dat de deelnemers diversiteit willen en geen enclave met alleen maar dezelfde mensen.

Som geeft aan dat het belangrijk is om vanaf het begin een sterke VvE/ of verhuurder te hebben. Zodat er controle is op wat er gebeurt en wie er komt wonen. En dat mensen aanspreekbaar zijn op leefbaarheid. Hans geeft aan dat beheer en behoud belangrijk zijn voor een van de volgende sessies. Ook bijvoorbeeld van groen.

Jo geeft aan dat een gevarieerde doelgroep gewenst is, vanuit leefbaarheid. Op zich is er niets tegen een student, maar niet één groep studenten bij elkaar. Als bouwhoogte en volume min of meer gehandhaafd kunnen worden, heb je ook veel plek voor groen, dat zou de wens zijn van de Werkgroep Openbare Ruimte. Het belang is het prettige gevoel en de waardering die mensen hebben voor de locatie, plus de verbinding met de historie.

Ans vertelt dat veel mensen dit als een prettig gebied ervaren. Er wordt op en rond de Rijksstraatweg veel gewandeld; mensen vinden dit een prettig gebied om te zijn. Het dorpse gevoel en de manier van samenleven, spreekt aan. Het zou helpen als de ontwikkeling hieraan bijdraagt.

Peter geeft aan dat voor De Kleine Kerk bereikbaarheid en parkeren belangrijk zijn. Zelf zoeken ze ook een huurder voor het kerkgebouw die bij de omgeving past. Dus ook geen activiteiten die overlast geven. Ze willen goede buren hebben en zijn.

Joop stelt dat je veranderingen toch niet kan tegenhouden. Meer bewoners betekent meer klanten, dat is van belang voor de winkeliersvereniging.

Niek wil nog graag benadrukken dat Duivendrecht een dorpse oase is in een stedelijke omgeving. Dorps, maar niet bemoeizuchtig. Hierbij hoort weinig parkeren en weinig auto's. Oftewel, groen en kleinschalig. Stop de verdere verrommeling van het oude dorp Duivendrecht, geeft ze aan. De Bascule is bijvoorbeeld een schrikbeeld voor iedereen. De nieuwe ontwikkeling moet worden ingepast op een respectvolle manier. Niek voegt toe dat wat aansprak in het ontwerp van heren 5 is dat zij zich (als enige) hebben ingeleefd in de omgeving en geeft complimenten voor de inpassing die ze hebben gemaakt.

Jacqueline concludeert dat gemeenschapszin steeds terugkomt.

## 5. Afspraken privacy, gegevens, opnamen

- Alle dingen die van belang zijn die aan de orde moeten komen, komen in deze sessies aan tafel. Dat geldt voor de omwonenden, stichtingen én voor de ontwikkelaar en andere partijen. Dit is de virtuele tafel waar het gebeurt. Het is niet de bedoeling dat er parallelle sessies ontstaan;

- Dat doen wij in vertrouwen en met respect voor elkaar;
- Als er schetsjes worden voorgelegd, dan is het niet de bedoeling om dit met anderen te bespreken, behalve met jullie achterban;
- Alle deelnemers geven toestemming voor opname ten behoeve van verslaglegging;
- Niemand heeft bezwaar tegen het delen van contactgegevens. Jacqueline vraagt om hier zindelijk mee om te gaan.

Frans vraagt of Ernest het programma van wensen van de Groep RSW wil aannemen. Jacqueline zegt dat het belangrijk is dat er geen clubje is dat iets gaat regelen met Wibaut, en een ander clubje dus niet en stelt voor dat wat wordt aangeboden aan deze tafel wordt aangeboden. Ernest geeft aan de informatie graag te willen ontvangen. Jacqueline zorgt dat het als ingekomen stuk, ter kennisname aan de hele groep, wordt gedeeld.

## 6. Introductievraag aan expertgroep (Ernest van der Meijde)

Wat moet het resultaat zijn van de expertgroep, vraagt Jacqueline. Ernest: Ons belang is om een bijdrage te leveren aan de woningnood die we in Nederland hebben. Dat doen we door woningbouwprojecten te realiseren. We willen dat ze goed passen in de omgeving, dat ze breed gedragen worden, dat er in de projecten sociale samenhang ontstaat tussen bewoners, bij voorkeur voegen we deelvormen toe, we willen dat ze kwalitatief en duurzaam zijn. We willen hulp vragen bij: 1) geef ons mee wat jullie belangrijk vinden, wat jullie angsten en wensen zijn, en 2) kijk kritisch mee als we op basis daarvan in kaart brengen wat die wensen en weerstanden zijn, zodat we jullie goed begrepen hebben, en 3) kijk kritisch mee naar de ontwerpen waar we mee komen, zodat we stapje voor stapje tot het beste plan kunnen komen.

Joost vraagt welke beperkingen Wibaut ons oplegt en welke uitgangspunten er worden gehanteerd. Ernest: Het ontwerp van heren 5 is nu het meest concreet; financieel en qua stedenbouw/stijl. Maar dat hoeft het wat ons betreft niet te zijn. We moeten een haalbare businesscase maken. Dat is afhankelijk van wat woningen kosten om te bouwen en wat ze opleveren, en dat hangt weer van het ontwerp en het programma af. Elke keer als we weer aan de slag gaan met het ontwerp en de rekenmachine moeten we tot een haalbaar plan komen. En dat doen we op basis van jullie input.

## 7. Ontwerpateliers en samenwerking

Hans vraagt of er naast de inventarisatie van belangen ook een inventarisatie van de wensen komt. Jacqueline geeft aan dat dit onderdeel is van de volgende sessie op 6 mei, en licht dit toe aan de hand van onderstaand schema.

Van belangen naar uitgangspunten naar denkrichtingen (hebben we het goed begrepen als we dit of dat doen?) naar een schetsontwerp. Het is denkbaar dat er nog een sessie volgt.

Michiel geeft aan dat vaag blijft hoe groot het wordt en wat het woonoppervlak is, terwijl het een essentieel uitgangspunt is, en vraagt of dit de volgende sessie wel wordt beantwoord.
Mark: We zullen de belangen proberen te vertalen naar ruimtelijke karakteristieken. Parallel daaraan proberen we het andere belang -een mooi nieuw woonmilieu voor de toekomstige bewoners- daaraan te spiegelen. We kunnen cijfers gaan roepen, maar je weet pas wat het betekent als we gaan ontwerpen. We zullen keuzes moeten gaan verkennen; wat betekent het ene voor het andere. We gaan niet op voorhand uit van een bepaald programma. Dat gaan we samen verkennen.
Ernest: We moeten een haalbaar project hebben, een bepaald rendement onderaan de streep, anders is er geen project. Wat dat behelst, is per ontwerp verschillend. Je kan iets maken wat meer opbrengt en minder kost, of andersom. Daarom moeten we echt met elkaar de zoektocht aangaan.
Jeroen vult aan dat ze wel 10 verschillende modellen hebben onderzocht, waarvan er één overbleef. Op die manier proberen zij zich te verplaatsen in de omgeving.

## 8. Terugkoppeling en vooruitblik

- Wibaut probeert het laatste woonbehoefteonderzoek van RIGO te achterhalen en vraagt RIGO om een toelichting te geven;
- Informatie vooraf delen is soms lastig, omdat de architect vaak tot het laatst nog zit te schetsen. Wat ter tafel komt, delen we

met elkaar. Daarna volgt gelegenheid om dit, inclusief de discussie, te delen ter bespreking met de achterban;
- Het verslag van iedere sessie volgt 4 tot 5 dagen na de sessie;
- De volgende keer zorgt Wibaut voor een update over de stand van zaken rond het Meering-terrein;
- De Wijde Blik deelt het verslag per mail samen met het procesvoorstel als ingekomen stuk;
- Ans deelt met De Wijde Blik een digitaal boek over Duivendrecht.

## 9. Afsluiting

Jacqueline bedankt de deelnemers voor hun aanwezigheid, inbreng en betrokkenheid. Ernest geeft aan vol vertrouwen en goede moed uit te kijken naar de volgende sessie.

## Bijlage

**Voorbeelden projecten van Wibaut**

*Mocht je meer willen weten over een van de projecten, dan kun je dit aangeven om toe te voegen als onderdeel aan een van de sessies met de expertgroep.*

### De Scheepmaker, Harmenjansweg 85, Haarlem

Binnenstedelijke ontwikkeling van appartementengebouw. Van veel weerstand naar breed gedragen plan en geen bezwaren.

### Vijverweg 14, Bloemendaal

Op de locatie van een kerk ontwikkelden we een appartementengebouw. Het was een zeer intensief participatietraject met omwonenden uit alle windrichtingen met tegengestelde belangen. Uiteindelijk is er uit de participatie een plan gekomen waar consensus voor is ontstaan.

### De Heeren van Santpoort, Hoofdstraat, Santpoort-Noord

Op de locatie van een vervallen garage ontwikkelden we –samen het heeren 5-. 10 tweekappers. Middenin het dorp, waardoor de betrokkenheid van de buren en omwonenden groot was. Uiteindelijk zijn we in goed overleg met alle betrokkenen tot dit plan gekomen. Leuk detail is de architectuur die is gebaseerd op de zogenaamde Philips woning in Santpoort die in de jaren dertig van de vorige eeuw is gebouwd.

### Haarlem Buiten, Zuid Schalkwijkerweg 58, Haarlem

Woonwijkje op een lastige plek in het buitengebied met veel betrokken en kritische omwonenden. De bouw is onlangs gestart na een zorgvuldig participatietraject en zonder bezwaren op het nieuwe bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

### Wonen in de Fonteinkerk, Fonteijnenburghlaan 1, Voorburg

Plan voor de transformatie en deels sloop en nieuwbouw van een gedeelte van een monumentale kerk. In het participatietraject is door de omwonenden gesuggereerd om in plaats van naast de transformatie een tweede separaat appartementengebouw te maken een volume óp de kerk te ontwerpen. Dit plan is uiteindelijk zonder bezwaren vergund.

# Expertgroep
# Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

## Verslag sessie 2 - Uitgangspunten
## Donderdag 6 mei

Aanwezig: Hans de Potter (Abeelstraat), Joost Zeinstra (Abeelstraat), Frans Smits (Rijksstraatweg), Som Toohey (Rijksstraatweg), Michiel Bouman (Tamarindestraat), Niek Heering (Stichting Vrienden van Duivendrecht), Ans Quirijnen (Waddenland, Stichting Oud Duivendrecht), Jo Euwe (Werkgroep Openbare Ruimte), Peter van Leeuwen (De Kleine Kerk) en Roland Mattijsen (eigenaar locatie en audiobedrijf AEM), Ernest van der Meijde (Wibaut), Eric De Winter (Wibaut), Niels Timmer (heren 5), Jeroen Atteveld (heren 5), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Jolijn Goertz (De Wijde Blik).
Afwezig: Joop van den Broeke [afgemeld]
Genodigden: André Buys (Rigo), Katheleine Koornstra (Hylkema Erfgoed)
Gespreksleider: Jacqueline van de Sande

Dit verslag is bedoeld als samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de tweede sessie van de expertgroep.

### 1. Welkom
Jacqueline heet iedereen welkom.

### 2. Vaststellen van de agenda
Er is door Ans namens SOD een agendapunt ingebracht betreffende een Beeldkwaliteitsplan. Jacqueline stelt de agenda vast.

### 3. Diversen

**Mededelingen**
Joop ten Broeke van de Winkeliersvereniging heeft zich afgemeld voor de expertgroep. Hij ziet vanuit de winkeliersvereniging geen toegevoegde waarde in deelname. Niek geeft aan een aantal winkeliers te hebben gesproken, die wellicht wel mee willen doen.

**Vaststellen verslag**
Twee opmerkingen van Ans zijn verwerkt, het verslag is definitief en is te vinden op het besloten gedeelte van de website.

**Stand van zaken Meering terrein**
Ernest licht toe dat de gesprekken met de familie Meering al een tijdje lopen. Onlangs heeft Ernest duidelijk aangegeven dat de tijd dringt. Op de vraag van Jacqueline of Wibaut het Meering-terrein graag zou willen betrekken bij de ontwikkeling, antwoordt Ernest volmondig ja.

**Programma van wensen**
Het programma van wensen van de Groep RSW125 is gedeeld als ingekomen stuk. Jacqueline geeft aan dat het wordt meegenomen als 'huiswerk' voor de stedenbouwkundige en architect. Frans benadrukt dat dit programma van wensen breed gedragen wordt, breder dan Groep RSW125 alleen. Jeroen geeft aan dat uit gesprekken met buren die hij afgelopen week voerde, dezelfde punten naar voren kwamen.

**Beeldkwaliteitsplan**
Stichting Oud-Duivendrecht (SOD) heeft in een memo (inmiddels verspreid aan de deelnemers) verzocht om een beeldkwaliteitsplan (BKP) en toegelicht waarom zij dit nodig vindt: er is dan zekerheid dat de ontwikkeling optimaal in de omgeving past.
Jeroen geeft aan dat een BKP vaak wordt gemaakt om kwaliteit en samenhang te borgen. Omdat in dit geval alles in één hand is, is dat wat hem betreft hier niet noodzakelijk. Mark legt uit dat er een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt dat vertaald kan worden in een bestemmingsplan, met objectieve voorwaarden. Soms wordt parallel daaraan een beeldkwaliteitsplan gemaakt, met kwalitatieve en dus subjectieve randvoorwaarden. Deze worden getoetst door welstand.
Op de vraag wat de gemeente ervan vindt, geeft Eric aan dat de gemeente geen ruimtelijke kaders aan de voorkant heeft meegegeven.
Niek geeft aan een voorkeur te hebben voor het tegelijk in plaats van na elkaar indienen van het Bestemmingsplan en BKP.
Ernest gaat akkoord: het plan gaat samen met het bestemmingsplan naar de raad. Op voorwaarde dat de gemeente hierin meewerkt.
Hans pleit voor focus op inhoud en doel. "Als we ons doel kunnen bereiken zonder BKP, is dat ook goed." Een praktisch ingesteld BKP dus tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure dus, concludeert Jacqueline.

**Vertaling ingebrachte belangen expertgroep door Jeroen Atteveld**
Jeroen vertelt dat hij samen met Niels spontaan bij een aantal bewoners is langs geweest. Hij geeft aan 7 thema's te herkennen, die ook tot uiting komen in het programma van wensen: 1. Groen, 2. Cultuurhistorisch/landelijk, 3. Licht en bezonning, 4. Zicht en privacy, 5. Voldoende parkeren en beperken zoekverkeer, 6. Gemeenschapszin, 7. Geen waardevermindering. Jeroen deelt een aantal quotes van Eric Mattijsen, Joost, Hans en Som. Jeroen geeft aan dat ze een goed beeld hebben gekregen van alle wensen van omwonenden door alles wat is binnengekomen en is opgehaald. Jacqueline concludeert dat goed is weergegeven wat hier leeft. De deelnemers beamen dat.

Frans Smits betreurt het dat hij, als naaste buur van de locatie, niet door Jeroen Atteveld bezocht is en nodigt hem nadrukkelijk uit om als nog langs te komen. Hij stuurt nog een uitnodiging per mail.

## 4. Thema programma en doelgroep

a. **Associaties met inbreng expertgroep door Jeroen Atteveld**
Jeroen vertelt dat heren 5 veel onderzoek doet naar doelgroepen en hoe mensen willen wonen. Hij geeft als voorbeeld een hofje voor vitale senioren in Weespersluis, waar een ontwerp is gemaakt dat sociale cohesie faciliteert. Het nadenken over een 'thuiskom-scenario' draagt eraan bij dat mensen hier specifiek willen gaan wonen. Op basis van leefstijl, niet leeftijd, om er lang te blijven.

Frans vraagt of het voor de sociale cohesie uitmaakt of het huur- of koopwoningen zijn. Jeroen geeft aan dat dit eigenlijk niet uitmaakt en geeft voorbeelden. Ook bij corporaties kun je afspraken maken wie er komt wonen, wie er bij past.

b. **Kennis delen: presentatie Rigo-onderzoek door Andre Buys, woningmarktonderzoeker**
André benoemt drie potentiële doelgroepen:

1. **Starters** (jonge alleenstaanden, mensen die nu nog thuis wonen, en ook expats en studenten).
   Ze hebben het erg moeilijk op de woningmarkt.
   Er is vrij veel verloop, maar met goed beheer hoeft dit geen probleem te zijn. De kleine woningen moeten in de toekomst ook interessant zijn voor andere bewoners. Er is een kans dat de markt verzadigt, want er wordt nu veel gebouwd voor starters.
2. **Doorstromers** (stellen / oudere alleenstaanden).
   Deze doelgroep laat een woning achter, zeker als het om senioren gaat. Het is een gevarieerde doelgroep, want er vallen ook jongere stellen onder. Een aandachtspunt is dat de woning niet te klein mag zijn. Senioren zijn een aantrekkelijke doelgroep, maar blijken lastig te verleiden.
3. **Gezinnen**
   Het lijkt wel een vergeten doelgroep. In allerlei statistieken zie je ze de regio verlaten, want er is weinig aanbod in deze regio. Gezinnen zijn bij uitstek goed voor de sociale cohesie; ze komen om te blijven. Een aandachtspunt: is deze locatie wel geschikt voor deze doelgroep?

André licht de statistiek 'Profiel potentiële doorstromers' toe (in regio Amstelland-Meerlanden). Qua leeftijd gaat het om een gevarieerde groep; ruim een derde is 60+er. Het gewenst gebruiksoppervlak is boven de 60 m2. Als je iets voor doorstromers wil doen, moet je dus niet te klein bouwen.
Starters zijn bijna allemaal onder de 30 jaar, zijn minder kritisch/ veeleisend, het gaat ze vooral om betaalbaarheid.

Niek geeft aan dat alles kan, maar de vraag is wat willen we hier?

Joost geeft aan dat starters goedkope woningen willen en die zijn een doelwit voor speculaties. Dat is een extra risico wat benoemd moet worden.

Som: wat is de verwachte invloed van corona hierop? André zegt dat er onderzoek is gedaan, maar dat de structurele invloed nog moet blijken. Wat je ziet is dat er vaker thuis wordt gewerkt, waardoor mensen meer (werk)ruimte willen. Een ander effect is dat mensen de (rand)stad uittrekken; deze trend is door corona verder versterkt.

Mark vraagt of de gewenste oppervlakte gekoppeld is aan het budget dat mensen ter beschikking hebben. André geeft aan dat mensen daar wel op letten, maar dat hun beeld van woonlasten vaak wat achterloopt bij de realiteit van de actuele prijs-kwaliteitverhouding.

## c. Bespreken programma en doelgroep

Hans pleit ervoor om het om te draaien; wat kan op deze locatie en zoek daar de doelgroep bij. Welke doelgroep kan ons het beste helpen? Dat geldt voor ons als omwonenden, voor Mattijsen voor de opbrengst en voor de projectontwikkelaar voor hun businessplan.

Frans constateert dat er behoefte is aan een mix van bewoners, zoals ook aangegeven in het programma van wensen. Voor kwaliteit zal een markt zijn. Een leuke mix aan bewoning kan iets toevoegen aan Duivendrecht.

Niek vraagt wat het advies is van André. Bouwen voor senioren, daar liggen kansen, en je zorgt voor doorstroming. Met ruimere appartementen kun je ook een wat bredere doelgroep aanspreken (toekomstbestendig). André vindt het bouwen van veel kleine hokjes, voor starters, geen goed idee, want het moet ook over 15 tot 20 jaar aantrekkelijk zijn.

Jo concludeert dat er behoefte is aan allerlei soorten groepen/ woningen. Expats en studenten vindt ze bij uitstek niet geschikt voor de sociale cohesie. Veel senioren in Duivendrecht hadden willen verhuizen naar Zonnehof, maar de ruimte bleek niet geschikt voor bijvoorbeeld een draai met de rolstoel.

Ernest geeft aan het eens te zijn met de stelling dat kleine woningen kwaliteit moeten bieden. “Misschien moet je zorgen dat je in de toekomst iets anders met het gebouw kan doen.” Hij vindt het prettig dat vanuit omwonenden wordt aangegeven dat er ook moet worden gekeken naar wat de businesscase mogelijk maakt. “Misschien kunnen

we wel meerdere doelgroepen die genoemd zijn in het programma opnemen. Diversiteit lees ik ook terug uit de stukken, ik zie aanknopingspunten."

Niek stelt dat mensen in Duivendrecht niet alleen gezinswoningen achterlaten, maar ook grote appartementen. En niet alleen sociale huur maar ook in de vrije sector.

Michiel is 15 jaar geleden in de Tamarindestraat komen wonen in een gebouw met appartementen van 80 m2 (sociale huur en koop). De meeste mensen blijven hier lang wonen, waardoor er een enorme sociale cohesie is. De vraag is of je echt verschillende soorten appartementen moet maken? Een aantal deelnemers vindt het een mooi praktijkvoorbeeld.

Jacqueline concludeert dat de doelgroep zowel bij de omwonenden als projectontwikkelaar niet in beton gegoten is. Wel is duidelijk dat omwonenden geen zin hebben in verloop (starters). Er is een voorkeur voor een mix van bewoners en voor bewoning voor een lange periode.

## 5. Thema cultuurhistorie en inpassing

a. **Associaties met inbreng expertgroep door Jeroen Atteveld**
Jeroen licht het project De Heeren van Santpoort toe, waar 5 tweekappers zijn toegevoegd op een bijzondere plek tussen 2 rijksmonumenten. De vormgeving van de Philips-woning is als uitgangspunt genomen voor het ontwerp. Dit is goed geland op de locatie. Dit is een illustratie van hoe heren 5 omgaat met cultuurhistorisch erfgoed: Hoe ziet het bestaande straatbeeld eruit en welk woningtype past daarin?

b. **Kennis delen: presentatie Hylkema-onderzoek door Katheleine Koornstra**
Katheleine brengt als bouwhistoricus de monumentwaarde in kaart, zo ook van de Rijksstraatweg 125. Ze zit tevens in monumenten- en welstandscommissies. Dus ze kijkt van beide kanten vaak naar plannen. Het begint met het in kaart brengen van de locatiegeschiedenis. Aan de hand van een aantal sheets neemt Katheleine dit door voor Groot Giessenhof.

In het rapport wordt de huidige situatie beschreven. Daarbij zijn de herbouwde panden buiten beschouwing gelaten, omdat daar geen oude elementen meer in zitten. In het woonhuis tref je nog wat stucplafonds (voorhuis), een restantje van de keuken, een oude kelder en trap aan.

***Externe monumentwaarde***
Er is bij de waardenstelling gekeken naar de externe monumentwaarde; wat de monumentale waarde van het gebouw an sich is, in relatie tot andere gebouwen, op gemeentelijk niveau. Er is monumentale waarde aangetroffen voor het ensemble; dat je herkent dat het een boerderij is, in relatie met de ontstaansgeschiedenis van Duivendrecht (1920-1930). Dit is alleen een hele recente boerderij (20e-eeuws). De waarde vanuit de gebruikshistorie is puur de herkenbaarheid.

***Interne monumentwaarde***
De paardenstal, varkensstal, tussenlid en koeienstal zijn van recente datum en hebben geen monumentale waarde. De boerderijwoning heeft een licht positieve waarde, maar als je de rest sloopt, heeft die ook geen waarde meer, want er is geen referentiekader meer. De woning an sich heeft onvoldoende waarde om als monument te worden aangemerkt, omdat deze is aangetast en de ontwerpkwaliteit minimaal is.

Katheleine geeft aan dat haar doel meestal is behoud van het pand, maar ze moet concluderen dat de bouwhistorische waarde te gering is om voor behoud te strijden. “Er is helaas te veel verloren gegaan, vooral de afgelopen 50 jaar.”

Zij hoopt dat dit rapport als inspiratie kan dienen; dat er iets van een boerderijensemble en groene karakter behouden blijft en dat het een complex is dat uit verschillende onderdelen bestaat. Dat je typische elementen terug gaat zien.

**c. Bespreken cultuurhistorie en inpassing**
Niek merkt op dat wat je terugziet is dat de bewoners hun best hebben gedaan om het boerderij-gedachtegoed langs de Rijksstraatweg te behouden. Kan het voorhuis behouden blijven of geïntegreerd worden? Kan de dorpel met het oude hek worden meegenomen? Roland geeft aan dat het hek circa 8 jaar oud is.

Ans vraagt hoe Katheleine aankijkt tegen het behoud van de uiterlijke verschijningsvormen. Katheleine antwoordt dat typologie belangrijker is, omdat de boerderij heel vaak gewijzigd is, dan dat je er echt een glazen stolp overheen legt. Jacqueline vraagt hoe dat er dan uit kan zien. Katheleine geeft aan dat het herkenbaar blijft, dat hoeft niet per se in deze vorm. Ans zegt dat dat is wat ze bedoelt, dat je iets terugziet van de typologie. Het gaat om de herkenbaarheid van wat er gestaan heeft en hoe dat voelt.

Frans vraagt of er iets kan worden gezegd over de bouwtechnische kwaliteit, of het überhaupt te handhaven is? Mark geeft aan dat belangrijk is om te kijken welke elementen een plek moeten krijgen. Deze boerderij is technisch aan zijn eind. “We moeten samen kijken hoe we een duurzaam gebouw

kunnen maken. Met behoud van de waarde van de plek."

Frans geeft aan dat de dorpel loopt van voor de kerk naar Mattijsen, dat deze van de jaren 1920-30 moet zijn. Wat aangeeft dat het als ensemble gebouwd is. "De dorpel is de moeite waard om te behouden."

Som geeft aan dat de boerderij misschien geen historische waarde heeft, maar wel een beeldbepalende plek is voor het dorp.

Jo zou het leuk vinden als je nog kan terugzien dat de Rijksstraatweg lintbebouwing had, met boerderijen die met de kopse kant naar de straat staan. En, nog mooier, als de gevel van de oude boerderij nog zichtbaar is.

Niek vindt de dorpel en het hek ook beeldbepalend. Als je zulke elementen behoudt, behoud je de look en feel van 100 jaar geleden.

Joost verzoekt om niet alleen naar de Rijkstraatweg te kijken, maar naar de balans in de omgeving.

Jeroen geeft aan dat ze geen letterlijke kopie willen maken van wat er ooit was. Hij wil kijken hoe ze het ensemble kunnen terugkrijgen in de plannen. Hij geeft daarbij aan dat het interessant is om te kijken hoe we het *nu* kunnen verenigen met *toen*. "Dat ze over 100 jaar zeggen, kijk eens wat voor nieuwe boerderijen ze toen maakten." Hij begrijpt goed wat er gewaardeerd wordt en geeft aan er zorgvuldig mee om te gaan.

Katheleine zegt dat dat wel aansluit bij de historie: er stond eerst een gebouw uit de 18e eeuw, toen is er iets nieuws neergezet in de 20e eeuw en nu gebeurt dat weer in een andere fase. "Ik vind dat wel passen bij deze plek."

Niek noemt de herontwikkeling van het zuidelijkste rijksmonument als voorbeeld hoe je met behoud van authenticiteit iets nieuws kan maken en nodigt Jeroen uit om er te gaan kijken.

Ans benadrukt dat het ensemble groter is; de boerderij vormt ook een ensemble met het schoolmeesterhuis, de school en de kerk. Katheleine geeft aan dat de boerderij niet zozeer een ensemble vormt met de overige gebouwen, maar wel gezien kan worden als een cluster.

Mark legt de relatie met de welstandsnota, waar het zwaartepunt ligt bij de bouwtijd (1920-1930). "Tegelijkertijd moeten we ook goed kijken hoe het gebouw zich verhoudt tot de andere straten, die veel jonger zijn."

## 6. Afsluiting en Vervolg

Jacqueline blikt vooruit naar de volgende sessie op 25 mei. Dan zullen Mark en Jeroen in verschillende denkrichtingen laten zien hoe zij alle input uit de omgeving hebben vertaald.

Hans wil meegeven of dat parkeren inpandig kan worden opgelost. “Blik op maaiveld is niet meer van deze tijd.”

Som vraagt wanneer de stukken worden verstuurd. Jacqueline geeft aan dat de stukken niet vooraf worden gestuurd. Verschillende deelnemers geven aan tijd nodig te hebben om zich voor te bereiden en de informatie met de achterban te kunnen bespreken. Jeroen geeft aan de tijd nodig te hebben en een warme overdracht te willen verzorgen. Er wordt besloten een extra moment te prikken (een week na de sessie), zodat men de informatie bespreken met de achterban.

Joost geeft aan dat hij liever verschillende alternatieven ziet dan één plan. Jeroen geeft aan dat dit het geval is. Aan de hand van de varianten kan hij laten zien wat er gebeurt, wat de consequenties zijn van bepaalde beslissingen.

Frans geeft aan dat hij moeite heeft met het feit dat er getekend gaat worden, terwijl we het nog niet eens zijn over de uitgangspunten. Anders kan het gebeuren dat er een plan komt waarin geen recht is gedaan aan de wensen/ uitgangspunten.
Mark geeft aan dat ze nog geen zinnige uitspraken kunnen doen over specifieke kaders, omdat dat nog moet worden onderzocht. “Wij kunnen jullie wensen onderzoeken. We kunnen het niet vaststellen, omdat we nog moeten onderzoeken wat de impact is.” Frans geeft aan dat zij het plan zullen toetsen aan de wensen vanuit het programma van wensen.

Jacqueline concludeert dat Mark en Jeroen aangeven: laat ons, met de wetenschap wat jullie hebben gezegd, even ons werk doen. Het zijn denkrichtingen, geen plan wat er straks ligt. Welke kant zou het op kunnen? “Laat het gesprek plaatsvinden wat die wensen dan betekenen en in hoeverre de ontwikkelaars daarmee uit de voeten kunnen.”

Frans geeft aan dat zij de plannen toetsen aan de kaders die ze hebben gesteld. Ernest vraagt om de plannen op een oprechte manier te beoordelen. Frans geeft aan het volste vertrouwen te hebben in heren 5. “Maar de *proof of the pudding* is wat ze tekenen en dat gaan we toetsen aan onze wensen.”

Jacqueline geeft aan dat het de volgende keer over richtingen gaat, het zijn nog geen ontwerpen of een af-plan. Zij bedankt de deelnemers, André en Katheleine voor hun waardevolle inbreng.

# Expertgroep
# Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

## Verslag sessie 3 - Denkrichtingen
## Dinsdag 25 mei

Aanwezig: Hans de Potter (Abeelstraat), Joost Zeinstra (Abeelstraat), Frans Smits (Rijksstraatweg), Som Toohey (Rijksstraatweg), Michiel Bouman (Tamarindestraat), Niek Heering (Stichting Vrienden van Duivendrecht), Ans Quirijnen (Waddenland, Stichting Oud Duivendrecht), Jo Euwe (Werkgroep Openbare Ruimte), Roland Mattijsen (eigenaar locatie en audiobedrijf AEM), Ernest van der Meijde (Wibaut), Eric De Winter (Wibaut), Niels Timmer (heren 5), Jeroen Atteveld (heren 5), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Jolijn Goertz (De Wijde Blik).

Afwezig: Peter van Leeuwen (De Kleine Kerk) [afgemeld]
Gespreksleider: Jacqueline van de Sande (Beaumont communicatie)

Dit verslag is bedoeld als samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de derde sessie van de expertgroep.

### 1. Welkom
Jacqueline heet iedereen welkom en geeft aan dat vanavond namens de gemeente Michiel de Lange aanwezig is. Michiel stelt zich voor. Hij is projectmanager Ruimtelijke ordening bij de gemeente. Vanwege een herverdeling van de taken binnen de gemeente, wordt gezocht naar een vervanger als projectmanager voor de locatie Rijksstaatweg 125. Vanavond is Michiel aanwezig als toehoorder en voor het beantwoorden van vragen.

### 2. Vaststellen van de agenda
Jacqueline stelt de agenda ongewijzigd vast.

### 3. Terugkoppeling sessie 2 / vaststellen verslag / stand van zaken Meering terrein

**Verslag 6 mei**
Op het verslag van 6 mei zijn twee opmerkingen gekomen, die worden doorgevoerd. Hiermee is het verslag definitief.

**Raakvlakproject de school**
Hans de Potter vraagt naar de stand van zaken rond het ‘raakvlakproject’ de school. Hij heeft een tekening gezien waarin de helft van het parkeerterrein potentieel wordt uitgegeven. Dit vergroot het belang om in de Abeelstraat zoek- en parkeerverkeer vanuit de locatie Rijksstraatweg 125 te voorkomen.
Ernest heeft de verkoopbrochure van de school en zal deze delen met Mark. Michiel geeft aan geen informatie te hebben over dit project.

**Stand van zaken Meering-terrein**
Ernest geeft aan een herzien voorstel te hebben neergelegd voor de Meering-locatie, als reactie hierop is een voorstel gekomen, waarvan Ernest aangeeft dat dit onhaalbaar is. Hij heeft grote vrees dat het niet gaat lukken en geeft aan dat de kans van slagen verder afneemt naarmate het langer duurt, aangezien we wel verder zullen gaan met de projectvorming.
Niek geeft aan dat de wethouder heeft toegezegd een brief te sturen aan de familie Meering om te benadrukken dat zij graag zien dat de locatie onderdeel wordt van de ontwikkeling van de Rijksstraatweg 125. Michiel de Lange zal hierover contact leggen met de wethouder.

## 4. Denkrichtingen

### 4a. Terugkoppeling

Jeroen vertelt dat hij komende week, in aanvulling op eerdere bezoeken aan een aantal buren, ook bij Frans Smits op bezoek gaat. Jeroen toont een slide waarop de belangen van de verschillende stakeholders staan samengevat. Het is voor heren 5 de uitdaging om alle belangen samen te voegen in een ontwerp dat gedragen wordt. “We hebben de belangen vertaald naar ruimtelijke kenmerken, zodat we duidelijke handvatten hebben bij de start.”

### 4b. Uitgangspunten ontwerp

**Uitgangspunt 1: Dorpse karakter en boerderij-ensemble**
Jeroen toont een slide met een schilderij van Mondriaan van een boerderijensemble aan de Rijkstraatweg. Dit staat in zekere zin voor de uitgangspunten. Het gaat om het behoud van cultuurhistorische waarden door een nieuw boerderij-ensemble en erf te maken. Dit is vorige keer ook door bureau Hylkema aangegeven.

“We vinden het belangrijk om het oorspronkelijke verkavelingsprincipe, waarbij de koppen aan de Rijksstraatweg staan, vast te houden en door te zetten in de nieuwe ontwikkeling.
Het dorpse karakter willen we omarmen door uit te gaan van maximaal 2 lagen met 1 kap. Jeroen toont een slide met foto’s van gebouwen in Duivendrecht met 1 of 2 lagen met een kap.”
Jeroen licht toe dat een boerderijensemble draait om meerdere gebouwen rondom een erf. “Dit willen we omarmen en verder brengen.” Ook Hylkema gaf aan dat dit het behouden waard is.

Jeroen toont op een slide dat de gebouwen links en rechts van de locatie met de langskap aan de straat staan. Karakteristiek voor de locatie is dat de gebouwen haaks op de Rijksstraatweg staan. Ook het groen maakt dat het een sterk karakteristiek is.

Op slide 16 staan de ruimtelijke uitgangspunten samengevat in een schets.

**Uitgangspunt 2: Groen en landelijk**
Jeroen geeft aan dat het groen op meerdere manieren aan de orde is. Als onderdeel van het boerderij-ensemble, als ondersteuning van het landelijk karakter. Doordat de gebouwen iets terug staan, is er een mooie volwassen groenstructuur langs de Rijksstraatweg. En het groen is prettig om op uit te kijken, het functioneert als voile voor de buurt. Ook draagt het bij aan het gevoel van privacy.

Op slide 19 is de groenstructuur eruit gelicht. Groot Giesenhof is ingebed in groen en de landschappelijke omgeving. Ook de waterstructuur willen we behouden, ter ondersteuning van het erf-karakter en als een soort buffer. Ook helpt het om sluipverkeer te voorkomen. Het is niet aantrekkelijk om erachter te parkeren en dan om te moeten lopen naar de locatie. We willen één inrit houden aan de Rijksstraatweg.

**Uitgangspunt 3: Gemeenschapszin en gemengde doelgroep.**
Jeroen geeft aan gemerkt te hebben dat er zorgen zijn over wie er komen te wonen en of het wel past bij de mensen die nu in de buurt wonen. Aandacht voor het collectief kun je ontwerpen.
Wat voor zaken kun je opnemen zodat mensen kiezen om hier blijvend te wonen? Zoals een anti-speculatiebeding. Daar kunnen we samen met Wibaut naar kijken zodat we kunnen zorgen voor de sociale cohesie waar iedereen naar op zoek is. We vinden het daarom interessant om te kijken of we kunnen bouwen voor verschillende doelgroepen, geen monocultuur, maar een Duivendrechtse mix. Hoe? Door verschillende woningtypes te maken; grondgebonden, appartementen, studio's.

**Reacties**
Hans vraagt wat de rooilijn is vanaf de Abeelstraat ten opzichte van de huidige bebouwing?
Jeroen geeft aan dat hier later op wordt teruggekomen als zij de denkrichtingen laten zien.

Niek geeft aan veel zaken te herkennen. Zij heeft contact gezocht met de Historische Vereniging van Ouder-Amstel die ook de special Historisch Duivendrecht maakten. De redactie zegt als reactie op de plannen dat zij het van belang vinden om de gevelwand van het voorhuis van de boerderij te behouden aangezien de boerderij de laatste representant aan de oostkant van de Rijksstraatweg is.
"Behouden dus." Niek stelt als 4e uitgangspunt voor te kijken in hoeverre het voorhuis behouden kan blijven.
Ernest stelt: "Kwaliteit maken gaat niet lukken als we ons in bochten gaan wringen omdat we de bestaande bebouwing gaan behouden."
Niek geeft aan dat het voorhuis volgens Hylkema nog historische waarde bezit. Ernest leest dat anders.
Jeroen's gevoel is dat als je 'm zou laten staan, dat dat iets betekent voor de positie van de andere gebouwen die je wilt maken. Wat Kathelijne van Hylkema heeft benoemd is dat met name het behouden

van het karakter van het ensemble interessant is, en niet zozeer het behoud van alleen het voorhuis.
Ans voegt toe dat zij al eerder heeft aangegeven dat in elk geval de typologie van het boerderij-ensemble, liever ook het aanzicht, te laten staan. Er zijn nog maar 4 van de 20 boerderijen over.
Ernest geeft aan meerdere monumenten te hebben verbouwd en in ere hersteld, maar dat we moeten onderkennen dat er verschil is in gebouwen met monumentale waarde en gebouwen die oud zijn maar niet monumentaal. Dat gebouwen wel emotionele waarde hebben, zoals Ans aangeeft, begrijpt Ernest. Hij hoopt dat Jeroen iets kan maken waarbij we op dat punt de pijn verzachten.

Frans is blij om te merken dat er veel ideeën uit het plan van wensen zijn overgenomen. Hij mist de stenen dorpel met hek als beeldbepalend element. Hij zou dat graag handhaven.
Frans geeft aan dat hij niet terugziet dat starters op deze locatie niet zoveel hebben te zoeken, zoals de spreker vanuit het RIGO aangaf.
Verder is hij nieuwsgierig naar de positie van het grote gebouw naar het schoolplein.

Joost geeft aan dat er vier aanpalende kanten zijn, maar dat hij niks terug hoort over de impact op de Abeelstraat; hoe tonen de gebouwen zich aan onze kant?

Ook Michiel Bouman is positief verrast over de uitgangspunten dat het niet te hoog en niet te groot wordt. Een antispeculatiebeding lijkt hem een goed idee. Hij vraagt of de projectontwikkelaar dit kan regelen of dat de gemeente daar in (mee) beslist?
Ernest zegt dat Wibaut dat ook zelf kan beslissen en dat hij zich kan voorstellen dat we daar naartoe werken.
Michiel vraagt of dat ook geldt voor zelfbewoningsplicht?
Ernest weet niet of dat de medewerking van de gemeente behoeft.
Michiel zegt dat Ouder Amstel dat niet in de verordeningen heeft opgenomen. De gemeente kan beiden vastleggen.
Joost vraagt of Michiel de Lange hierop actie gaat ondernemen?
Michiel stelt dat de gemeente formeel in deze fase nog geen partij is. Pas als duidelijk is dat het participatieproces een resultaat heeft opgeleverd gaan college en raad zich hierover buigen. Dat geldt ook voor anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht.
Jacqueline geeft aan dat dit betekent dat de gemeente er straks anders over zou kunnen denken dan dit gezelschap. Michiel stelt dat het een politieke beslissing is of er een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht komen en dergelijke beslissingen worden genomen door de gemeenteraad.

Ans wil van Michiel de Lange weten op welke trap van de participatieladder voor dit initiatief door de gemeente wordt ingezet?
Michiel: “Aan de ontwikkelaar is gevraagd/ opgedragen, doe participatie zoals we dat altijd doen en lever hiervan de resultaten op. De wethouder wil weten hoe de omgeving erover denkt voordat ze zelf een mening vormen. De facto zijn we er nog niet mee gestart. Het bepalen van welke trede het is of zou moeten zijn, is dus nog niet aan de orde.”

Hans wil graag de ideeën van Jeroen horen. De discussie is gekoppeld aan koop, maar misschien is huur voor ons wel aantrekkelijker. Laten we eerst kijken wat we het beste plan vinden en wat er voor nodig is om dit te realiseren.

Mark geeft als reactie op de vraag van Joost naar de uitgangspunten gezien vanaf de Abeelstraat aan dat hierbij belangrijk is dat de ontwikkeling als erf wordt opgevat, dat primair vanaf de Rijksstraatweg wordt ontsloten. Die benadering is onder meer gekozen om de luwte die nu op de Abeelstraat te ervaren is, intact te laten.

Jacqueline vat samen dat de deelnemers de uitgangspunten omarmen, dat het programma van wensen goed wordt herkend en dat er nog een aantal vragen zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van het behouden van een deel van de boerderij en/of het hek en de dorpel; dat de uitgangspunten voor de Abeelstraat expliciet ook worden opgenomen. En de wens om een aantal zaken te regelen m.b.t. zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding.

Jacqueline is benieuwd hoe Wibaut aankijkt tegen een gemengde doelgroep. Ernest geeft aan dat het denkbaar is dat het huur wordt, of een combinatie huur/koop. Mark voegt toe dat niet de leeftijd bepalend is, maar betrokkenheid. We kiezen voor verschillende doelgroepen, dat is dorps, en door in te zetten op het collectief dit mensen trekt die gemeenschapszin hebben; mensen met een dorpse mentaliteit. Het is dus niet alleen een mix, maar een mix gericht op collectiviteit.

Jacqueline geeft aan de rol van de gemeente onhelder te vinden. Ze spreekt de hoop uit dat het niet gebeurt dat als wij straks met iets komen waar iedereen zich in kan vinden, de gemeente dat overhoop haalt.

## 4c. Ruimtelijke verkenning

Jeroen laat zien hoe ze gestudeerd hebben op het boerderij-ensemble. Hij laat drie proefverkavelingen zien, waarbij is uitgegaan van 3 of 4 gebouwen. Meerdere gebouwen zorgen ervoor dat het compacter is dan één groot gebouw.

In proefverkaveling 1 staan de gebouwen vrij compact op elkaar. Het parkeren is aan beide kanten opgelost, waardoor 2 inritten nodig zijn. Het erf is minder aanwezig. Het voordeel is dat de gebouwen verder afstaan van de belendende percelen.

Proefverkaveling 2 is te herkennen op sommige plekken in Duivendrecht; het gaat om 1 gebouw, wat er als 2 gebouwen uitziet met ertussen een corridor. Qua oriëntatie is het voor bewoners niet optimaal. Het voordeel is dat er één erf is. Dit is niet geheel omsloten, waardoor het parkeren in het zicht is. Er is één inrit vanaf de Rijksstraatweg.

De derde proefverkaveling is ongeveer het model wat in de selectie is getoond. Hierbij is het parkeren het meest uit het zicht. Het is

ontworpen voor collectiviteit; alle woningen zijn georiënteerd op het erf.

Jeroen geeft aan dat zij voorkeur hebben voor model 3, en hiervan varianten hebben gemaakt:

- 3a is grosso modo de inzending van de selectie
- 3b; de T-boerderij is verplaatst naar de Meering-kant, het grootste volume wordt wat korter, het gebouw is minder lang. Qua volumes is deze beter in balans dan 3a.
- 3c; hier plaatsen we de stal naar voren en het zomerhuis naar achter.

Dit zijn variaties, waarbij je kan kijken 'wat betekent dit nou in relatie tot de omgeving?'

**Reacties**
Som geeft aan dat de ontwerpen van de gebouwen op hem groot overkomen, naast de bestaande gebouwen.
Jeroen: Het is belangrijk dat de modellen gelijkwaardig aan elkaar zijn. We zijn vooralsnog uitgegaan van 2600 m2, net als bij de selectie. Het is nog een zoektocht hoe we dit kunnen optimaliseren. Door bijvoorbeeld het woningaanbod aan te passen kun je spelen met het volume.
Mark: We zijn op zoek naar iets wat past bij het dorp, wat is dat dan? Dat is 1 of 2 lagen met een kap.

Hans: Ik ben enthousiast over 3b en c. Hoe zit het met nok- en goothoogtes en de afstand tot de Abeelstraat? En, kan een bezonningsstudie worden uitgevoerd?
Bij 3b en 3c kijk je niet op het parkeerterrein, maar de toekomstige bewoners wel. Hans pleit ervoor om het parkeren niet op het maaiveld op te lossen, hij vindt dat niet van deze tijd.
Jeroen: de nok- en goothoogtes moeten we in de volgende stap worden onderzocht. Bezonningsstudies kunnen we maken op basis van de modellen. Over het parkeren is Jeroen het eens, maar uit ervaring weet hij dat het bijna niet lukt op een ontwikkeling van 50 woningen.
Som laat weten dat dit alleen de opmerking is van Hans en niet per sé van iedereen.

Frans: De drie verschillende gebouwen vind ik interessant. Het lijkt me wel hoog. Houd je je wel aan de 1 of 2 lagen met kap?
Qua bezonning vindt Frans er wat voor te zeggen om dit aan de kant van het Schoolpad wat lager te houden en richting de Hazelaarstraat wat naar boven te gaan, omdat de bebouwing daar ook al wat hoger is. De woningen aan de Schoolpad-kant hebben mooi groen uitzicht; dat zou pleiten voor 3c. Frans steunt het idee van bezonning en het idee van groen aan de buitenkant/ parkeren aan de binnenkant.

Joost pleit ervoor om alle vijf scenario's te beoordelen, niet alleen het derde. Hij geeft aan dat hij zonder maatvoering geen goede afweging kan maken.
Jeroen: 1 of 2 lagen met een kap is het uitgangspunt.

Wij zitten in een ontwerpproces, we hebben nu geen doorsnedes of tekeningen achter de hand. De afstanden zijn nog niet bepaald. Dit is de stand van zaken. Ik hoop dat jullie ons een duw in de rug kunnen geven om met een variant verder te gaan. Het zwarte gebouw is 1 laag met een kap en de andere 2 gebouwen zijn 2 lagen met een kap, bevestigt Jeroen.
Joost geeft aan dat dat geen afmetingen zijn. Hij vindt het vervelend dat hij er al vaker om heeft gevraagd en heeft het gevoel dat er omheen wordt gedraaid. 2600 m2 lijkt de norm te zijn en blijven.

Ernest: Voor ons is het belangrijk dat het een haalbaar project is. Ik begrijp dat het zo klein, dorps, mogelijk moet, dus wij zullen ons best doen om straks zo scherp mogelijk aan de wind te varen. Wij blijven meekijken en meerekenen. Er zijn veel factoren waar we rekening mee moeten houden. Zoals wat levert een woning op? Wat kost het om te bouwen? Ik hoop dat we straks voldoende aan de wensen tegemoetkomen. Het klopt dat nog niet alle informatie er is, we gaan alle informatie uiteindelijk verzamelen, daar zit wel een volgordelijkheid in. Jeroen kan niet 10 varianten tot in detail uitwerken. Dat is een proces van stappen.
Joost vindt dat de uitgangspunten voor het ontwerp weten. Die transparantie ontbreekt.
Jeroen toont zijn schetsen, om te laten zien dat er niet meer is dan dat. Hij vindt het vervelend dat het lijkt alsof Joost twijfelt aan zijn oprechtheid.
Mark snapt dat Joost meer informatie wil. “We laten nu de verkenning zien, we hoeven daar geen klap op. Ons lijkt 3 een goede keuze en daar zijn nog keuzes in te maken. We proberen te achterhalen waar de voorkeuren liggen? We willen graag dat jullie ons richting geven.”

Jo geeft aan dat de boosheid waarschijnlijk voortkomt uit angst.
“We zijn vanaf het begin geconfronteerd met 2600 m2, 51 appartementen. Er is gezegd dat dat een fictief gegeven is, dat dat niet vast ligt. Wij zouden geruster zijn als er gegoocheld wordt met een getal dat fictief lager ligt. Nu blijft het dreigbeeld dat er massieve bebouwing komt. Zouden we ook voorbeelden kunnen zien met een kleiner bouwvolume?”

Ernest geeft aan dat ze pas kunnen rekenen als de oppervlaktes bekend zijn. Dan kunnen we kijken of we ergens minder volume kunnen maken.
Jeroen geeft aan dat de 30% groen zoals vermeld in het programma van wensen gaat lukken. Dat is onderzocht op basis van het testmodel vanuit de selectie. Het bebouwd oppervlak zal tussen de 40 en 50% liggen, maar eerder dichterbij de 40%. De wens vanuit het programma van wensen is 50% maximaal. Voor andere modellen is dat nog niet onderzocht.

Frans geeft aan dat hij het eens is met de kwalitatieve uitgangspunten zoals besproken aan het begin van de avond. Hij geeft aan te schrikken

omdat er dan opeens weer met 2600 m2 wordt gerekend. We zouden toch met z'n allen een open discussie hebben over wat deze plek kan hebben? Daar hebben we afstanden, volume, hoogte voor nodig. Over de positie van de gebouwen ben ik geruster na vanavond.
Mark begrijpt dat er meer informatie nodig is maar meters gbo zegt op zich niets. "We zoeken vanuit de uitgangspunten naar houvast om meer focus te kunnen brengen."

Niek zegt dat een aantal uitgangspunten goed een plek hebben gekregen in het ontwerp. "Het zijn allemaal communicerende vaten. Daar kunnen we dan over spreken; nog iets meer groen, of iets minder volume? We willen weten aan welke knoppen we kunnen draaien. Dan weet je ook welke keuzes er zijn."

Michiel: Ontwerp 3 heeft een mooi binnenhof, leuk, tot je het volzet met auto's. Hoe meer bewoners, hoe meer auto's. Moet je je aan de parkeernorm houden? Of is daar iets over af te spreken met de gemeente, zoals deelauto's. Anders wordt het een parkeerterrein. Jeroen zou graag met de gemeente hierover in gesprek gaan. Ook over deelauto's. Hij wil zich ervoor hard maken dat de parkeernorm omlaag kan.

**Volgende sessie**
Jacqueline vraagt wat zinvol is voor de volgende sessie.

Jo: "Ik denk dat wij deze vergadering unaniem in zijn gegaan met veel concretere verwachtingen dan de projectontwikkelaar en de architect. Dat is één van de redenen van de irritatie. Wij popelen om te gaan puzzelen met percentages en volumes. We hadden verwacht dat dit nu zou gebeuren. Hoe concreter, hoe beter." Voor haar persoonlijk verschilt wat ze nu gezien heeft, niet heel veel van de keuze vanuit de selectie.

Jeroen geeft aan dat zij de belangen hebben vertaald naar de uitgangspunten. Hij zou graag een reactie willen op alle modellen, zodat ze gerichter kunnen zoeken naar hoogtes, afstanden, etc.

Ans geeft aan dat men op straat niet vraagt voor wie er wordt gebouwd, maar hoe hoog, hoe groot, hoeveel blijft er groen. "Ik weet niet wat ik ze nu moet vertellen." Niek sluit zich daarbij aan. "Ik ben bezorgd dat het scenario dan vastligt. We weten niet waar we ja tegen zeggen. Het is te vroeg voor een keuze."

Jacqueline concludeert dat de deelnemers de uitgangspunten omarmen, met nog een paar aandachtspunten, maar meer houvast willen. Kan dat in deze fase, is de vraag. Waar jullie behoefte ligt is: Wat is dan de schuifruimte? Hoe klein wordt het erf, hoe hoog, is daarin te variëren? Misschien is er ook behoefte aan wat meer houvast in gevelbeeld i.p.v. blokjes / blinde muren. Hoe ziet zo'n kop er dan uit?

Wat doen we met de historische referentie los van het boerderij-ensemble?

Jo geeft aan dat het zou helpen om niet alleen een vogelvluchtperspectief te krijgen, maar ook een blik vanaf het maaiveld.

Ans wil graag weten hoe de 50 woningen worden verdeeld?
Jeroen geeft aan dat er in de selectie is uitgegaan van 50 kleine woningen voor starters. Nu moeten we gaan onderzoeken hoeveel het er zijn, omdat we ook ander soort woningen, zoals eengezinswoningen, gaan maken.

Roland vraagt aan de expertgroep of er voor hun varianten zijn die sowieso afvallen. Ik hoor enerzijds de vraag om concretere informatie, aan de andere kant is er richting nodig om niet oneindig veel varianten uit te hoeven werken.
Niek vult aan dat 2 van de 5 scenario's eigenlijk overbodig zijn, want die zijn in de architectenselectie al afgevallen. Joost wil juist de 5 scenario's beschouwen.

**Volgende sessie - besluit**
Na diverse voorstellen en suggesties van Mark, Ernest en Jeroen of en hoe invulling te geven aan de volgende sessie, geeft Jacqueline de volgende insteek aan voor de volgende sessie:

Jeroen kan afstanden inzichtelijk maken en aangeven wat globaal de nok- en goothoogte is en dit toevoegen aan de presentatie. Jacqueline roept op om dan het gesprek met de achterban te voeren over de voor- en nadelen van alle varianten. En, welke variant valt wat ons betreft af? "Er is een programma van wensen, waar best op wordt afgevinkt. Ga aan het werk met wat hier gezegd wordt. Dan hebben we volgende week een gesprek met jullie als deelnemers en niet als afnemers van een presentatie. Wat bevalt jullie wel of niet?" Het resultaat van de volgende sessie is dan een samenvatting waarna Jeroen aan de slag kan met de uitwerking en Ernest kan gaan rekenen.

"We voegen de maten toe aan de 5 scenario's, in de wetenschap dat er nog van alles achter zit. En als het kan ook de aanzichten. Dit ontvangen jullie uiterlijk zaterdag a.s. De deelnemers melden de volgende sessie kort wat zij goed vinden, waar Jeroen mee door moet gaan, en waarmee niet. Waarbij ik Ernest heb horen zeggen dat hij gaat proberen te schaven met volumes op het moment dat hij een model heeft waarmee hij verder kan. Dat is dus ná de volgende sessie."

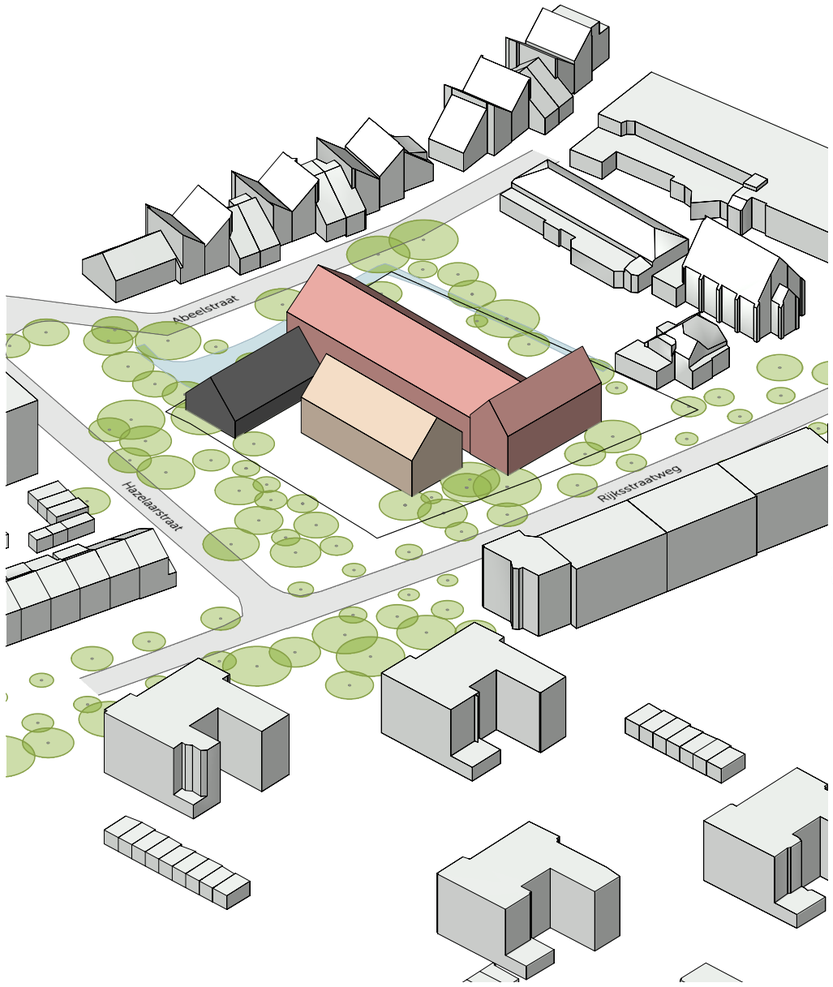
## 5. Afsluiting en Vervolg

Som geeft aan de stukken liever vooraf te ontvangen, dat komt het gesprek ten goede. Jacqueline geeft aan dat we eerder hebben besloten dat dat niet haalbaar en wenselijk is. De toelichting ontbreekt dan.

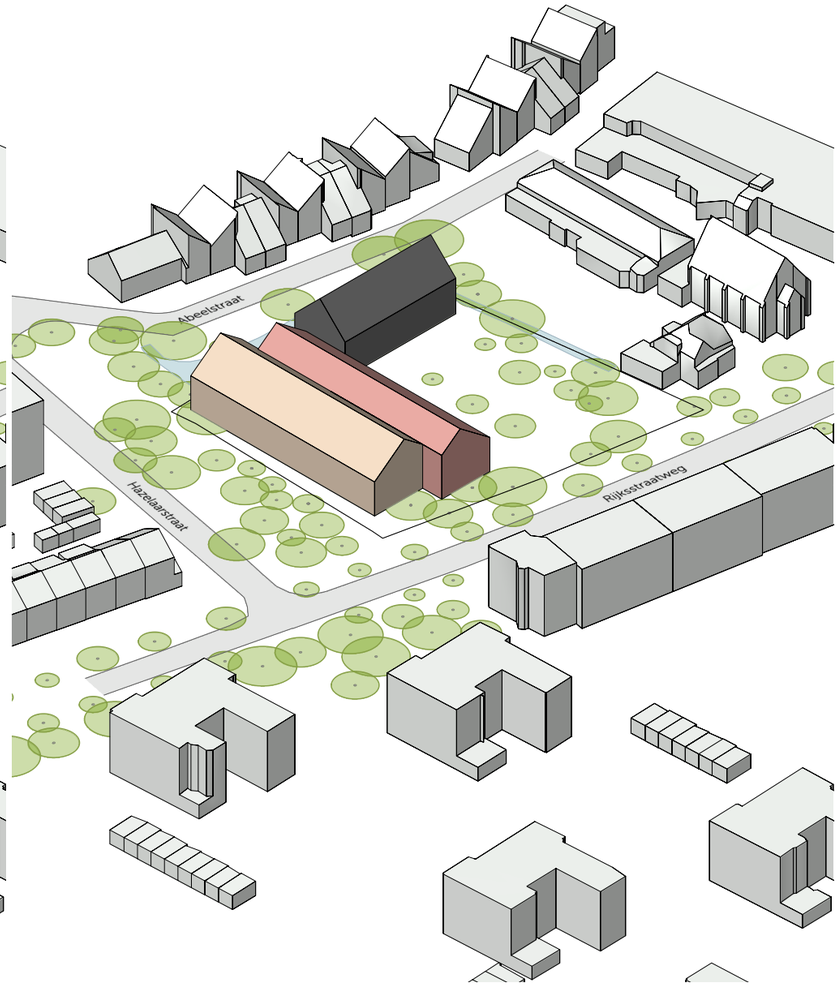
Som spreekt zijn waardering uit voor het werk dat het team, ook in het weekend, heeft verricht.

Ans vraagt of de schrijfwijze van Groot Giessenhof zonder dubbel ff aan het eind kan zijn. Jeroen zegt dat het op de historische tekening als Groot Giessenhoff staat, met dubbel ff. Ans' verzoek blijft staan.

Jacqueline sluit af en bedankt de aanwezigen voor hun bijdragen.

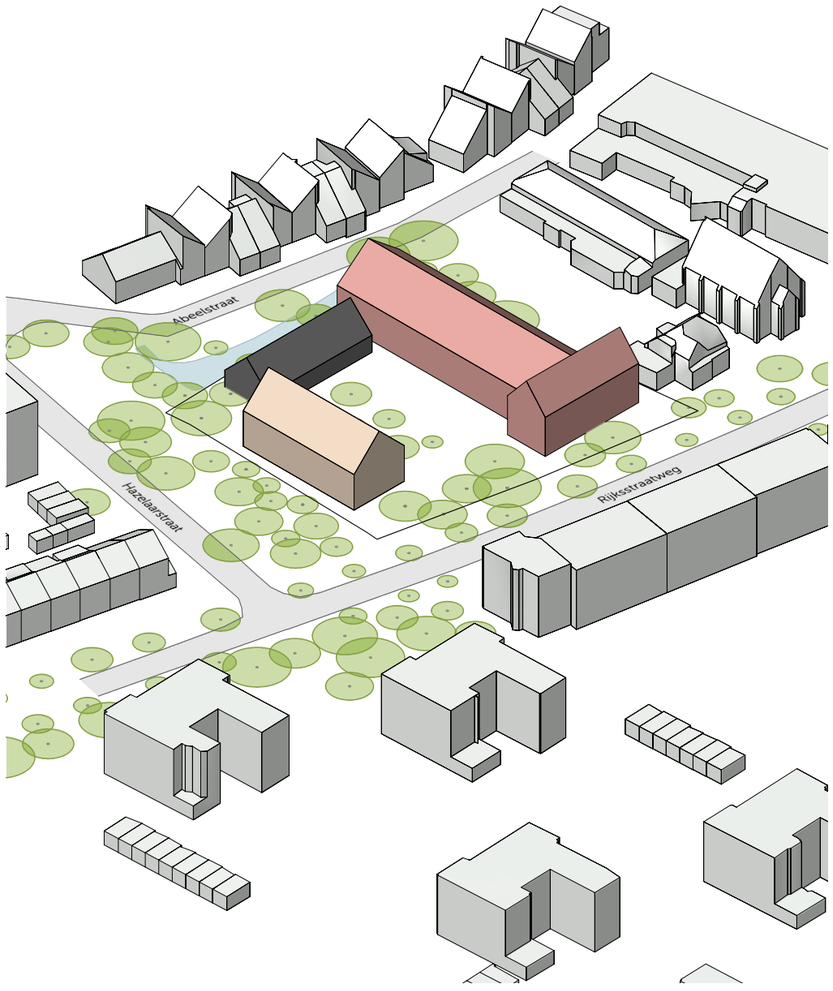



Proefverkaveling 1

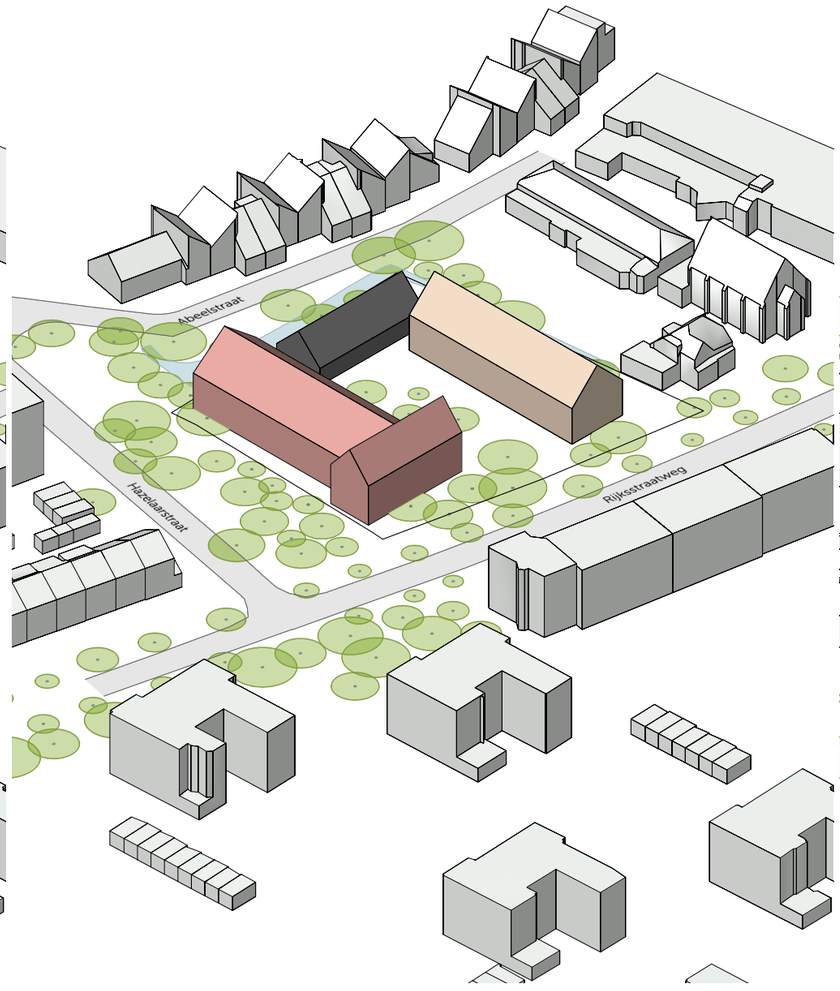



Proefverkaveling 2

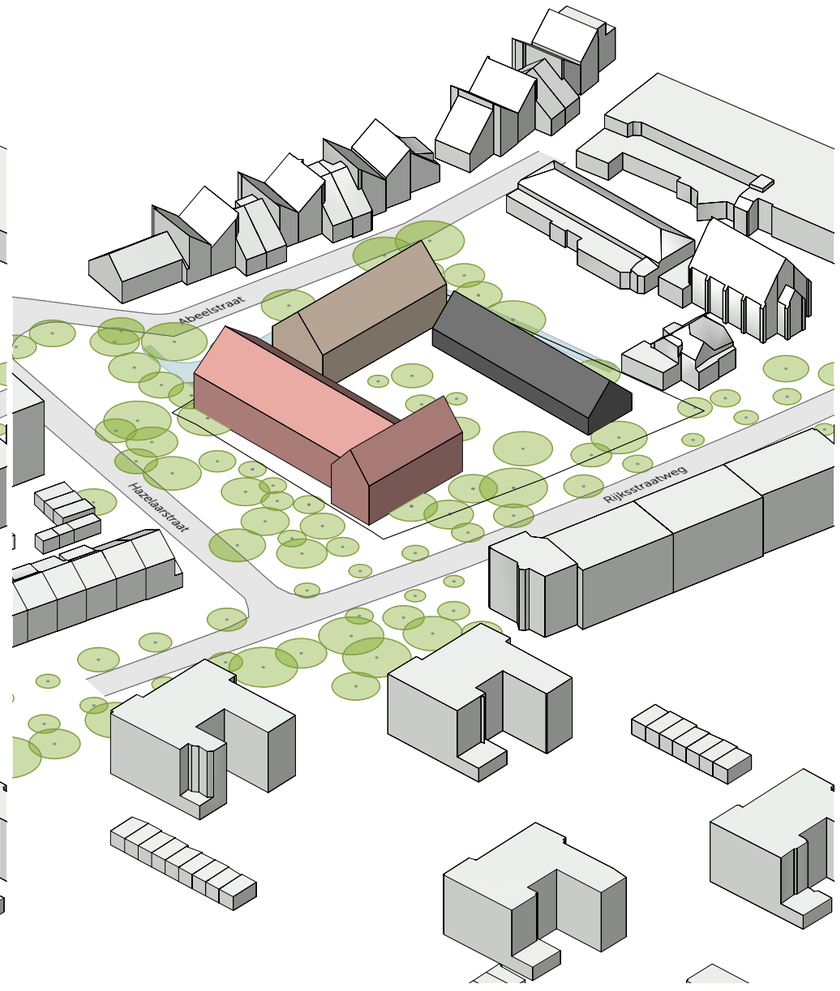
## Overzicht



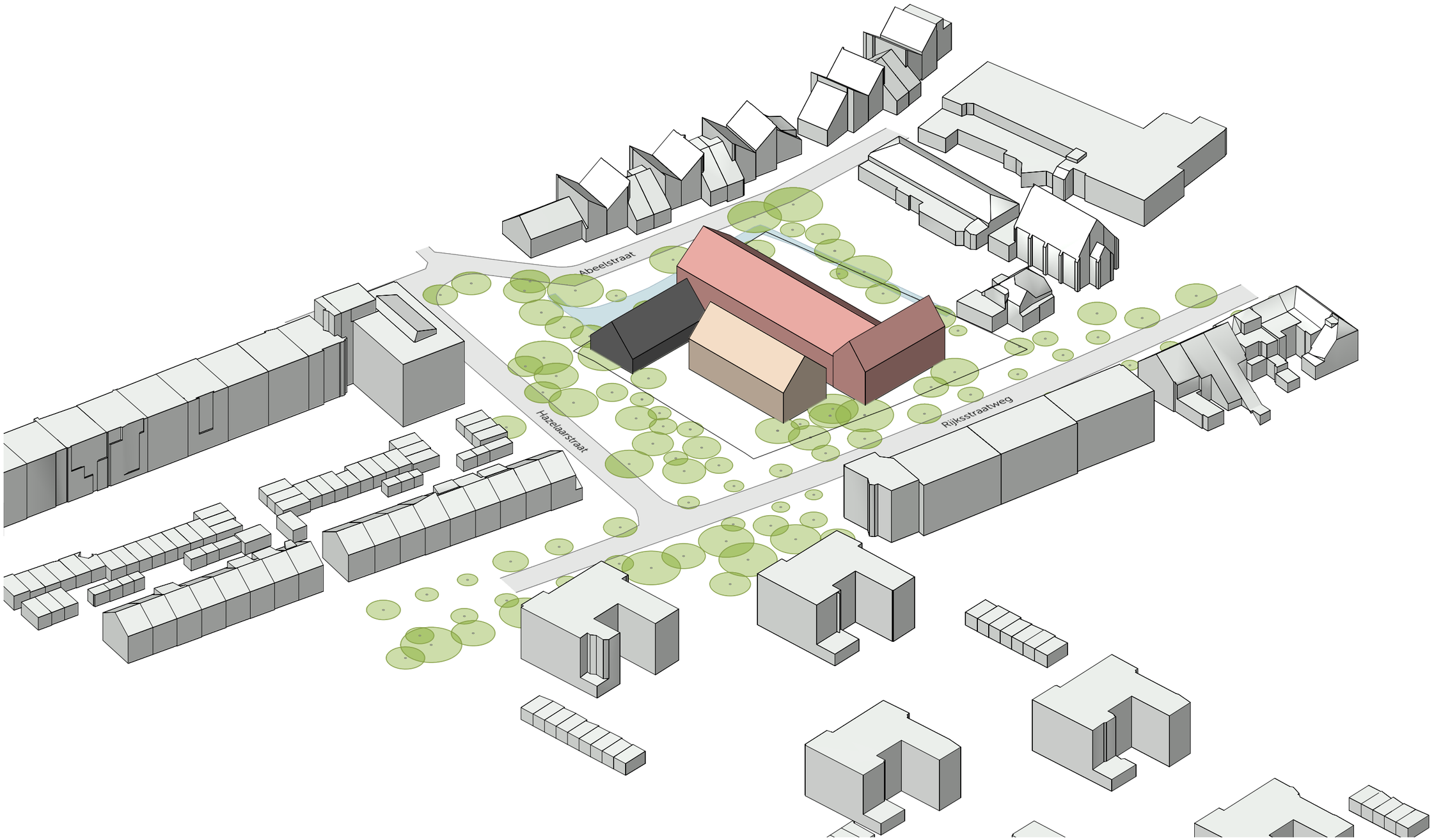

Proefverkaveling 3a




Proefverkaveling 3b

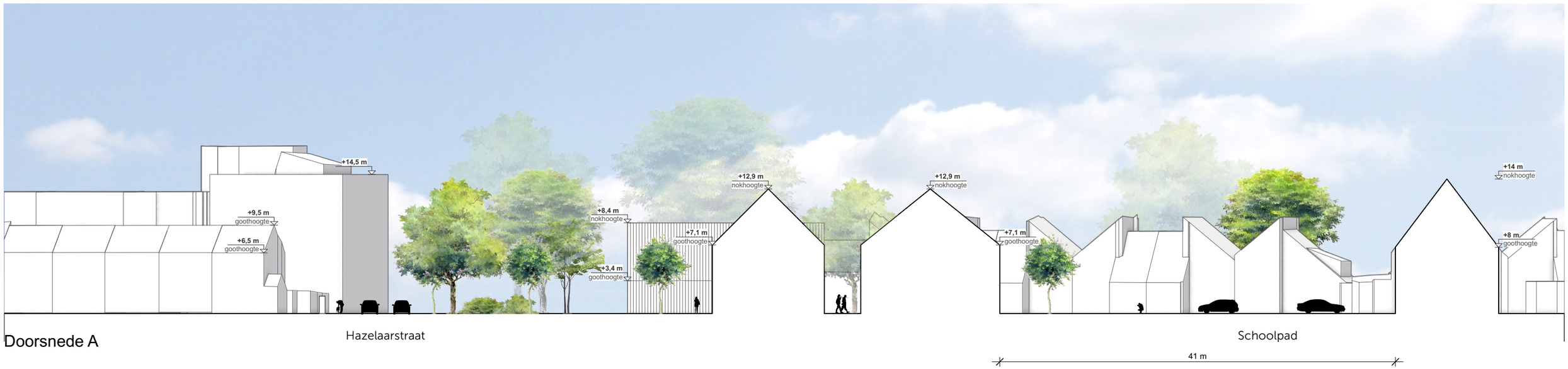



Proefverkaveling 3c




# Isometrie 1

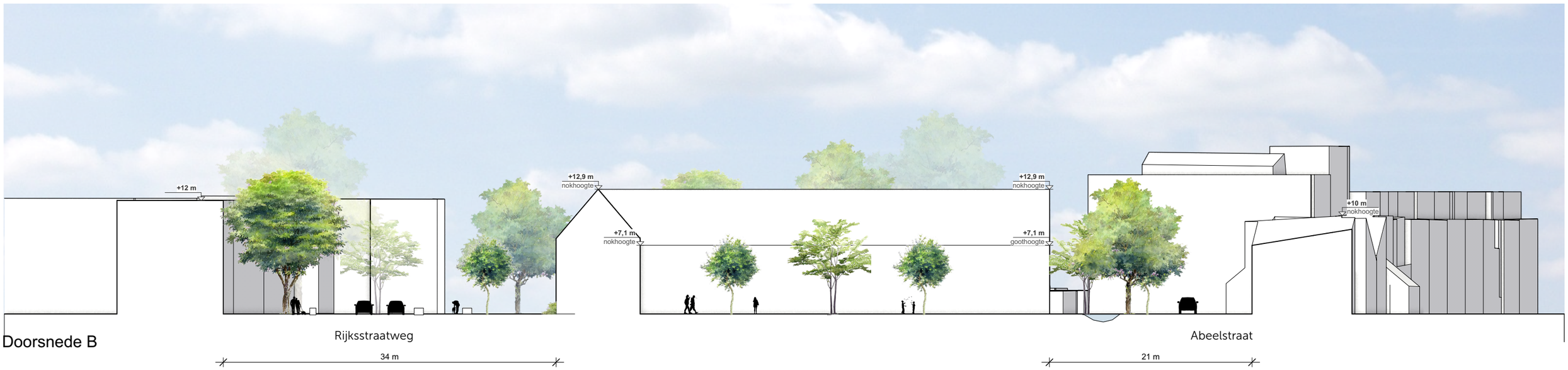
# Plattegrond 1




Doorsnede A

Hazelaarstraat

Schoolpad

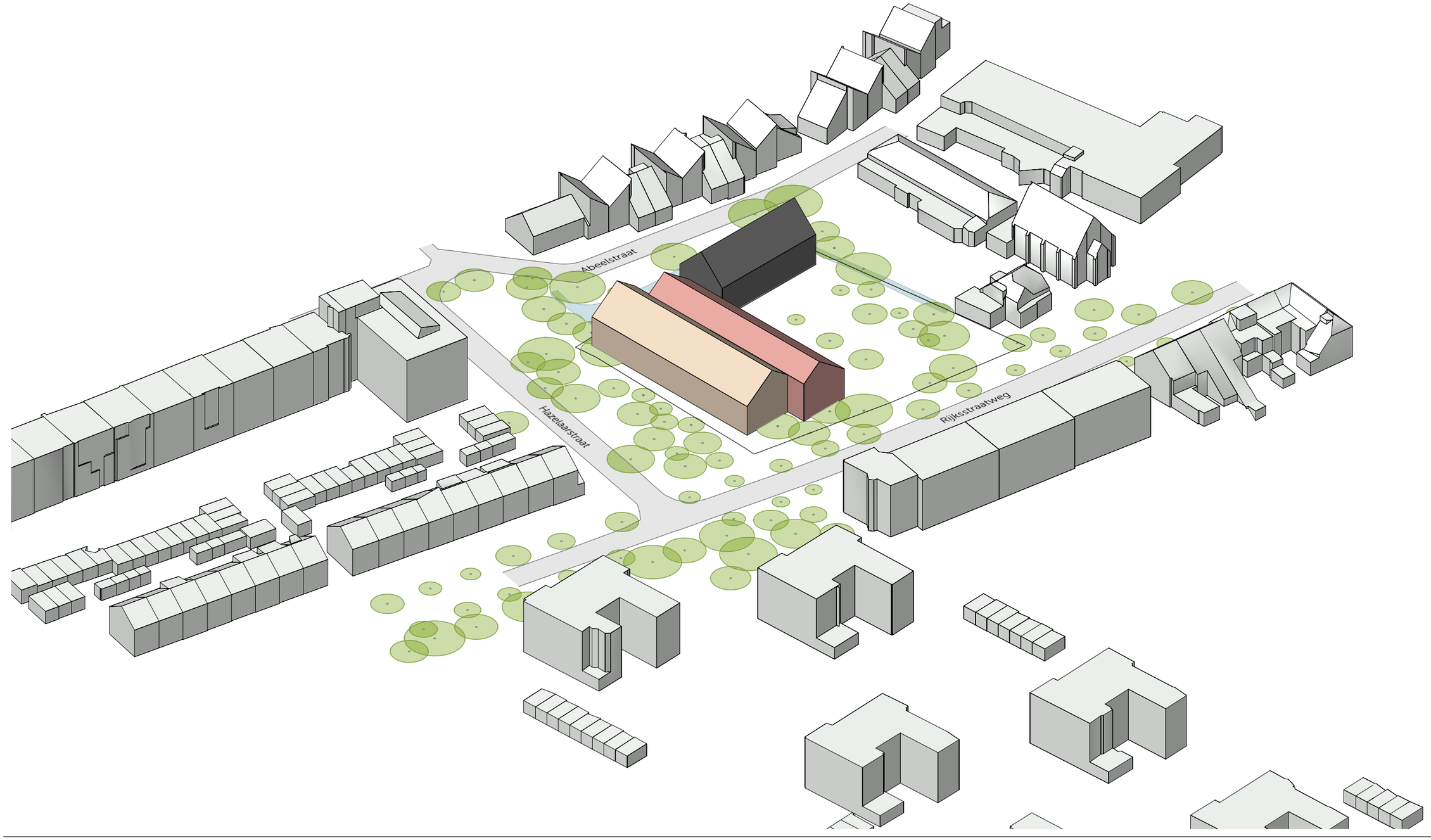



Doorsnede B

Rijksstraatweg

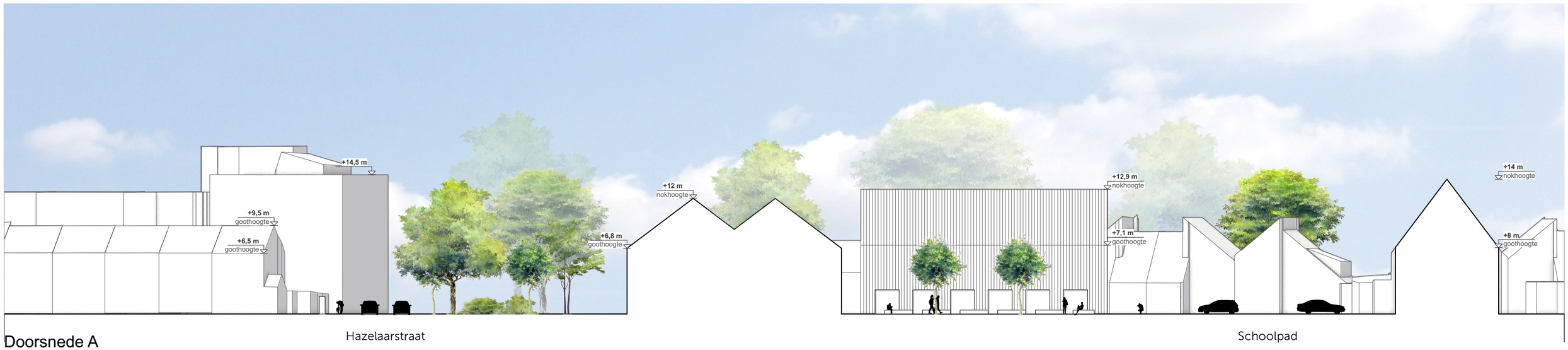
Abeelstraat

# Doorsnede 1




# Isometrie 2

# Plattegrond 2




Doorsnede A

Hazelaarstraat

Schoolpad

30 m

Doorsnede B

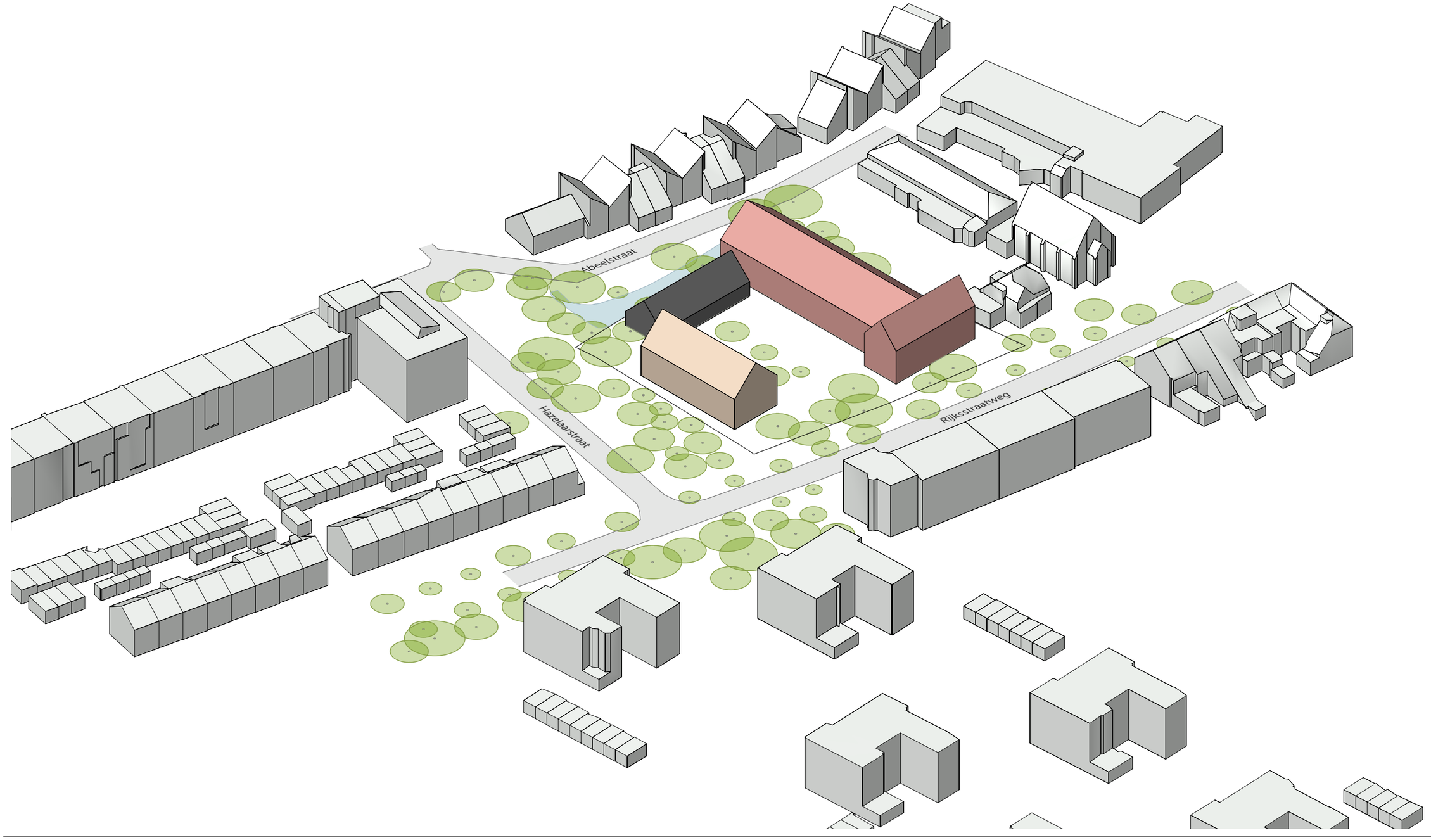
Rijksstraatweg

43 m

Abeelstraat

25 m

# Doorsnede 2




# Isometrie 3a

# Plattegrond 3a

Doorsnede A

Hazelaarstraat

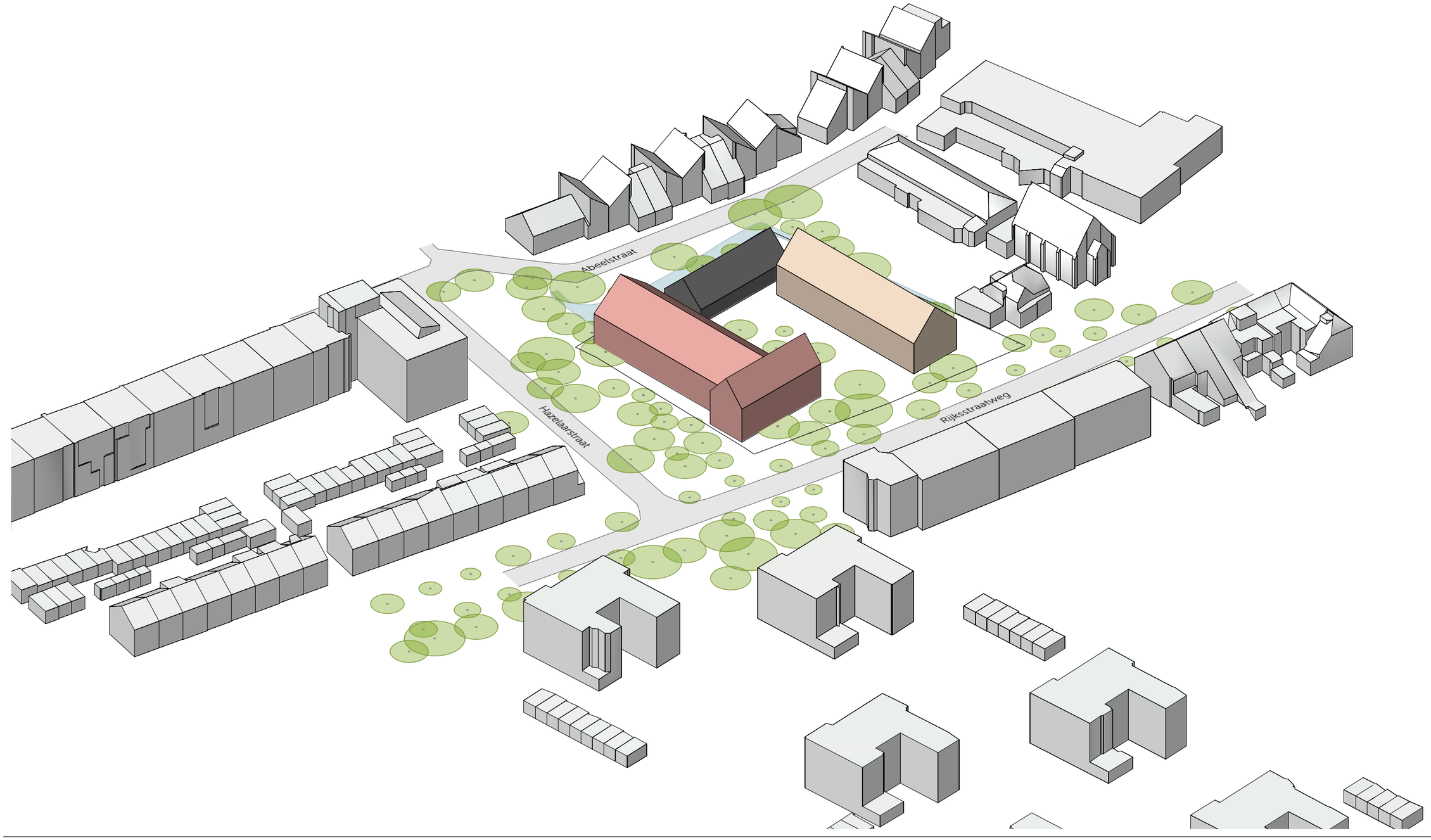
Schoolpad

Doorsnede B

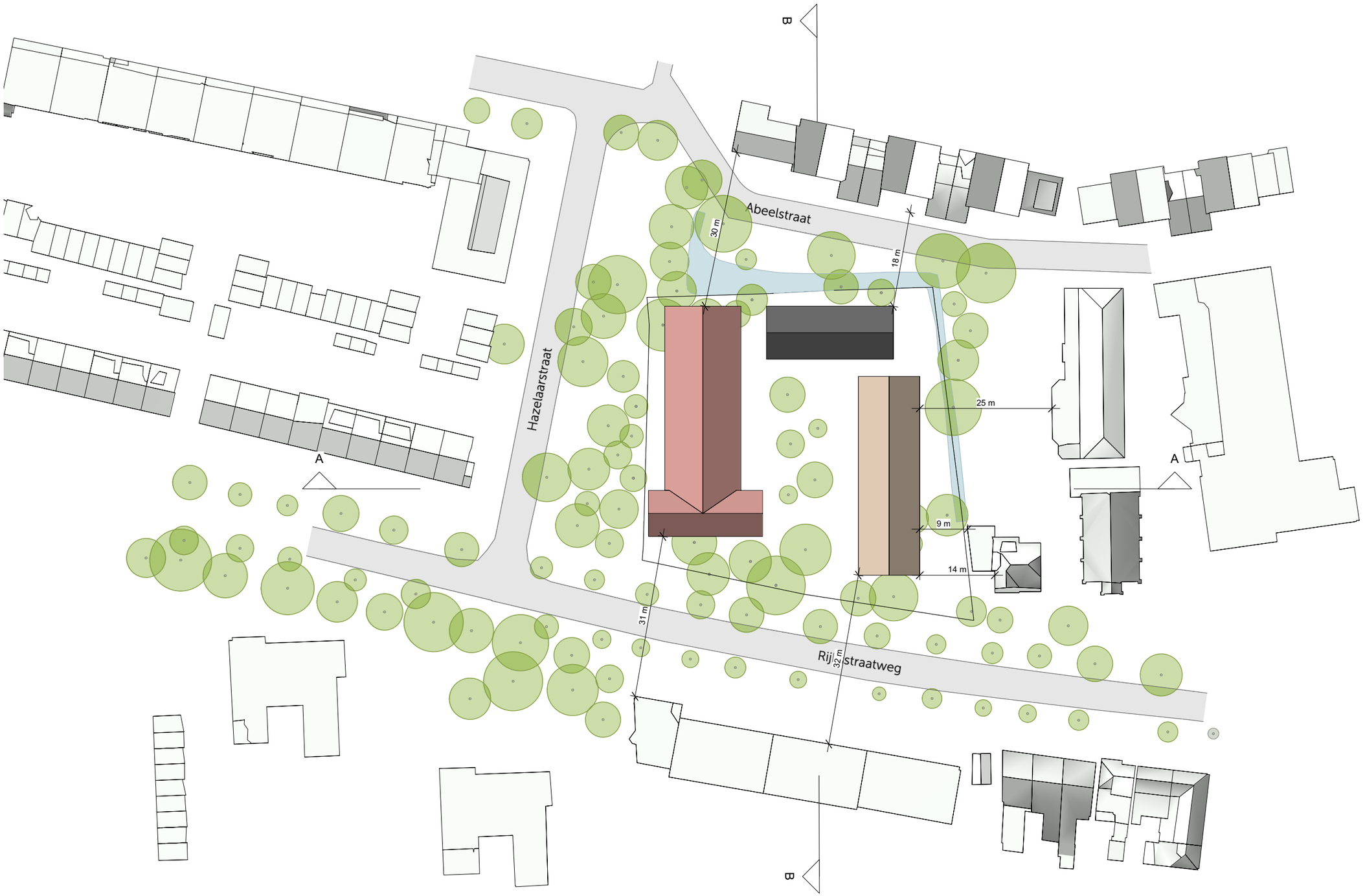
Rijksstraatweg

Abeelstraat

# Doorsnede 3a




# Isometrie 3b




# Plattegrond 3b

Doorsnede A

Hazelaarstraat

Schoolpad

28 m

Doorsnede B

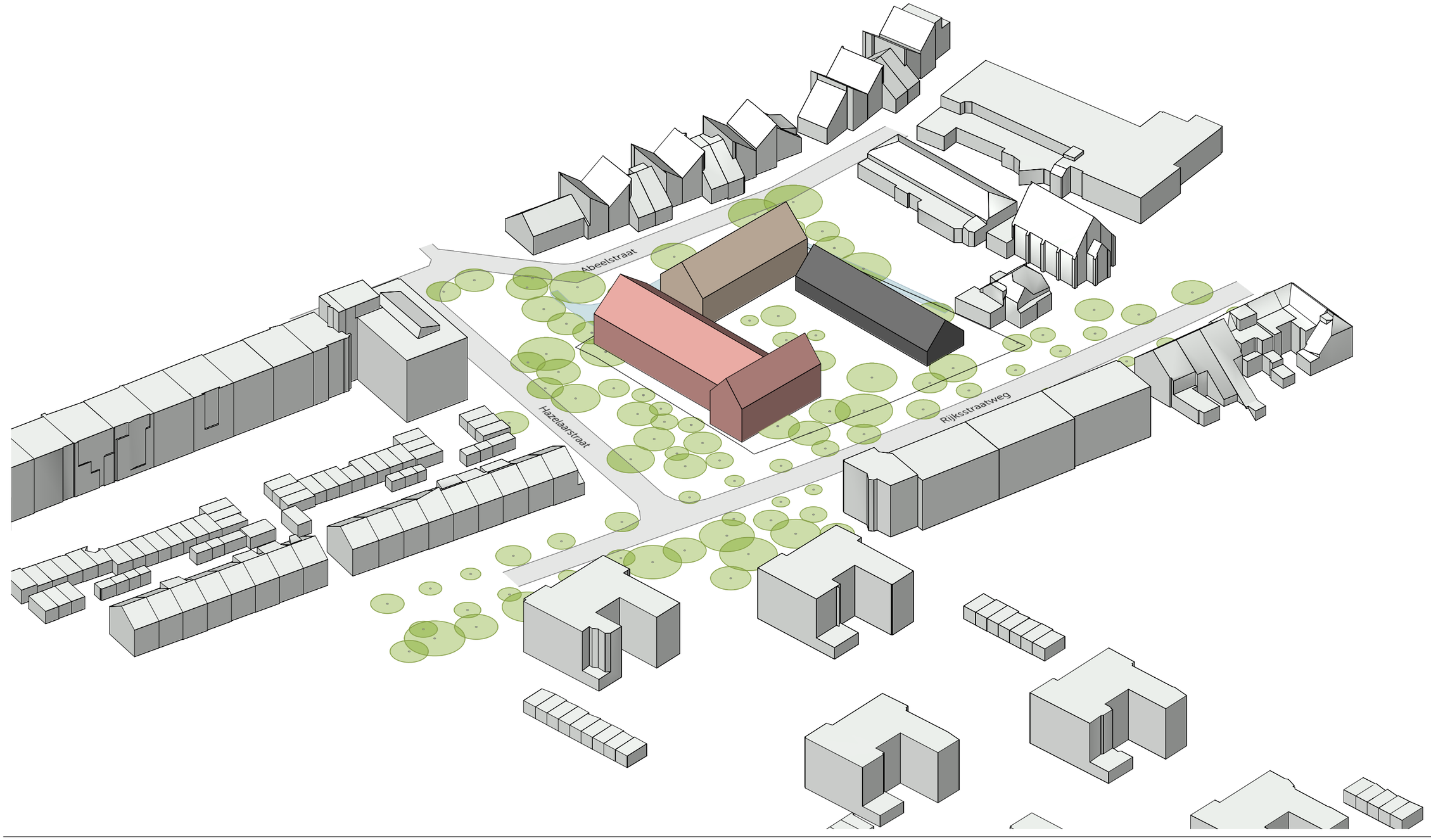
Rijksstraatweg

43 m

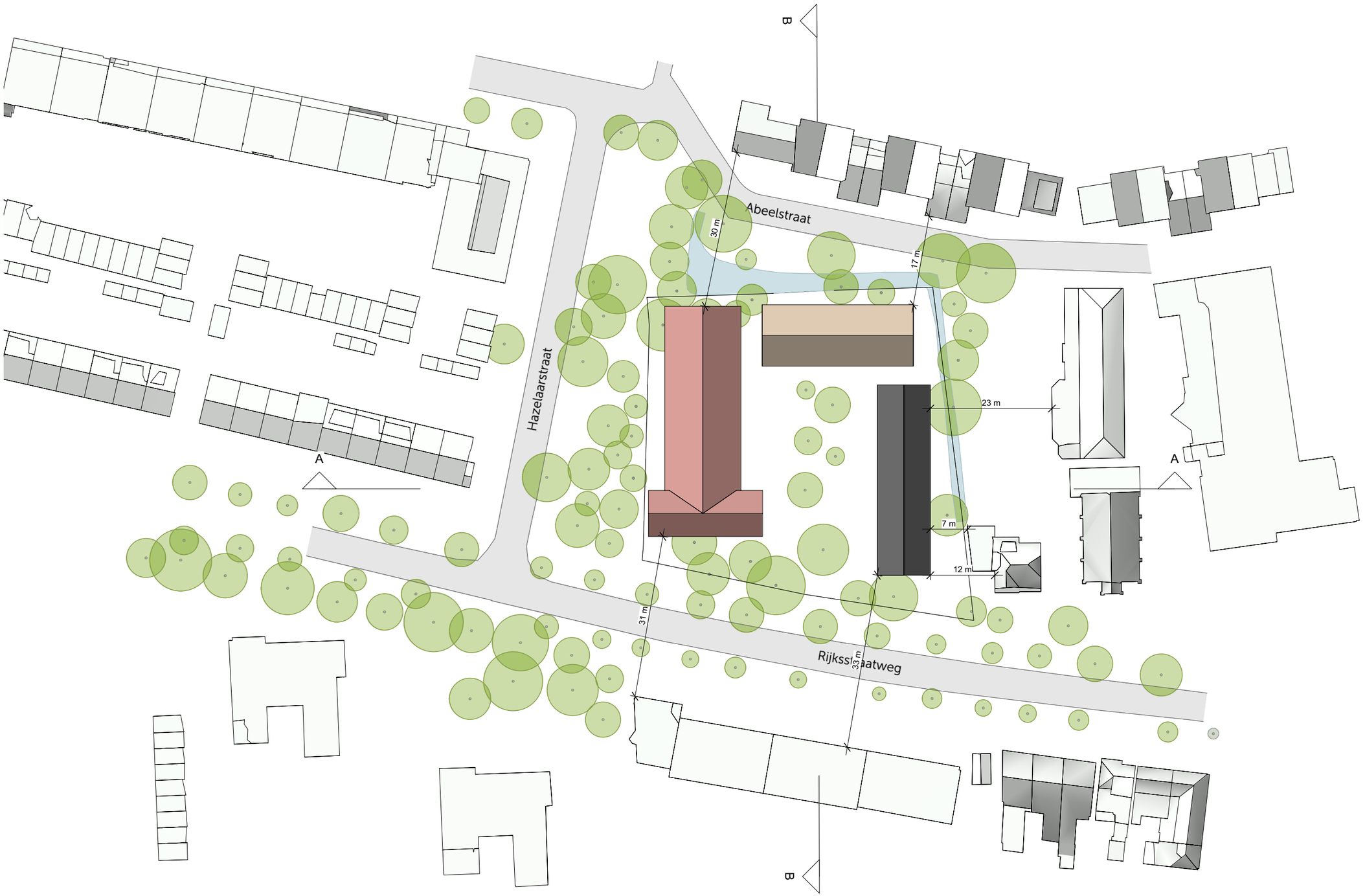
Abeelstraat

25 m

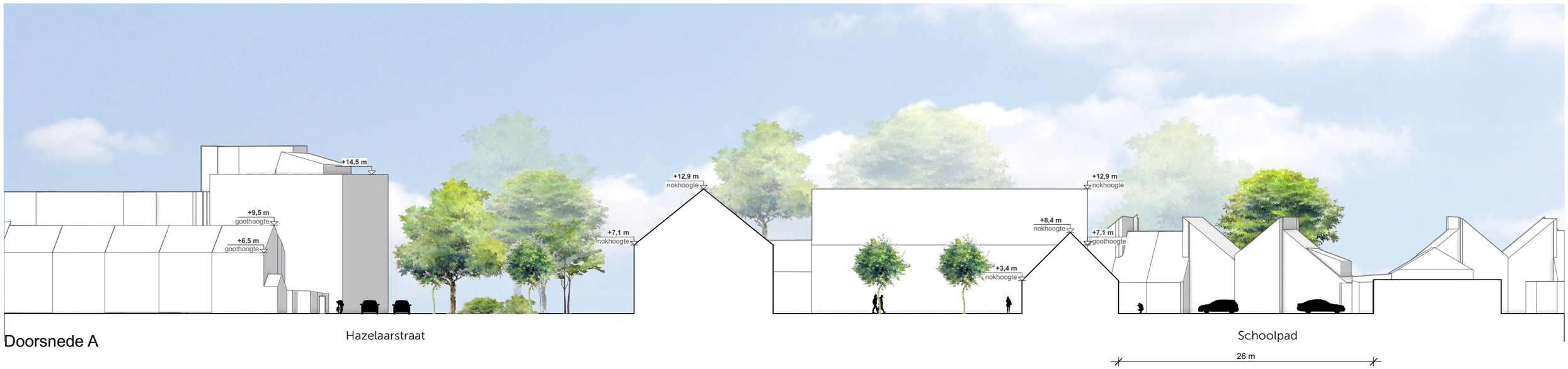
# Doorsnede 3b




# Isometrie 3c




# Plattegrond 3c




Doorsnede A

Doorsnede B

# Doorsnede 3c

# Expertgroep
# Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

## Verslag sessie 4 – Denkrichtingen vervolg
## Dinsdag 1 juni Definitief

Aanwezig: Hans de Potter (Abeelstraat), Joost Zeinstra (Abeelstraat), Frans Smits (Rijksstraatweg), Som Toohey (Rijksstraatweg), Michiel Bouman (Tamarindestraat), Niek Heering (Stichting Vrienden van Duivendrecht), Ans Quirijnen (Waddenland, Stichting Oud Duivendrecht), Jo Euwe (Werkgroep Openbare Ruimte), Roland Mattijsen (eigenaar locatie en audiobedrijf AEM), Peter van Leeuwen (De Kleine Kerk), Ernest van der Meijde (Wibaut), Eric De Winter (Wibaut), Niels Timmer (heren 5), Jeroen Atteveld (heren 5), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Jolijn Goertz (De Wijde Blik).

Gespreksleider: Jacqueline van de Sande (Beaumont communicatie)

Dit verslag is bedoeld als samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de vierde sessie van de expertgroep.

### 1. Welkom

Jacqueline heet iedereen welkom. Het verslag wordt, na verwerking van een opmerking van Ans, vastgesteld.
Jacqueline blikt terug op de vorige sessie. De expertgroep kon zich goed vinden in de uitgangspunten, maar de vertaling hiervan behoefte meer informatie. De maten zijn toegevoegd door de architecten.
Vanavond kan ieder expertgroeplid feedback geven over wat wel en niet bevalt aan de modellen, welke de voorkeur heeft en waarom.
Vervolgens is het aan Wibaut en heren 5 om nog vragen te stellen ter verduidelijking. Na deze avond kan Jeroen hopelijk gaan uitwerken en Wibaut kijken -in de belofte van de vorige weken- waar optimalisatiemogelijkheden zijn, om aan de belangen en opmerkingen van de leden van de expertgroep tegemoet te komen.

Jeroen vertelt dat hij en Niels bij Frans en Chris zijn langs geweest op de Rijksstraatweg 127. Ook hebben ze gesproken met een bewoner van de Antoniushoeve. In deze boerderij zijn circa 12 wooneenheden gecreëerd voor starters.

### 2. Reacties

**Jo** geeft aan dat haar achterban niet meer heeft kunnen reageren; zij reageert dus in de geest van haar achterban.
Ze geeft aan dat ze in de stijl van de uitvoering heilig gelooft. Ze vat haar bezwaren samen in twee punten; 1) Het bouwvolume is erg hoog, en 2) de nok- en goothoogte. Als er hoog gebouwd moet worden dan niet aan de Rijksstraatweg maar meer aan de kant van de Hazelaarhoek. Dit is een logischer aansluiting op de Hazelaar flat.

“Probeer dan bijvoorbeeld aan de Rijksstraatweg lager te beginnen, en dan eventueel naar links achter toe oplopen.”
Jo pleit voor een passend aanzicht qua hoogte aan de Rijksstraatweg-kant (vanuit cultuurhistorie). Dat betekent volgens haar dat er aan het bouwvolume iets moet veranderen. Waarom?
Aan de Abeelstraat geeft Jo aan dat het qua zon hoe lager, hoe beter is (wooncomfort).
Voorkeur model: dit lijkt aan te sluiten bij 3c, maar dan het gebouw aan de Abeelstraat lager, of 3b, maar dan het gebouw parallel aan het Schoolpad lager.
Jo vraagt: kunnen we afwijken van de uniforme hoogte per gebouw?

**Michiel** geeft aan dat hij vorige week blij was over de hoogte van 2 verdiepingen en 1 kap, maar dat dit op de tekening wel 4 verdiepingen lijkt. Dat is wat hem betreft te hoog. Zijn vraag is: “Hoe vertalen jullie dat naar de hoogte van 14 meter?”
Voorkeur model: versie 3, maar Michiel vindt ze allemaal te hoog, vooral aan de kant van nummer 127 en aan de Abeelstraat. Aan de Hazelaar-kant zou het iets hoger kunnen. Hij denkt alleen dat het er qua ensemble niet mooier op wordt.

Niek geeft aan dat mensen het aangezicht van de Rijksstraatweg belangrijk vinden, de dorpel, het hek en één ingang zoals het nu ook is, en ook de hoogte, of liever laagte. “Juist aan de oostzijde van de Rijksstraatweg zouden we een van de vier laatste boerderijen, waar mogelijk, in tact willen houden.”

“Wij koesteren het ensemble met de school en Abeelstraat, dat het daar lager is. Bij de Hazelaar kan het iets hoger.” Niek vindt het jammer dat er geen integrale ontwikkeling lijkt te komen met het Meering-terrein, ondanks alle inspanningen. Het idee van de familie van 3 gebouwen vindt Niek sympathiek. Met of zonder erf is arbitrair, het belangrijkste is dat het laag is. Een hoogteaccent van 12,90 meter (hoogste op de tekening) kan op de Noordwesthoek. Niek pleit voor behoud van het voorhuis of -gevel, de dorpel en het hek, om het historische karakter van de Rijksstraatweg te koesteren. “De oude tijd met de nieuwe tijd goed laten passen.”

Jacqueline concludeert dat Niek aangeeft dat de hoogte moet reageren op de omliggende hoogte.

Model voorkeur: qua situering de beelden met het hof in het midden.

Frans geeft aan blij te zijn met het verhaal over de uitgangspunten van vorige keer, maar dat hij daarna schrok dat toch weer de 2600 m2 vloeroppervlak tevoorschijn kwam. Dat vertaalt zich in de plaatjes. Eigenlijk voldoet alleen het lage gebouw aan de maatvoering in het programma van wensen. De andere gebouwen zijn flink hoger.
Frans vindt het lastig om de tekeningen te beoordelen omdat het type woningen, de parkeerplaatsen (druk) en het groen niet duidelijk zijn.

Model voorkeur: 3c, omdat dit qua bezonning gunstig is, ware het niet dat het voor de Abeelstraat lager moet.
Frans stelt voor variant 3 uit te werken met parkeren, groen en type woningen, om het goed te kunnen beoordelen.
Frans deelt dat als je hoogte wilt, dat dat dan aan de Noordkant zou kunnen.

Frans geeft aan dat hij zag dat er grondonderzoek plaatsvond op het Meering-terrein. Ans zegt dat dit jaarlijks plaatsvindt. Hans voegt toe dat dit gedaan wordt omdat het bestaande onderzoek verouderd was, maar dat ze dit keer wel rigoureuzer te werk gaan dan vorige keren.

Hans geeft aan dat ook de ontwikkeling van het schoolgebouw relevant is, vanwege de parkeerdruk. Hij pleit ervoor de verschillende ontwikkelingen integraal op te pakken, ook met het Meering-terrein.
Hans geeft aan dat het wensdenken is; dat dan ook de parkeergarage ondergronds mogelijk is.

**Hans** geeft aan dat modellen 3b en 3c aanspreken en dat dat ook geldt voor de buren. “Het zwarte gebouw aan het Schoolpad ziet er nu laag uit, maar is al bijna net zo hoog als de woningen in de Abeelstraat.”
Hans pleit ervoor om aan te sluiten bij de hoogtes van de bestaande woningen, dus ter hoogte van het huis met nummer 127 1 laag met 1 kap en ter hoogte van de woningen aan de Abeelstraat 2 lagen en 1 kap.
Dan zou het aan de Hazelaarstraat wat hoger kunnen.
De vraag is; waar zet je dat volume weg? Wat Hans betreft kun je als je het aan de kant van nummer 127 laag houdt, aan de Rijksstraatwegzijde bij de Hazelaarstraat wat hoger gaan, ook ter hoogte van de rode flats aan de overkant (gespiegeld).
Als het gebouw hoger is dan de huidige bebouwing aan de Abeelstraat, kom je niet goed uit qua bezonning. Aan de Schoolpad-kant gaat het om esthetiek, anders detoneert het.
Joost geeft aan dat dit een gedeeld gevoel is en overeenstemt met de reacties van andere mensen uit de buurt.

**Joost** sluit zich aan bij Hans en noemt een aantal belangrijke elementen: bouwvolume te hoog, parkeerplekken/-druk, ruimte voor groen, balans hoog/laag, licht en bezonning. “ Als het concreter wordt, moeten we de ruimte hebben om aanzienlijk aan te passen.” Joost wil voorkomen dat we nu in een soort fuik terechtkomen.
Voorkeur model: 3b, omdat het gebouw aan de kant van de Abeelstraat lager is. Met de opmerking dat het aan de kant van het Schoolpad ook lager moet zijn.

**Som** vindt het bouwvolume te groot, waardoor het ergens de hoogte in moet; dat verandert het beeld van de plek. Als op deze plek hoog wordt gebouwd, dan kan er op het Meering-terrein in de toekomst ook hoog worden gebouwd.

Voorkeur model: 3a, als de hoogte en volume goed zijn, geeft 3a het beste weer wat er nu is.
Bij de modellen 3b en 3c komt er in plaats van groen en kleinschalig een grote muur.
Som heeft aan dat het eigenlijk jammer is dat zijn gebouw en Waddenland zijn gebouwd, omdat ze hoog zijn, maar niemand kan de gebouwen zien vanwege het groen (2 rijen bomen).
Jacqueline vat samen: welk model het ook wordt, houd rekening met het groene aanzicht en dat het groen zo hoog is dat het beeld in stand blijft.

**Peter** geeft aan dat het parkeerprobleem enigszins kan worden opgelost door minder woningen te maken met een groter oppervlakte.
Voorkeur model: 3b, 3c spreken het meeste aan.

**Ans** pleit ervoor om zoveel mogelijk aan te sluiten op het dorpse.
Vanuit Waddenland willen we het mooie kleinschalige uitzicht graag behouden; het groen verbergt veel, zelfs in de winter. Ans suggereert om drie gebouwen van gelijke hoogte te maken, dan heb je geen discussie over waar welk gebouw moet komen.
Ans geeft aan dat haar achterban is geschrokken van de hoogte. De erf-opstelling vonden de meeste mensen plezierig. Ans pleit voor minstens 30% groen.
Ans voegt toe dat de huizen vanaf nummer 121 aftellend aan de oneven zijde richting Abeelstraat ook echt oude Duivendrechtse huizen zijn. En dat deze bewoners ook niet blij zullen zijn als de hoogte hun kant op gaat. Zij hebben de Hazelaar al aan de achterkant.
Voorkeur model: Vanuit Oud Duivendrecht voorkeur voor 3c en vanuit Waddenland 3a.
Ans vraagt of er ook onderzoek wordt gedaan omdat het veengrond is, om scheuren van het heien te voorkomen.

**Roland** vindt zijn eigen mening het minst belangrijk. Persoonlijk vindt hij 3c het meest aansprekend. Vanuit esthetisch oogpunt, omdat het de mooiste balans heeft tussen wat er nodig is en wat er kan. Er komt een stukje historie in terug. Ook de ligging spreekt aan; dat het is omgedraaid, de volume naar de andere kant. Ik herken in alles wat er gezegd wordt iets.
Jacqueline vat samen dat het een richting is en niet iets waar je volmondig ja tegen kan zeggen.

## 3. Vragen

*Hoe kan je 2 lagen met 1 kap vertalen naar deze hoogte?*
Mark: We streven naar variatie, 1 of 2 lagen met een kap. Twee lagen definieert waar de goot begint, bij een eigentijdse woning is dat tussen de 6 en 7 meter, in dit geval is het 7 meter. En de hoogte van de kap is het afhankelijk van hoe steil de kap is. Mark geeft aan te zoeken naar de Duivendrechtse referentie. Aan de Rijksstraatweg zie je overwegend

gebouwen met 2 lagen met 1 kap, en soms 1 laag met 1 kap. Ook met een goot op 7 meter.
Frans noemt dit creatief ontwerpen en noemt dit geen 2 lagen en 1 kap.
Mark geeft aan te zoeken naar de Duivendrechtse referentie.
Joost geeft aan dat de architecten zich waarschijnlijk netjes aan de opdracht hebben gehouden, en dat hij niet begrijpt waarom de uitgangspunten nog steeds niet op tafel liggen.
Ernest: “Op het moment dat we met de feedback van iedereen terug kunnen, maken we een voorstel waarbij we zo scherp mogelijk aan de wind varen. Hopelijk is dat dan passend genoeg. Als het aantal m2 een uitgangspunt is, dan kan ik dat niet noemen, dat hangt af van te veel factoren.”
Jacqueline sluit de discussie; het gaat er uiteindelijk om dat er een aanvaardbaar plan komt.

Hans geeft aan dat je naast de referentie Rijksstraatweg ook moet kijken naar de referentie Abeelstraat; woningen met begane grond, 1 woonlaag en 1 kap, met een nokhoogte van 9 meter. “Volgens mij moeten we niet praten over 2 lagen of 1 en een kap, maar wat past er in de omgeving? “
Ans voegt toe dat in het aangeleverde stuk over de welstandsnota, ook de Abeelstraat staat, wat een goed referentiekader zou moeten zijn.

Som wil benadrukken dat het belang van privacy wel is genoemd.
En hij geeft aan dat 2 lagen en 1 kap misleidend kan overkomen.

Michiel heeft het idee dat onze uitgangspunten vloeibaar lijken voor Wibaut. Er zijn geen toezeggingen gedaan.
Ernest reageert: “Ik ga geen voorstel bij jullie neerleggen wat ik niet kan realiseren. Ik heb een gezonde business case nodig, anders is het onmogelijk om het project te realiseren. Er is ons er ontzettend veel aan gelegen om een haalbaar project te realiseren en de kans daarop is het grootst als ik jullie meekrijg. Er is mij dus alles aan gelegen dat ik straks met het ontwerpteam iets maak waarmee ik jullie verleid.
In de volgende fase kan ik de hoogtes en afmetingen wel laten zien. Ik heb er alle begrip voor dat jullie je het recht voorbehouden om het af te wijzen. Ik heb er ook respect voor als we er niet uitkomen, dat kan, soms lukt het niet.”

*Is een variatie in hoogte binnen de gebouwen denkbaar?*
Jeroen: “Ieder kijkt begrijpelijkerwijs vanuit het eigen belang; wat gebeurt er tegenover mij. De Hazelaarstraat lijkt de plek waar we het meeste volume kunnen maken, maar vanuit de historie is karakteristiek aan een boerderij-ensemble dat het voorhuis (volume) juist aan de kant van de Rijksstraatweg staat en de bijgebouwen meer naar achter (minder volume).
Of binnen één gebouw meerdere volumes mogelijk zijn, zal Jeroen moeten onderzoeken. “Het moet daadwerkelijk een knipoog zijn naar een boerderijensemble.”

Jo geeft aan dat de kop-hals-rompboerderij typisch is voor Noord-Holland. Kop en hals zijn klein en de romp is groot.

Jacqueline vat samen: het erf is goed, het volume is een heikel punt, we moeten eerlijk op tafel hebben wat nok- en goothoogtes zijn. De groene voile is misschien nog wel belangrijker dan gedacht, vanuit het oogpunt van uitzicht en privacy.

Mark geeft aan dat alle input richting geeft om verder te gaan. Jeroen beaamt dat. Hij merkt een lichte voorkeur voor 3c, afhankelijk van waar de volumes gaan landen. “De nuances zijn afhankelijk van waar je woont ten opzichte van de locatie. 3c lijkt me voor de meeste mensen het beste vertrekpunt. We kunnen verder gaan, zodat we ook het parkeren inzichtelijk kunnen maken.”

Jacqueline vraagt zich af of de volgende bijeenkomst over 3 weken te ver weg is. Jeroen geeft aan dat ze gaan kijken vanuit de voorkeursvariant naar een mogelijke invulling ban het programma, de parkeernorm, en hoe we omgaan met de nuances vanuit alle input.
Ernest pleit voor een concreet voorstel omdat er behoefte is aan helderheid; een plaatje hoe wij het idealiter zien, het scherpst aan de snede, met de knoppen waaraan je kan draaien.
Jo vraagt of er ook nog aan de volumeknop gedraaid kan worden?
Ernest: “Ja, ik kom niet terug met hetzelfde volume.”

Som nodigt Jeroen/ heren 5 uit om langs te komen als dat nodig is.
Joost geeft aan dat als er tussendoor vragen zijn, die gesteld kunnen worden via e-mail. Deelnemers zijn bereid om mee te denken.

Frans herinnert de aanwezigen aan de uitgangspunten, zoals die de vorige keer zijn benoemd en waar we het over eens waren. Hij verwacht van de ontwikkelaar en architecten dat ze het plan toetsen aan die uitgangspunten en toelichten in hoeverre hieraan wordt voldaan.”
Frans dringt aan op meer informatie in de volgende stap; het aantal woningen per soort, parkeerplekken, hoeveel groen resteert er per keuze, intekening van verdiepingshoogte en aangezichtstekening.
Ernest: “Je pleit voor een compleet ontwerp. Wij gaan proberen jullie uitgangspunten in het plan te verwerken en zullen aangeven waar dat wel of niet lukt.”
Niek voegt toe dat het belangrijk is om te weten wat de knoppen zijn waaraan kan worden gedraaid.
Jacqueline verduidelijkt dat het gaat om de uitgangspunten, die zijn helder. Vervolgens moet er straks een ontwerp liggen dat hun ideaalbeeld is. Het is aan de ontwerpers om te laten zien waar binnen dat model de schuifruimtes zitten.
Mark vult aan: “We gaan goed proberen te interpreteren wat er gezegd is. Daar maken we ontwerpkeuzes in en daar waar er variabelen mogelijk zijn (knoppen, schuifruimte) maken we die inzichtelijk.”

Som vraagt of er ook een omschrijving komt van het groen; hoe hoog en hoe dicht?
Mark geeft aan dat dat het geval is, het wordt een integraal verhaal.
Joost vraagt of ook de maatvoeringen worden vermeld ten aanzien van volumes, oppervlaktes, ed.?
Jacqueline beaamt: hoe concreter hoe beter.

Ans wil ook graag weten welke doelgroep er in welk gebouw komt te wonen?
Mark geeft aan dat dit ook onderdeel is van de volgende stap.

## 4. Afsluiting en Vervolg

**Rondvraag**
Joost: Niek vroeg tijdens de vorige sessie of de ambtenaar contact heeft opgenomen met de wethouder over het Meering-terrein.
Ernest geeft aan dat hij die ochtend een gesprek heeft gehad met Meering. Wibaut heeft een laatste aangescherpt voorstel gedaan.
Ernest heeft niet veel hoop dat ze er samen uit gaan komen. Hij weet niet of de wethouder druk heeft uitgevoerd.
Jacqueline vraagt wat er gebeurt als ze ja zeggen. Ernest geeft aan dat het voor het project beter is maar wel zonde van het vele werk dat al verzet is. Ernest belooft dat zodra er duidelijkheid is, dit aan de expertgroepleden wordt gemeld.

Som meldt dat hij het boek van de stichting Rijksstraatweg gekocht heeft dat vol staat met omschrijvingen van oude gebouwen, waarvan het jammer wordt gevonden dat die zijn gesloopt. Som spreekt de hoop uit dat de reactie op de ontwikkeling op de Rijksstraatweg 125 zal zijn: ‘Jammer dat het is gesloopt, maar wat er nu staat is ook een mooie aanwinst.’

Jacqueline bedankt alle deelnemers voor de openheid. De volgende sessie is gepland op 24 juni.

# Expertgroep
# Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

## Verslag sessie 4 – Schetsontwerp
## Dinsdag 24 juni

Aanwezig: Hans de Potter (Abeelstraat), Joost Zeinstra (Abeelstraat), Frans Smits (Rijksstraatweg), Som Toohey (Rijksstraatweg), Michiel Bouman (Tamarindestraat), Niek Heering (Stichting Vrienden van Duivendrecht), Ans Quirijnen (Waddenland, Stichting Oud Duivendrecht), Jo Euwe (Werkgroep Openbare Ruimte), Roland Mattijsen (eigenaar locatie en audiobedrijf AEM), Peter van Leeuwen (De Kleine Kerk), Ernest van der Meijde (Wibaut), Eric De Winter (Wibaut), Niels Timmer (heren 5), Jeroen Atteveld (heren 5), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Jolijn Goertz (De Wijde Blik).

Gespreksleider: Jacqueline van de Sande (Beaumont communicatie)

Dit verslag is bedoeld als samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de vierde sessie van de expertgroep.

### 1. Welkom

Jacqueline heet iedereen welkom en stelt de agenda en het gespreksverslag van de derde sessie vast.

Frans vraagt of er gedacht is aan het doen van archeologisch onderzoek. Ernest geeft aan dat dat het een verplicht onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is en nog moet plaatsvinden. De suggestie om met de Werkgroep archeologie van Coherente hierover in contact te treden wordt ter harte genomen.

Ans geeft aan dat de Werkgroep Archeologie van Coherente niet actief is / niet bestaat. Echter, Alex de Boer en Joke Alink maken deel uit van de werkgroep archeologie van Ouder-Amstel. Zij weten en doen veel in de gemeente Duivendrecht. Daarnaast maken zij deel uit van de werkgroep cultureel erfgoed, onderdeel van cultuurplatform Ouder-Amstel.

Jacqueline vraagt aan Ernest waarmee hij de architect op pad heeft gestuurd en wat de status is van het ontwerp dat vanavond wordt gepresenteerd. Ernest blikt kort terug en geeft aan dat hij de betrokkenheid van de deelnemers bijzonder vindt. “Wij hebben hard gewerkt, maar jullie ook. Jullie zijn kritisch en constructief, daar wil ik graag een compliment voor geven. Dat zie je ook wel eens anders.”

Ernest geeft aan dat de afgelopen sessies is geprobeerd om zoveel mogelijk informatie op te halen en dat het geduld van de deelnemers op de proef is gesteld. “Hierdoor hebben we tot in detail een beeld van waar de omgeving zich sterk voor maakt. We hebben de architect gevraagd om te kijken of ze

daar zo dicht mogelijk of misschien helemaal aan kunnen voldoen." Ernest vertelt dat ze zijn gaan rekenen met het ontwerp waarmee heren 5 is gekomen, dat dit financieel tegen viel (iets onder het minimum qua rendement en risicodekking), maar dat ze er graag mee verder willen "omdat het een plan is wat we met vertrouwen aan jullie durven te presenteren." Tot slot geeft Ernest aan dat zij de deelnemers hard nodig hebben om er een haalbaar en breed gedragen plan van te maken. Hij vraagt de deelnemers nog een keer kritisch, maar ook constructief mee te denken.

## 2. Presentatie conceptontwerp – Jeroen Atteveld

Jeroen spreekt de hoop uit dat hij de deelnemers positief verrast. In essentie zullen de deelnemers het ontwerp herkennen vanuit de selectie. Er is dankbaar gebruikt gemaakt van alle input uit de persoonlijke gesprekken en expertgroepsessies. "In onze ogen is het hierdoor een beter plan geworden dan het plan tijdens de selectie."

**1. Ontwerp Nieuw Groot Giessenhof**
Jeroen licht toe dat het ontwerp is gebaseerd op een boerderijensemble: T-boerderij, zomerhuis en houten schuur, gesitueerd rondom een erf. In plaats van appartementen is gekozen om in 2 van de 3 gebouwen grondgebonden woningen te maken. Doordat er minder woningen zijn, is er meer ruimte tussen en om de gebouwen. Dit draagt bij aan iets wat heel belangrijk is gebleken; de waardering voor groen in combinatie met het boerderij-ensemble. Er is ruimte voor een groene voile rondom het boerderijensemble.
De 3 gebouwen hebben een verschillende grootte. De hoogtes zijn gevarieerd rondom het uitgangspunt 2 lagen en 1 kap.

**2. Omgang wensen en belangen buurt**
Jeroen gaat vijf thema's langs aan de hand van de modellen: het selectiemodel (15/02/21), variant 3c (25/05/21) en Nieuw Groot Giessenhof (vandaag): 1) Dorps karakter, boerderijensemble 2) Groen versus bebouwd oppervlak, 3) Doelgroepen en woningtypologie, 4) Parkeren en verkeer 5) Volume, hoogte, licht en bezonning.

**Ad 1) Dorps karakter, boerderijensemble**
Jeroen vertelt dat ze een stap terug hebben gedaan, ze zijn bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nagegaan welke boerderijtypen kenmerken zijn in Nederland. In Duivendrecht zijn dat de hallenhuisboerderij en de langgevelboerderij. Deze hebben in vele vormen aan de Rijksstraatweg gestaan. Dat boerderijprincipe past heel goed bij deze buurt en bij Duivendrecht.

Er komen drie gebouwen rond een erf. Het hoofdvolume van de T-boerderij is naar de kant van de Hazelaarstraat verplaatst. Het gebouw met het kleinste volume komt aan de andere kant bij het Schoolpad. Aan de achterkant van het erf komt een houten schuur op stenen voet. Het erf heeft één toegang vanaf de Rijksstraatweg.

Jeroen licht toe op welke manier is voldaan aan de wensen uit de omgeving. Omdat herbestemming van het voorhuis de mogelijkheden van de ontwikkeling zeer beperkt, is hier niet voor gekozen. Wel wordt ingezet op behoud van de dorpel en het hek, om aan te sluiten op de naastgelegen gemeentelijke monumenten.

**Ad 2) Groen versus bebouwd oppervlak**
In het ontwerp worden de waterstructuur en groene voile behouden aan de Abeelstraat en aan de Rijksstraatweg, net als één inrit. “De kwaliteit van de groene voile moeten we vasthouden. Daarom baseren we de rooilijnen voor het nieuwe ontwerp op die van de bestaande volumes. Aan de Schoolpadkant houden we de begroeiing langs het water en het water zelf in ere.

In het selectieontwerp hadden we een bebouwd oppervlak van circa 1.400 m2, nu gaan we uit van circa 1.250 m2, bijna 10 % minder. Jeroen geeft aan dat dat grotendeels komt omdat is afgestapt van alleen maar appartementen. Bij 2 van de 3 gebouwen zijn er geen galerijen en geen balkons meer. Er is ruimte voor 32,2% groen, hierbij zijn de terrassen in de achtertuinen niet meegerekend. Jeroen geeft aan dat goed gekeken is naar de overgang; hoe sluiten de gebouwen en tuinen aan op de omliggende bebouwing.

Aan de Rijksstraatweg wordt de onderbegroeiing behouden en versterkt. Aan de Schoolpadkant wordt gekeken of er een terras met een diepte van 2m40 kan komen, zodat dat groen blijft en mensen niet de oever kunnen confisqueren. Dit is wellicht iets om collectief beheer voor af te spreken. Ook aan de Abeelstraat krijgen de woningen een klein terras, zodat de groene oever behouden kan blijven.

Over de landschappelijke inpassing vertelt Jeroen dat het denkbaar is dat er aan de erfzijde van het gebouw aan de zijde van de Abeelstraat veranda’s of pergola’s komen. De avondzon schijnt aan de binnenkant van het erf. Aan de buitenkant komen heesters voor een zorgvuldige groene overgang. Aan de voorkant kan worden gedacht aan een verzorgde haag, zoals een beuk of liguster, wat zorgt voor een voorname voorkant. Duidelijk is dat inzetten op groen is heel belangrijk is, zowel voor de nieuwe bewoners als voor omwonenden.

**Ad 3) Doelgroepen en woningtypologie**
Jeroen geeft aan dat is afgestapt van het idee om te bouwen voor 1 of 2 doelgroepen. Er is gekozen voor een mix van woningen en doelgroepen; Duivendrechtse mix. Dit sluit beter aan bij de wens om gemeenschapszin te creëren. Dit komt terug in 4 types:
In de T-boerderij komen in de kop studio’s en in het lijf 3 kamerappartementen. In de houten schuur komen grondgebonden woningen en in het zomerhuis compactere grondgebonden woningen. In plaats van 50 zijn er nu 36 woningen voorzien, voor een bredere doelgroep. Dit heeft ook zijn weerslag op het parkeren; er zijn nu 31

parkeerplaatsen nodig in plaats van 38. Al met al zorgt dit voor een meer ontspannen plan.
In de T-boerderij komt een lift, waarmee het ook toegankelijk is voor mensen die minder goed ter been zijn, een wens vanuit de Groep RSW.

**Ad 4) Parkeren en verkeer**
Er wordt uitgegaan van totaal 31 parkeerplaatsen, waarvan 3 voor deelauto's en 11 voor bezoekers. De plekken bevinden zich grotendeels op eigen terrein (23), er zijn 8 plekken voorzien aan de Rijksstraatweg. Jeroen geeft aan dat hiermee voldoende parkeerplaatsen zijn gecreëerd om de parkeerdruk in de Abeelstraat niet te verhogen. En dat zij zouden willen onderzoeken of het aantal deelauto's verhoogd kan worden.

**Ad 5) Volumes, hoogte, licht, bezonning**
Jeroen vat enkele elementen van het ontwerp samen ten opzichte van het selectie-ontwerp. De zwaarste volumes zijn richting de Hazelaatstraat verplaatst. "Er is als het ware krimpfolie om het plan heen gelegd; alles is compacter geworden." Jeroen toont de percentages ten opzichte van de visie:
- 23 appartementen en 13 grondgebonden woningen
- 2.310 GO (-11%)
- 2.025 m2 bvo (-12%)
- 10.300 m3 bruto volume (-17%)
- Bebouwd oppervlak 1.246 m2 (-9,5%)
- Percentage groen: 32,2%

Een bezonningsstudie laat de impact van de bebouwing op de omgeving zien, op 4 tijdstippen. De schaduwwerking door de bomen is hierin niet meegenomen.

Jeroen licht toe dat de hoogtes niet volgens het huidige bestemmingplan zijn, maar dat wel is gekozen voor maximaal 2 lagen en 1 kap als basis. De massa's zijn compacter, waardoor het geheel beter op z'n plek landt.

**Aandachtspunten**
Jeroen vat enkele aandachtspunten die zijn meegegeven samen ten aanzien van beheer, proces en locatie. Gekeken wordt naar zaken als beheer, de mogelijkheden voor een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht. Ook het onderzoek vanwege de veengrond wordt later opgepakt. Het is helaas niet gelukt om tot overeenstemming te komen met de familie Meering voor de aankoop van hun perceel.

**Ontwerpruimte/ 'knoppen van Niek'**
Jeroen geeft aan dat het ontwerp wat er nu ligt op zichzelf staat, geworteld is op deze bijzondere locatie en dat vrijwel alle wensen hierin zijn meegenomen. Daarom presenteert hij nu geen 'mengpaneel', maar een ontwerp dat compacter is, waarin ieders belangen een plek hebben gekregen.

## 3. Vragen en Reacties

Jacqueline zegt dat de deelnemers vragen kunnen stellen en tijdens de volgende sessies, na raadpleging van de achterban, een diepgaandere reactie kunnen geven.

Niek: “Zonder me erop vast te pinnen, vind ik het positief dat het kleiner en lager is. Wat zijn de overwegingen om niet te kiezen voor behoud voorhuis, zoals aangegeven in het programma van wensen van de Groep RSW?”

Jo heeft een groot compliment voor de manier waarop er naar gekeken is. Ze heeft serieus het gevoel dat er goed geluisterd is, dat jullie je best hebben gedaan om zoveel mogelijk waar te maken. Ze vraagt wat de hoogtes van de gebouwen zijn? Het lijkt alsof het aanzicht van het gebouw links net zo hoog is als het aangrenzende gebouw.

Joost vraagt om gedetailleerde afmetingen en wil graag een toelichting op de uitspraak van Ernest dat het plan zoals het er nu ligt ‘net aan financieel haalbaar is.’

Frans is blij dat is aangesloten bij model 3c, zijn persoonlijke voorkeur. Hij geeft aan zich nog niet te willen vastpinnen en de tekeningen goed te willen bestuderen. Een eerste reactie is dat het gebouw toch vrij dicht op zijn huis en het schoolplein lijkt te komen, met kleine tuinen/terrassen. Hij geeft aan dat de parkeernorm achterblijft bij de normen vanuit de gemeente Ouder Amstel. “Ik vind 1,6 ook veel, maar nu zitten jullie daar wel erg ver daaronder. Verwacht je problemen in goedkeuringsprocedure?”

Hans sluit zich aan bij Jo en geeft ook complimenten voor wat gepresenteerd is en hoe tegemoet is gekomen aan het Programma van wensen. Hij stelt dat ondergrond parkeren nu nog minder haalbaar lijkt. Hij vraagt zich af of dit toch niet haalbaar is als de huur- of koopprijzen iets hoger worden.

Som geeft complimenten voor het harde werken en de aanpassingen. Ten aanzien van privacy geeft hij aan niet te snappen hoe dit is meegenomen in het ontwerp.

Ans geeft aan dat ze vanuit de Stichting Oud Duivendrecht waarschijnlijk meer tevreden zullen zijn over dit ontwerp dan de bewoners van de 18 appartementen van Waddenland die op de locatie uitkijken. “Wat betreft groen is denk ik iedereen tevreden.” Ze geeft complimenten aan Jeroen, hij heeft het boek over de historie goed gelezen.

Ook Michiel is positief verrast. Hij vraagt of het reëel is om de dorpel te behouden tijdens de bouw.

**Antwoorden**

Ten aanzien van de details van de afmetingen geeft Jeroen aan dat het model een onderlegger is vanuit de computer, dus dat het de werkelijke maten zijn. Het perspectief geeft een vertekend beeld; de gebouwen lijken in perspectief even hoog maar het T-gebouw is feitelijk hoger. Jeroen somt de hoogtes op:

- T-gebouw: nokhoogte 12 meter, goothoogte 7,1 meter
- Zomerhuis: nokhoogte 8,4 meter, goothoogte 4,5 meter
- Houten schuur: nokhoogte 11 meter, goothoogte 6,5 meter

Omdat dit uit de tekeningen niet duidelijk wordt, zal Jeroen de presentatie aanvullen met een aanblik vanaf de Rijksstraatweg.
Op de vraag van Frans of de rooilijn van de T-boerderij meer naar voren ligt, antwoordt Mark bevestigend.

Over de afstanden tot de gebouwen vertelt Jeroen dat deze maat aan de Rijksstraatweg varieert. Aan het Schoolpad is de maat ongeveer hetzelfde (afstand school tot zomerhuis is circa 26 meter).
Ook aan de Abeelstraat varieert de afstand; vanaf de Hazelaarstraat richting de Abeelstraat wordt de afstand kleiner.
Afgesproken wordt dat Jeroen de hoofdmaten zal toevoegen aan de tekening.

Joost vraagt hoe de gevels er uitkomen te zien, voor het zicht vanuit de Abeelstraat. Jeroen antwoordt dat er nu nog geen gevelontwerp is gemaakt en dat waar de ramen exact komen, pas in het ontwerp kan worden opgepakt.

**Privacy**
Over de wijze waarop rekening is gehouden met privacy zegt Mark dat aan het Schoolpad en de Abeelstraat gekozen is voor grondgebonden woningen in plaats van appartementen; mensen kijken in het huidige ontwerp dus niet langer vanaf hoger gelegen verdiepingen vanaf hun balkon of vanuit hun woonkamer neer op de woningen aan de overkant. Het T-gebouw heeft aan de noordkant slaapkamers en richting het erf balkons; die kijken uit op het erf. Aan de kop van de T-boerderij zitten studio's, die zijn gesitueerd zoals het blok waar Som woont, maar hier is dan weer de meeste ruimte voor volwassen groen. Privacy wordt daar geborgd door de groene voile.

**Parkeren**
Het uitgangspunt is dat dit niet moet leiden tot parkeerdruk elders. En dat tegelijk wordt ingezet op ruimte voor groen.
Mark licht het parkeerbeleid van de gemeente Ouder- Amstel toe. Hier geldt een parkeernorm per type woning, verdeeld in categorieën. In de berekening wordt rekening gehouden met het type woning, de adressendichtheid (schil rond centrum) en de inzet van deelauto's. In totaal zijn er 31 parkeerplaatsen nodig, waarvan 3 deelautoplekken, 11 voor bezoekers en 17 voor bewoners.

Er komen 23 plekken op eigen terrein en 8 langs de Rijksstraatweg, evenals dat ten noorden en zuiden van de locatie het geval is langs de Rijksstraatweg. De Rijksstraatweg wordt opnieuw ingericht, de parkeerplaatsen zijn zo bedacht dat het past in de typologie van Duivendrecht.
Mark geeft aan dat het ook voor de ontwikkelaar belangrijk is dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en meent met deze onderbouwing prima het gesprek aan te kunnen gaan met de gemeente.

**Haalbaarheid**
Ernest licht toe dat het ontwerp is berekend uitgaande van een beperkt percentage rendement en gebaseerd op bouwkosten en verwachte opbrengsten. Het is in dit stadium gebruikelijk dat er een extra paar ogen naar de stichtingskosten kijkt, aangezien het om zulke grote bedragen gaat dat je zekerheid wilt hebben. Ernest stelt voor deze second opinion aan een klein comité toe te lichten, op voorwaarde dat er voorzichtig en respectvol mee wordt omgegaan. Afgesproken wordt dat er een afspraak komt met Ernest, de kostendeskundige, Joost en Hans en de partner van Niek (bouwkundige).

**Behoud voorhuis boerderij**
Jeroen geeft aan dat Hylkema al veel heeft verteld over de reden om het voorhuis niet te behouden. Hij licht toe dat gekozen is om in te zetten op behoud van het ensemble. Hij geeft aan dat ze het, ook ten tijde van de selectie, serieus hebben onderzocht. Het voorhuis staat op een centrale plek, eromheen bouwen en dan het terrein goed ontsluiten is erg lastig. Mark voegt toe dat het bouwkundig in heel slechte staat is, dat ze er voor kiezen om te bouwen in de geest van de historie en zo ook vol kunnen inzetten op duurzaamheid.

**Hek en Dorpel**
Jeroen geeft aan dat het hek circa 10 jaar oud is. In het ontwerp worden hek en dorpel meegenomen. In overleg met de aannemer zal gekeken worden welke delen behouden kunnen blijven en/of moeten worden aangeheeld. Wellicht dat het in z'n geheel of tijdelijk verplaatst en/of gerepareerd moet worden.

**Bouwvlak**
Joost heeft eerder aangegeven dat hij het bouwvlak vanuit het bestemmingsplan nog nergens heeft teruggezien. Hij ziet weinig reden om hiervan af te wijken. Jeroen legt uit dat er nu een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt, geënt op gezamenlijke inzichten en dat daaruit het bestemmingsplan volgt. "Wat er nu ligt heeft betekenis voor het huidig gebruik. Daarom nemen we het huidige bestemmingsplan niet 1-op-1 over." Afgesproken wordt dat Jeroen in de presentatie het huidige bouwvlak zal toevoegen aan de plattegrond.

**Rooilijnen**
Ten aanzien van de afstand van de locatie tot het schoolplein (kan het niet wat verder weg) licht Mark toe dat rondom een zone wordt

vrijgehouden van 5 meter vanaf het water. “Aan de Rijksstaatwegzijde ‘tippen’ we aan de gevel van het bestaande complex. Het smalste stuk is 5 meter en loopt vervolgens aanmerkelijk op. Omdat de gebouwen scheef staan; staat de hoek op de rooilijn, dit geeft ruimte.”
Hans vraagt of het mogelijk is om het gebouw aan de Hazelaarstraat verder op te schuiven, zodat deze samenvalt met de huidige lijnbebouwing. Mark zegt dat dat niet kan, omdat je binnen 2 meter van de erfgrens geen ramen mag maken en de gebouwen daarmee niet goed bewoonbaar zouden worden.

Jacqueline vraagt hoeveel uitwerking er nog nodig is?
Jeroen antwoordt dat deze volumestudie de volumes vastlegt en dat dan kan worden gestart met het voorontwerp, de vormgeving.”

Niek vraagt waarom er niet is gekozen voor hoogteverschillen binnen één gebouw, zoals tijdens de vorige sessie geopperd is. Jeroen geeft aan dat elk gebouw eigen hoogte heeft, dit leunt op de typologie van oude boerderijen. Er is uitgegaan van vrij archetypische vormen, van simpele vorm zoals een kind een huis zou tekenen. De variatie zit niet binnen één gebouw maar tussen de 3 gebouwen onderling.
Hans vraagt of er variatie komt per gebouw in materiaal. Jeroen geeft aan dat dat het geval is, bijvoorbeeld hout en metselwerk. Dit wordt uitgewerkt tijdens de architectuur-fase.

Michiel vraagt of een parkeerplaats verplicht gaat worden bij het huis. Mark geeft aan dat hierover wordt nagedacht. Het zou goed zijn als het parkeren in bezit komt van een VvE, omdat je dan de sterkste borging hebt dat de parkeerplaatsen op lange termijn beschikbaar blijven. Michiel zegt dat er veel parkeerplaatsen verkocht zijn in het dorp. Ernest vertelt dat bij vergelijkbare plannen afspraken worden gemaakt, dat als je de parkeerplaats wilt verkopen je die dan eerst moet aanbieden aan medebewoners.

Hans vraagt of is nagedacht over het hoger maken van het gebouw aan de Hazelaarstraat. Dat zou wellicht het rendement verbeteren, waardoor ondergronds parkeren mogelijk kan zijn. Mark geeft aan dat juist is geprobeerd om de gebouwen gemiddeld lager te maken, gezien de wensen vanuit de expertgroep.

Joost vraagt wat de planning is. Ernest geeft aan dat als de conclusie is dat het een breed gedragen plan is, ze het plan aan de gemeente gaan presenteren. En hun best gaan doen om de gemeente te overtuigen. Als de gemeente akkoord gaat, volgt er een proces van het sluiten van een anterieure overeenkomst, waarna het plan eerst ambtelijk en dan bestuurlijk wordt getoetst en dan naar de gemeenteraad gaat. Daarna volgen het ontwerp bestemmingsplan, het bestemmingsplan en aanvraag omgevingsvergunning. Het heeft de voorkeur om bestemmingsplan en omgevingsvergunning in één keer in procedure te brengen, omdat dan goed te controleren is of we ons aan de afspraken houden. De architectuurfase zit voor de aanvraag

omgevingsvergunning; van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp (DO) naar DOplus en dan indienen omgevingsvergunning.

Joost verzoekt om een terugkoppelsessie, zodat duidelijk is welk plan Wibaut presenteert. Ernest vindt dat een goed idee en stelt voor om een aantal momenten met elkaar tijdens het proces te prikken.
Mark voegt toe dat na het afronden van de expertgroepsessies er ook een moment is om het plan breder te delen met de achterban en overige geïnteresseerden. Ook komt er een eindverslag, waarin staat hoe de participatie is verlopen.

Niek stelt dat de sessie van volgende week niet de laatste sessie zal moeten zijn. Jacqueline geeft aan dat Ernest nog in klein comité de doorrekening zal toelichten. Joost wil inzicht in die onderbouwing, voor hij reactie op het plan kan geven. Die zal niet voor volgende week klaar zijn, zegt Ernest. Jacqueline besluit dat de sessie van volgende week pas kan plaatsvinden na de toelichting op de doorrekening. Er zal een nieuwe datum worden gecommuniceerd.
Na de volgende sessie wordt dan nog één keer een terugkoppelsessie georganiseerd, wordt een eindverslag gemaakt en daarmee kan Wibaut dan richting gemeente. Voor de lange termijn wordt afgesproken om een aantal contactmomenten gedurende het proces te organiseren.

Frans geeft de voorkeur om de volgende keer fysiek bij elkaar te komen.

Frans vraagt of de integriteit na de bouw, tijdens verkoop/verhuur kan worden gewaarborgd. Ernest geeft aan dat dit tot op zekere hoogte kan, maar dat dat voor vergunningsvrije zaken lastig is. Mark geeft aan dat hij met Jeroen gaat nadenken hoe hier slim mee om te gaan. “Een idee zou kunnen zijn dat we ontworpen opties neerleggen die passend zijn, zoals voor een dakkapel. Dat is dan een principeoplossing die je bij welstand neerlegt.” Wellicht zijn er mogelijkheden in het bestemmingsplan en/of in de splitsingsakte van de VvE. Mark komt er een volgende keer op terug.

## 4. Tot slot

Jacqueline dankt alle deelnemers voor hun aanwezigheid en sluit de bijeenkomst af.

Sessie 4

# Nieuw Groot Giessenhof

Presentatie expertgroep | 24.06.2021

1. Ontwerp Nieuw Groot Giessenhof

2. Omgang wensen en belangen buurt

Inhoudsopgave

# 1. Ontwerp

# Nieuw Groot Giessenhof

Vogelvlucht perspectief

Situatie Nieuw Groot Giessenhof

Situatie Nieuw Groot Giessenhof - bouwvlak vigerend bestemmingsplan

Hazelaarstraat

Schoolpad

## Doorsnede A

0 5 10 15 20 25 m

Rijksstraatweg

Abeelstraat

## Doorsnede B

0 5 10 15 20 25 m

# Doorsnedes

Rijksstraatweg 121 Hazelaarstraat Rijksstraatweg 127 Rijksstraatweg 129 (De Kleine Kerk)

Doorsnede C

0 5 10 15 20 25 m

# Doorsnedes

Huidige situatie Rijksstraatweg

Gebouwen zonder groenstructuur

Nieuw Groot Giessenhof

Huidige situatie Abeelstraat

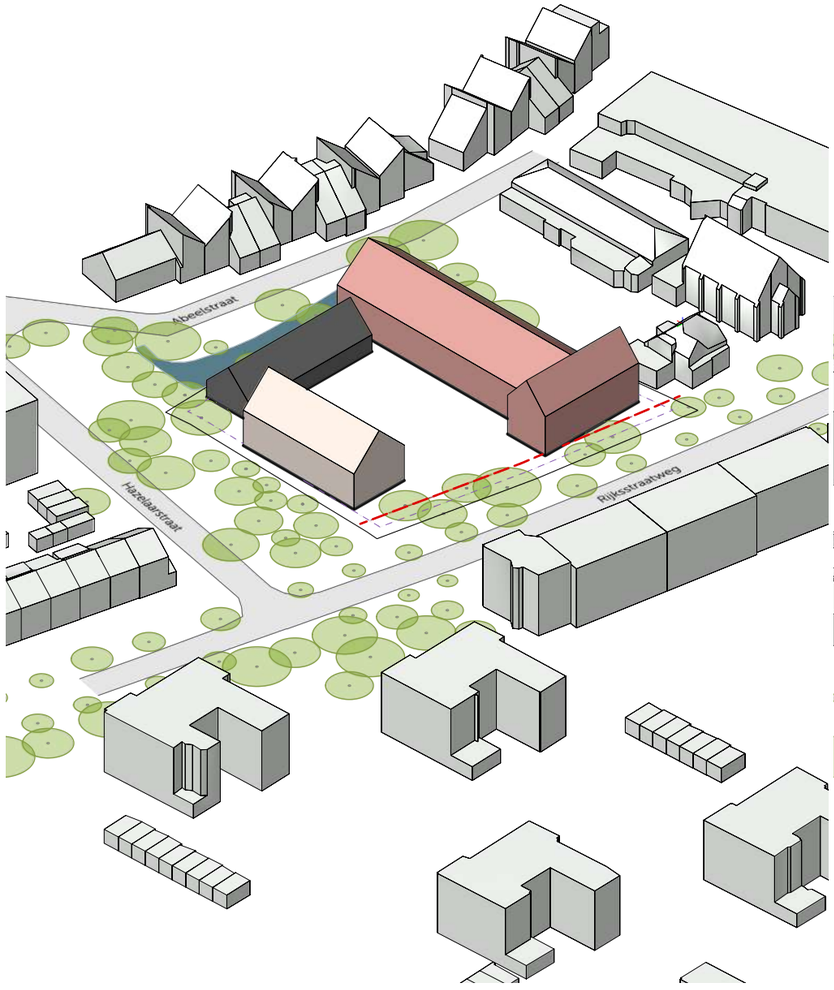
Gebouwen zonder groenstructuur

Nieuw Groot Giessenhof

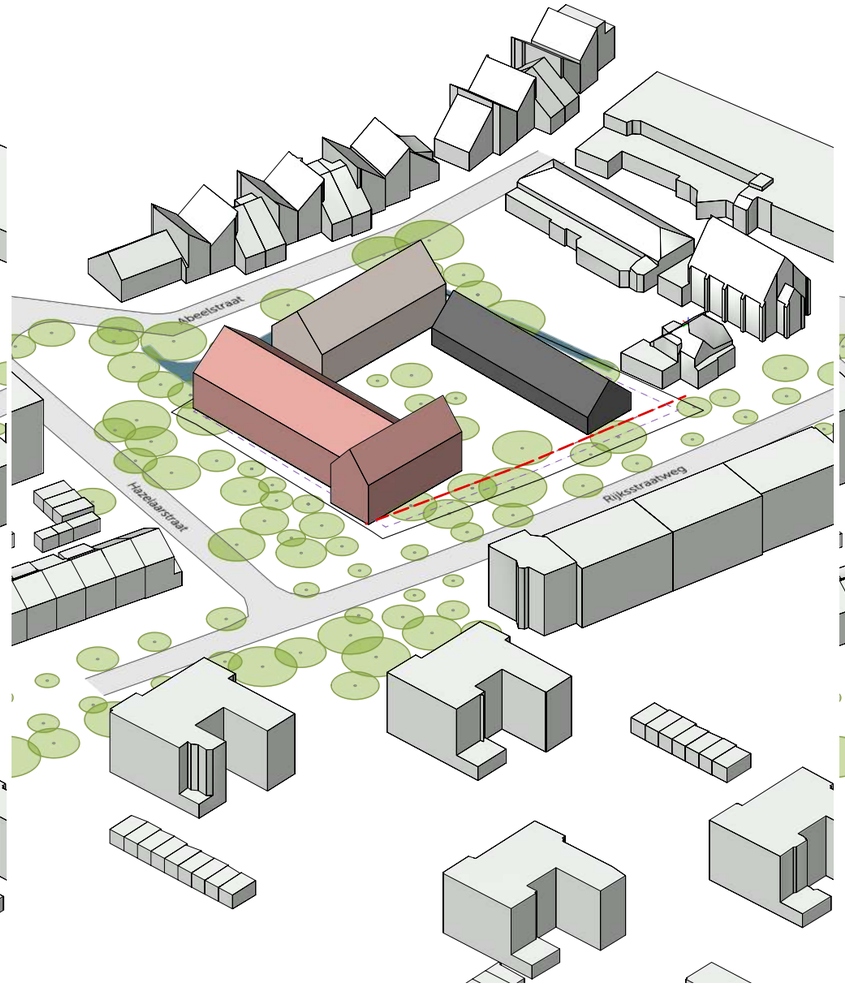
# 2. Omgang wensen en belangen buurt

1. Dorpskarakter, boerderij-ensemble
2. Groen versus bebouwd oppervlak
3. Doelgroepen en woningtypologie
4. Parkeren en verkeer
5. Volume, hoogte, licht, bezonning

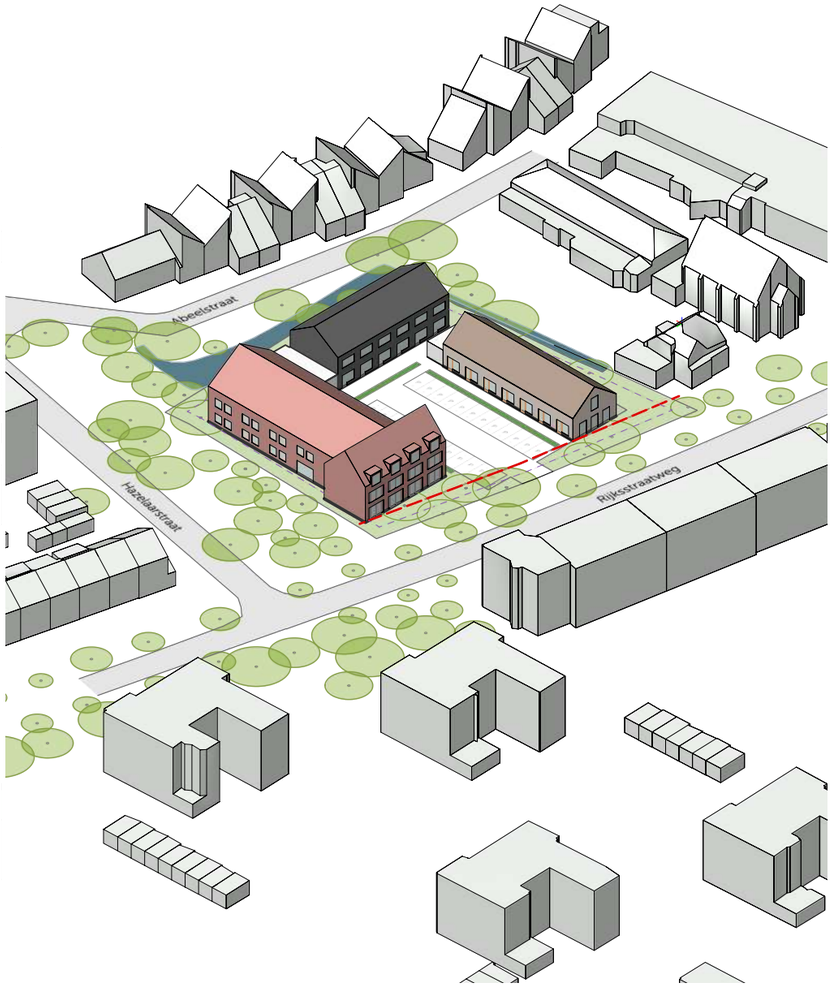
# Thema’s




Selectie
15-02-2021



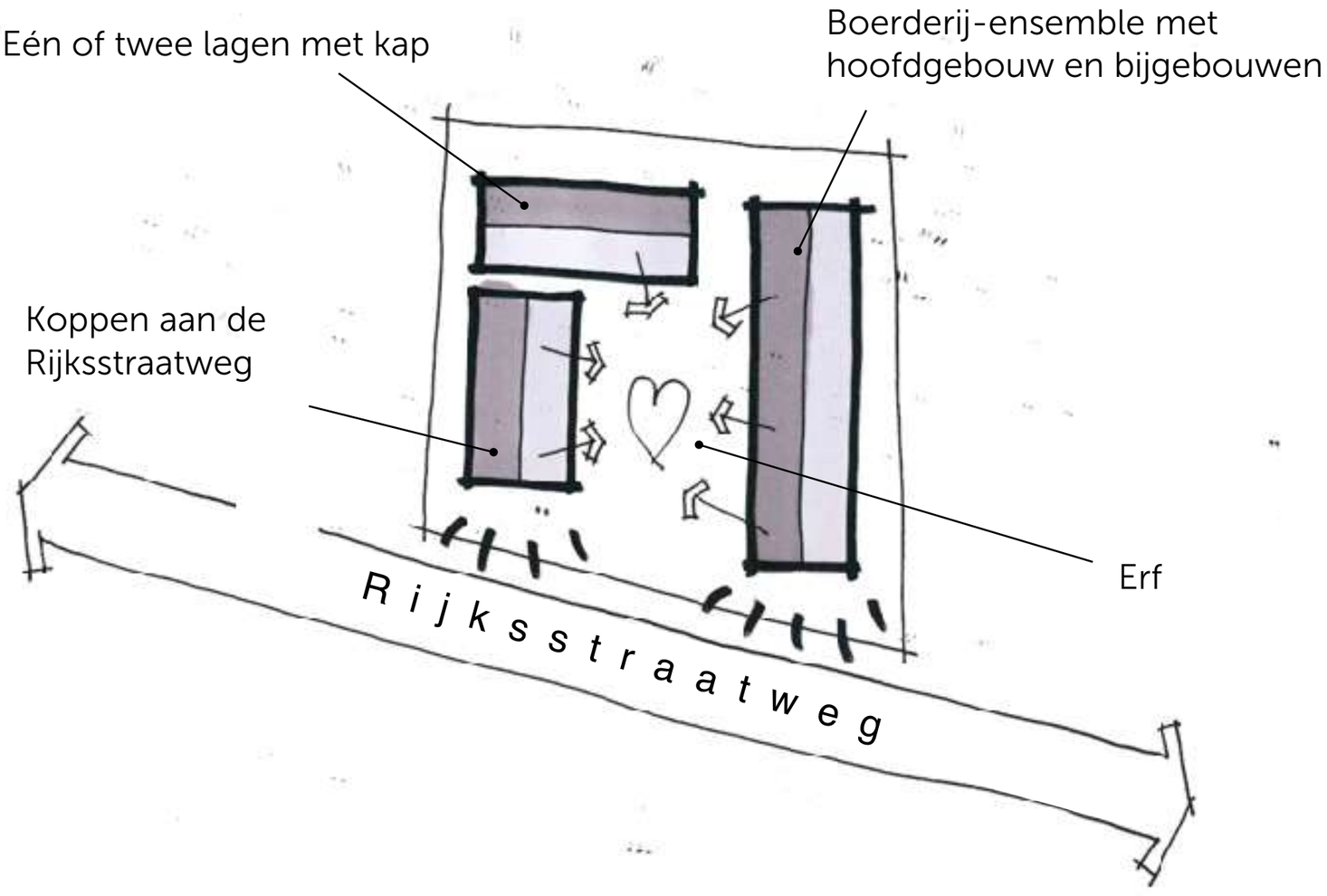

Variant 3C
25-05-2021




Nieuw Groot Giessenhof

# Ontwikkeling van Nieuw Groot Giessenhof

# 1. Dorps karakter / boerderij-ensemble



Home > Onderwerpen > Agrarisch erfgoed >

Boerderij in Jabeek in Limburg.

## Zuid-Limburgse boerderij

In Zuid-Limburg hebben boerderijen een duidelijk andere vorm dan in de rest van Nederland. Boerderijen zijn uitgebouwd van een L- of U-vorm tot vierzijdig gesloten complexen. Vaak werden ze uitgebreid met poortgebouwen en torens waardoor ze de uitstraling van een kasteel kregen. De boerderijen zijn vanaf de 20e eeuw opgetrokken uit vakwerk en wit gekalkt. Daarvoor waren ze meestal witgeschilderd of van onbehandeld leem.

Boerderij in Borssele (Zeeland), te zien is de grote houten dwarsdeelschuur met rieten zadeldak.

## Zuidwest-Nederlandse boerderij

Deze boerderijen zijn ontstaan door strijd tegen het water in de provincie Zeeland. De vele overstromingen zorgden voor aanvoer van vruchtbare zeeklei. Na de aanleg van dijken ontstonden hier verschillende soorten boerderijen. Deze boerderijen hadden bijna altijd grote schuren voor opslag van graan, soms wel 12 meter hoog. Het woonhuis was tegen de schuur gebouwd. Door brandgevaar en ook door statusverhoging werden het vrijstaande bakstenen woningen. Hierdoor ontstond een boerderijencomplex met woning en verschillende bijgebouwen.

Deze stolpboerderij in Beemster is een typisch voorbeeld van de Noordelijke huisgroep boerderijen.

## Noordelijke huisgroep

Dit type boerderij heeft meerdere functies onder een dak, zowel het woongedeelte als de stallen en de hooiopslag. Deze boerderijen staan in Friesland, Noord-Holland, Groningen en de Waddeneilanden. De uitvoering van de boerderij ontwikkelde zich in elke provincie anders. Zo ontstond in Noord-Holland de stolpboerderij en in Friesland de kop-hals-rompboerderij of kop-rompboerderij.

Er zijn veel varianten binnen de verschillende soorten boerderijen van de Noordelijke huisgroep. Vooral de stolpboerderij in Noord-Holland kent een groot aantal soorten. Afhankelijk van de status of de bedrijfsactiviteiten en plaatselijke omstandigheden kreeg het pand een rijke voorgevel of extra stalruimte. Andere specifieke varianten zijn de Friese stelp en in Groningen ontstond vanuit Duitsland de Oldambtsterboerderij.

Een boerderij in Tilligte Overijssel.

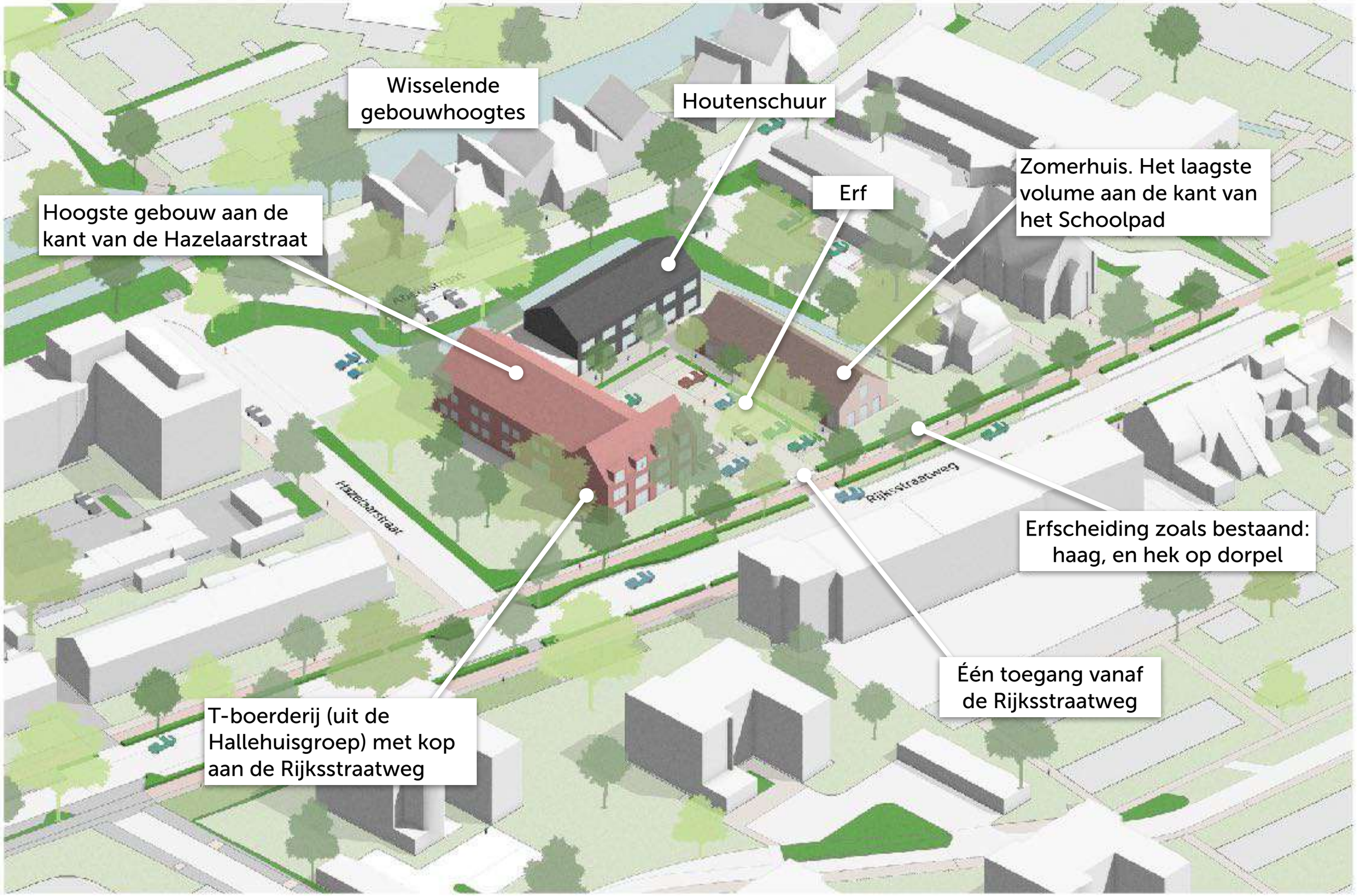
## Hallehuisgroep en de langgevelboerderij

Het hallehuis komt op veel plekken in Nederland voor. Grofweg loopt het gebied vanaf de zuidgrens van Groningen en Friesland tot aan Noord-Brabant en Noord-Limburg en van oost naar west.
Een hallehuis bestaat uit een rechthoekig gebouw. Voorin is het woongedeelte en achter bevindt zich het bedrijfsgedeelte met daarin de stallen en de opslag. De woon- en bedrijfsruimte is gescheiden door een brandmuur. Het werkgedeelte bestaat meestal uit een middendeel en twee zijgedeelten. Het middenstuk huisvest het deel met de werkruimte en dorsruimte voor stro en graan. De smalle zijbeuken zijn voor vee en werktuigen.

Vanuit deze basisvorm zijn vele streekgebonden varianten ontstaan. In het Rivierengebied bijvoorbeeld werd het voorhuis tot een T-vorm uitgebouwd. Deze boerderij heet dan ook de T-huisboerderij. In Zuid-Holland werden onder het woongedeelte kelders gebouwd. Hierdoor ontstonden de bekende opkamers.
In Brabant werden de gebruiksruimtes niet meer naast, maar achter elkaar gebouwd zodat er langgerekte panden ontstonden. Deze boerderijen worden langgevelboerderij genoemd.

# Boerderij typologieën in Nederland

# Historische boerderij-ensembles in Duivendrecht

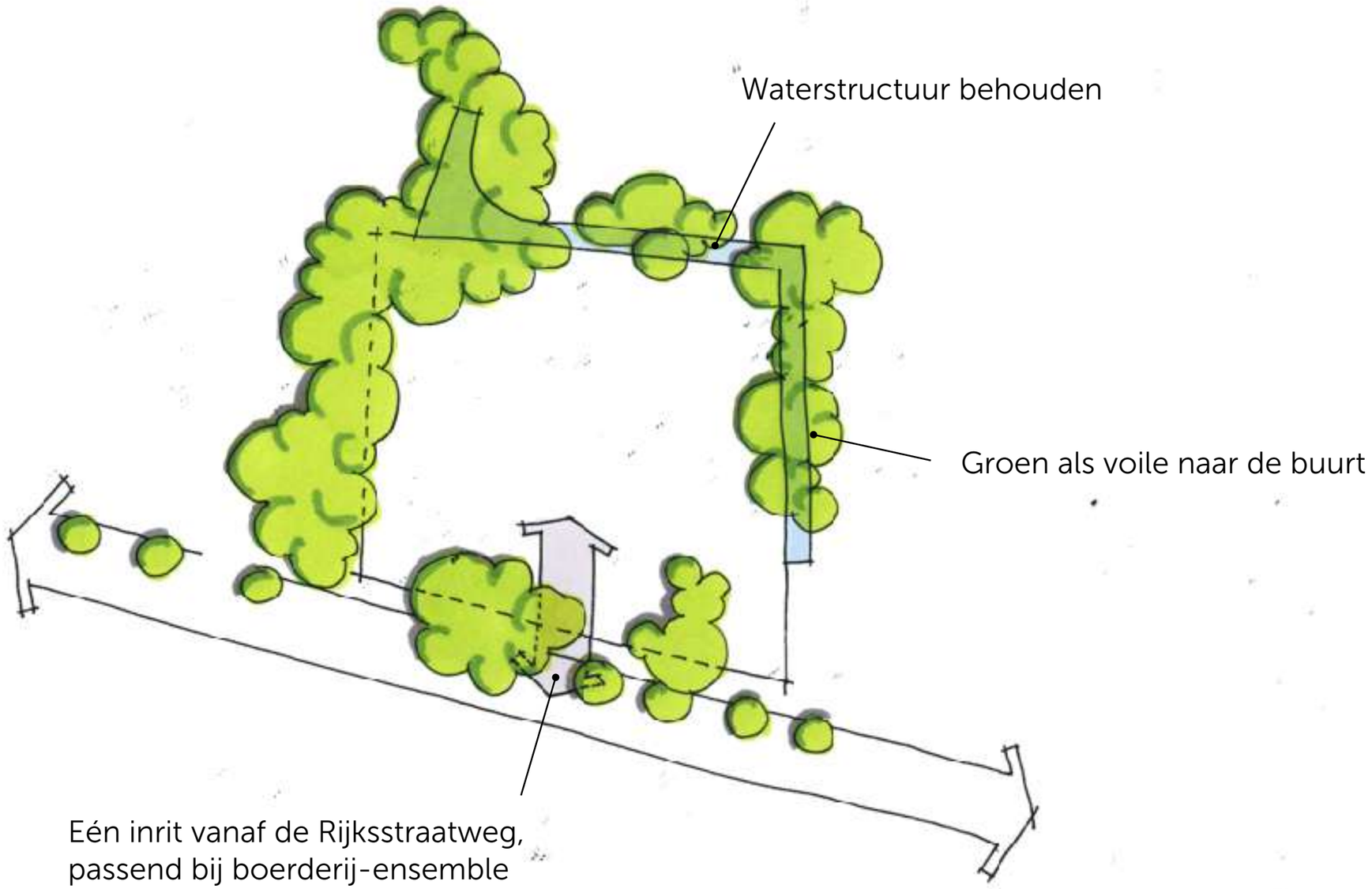



# 1. Dorps karakter / boerderij-ensemble

# 1. Dorps karakter, boerderij-ensemble

✗ • Behoud of integreer (deel van) voorhuis;
✓ • Behoud dorpel en hek;
✓ • Behoud cultuurhistorische waarden;
✓ • Maak de vroegere lintbebouwing aan de Rijksstraatweg zichtbaar/herkenbaar (met boerderijen met de kopse kant naar de straat);
✓ • Sluit aan op het wisselende karakter van de vier kanten van het perceel: Rijksstraatweg, Hazelaarstraat, Abeelstraat en Schoolpad
✓ • Behoud de typologie van het boerderij-ensemble
✓ • Sluit aan op het ensemble boerderij-schoolmeesterhuis-school-kerk.

# 2. Groen versus bebouwd oppervlak



# Groene randen Abeelstraat

Groene randen Rijksstraatweg, huidige situatie

# Definitie rooilijnen

# Definitie rooilijnen

Bebouwd oppervlak selectie 15.02.2021: 1376 m²

| | Type oppervlak | Grootte | Percentage |
|---|---|---|---|
| | Water | 36,2 m² | 1,1% |
| | Voetpad | 346,8 m² | 10,6% |
| | Tuin / terras woningen | 133,7 m² | 4,1% |
| | Hagen | 68,9 m² | 2,1% |
| | Gras / beplanting | 951,5 m² | 29,0% |
| | Bestrating parkeren | 499,5 m² | 15,2% |
| | Bebouwd oppervlak | 1246,1 m² | 38,0% |
| | **Kavel totaal** | **3282,7 m²** | **100,0%** |

Bebouwd oppervlak Nieuw Groot Giessenhof: 1246 m² (-9,5%)

| | Type oppervlak | Grootte | Percentage |
|---|---|---|---|
| | Water | 36,2 m² | 1,1% |
| | Voetpad | 346,8 m² | 10,6% |
| | Tuin / terras woningen | 133,7 m² | 4,1% |
| | Hagen | 68,9 m² | 2,1% |
| | Gras / beplanting | 951,5 m² | 29,0% |
| | Bestrating parkeren | 499,5 m² | 15,2% |
| | Bebouwd oppervlak | 1246,1 m² | 38,0% |
| | **Kavel totaal** | **3282,7 m²** | **100,0%** |

Groen versus bebouwd oppervlak (32,2% groen)

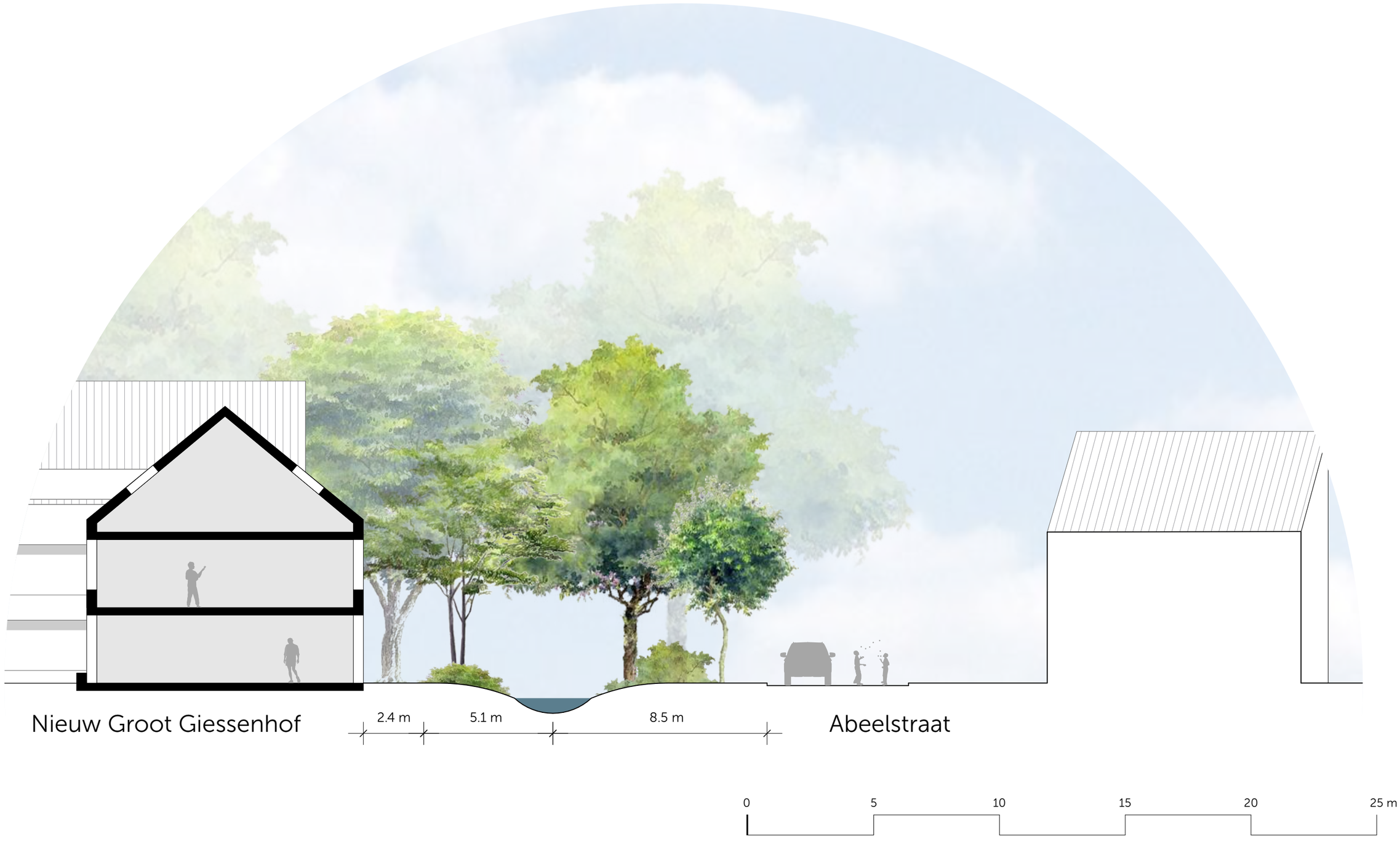
Rijksstraatweg

Nieuw Groot Giessenhof

0 5 10 15 20 25 m

# Overgang naar Rijksstraatweg

# Overgang naar Schoolpad



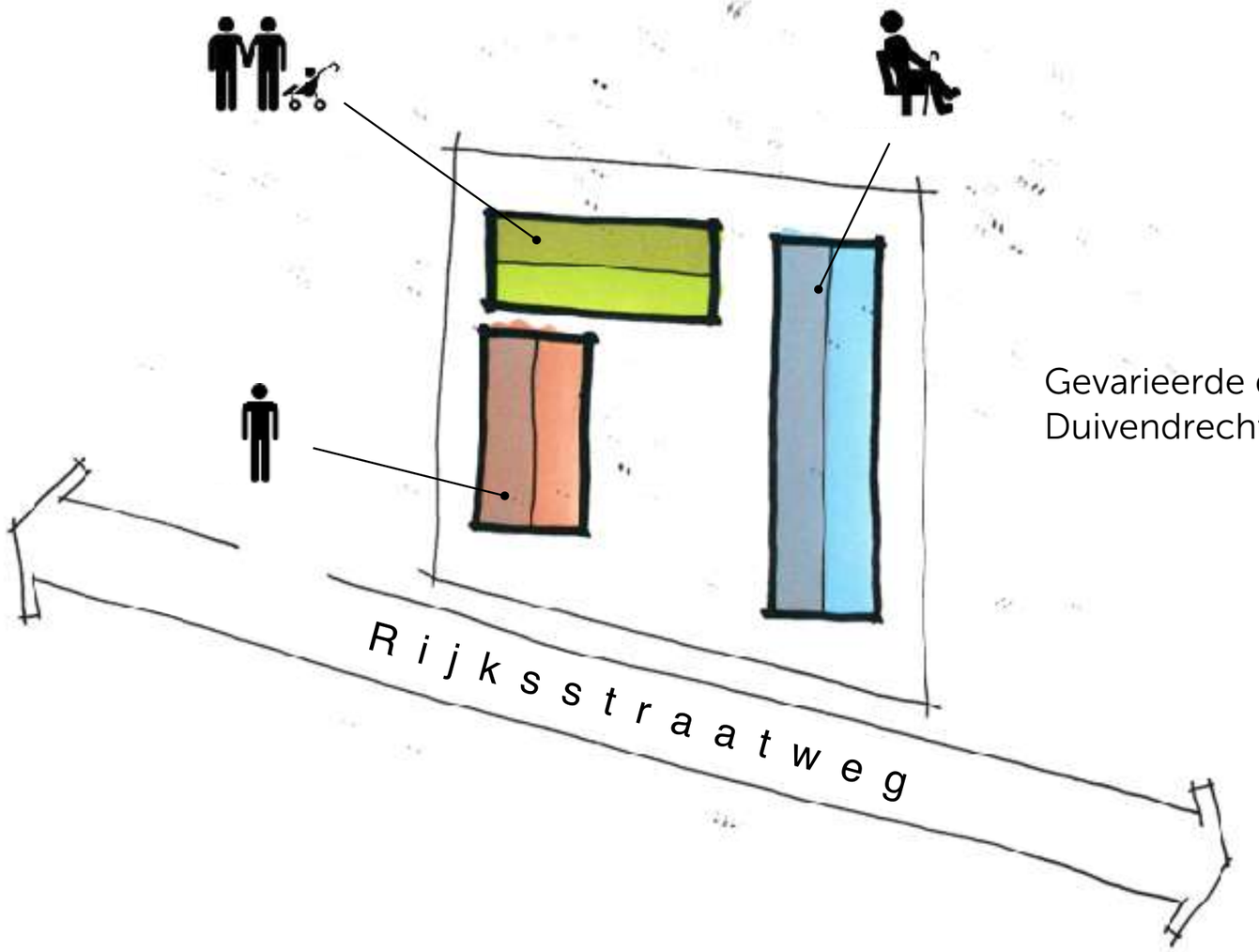

# Overgang naar Abeelstraat

Landschappelijke inpassing

# 2. Groen / bebouwd oppervlak

- ✓ Behoud groen vanuit het oogpunt van uitzicht, privacy en uitstraling (zodat het beeld in stand blijft)
- ✓ Minimaal 30% van het oppervlak is groen
- ✓ Idee: collectieve (moes)tuin
- ✓ Bouw volgens de BENG-normen
- ✓ Oppervlakte bouwkavel ca. 3600 $m^2$, maximaal te bebouwen oppervlakte: 50% (PvW)
- Rooilijn (PvW):
- ✓ Rijksstraatweg: gelijk aan aanpalende bebouwing
- ✓ Hazelaarstraat: kan kleiner zijn
- ✓ Abeelstraat, Schoolpad: handhaven sloot, groenstrook tussen sloot en bebouwing: 4-5 meter

# 3. Doelgroepen en woningtypologie




Gevarieerde doelgroep, een Duivendrechtse mix.

# Diversiteit aan woningtypen

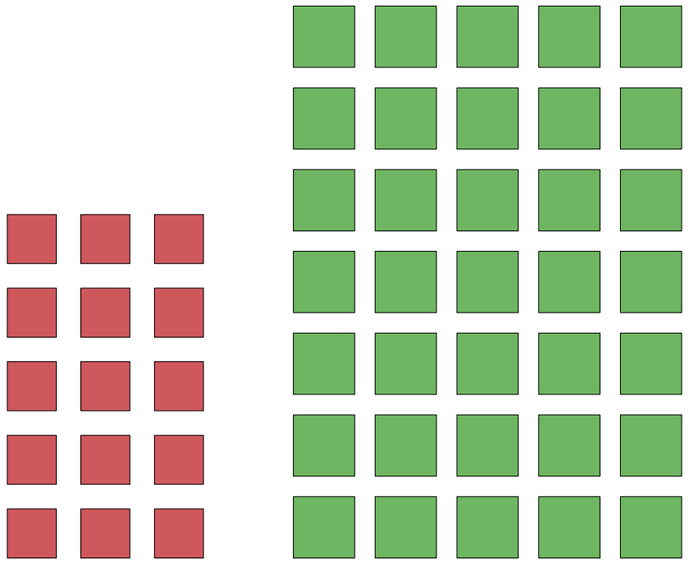
## 50 woningen

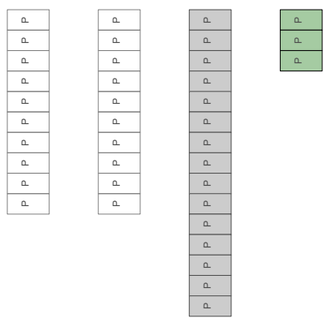
**15×**
studio

36 m²

**35×**
tweekamer-appartement

55 m²





**38 Parkeerplaatsen**

20 bewoners
15 bezoekers
3 deelauto's

## 36 woningen

**12×**
studio

36 m²

**11×**
driekamer-appartement

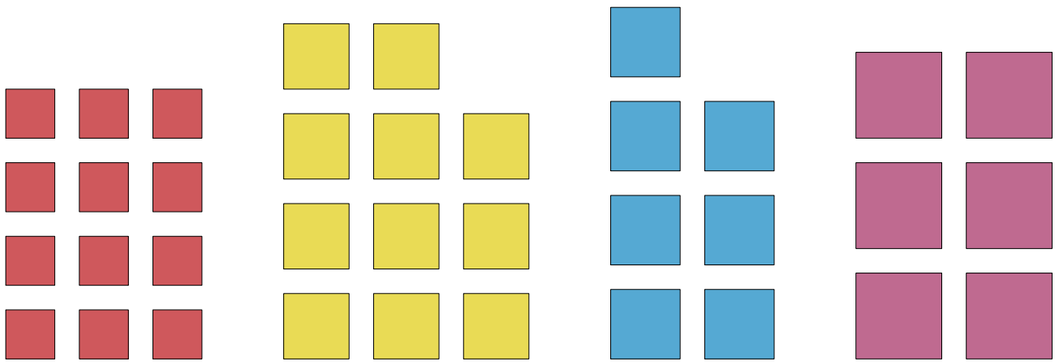
64 m²

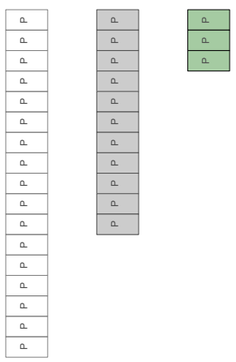
**7×**
grondgebonden (klein)

72 m²

**6×**
grondgebonden (groot)

111 m²

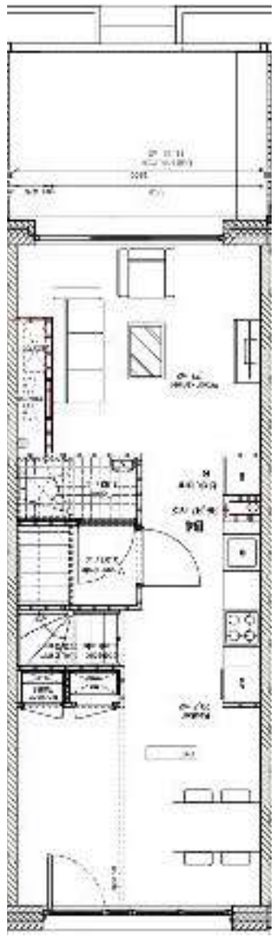


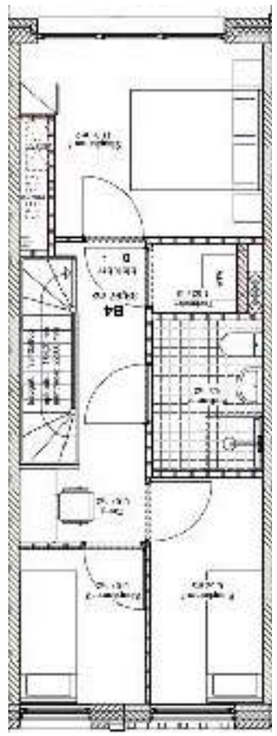


**31 Parkeerplaatsen**

17 bewoners
11 bezoekers
3 deelauto's

# Van 50 naar 36 woningen





**12 x**
Studio
36 m2

**11 x**
Driekamer-appartement
64 m2

**7 x**
Grondgebonden (klein)
72 m2

**6 x**
Grondgebonden (groot)
111 m2

**T-boerderij**

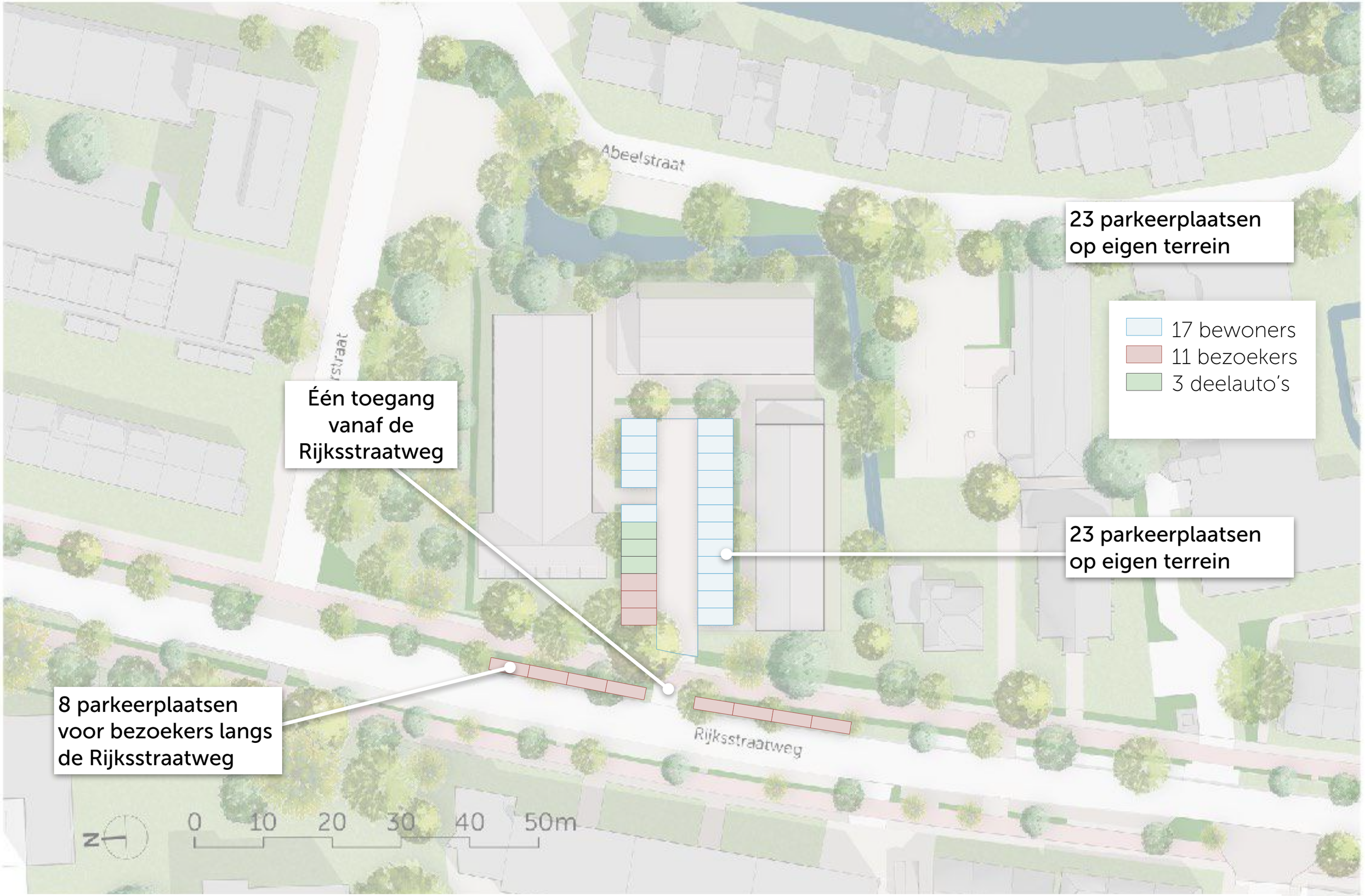
**Zomerhuis**

**Houtenschuur**

# Referentie plattegronden

# 3. Doelgroepen en woningtypologie

- ✓ Kies voor een gevarieerde doelgroep; een mix van jong, oud, gezin, alleenstaand
- ✓ Kies voor een mix van woningen/appartementen en oppervlakte; grote gezinswoningen en kleinere appartementen voor jongeren en ouderen (PvW)
- ✓ Kies voor een type bewoner die bijdraagt aan sociale samenhang (gemeenschapszin), stabiliteit en diversiteit. Voorkom verloop (oa PvW)
- ✓ Overweeg het bouwen voor speciale doelgroepen (gehandicapten) (PvW)




# 4. Parkeren en verkeer

| **parkeren auto** | woningen | bewoners | | bezoek | totaal | | | eis |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | aantal | min | max | | min | max | gem | totaal |
| • Koop, tussen/hoek | 13 | 0,9 | 1,7 | 0,3 | 1,2 | 2 | 1,60 | 20,8 |
| • Huur, etage, midden/goedkoop | 11 | 0,4 | 1,2 | 0,3 | 0,7 | 1,5 | 1,10 | 12,1 |
| • Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) | 12 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,6 | 0,55 | 6,6 |
| parkeervraag bruto | | | | | | | | 39,5 |
| af deelauto's | | | | | | | | -12,0 |
| bij deelauto's | | | | | | | | 3,0 |
| parkeervraag netto | | | | | | | | 30,5 |
| eigen terrein | | | | | | | | 23 |
| langs RSW | | | | | | | | 8,0 |
| saldo/overcapaciteit | | | | | | | | 0,5 |

| aandeel bezoek |
|---|
| |
| 3,9 |
| 3,3 |
| 3,6 |
| 10,8 |

CROW: sterk stedelijk 1500-2500
schil centrum

# Parkeerbalans

# 4. Parkeren en verkeer

✓ • Voorkom toename parkeerdruk en zoekverkeer in omliggende straten, o.a. Abeelstraat (oa PvW)

O • Zorg voor voldoende parkeerplaatsen (minimaal 1 per woning, PvW)

✗ • Los het parkeren inpandig / ondergronds op (uit het zicht)

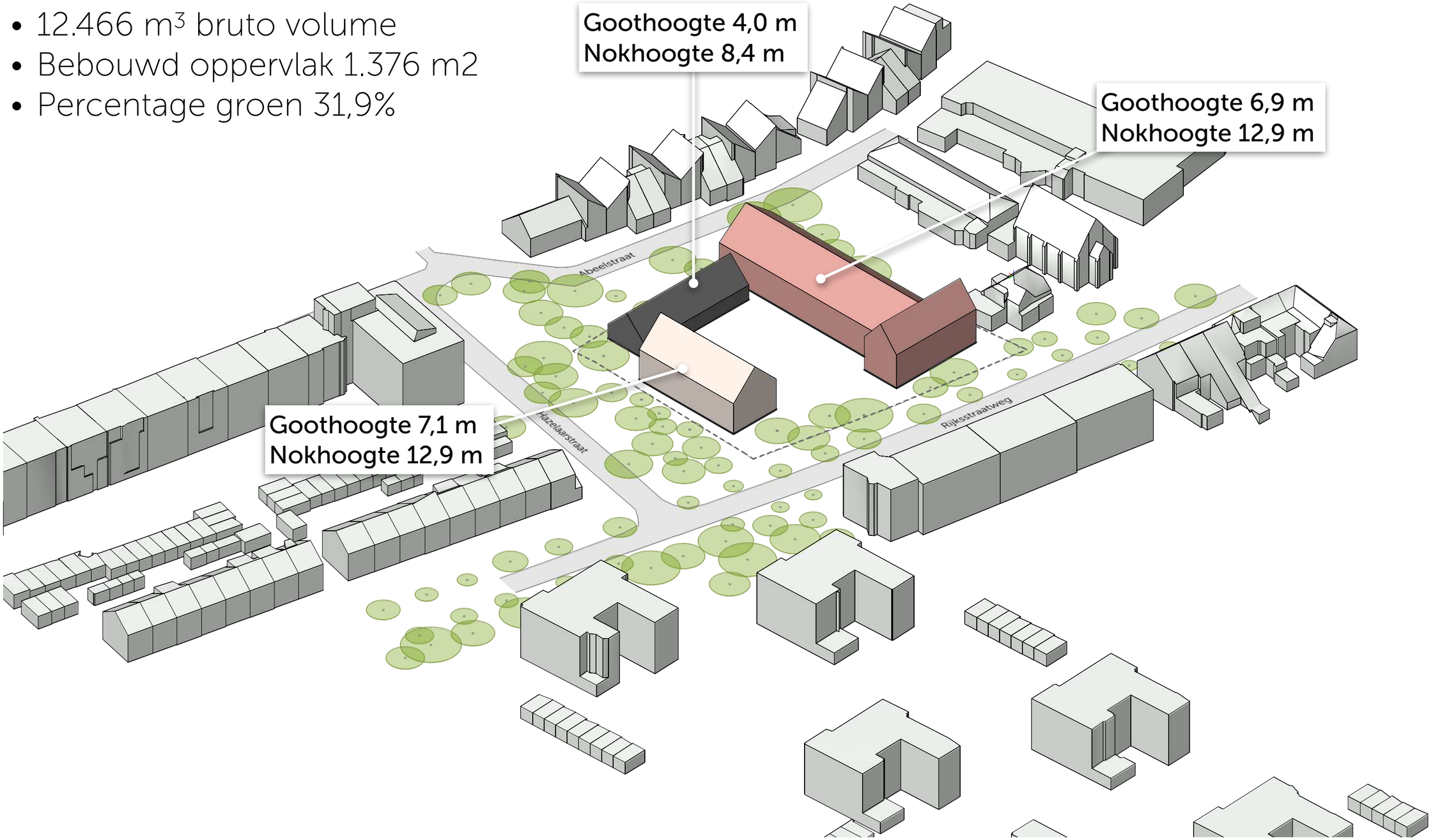
✓ • Houd, vanwege de parkeerdruk, rekening met de ontwikkeling van de school

✓ • Parkeren op eigen grond volgens de normen van Ouder-Amstel (PvW)

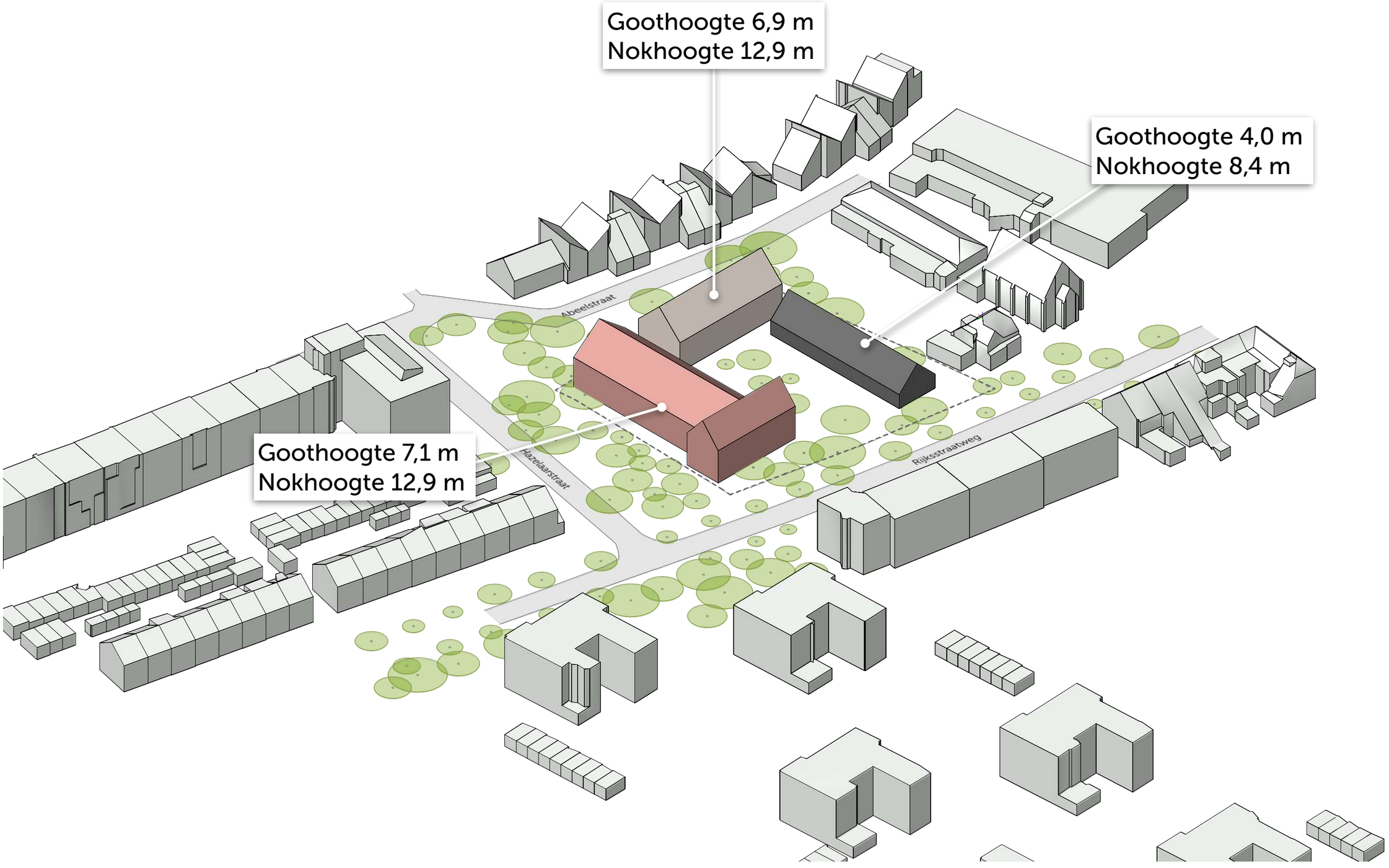
✓ • Behoud één ingang aan de Rijksstraatweg en zorg voor een veilige entree (oa PvW)

## Model selectie 15.02.2021

- 50 appartementen
- 2.601 m² GO
- 3.444 m² BVO
- 12.466 m³ bruto volume
- Bebouwd oppervlak 1.376 m2
- Percentage groen 31,9%



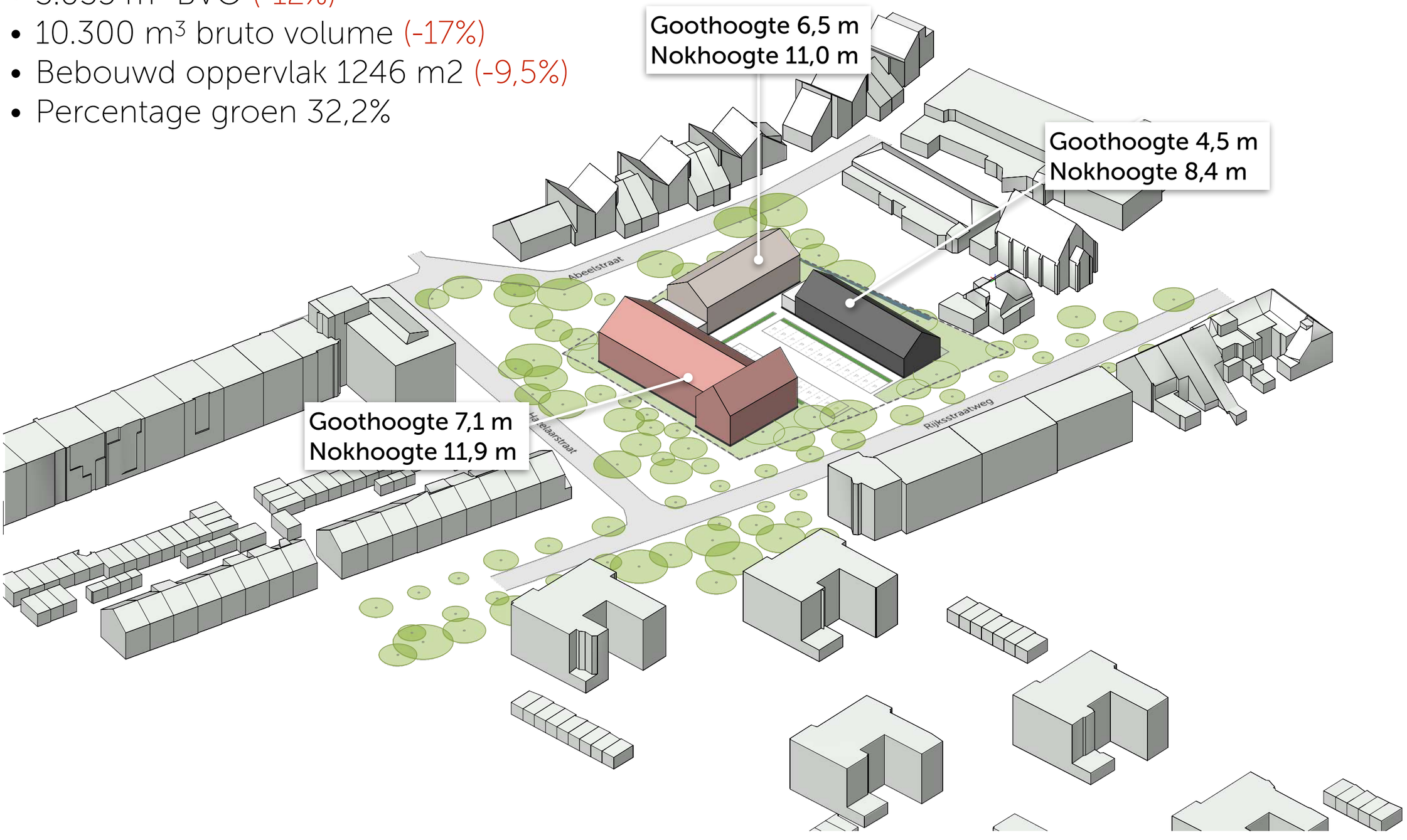
# Model 3C 25.05.2021



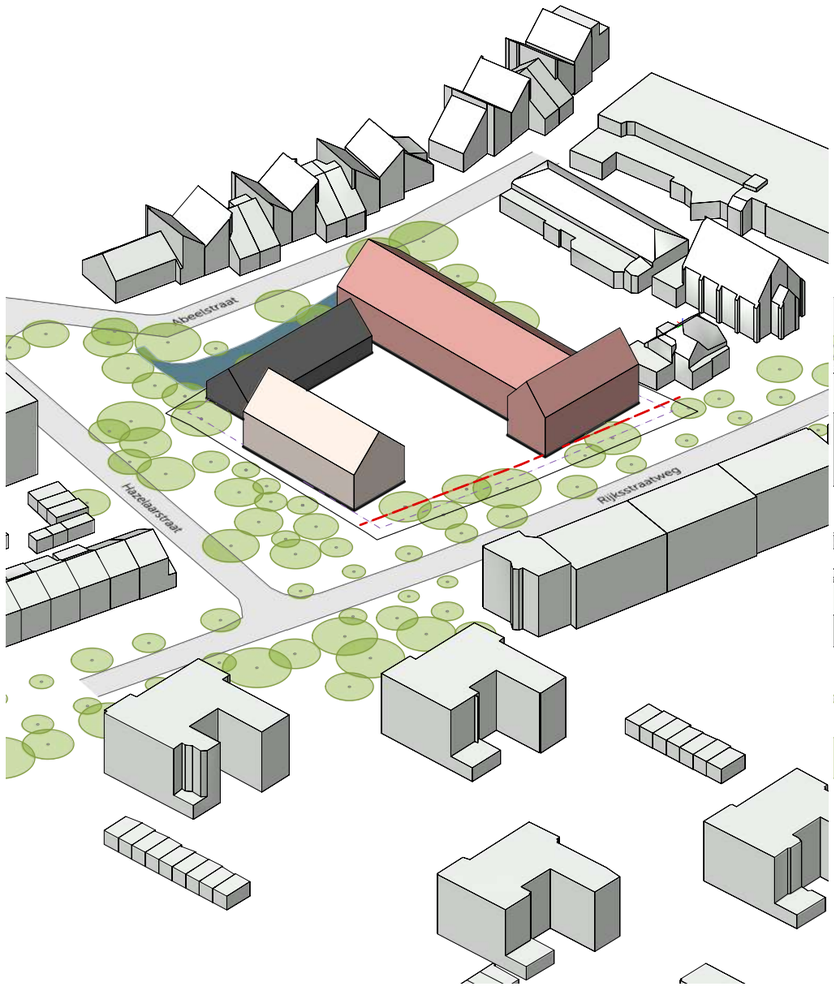

5. Volumes, hoogte, licht, bezonning

## Nieuw Groot Giessenhof (percentages t.o.v. visie)

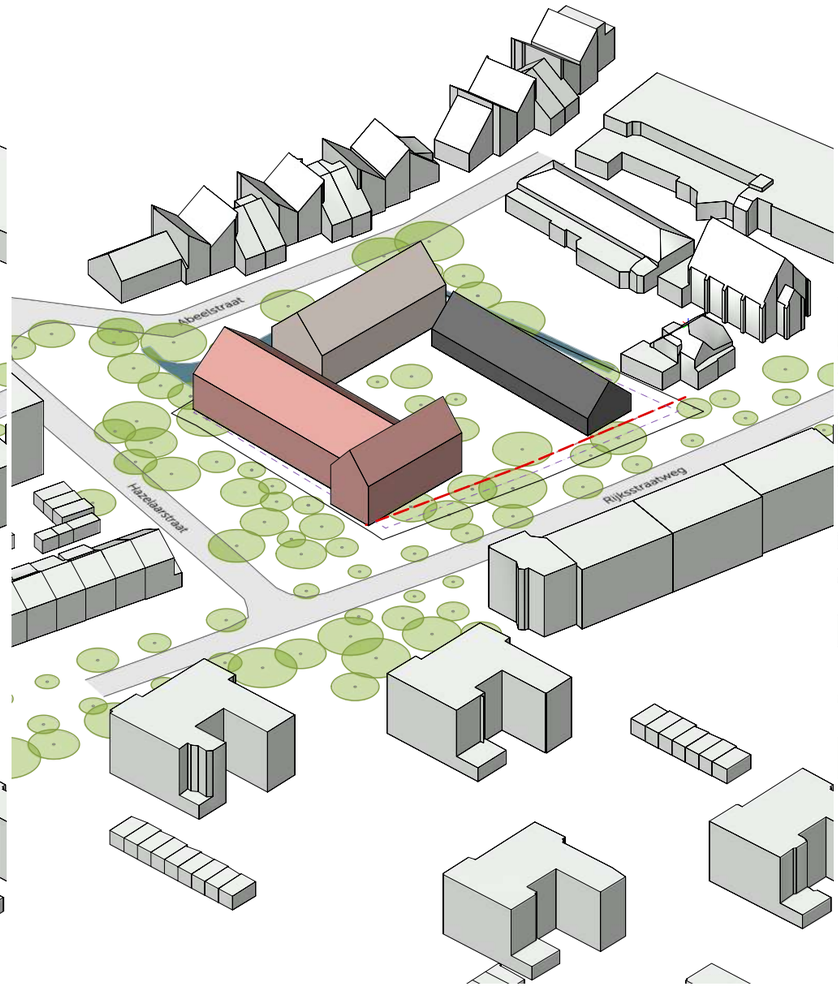
- 23 appartementen en 13 grondgebonden woningen
- 2.310 m² GO (-11%)
- 3.035 m² BVO (-12%)
- 10.300 m³ bruto volume (-17%)
- Bebouwd oppervlak 1246 m2 (-9,5%)
- Percentage groen 32,2%



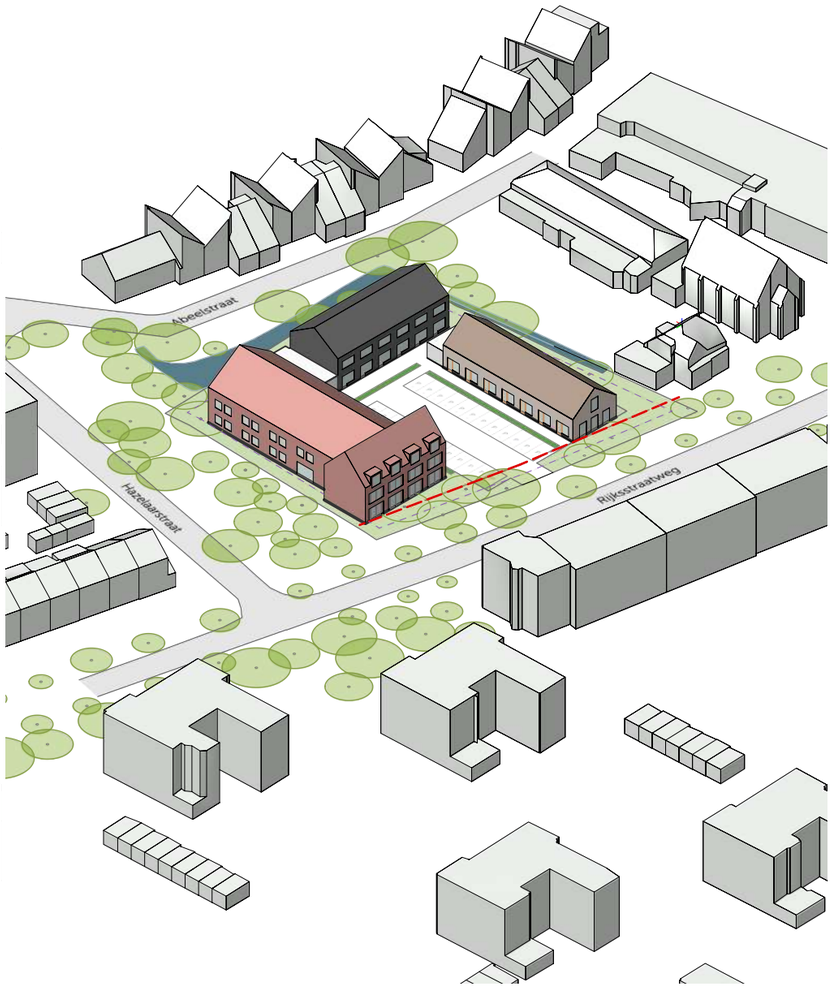
## Selectie
15-02-2021




## Variant 3C
25-05-2021




## Nieuw Groot Giessenhof




**Model selectie 15.02.2021**
- 50 appartementen
- 2.601 m² GO
- 3.444 m² BVO
- 12.466 m³ bruto volume
- Bebouwd oppervlak 1.376 m2
- Percentage groen 31,9%

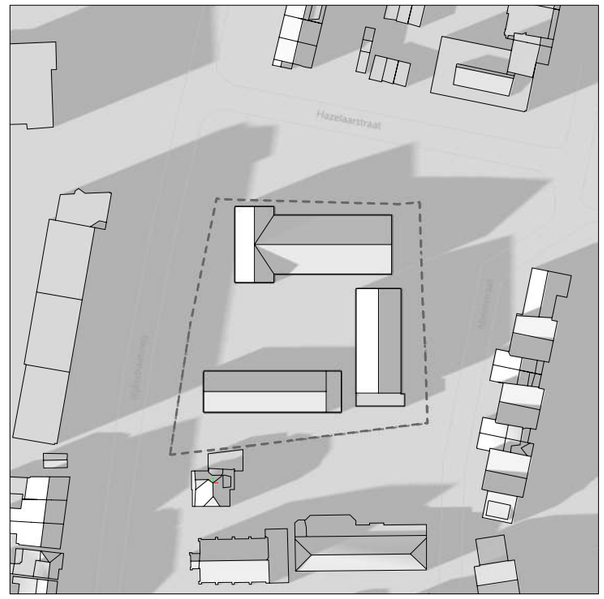
**Nieuw Groot Giessenhof**
- 36 woningen
- 2.310 m² GO (-11%)
- 3.035 m² BVO (-12%)
- 10.300 m³ bruto volume (-17%)
- Bebouwd oppervlak 1246 m2 (-9,5%)
- Percentage groen 32,2%

# Overzicht Nieuw Groot Giessenhof

**21 maart** 09:00

**21 maart** 12:00

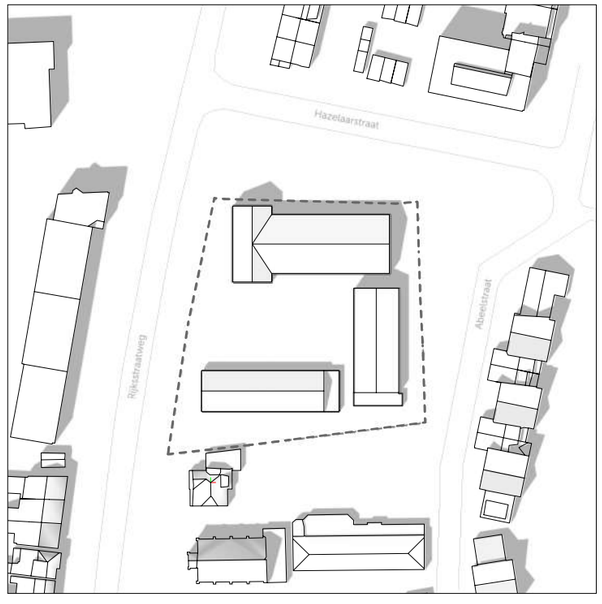
**21 maart** 15:00




**21 maart** 18:00

**21 juni** 09:00

**21 juni** 12:00




**21 juni** 15:00

**21 juni** 18:00

# 5. Volumes, hoogte, licht, bezonning

# 5. Volumes, hoogte, licht en bezonning

O • Bouw volgens het huidige bestemmingsplan: maximaal 4 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte. Maximaal 2 lagen met eventueel een kap (PvW)

✓ • Bouw niet te massaal, voorkeur voor een kleiner bouwvolume dan 2600 m2

✓ • Heb oog voor licht/ bezonning en zicht/privacy

✓ • Laat de grootte, nok- en goothoogtes van de nieuwbouw aansluiten op de omliggende bestaande bebouwing aan de Rijksstraatweg en de Abeelstraat

✓ • Maak de lichtinval en schaduwwerking inzichtelijk (bezonningsstudie)

✓ • Indien hoogbouw dan niet aan de Rijksstraatweg, maar meer aan de kant van de Hazelaar, aansluitend op de Hazelaarflat

✓ • Denk na over meerdere volumes binnen één gebouw i.p.v. uniforme hoogte per gebouw (bijv. kop-hals-rompboerderij)

# Aandachtspunten

Beheer
- Zorg vanaf het begin voor een sterke VvE/verhuurder (controle, aanspreekbaar op leefbaarheid)
- Zorg voor een goed beheer van het groen
- Onderzoek de mogelijkheden voor een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Proces
- Dien Bestemmingsplan en BKP tegelijk in, in plaats van na elkaar.

Locatie
- Betrek het Meering-terrein bij de ontwikkeling
- Voorkom waardevermindering van omliggende woningen
- Doe onderzoek vanwege de veengrond om scheuren door heien te voorkomen

# Ontwerpruimte (knoppen van Niek :)

We hebben een ontwerp gemaakt dat op eigen benen staat en geworteld is op deze bijzondere locatie. De ingrediënten voor het ontwerp (programma, privacy, bouwhoogtes, parkeerbehoefte etc.) zijn allemaal gerelateerd aan elkaar. We hebben ons uiterste best gedaan om niet letterlijk het mengpaneel met de knoppen aan te bieden (zoals we beloofd hadden) maar hebben de ruimte genomen om uw belangen zo goed mogelijk te verwerken in het ontwerp van Nieuw Groot Giessenhof. Mochten er desondanks nog aspecten zijn die we in het vervolgtraject mee kunnen nemen bij de verdere uitwerking, schroom dan niet om dat met ons te delen.

Tot slot

Nieuw Groot Giessenhof

# Besprekingsverslag bewonersoverleg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Aanwezig | : | Dolf van Muyden (DM) | Bouwkosten expert |
| | | Hans de Potter (HP) | Bewoners vertegenwoordiger |
| | | Joost Zeinstra (JZ) | Bewoners vertegenwoordiger |
| | | Ernest van der Meijde (EM) | Wibaut |
| | | Rogier van Keulen (RK) | VKZ BV |
| Datum | : | woensdag 7 en 8 juli 2021 | |
| Distributie | : | aan- en afwezigen | |

**Actie**

**1. Inleiding**

- EM geeft een inleiding over de doelstelling van het overleg en de punten die aan de orde dienen te komen;
  - Algemeen kosten versus baten van het project
  - Optie parkeren onder het project
  - Gebouwd aantal woningen in relatie tot de rentabiliteit

EM geeft daarnaast aan dat hij graag handelt in alle openheid om daarmee aan te tonen dat Wibaut integer staat in deze opgave en wil aantonen en waarmaken wat is besproken. Hiertoe heeft hij VKZ gevraagd, een partij die vaker wordt ingeschakeld bij Wibaut projecten, voor onder andere second opinion op de haalbaarheid van de projecten. EM geeft daarnaast aan geen bezwaar te hebben om de cijfers als berekend door VKZ in dit overleg te delen.

**2. Algemeen beeld stichtingskosten versus opbrengsten**

RK rijkt de berekeningen uit aan de vertegenwoordigers van de bewoners en Wibaut en loopt door de cijfers en berekeningen heen. Wat opvalt is dat de rentabiliteit van het project niet voldoet aan gebruikelijke normen ca 5% in plaats van de gebruikelijke 10 %. Helder is dat dit ook nodig is in deze fase van het project gezien het grote aantal onduidelijkheden waar men nog voor staat, waaronder;

- De extreme prijsstijgingen van dit moment
- Procedure met de gemeente
- Onduidelijkheid over eisen welstand
- Et cetera
-

DM en JZ geven aan de cijfers te hebben bekeken en in eerste instantie geen gekke prijzen en of normen te herkennen.

Over de waarde van het programma wordt door RK benoemd dat deze is gebaseerd op het prijsadvies van Kuijs Reinder Kakes. Er volgt een dialoog over de waarde van woningen in de buurt. RK geeft

aan dat men bij een nieuwbouwwoning rekening moet houden met de kosten van de afbouw, inrichting van de woning en tuin.

**3. Parkeren**

HP heeft de vraag gesteld of ondergronds parkeren niet mogelijk is bij dit project. VKZ heeft een en ander berekend en constateert dat een dergelijke ingreep leidt tot een groot tekort op de ontwikkeling. Een en ander wordt helder nadat helder is dat de winst per woning veel lager is dan de kostprijs van het parkeren.

**4. Gebouwd oppervlak in relatie tot de haalbaarheid**

JZ heeft vragen gesteld over de grote van het gebouwd oppervlak. Na een eerste uitleg van RK, waarin hij aangeeft dat dit sterk negatief werkt op de haalbaarheid van het project, wordt in overleg besloten een voorbeeldberekening te maken van een gehalveerd programma. Deze berekening is op 08-07 besproken met JZ en RK en Eric De Winter van Wibaut. Conclusie was dat dit tot een enorm tekort leidt van de ontwikkeling (ca. € 3.0 mio.). JZ geeft aan de berekening te begrijpen.

# Expertgroep
# Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

## Verslag sessie 6 – Terugkoppeling achterban op Schetsontwerp, maandag 12 juli

Aanwezig: Hans de Potter (Abeelstraat), Joost Zeinstra (Abeelstraat), Frans Smits (Rijksstraatweg), Som Toohey (Rijksstraatweg), Michiel Bouman (Tamarindestraat), Niek Heering (Stichting Vrienden van Duivendrecht), Ans Quirijnen (Waddenland, Stichting Oud Duivendrecht), Jo Euwe (Werkgroep Openbare Ruimte), Roland Mattijsen (eigenaar locatie en audiobedrijf AEM), Peter van Leeuwen (De Kleine Kerk), Ernest van der Meijde (Wibaut), Eric De Winter (Wibaut), Niels Timmer (Heren 5), Jeroen Atteveld (heren 5), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Claudia Moerland (De Wijde Blik).

Gespreksleider: Jacqueline van de Sande (Beaumont communicatie)

Dit verslag is bedoeld als samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de zesde sessie van de expertgroep.

### 1. Welkom

Jacqueline heet iedereen welkom en stelt de agenda en het gespreksverslag van de vijfde sessie vast met de afspraak de opmerking van Niek ten aanzien van de datum en de opmerking van Ans ten aanzien van contactpersonen bij werkgroep archeologie Ouder-Amstel te verwerken.

Jacqueline vat samen dat de vijfde sessie door de deelnemers over het algemeen als tamelijk positief ervaren is, waarbij Joost heeft aangegeven het project niet goed te kunnen evalueren zonder de financiën te begrijpen. Daarom heeft een parallelle sessie plaatsgevonden met Joost, Hans en Dolf, de partner van Niek, over de financiën van de ontwikkeling. Hiervan is een verslag gemaakt dat zal worden rondgestuurd. Jacqueline benadrukt dat het inwilligen van het verzoek om de financiële second opinion te delen met de expertgroep bijzonder is en dankt Ernest daar hartelijk voor.

Jacqueline geeft aan dat deze sessie in het teken staat van het delen van reacties van ieders achterban op het conceptontwerp dat Jeroen in sessie vijf heeft gepresenteerd.

### 2. Toelichting financiën

Ernest geeft aan dat hij te gast was bij Niek thuis met haar echtgenoot Dolf, Joost en Hans. Ook was Rogier, directeur bij VKZ, aanwezig. VKZ is een adviesbureau voor o.a. bouwkosten en bouwmanagement. VKZ heeft een zelfstandige doorrekening gemaakt van de laatste versie van het plan voor de Rijksstraatweg 125. Daaruit blijkt dat de getallen ongeveer gelijk liggen met de getallen van Wibaut. Er is geconstateerd dat het rendement zeer defensief (laag) is en dat er geen vreemde getallen in voorkomen ten

aanzien van bouwkosten en eindwaardes. Dit zijn de belangrijkste knoppen waaraan je kunt draaien in een begroting. Over de eindwaardes kun je nog iets discussiëren; van belang daarbij is dat bewoners in nieuwbouw nog een eigen investering van circa 10% moeten doen om het geheel af te maken en de tuin in te richten. Ernest geeft aan consensus te hebben bereikt in dit gesprek.

Ernest geeft aan dat er twee onderwerpen nadrukkelijk zijn besproken, te weten de parkeergarage en het bouwvolume. Uit de vingeroefening van Rogier komt naar voren dat er, om een parkeergarage te kunnen financieren, dusdanig veel volume bijgebouwd moet worden dat het stedenbouwkundig geen haalbare of wenselijke gedachte is.

Ook heeft Rogier een variant doorgerekend met minder oppervlakte, om te kunnen bepalen wat er dan gebeurt met de haalbaarheid. Rogier heeft deze berekening samen met Eric en Joost doorgenomen. Het blijkt dat er een serieus verlies geleden wordt wanneer er met substantieel minder woonmeters gerekend wordt. Ernest geeft aan geen bezwaar te hebben om het verslag binnen de groep te delen en vraagt om aanvullingen van Hans en Joost op zijn toelichting.

Hans vult aan het persoonlijk teleurstellend te vinden dat een parkeergarage niet tot de mogelijkheden behoort, in algemene zin en voor het aanzicht van de buurt. Echter begrijpt hij dat vanwege de mix aan oppervlakte, volume en gekozen doelgroep (sociaal, huur en koop) een parkeergarage financieel niet haalbaar is. Dit kan alleen wanneer er hele luxe appartementen gebouwd gaan worden en daar is geen markt voor in Duivendrecht. Hans geeft aan het resultaat duidelijk te vinden en hoopt verdere detailuitwerkingen, zoals groen en pergola's rondom het parkeren, terug te gaan zien in de plannen van Heren 5.

Joost onderschrijft het statement van Ernest dat er geen rare dingen zijn gevonden in de berekening, dat het rendement negatief wordt wanneer het bouwvolume verminderd wordt en dat het zijn overtuiging is dat dit een terechte globale inschatting is. Het is in dit stadium van de planvorming niet mogelijk om nauwkeuriger zaken door te rekenen. Joost hoopt dat er in het vervolgtraject ruimte is voor de benoemde zorgen en dat zij daar nog in tegemoet kunnen komen in de verdere planuitwerking.

Frans vraagt waar het kantelpunt ligt op 0% rendement en of er in die berekening wel rekening gehouden is met 30% sociaal? Ernest geeft aan niet te weten wat het kantelpunt is voor break-even, maar kan wel aangeven dat de berekening onder het gewenste kantelpunt van Wibaut ligt.

Frans vraagt met welke aantallen er in de nieuwe berekening gerekend is. Ernest geeft aan dat er een variant met 1690 m2 doorgerekend is, waarmee ongeveer 3 miljoen euro verlies wordt geleden. Frans geeft aan dat dit aantal wel danig lager ligt dan het huidige aantal m2. Ernest geeft aan dat dat klopt en dat met het huidige aantal m2 er al onder het kantelpunt van

Wibaut uitgekomen wordt. Ernest stelt dat het 0-scenario ook geen optie is, omdat er zonder enige winst geen organisatie te runnen is. Het rendement ligt nu onder de 5%, wat zeer marginaal is. Ernest hoopt ergens in het proces nog slimme dingen te kunnen doorvoeren, zodat het niet lager wordt. Ook moet Wibaut nog in gesprek met de gemeente en weet dus nog niet wat dat daar uit naar voren komt ten aanzien van de kosten.

Joost steunt Ernest hierin en geeft aan dat organisaties normaal minimaal 10% rendement behalen en dit project rekent met 5%, wat dus al veel lager is. Joost gaat ervan uit dat Frans snapt dat 0% geen optie is, omdat het risico dan te groot is voor Wibaut. Frans snapt dit en was eigenlijk alleen benieuwd naar met welk model er gerekend was.

Jacquelien dankt Joost, Hans, Dolf, Rogier en Ernest voor hun extra tijd en verdieping in dit onderwerp.

## 3. Feedback achterban

Jacqueline vraagt naar de mening van de expertgroep en naar die van hun achterban op het conceptontwerp. Jacqueline wil graag weten of de groep vindt dat Wibaut met dit plan naar de gemeente kan gaan en of de expertgroep er grosso modo achter staat.

<u>Waddenland en Stichting Oud Duivendrecht</u>
Ans geeft aan een samenvatting te hebben gemaakt van de mening van de twee partijen die zij vertegenwoordigt. Er leven nog enkele vragen, namelijk:

**Waarom kan de nu geplande T-boerderij niet op de plek van de huidige boerderij staan, om zo het ensemble te behouden?**
Jeroen geeft dat de T-boerderij in eerdere plannen naast het huis van Frans stond ingetekend. Gedurende het proces hebben we besloten om het zwaartepunt qua hoogte meer richting de Hazelaarstraat en het appartementengebouw aldaar te verplaatsen, zodat de overgang van het Schoolpad naar de locatie van het Griessenhof minder groot is en het aanzicht voor Frans vriendelijker wordt.

**De groene voile kan wel beloofd worden, maar wie gaat dat beheren? Omdat het op verschillende gronden staat.**
Jeroen haalt de tekening van de huidige situatie (p.9) erbij en geeft aan dat het grote deel van het groen aan de Rijksstraatweg, het groen achter de dorpel, op het terrein staat waar Groot Griessenhof wordt gerealiseerd. Dat groen zal in beheer blijven van het collectief, in een nader te bepalen beheersvorm.

Ernest vult aan dat er voor de terreininrichting en het groen van Groot Griessenhof een ontwerp gemaakt zal worden. Dat dit vervolgens wordt aangelegd en dat er een beheersplan gemaakt zal worden. Het beheersplan wordt vervolgens ingebracht bij de oprichting van de VvE. Dan weten de

kopers wat er van hun verwacht wordt als het gaat om het onderhoud van het groen.

Jeroen laat zien dat de stippellijn de kavelgrens aangeeft (p.29), waar het beheersplan over zou moeten gaan. Al het groen daarbuiten valt onder het beheer van de gemeente. Jeroen zegt aan de zijde van de Rijksstraatweg een groene haag langs de grensovergang te willen maken, zodat de overgang goed georganiseerd is.

**Hoe zal het aanzicht van de gevels zijn, van welk materiaal wordt dat gemaakt?**
Jeroen geeft aan dat er nog geen ontwerp is voor de boerderij, maar vindt het belangrijk dat er een eigen materialisering per gebouw wordt gekozen, die samen een goed geheel vormen. Jeroen geeft aan dat de materialen goed op elkaar afgestemd zullen worden en kan zich voorstellen dat het achterste gebouw met hout of houtgelijkend materiaal afgewerkt wordt, dat er onderzocht kan worden uit welk materiaal het Zomerhuis in het verleden bestond en hetzelfde geldt voor het T-gebouw. Anders gezegd, elk gebouw krijgt een eigen identiteit, maar samen vormen ze een ensemble. Mark geeft aan dit zaken zijn die onderzocht en vastgelegd zullen worden in het beeldkwaliteitsplan en in concept besproken kunnen worden met de omgeving.

**Hoe ziet de indeling van het erf eruit, waar komen de auto's? Komen deze in het groen? Want daar zijn talloze goede voorbeelden van online.**
Mark geeft aan dat een landschapsarchitect betrokken zal worden om invulling te geven aan het groen en het erf. Er wordt een ontwerp gemaakt van het landschap, dat als zodanig wordt aangelegd. Bij de oplevering wordt een beheersplan ten behoeve van het groen meegegeven aan de VvE, zodat men weet hoe en wanneer het groen onderhouden moet worden. In dit plan wordt ook gekeken naar de kansen om het parkeren meer in het groen te verwerken.

**Kunnen deelauto's wel afgedwongen worden? Hoe zit dat?**
Ernest geeft aan zich hier in te moeten verdiepen. Ernest gaat ervan uit dat de ontwikkelaar de deelauto's gewoon moet gaan organiseren. Het kan wel zijn dat de VvE ze bij tegenvallend gebruik kan verwijderen. Ook dit moet Ernest juridisch nagaan. Mark vult aan dat er nadrukkelijk wordt ingezet op een concept met collectiviteit en daar tijdens de werving van bewoners op te zullen wijzen. Als je hier komt wonen betekent het dat je er meer dan gemiddeld voor elkaar bent, zaken deelt en daar plezier in hebt. Voor mensen is een verhuismoment ook een goede aanleiding om zaken anders te organiseren. Dat kan aanleiding zijn om de eigen auto de deur uit te doen en te kiezen voor autodelen.
Ans reageert dat er aan de overkant van de Rijksstraatweg een groot terrein ligt van het Waddenland met 72 wonen verdeeld over 6 gebouwen en garages. Ans is verantwoordelijk voor het groen, bestrating, riolering etc. en heeft veel contact met die VvE's. Ans weet daardoor waar het over

gaat en hoe moeilijk of makkelijk zaken kunnen gaan. Ans bevestigt dat zaken geregeld kunnen worden door mensen erop aan te spreken.
Ans geeft aan dat daar maar 1/3e van de garages door bewoners in gebruik is. De rest is doorverkocht. Ernest geeft aan daar wel regels voor op te kunnen stellen, zodat men elkaar op zaken kan aanspreken.

**Kan zelfbewoning afgedwongen worden, hoe zit dat?**
Ernest geeft aan zelf geen uitsluitsel te kunnen geven over regels omtrent zelfbewoning, dit loopt via de gemeente en hun beleid. Ernest geeft aan waarschijnlijk wel wat met een anti-speculatiebeding te kunnen doen als ontwikkelaar. Hij wil kijken of zij als ontwikkelaar ook nog iets met de zachte hand kunnen regelen tijdens de selectie van bewoners.

**In welk van de drie delen komt de sociale huur of wordt dat gemengd ingedeeld?**
Jeroen geeft aan dat er op de kop van de T-boerderij 12 studio's zijn bedacht (p. 37). Deze vallen onder sociale huur en vervullen daarmee de genoemde 30%.

Ans bedankt voor de antwoorden en kan daar zeker een goede terugkoppeling mee verzorgen naar haar achterban.

Tot slot vraag Jacqueline naar de stemming van de achterban. Ans geeft aan dat 80% positief is na toelichting. Ans gaat er een stukje over schrijven in het weekblad.

<u>Rijksstraatweg</u>
Jacqueline vraagt naar de reactie van Frans en zijn achterban. Frans geeft aan dat zijn achterban blij is dat dit ontwerp is gekozen uit de architectenselectie. Ze hebben gekeken naar hun wensenlijst aan het begin van het traject versus wat er nu ligt. Het blijkt dat het hoofdgebouw behoorlijk hoger is dan waar zij al die tijd voor gegaan zijn, dat blijft een punt van zorg. Het is allemaal erg groot en het bebouwde volume is erg veel. Ook zijn er enkele vragen:

**Wordt er echt voor 30% puur groen gezorgd in dit ontwerp of telt het water ook mee?**
Jeroen geeft aan dat er voor 32.5% 'groen' wordt gezorgd in het plan (p. 30). Hiervan bestaat 29% uit gras en beplanting, 1.1 % uit water (alleen het water binnen de kavellijn is meegerekend) en 2.1% betreffen de hagen. De terrassen van de woningen tellen niet mee, omdat we er niet van uitgaan dat bewoners deze geheel groen gaan invullen.

**Blijft het ook groen in de winter, met een mooi en bescheiden karakter?**
Mark geeft aan dat de soortenkeuze onderdeel is van het inrichtingsplan (p.34). Hiermee kan nader bepaald worden hoe de privacy ook in de winter gewaarborgd is, bijvoorbeeld door de inzet van groenblijvers.

**Is het mogelijk om -in het kader van de bouwhoogte en het zichtbare volume- delen van de gebouwen te verdiepen, denk aan woningen met een soort souterrain?**
Ernest geeft aan dat deze overweging o.a. met kosten te maken heeft. Als we gaan verdiepen is het technisch complexer, maar ook de opbrengsten zullen verdampen omdat er geen volwaardige woningen gemaakt worden. Half verdiepte woningen zijn minder waardevol vanwege beperkte lichtinval. Jeroen vult aan dat woningen met een souterrain en minder licht wellicht ook niet door de daglichteisen van het nieuwe bouwbesluit komen.

**Kan de boerderij dezelfde hoogte krijgen als de houten schuur? Waarom wordt er niet voor één hoogte gekozen? We zijn wel blij dat het al wat lager is aan de schoolplein kant.**
Voor de gemiddelde bouwhoogte is aansluiting gezocht op het type twee lagen plus een kap dat veel in de omgeving voorkomt. Vanuit de gedachte van het erf is vervolgens gedifferentieerd in hoogte tussen de gebouwen onderling. Het gebouw aan de zuidzijde van het erf is iets lager gemaakt, het gebouw aan de noordzijde iets hoger. In de laatste ontwerpronde is het totale volume teruggebracht in omvang door efficiënter te bouwen. Het verder verkleinen van het volume acht Wibaut niet haalbaar.

Frans meldt dat het huidige plan niet voldoet aan de gemeentelijke eis van 'parkeren op eigen grond': "Het verminderen van het aantal parkeerplekken door het nu voorgestelde concept van deelauto's en door het uitgaan van enkele parkeerplekken op gemeentegrond is wensdenken." Mark geeft aan dat het uitgangspunt is dat de ontwikkeling van het perceel idealiter niet zou moeten leiden tot parkeeroverlast in de buurt. Vanuit die gedachte is het plan ingevuld en is gekozen voor een efficiënte parkeeroplossing met enkele langsparkeerplekken langs de Rijksstraatweg voor bezoekers, zoals dat ook elders langs de Rijksstraatweg wordt toegepast. Hij meent dat de ontwikkeling daardoor niet tot overlast elders zal leiden en dat tegelijkertijd een zo groen mogelijk erf kan worden gerealiseerd, tevens een wens vanuit de buurt.

<u>Abeelstraat</u>
Jacqueline vraagt vervolgens naar de terugkoppeling van Hans en Joost namens de Abeelstraat. Hans geeft aan dat de bewoners van de Abeelstraat die direct op het perceel kijken nog wel kritisch zijn, omdat het toch wel massaal en hoog is en daardoor lichtbeperkend. Daarnaast zijn er vragen over de uitwerking met betrekking tot het materiaal, kleuren en privacy.

Jacqueline vraagt of mensen een tuin hebben aan die zijde van de Abeelstraat ten opzichte van de Rijksstraatweg en zich daarom zorgen maken over hun privacy. Hans zegt dat het gaat om hun voortuin, keuken en wellicht slaapkamers op de bovenverdieping.
Hans geeft aan dat er waardering is voor het doorlopen proces en de getrachte openheid.

Joost geeft aan dat zorgen blijven bestaan ten aanzien van het bouwvolume en hoogte van de gebouwen langs de Abeelstraat, omdat zij daar direct op

uitkijken. Daarmee doelt Joost onder andere op de hoogte van de houten schuur, die een stuk hoger wordt dan de huidige bebouwing van de Abeelstraat. Ook stipt Joost de parkeerdruk en privacy aan en vraagt wat er gebeurt tijdens de overgangsfase.
Jacqueline vat samen dat de belangrijkste zorg namens de Abeelstraat privacy betreft, zowel door hoogte van de gebouwen en de kwaliteit groen.

**Wat wordt er gekapt aan groen, wat komt terug (in welke vorm) en wat niet?**
Mark geeft aan dat het zoveel als mogelijk behouden van gezonde volwassen bomen het vertrekpunt is. Eerst zal er een inventarisatie gemaakt worden van het bestaande groen en de conditie daarvan (is de levensduur van het groen voldoende?). Vervolgens willen wij borgen dat het groen dat kan blijven staan, beschermd wordt tijdens de bouw. Dit zou kunnen door er een houten constructie omheen te bouwen. Het is een gedeeld belang van buurt, ontwikkelaar en toekomstige bewoners om het aanwezige groen zoveel als mogelijk te behouden.

Joost geeft aan graag betrokken te blijven in het vervolgtraject. Hij wil niet alleen geïnformeerd worden, maar ook invloed kunnen uitoefenen. Joost heeft het vertrouwen dat het wel zo zal lopen al besproken -zeker na de openheid van de laatste tijd- maar wil het graag benadrukken.

Jacqueline vat samen dat het plan begrepen wordt, dat er enkele zorgen zijn en dat hij daarom graag betrokken wil blijven bij de uitwerking, in dezelfde openheid als de afgelopen periode. Joost zegt dat hij de houding van het projectteam aan het begin van het participatietraject heel anders heeft ervaren dan aan het 'einde'. Joost zegt dat hij het gevoel heeft dat er aan het begin geen openheid gegeven werd, er werd lang moeilijk gedaan over de opdracht aan de architect, maar zijn gevoel is bijgedraaid en de openheid is er uiteindelijk wel gekomen.

<u>Stichting Vrienden van Duivendrecht</u>
Vervolgens vraagt Jacqueline naar de terugkoppeling van Niek, namens de bewoners van de Rijksstraatweg. Niek geeft aan dat de mensen die zij spreekt, die het Drechtje niet lezen, verbaasd zijn over het verdwijnen van het Giessenhof. Ze zijn wel positief over het participatieproces. Daarvoor complimenten aan Wibaut en Heren5. De inzage in de financiële gegevens was de kers op de taart.

Niek geeft aan dat zorgen blijven ten aanzien van het volume. Dit hadden zij graag kleiner, lager, groener en kleinschaliger gezien. Maar na de inzage in de financiën is duidelijk dat het niet veel anders kan. Niek steunt het verzoek van Joost om betrokken te blijven bij het vervolgtraject om zo vinger aan de pols te houden. Dit heeft niets met gebrek aan vertrouwen in Wibaut te maken, maar is ingegeven door een slechte ervaring bij de ontwikkeling van Het Zonnehof, waar is gekozen voor lelijke stenen. Niek wil er graag voor zorgen dat het best mogelijke ontwerp gerealiseerd zal worden en biedt daarvoor de expertise uit de buurt aan.

Tot slot haalt Niek aan dat de vertegenwoordiger van VKZ, tijdens het financiën overleg, zich negatief heeft uitgesproken over het betrekken van welstand. Niek geeft aan dat zij en Ans goede contacten hebben bij welstand en tipt om daar vooral gebruik van te maken om de processen soepel te laten verlopen. Niek biedt het netwerk, kennis en expertise van de expertgroep hiervoor aan. Ernest zegt daar graag gebruik van te willen maken. Ans zegt dat he na ongeveer 10 jaar gelukt is om een burgerlid in de welstandscommissie te krijgen.

Duivendrecht breed
Jacqueline vraagt of Michiel zijn terugkoppeling wil delen. Michiel geeft aan dat hij iets verder weg woont en dus minder betrokken is bij de hoogte. Zijn reden om betrokken te zijn bij het participatietraject is om het parkeren en het aanzicht te waarborgen. Michiel is heel positief over de tekeningen en denkt dat het parkeren ook wel goed komt. Michiel vraagt of zij betrokken kunnen blijven en inspraak krijgen over hoe het er verder uit gaat zien, daadwerkelijk klankborden.

Ernest geeft aan daar zeker toe bereid te zijn en kan zich voorstellen in zogeheten 'sprints' te werken aan de documenten die geproduceerd moeten worden. Denk aan het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundigplan, voorlopig ontwerp, vergunningsaanvraag. "Voordat we met zo'n document naar de gemeente gaan, die daar iets van moeten vinden, lijkt het me goed om het document met elkaar af te stemmen en zo nodig aan te scherpen en aan te passen." Ernest geeft aan dat dit in dezelfde sfeer en samenwerking als de afgelopen periode kan plaatsvinden. Ernest geeft aan dat nog wel met de gemeente afgestemd moeten worden welke specifieke documenten aangeleverd moeten worden. Ernest houdt graag de lijnen open.

Rijksstraatweg 70 / 110
Vervolgens vraagt Jacqueline naar de terugkoppeling van Som, namens de bewoners van de Rijksstraatweg 70 tot en met 110. Som geeft aan dat het vanwege zijn vakantie en die van anderen lastig was om een volledige terugkoppeling te verzorgen. Een aantal bewoners is ook lid van Stichting Oud Duivendrecht en Vrienden van Duivendrecht. De terugkoppeling is niet gewijzigd ten opzichte van eerdere terugkoppelingen; de ontwikkeling is beeldbepalend voor het dorp en mensen blijven kritisch op het volume en de hoogte. De achterban van Som is kritisch op de locatie van het volume, omdat het hun directe uitzicht betreft. Hierdoor maken ze zich zorgen over hun privacy en de kwaliteit van het groen. Som vraagt hoe lang het gaat duren totdat het groen volwassen genoeg is dat het bijdraagt aan privacy. Som geeft aan dat het belangrijk is dat iemand uit zijn blok betrokken blijft bij het groenontwerp. Ook geeft hij aan dat men het jammer vindt dat het kleine voorhuis weggaat en dat daar een groot blok voor terugkomt. Som bedankt de organisatie voor het participatietraject. Hij geeft aan dat hij begrijpt dat niet alles naar wens kan zijn.

Jacqueline vat samen dat er enkele zorgen blijven bestaan, waaronder het groen, maar dat er ook goede hoop is dat het gemoedelijk blijft.

Jacqueline vraagt aan Jeroen of er nog iets te doen is aan de aanblik voor de bewoners van de Rijksstraatweg. Jeroen geeft aan dat er veel verschillende belangen zijn en dat er geprobeerd is om zo goed mogelijk recht te doen aan ieders belang. Het vasthouden van de groene voile is een grote bijdrage aan de beleving van de Rijksstraatweg en ook aan de privacy van de omliggende bewoners.

Mark geeft aan dat het groen jong is wanneer het geplant wordt en dat dit nog volwassen moet groeien. Mark geeft aan wel iets te kunnen doen aan de selectie van het groen bij aanplant, om alvast enkele grotere bomen en struiken te selecteren. De maximale maat voor aanplant hangt samen met de grootte van de kluit. De kluit mag namelijk niet in het grondwater staan. Mark oppert om meer beeldmateriaal te ontwikkelen om de maat en schaal van het groen beter in beeld te kunnen brengen. Mark is van mening dat de maat en schaal zich goed verhoudt tot de directe omgeving en heeft vertrouwen in Jeroen en Niels dat het ontwerp bijdraagt aan de privacy en de impact zal verzachten. Mark kijkt er naar uit om dit ontwerp samen met de omgeving te vervolmaken. Som sluit af met de boodschap dat hij wellicht na de vakanties van de buren nog een aanvullende mail zal sturen.

Werkgroep Ruimtelijke Ordening
Jacqueline vraagt naar de terugkoppeling van Johanna, namens Werkgroep Ruimtelijke Ordening. Johanna geeft aan dat alles eigenlijk al gezegd is, maar wil graag drie punten onderstrepen. Ten eerste, lof voor het proces zoals het tot nu toe gaat en de manier waarop de verschillende groepen betrokken worden. Dat wordt zeer op prijs gesteld. Ten tweede, er blijft een soort angst bestaan rondom het parkeren. Johanna hoopt dat er misschien nog eens over nagedacht kan worden. Ten derde, de bouwhoogte. Johanna vraagt of deze toch te verlagen is.

Familie Mattijsen
Jacqueline vraagt aan Roland Mattijsen hoe hij nu naar de plannen voor de Rijksstraatweg kijkt. Roland geeft aan dat het een uitgebalanceerd verhaal is en de individuele wensen en reacties te begrijpen en waarderen. Zijn belang is dat het daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Roland vindt de plannen goed en met name de manier hoe we er gekomen zijn. Heren 5 heeft sinds het winenn van de *shoot-out* flinke stappen gemaakt. Het lijkt Roland leuk om ‘als het weer mag’ met alle betrokkenen een keer te gaan barbecueën, wanneer iedereen zich daar senang bij voelt. Als dank voor ieders tijd en inzet. Zo rond september.

De Kleine Kerk
Jacqueline vraagt aan Peter of hij een terugkoppeling namens de kerk kan geven. Peter geeft aan het gehele proces als zeer positief te hebben ervaren en met het resultaat kan leven.

## 4. Slot

Om af te sluiten herhaalt Jacqueline de vraag 'Kunnen we naar de gemeente met ons plan?' en geeft daarbij aan het gevoel te hebben dat dit kan. Jacqueline vat samen dat de groep enthousiast is over het proces en begrijpt waar op is uitgekomen en dat dit acceptabel is. De een meer dan de ander. Er is de grote wens, gezien de tevredenheid over het proces, om deze werkwijze voort te zetten. Alvorens het zover is dient deze fase van het participatieproces afgesloten te worden met een participatieverslag, dat aangeboden zal worden aan de gemeente.

Jacqueline vraagt of Ernest dit ook zo heeft ervaren. Ernest geeft aan hetzelfde te denken en vraagt nadrukkelijk of hij en Jacqueline de groep zo goed hebben begrepen. Dit is het moment om je uit te spreken. Ernest begrijpt dat er altijd enige spanning zal blijven bestaan en respecteert de wens om in volume omlaag te gaan, maar geeft daarbij aan dat dit lastig zal worden. Ernest geeft aan een serie aan wensen te hebben verwerkt in de plannen en de overgebleven wensen niet uit het oog zal verliezen tijdens het vervolgtraject. Ernest geeft aan het mooi te vinden om dit samen te doen met de groep.

Jacqueline sluit af met de rondvraag of er nog opmerkingen of vragen zijn vanuit de groep en start bij Ans. Ans vraagt of het beeldkwaliteitsplan ook gedeeld zal worden met de groep. Ernest geeft aan dat dit naar verwachting door Heren 5 wordt gemaakt en vooraf ook met de groep gedeeld wordt om zo aanvullingen op te halen.

Som zegt dat hij niet heel blij is en persoonlijk vindt dat de impact van het ontwerp bijna slechter is geworden voor hem en zijn buren, gedurende het proces. Hoe dan ook is hij wel blij dat hij heeft bij kunnen dragen aan het proces en hij zal namens zijn gebouw binnen een week een meer volledige terugkoppeling nasturen.

Jeroen, Heren 5, zegt dat hij aandachtig heeft geluisterd en blij is dat iedereen de stukken kritisch heeft beoordeeld. Daarmee kan hij weer verder. Hij denkt wellicht hier en daar de plannen bij te kunnen schaven in het vervolgproces. Jeroen hoopt elkaar snel weer te zien en de vervolgstappen te kunnen terugkoppelen.

Ans geeft aan dat de zaken die ingebracht zijn, meegenomen zijn in de plannen. De hoogte blijft een probleem in het dorp en zal dat wellicht ook nog zijn aan het einde van het traject. Ans geeft Jeroen de tip om ook in kleuroplossingen te denken, om zo de hoogte te verzachten.

Johanna is het eens met Ans. Zij verwacht dat de zorgen over de hoogte zullen blijven, maar onderstreept dat de ene hoogte de andere niet is en dat daar creatieve oplossingen voor zijn. Dat is een uitdaging voor de architecten.

Hans geeft aan dit traject te zijn ingestapt in verband met zorgen over leefbaarheid en woongenot en zag het beginontwerp als een bedreiging. Ondertussen is Hans minder zorgelijk dankzij de aanpassingen die zijn gemaakt. De vervolgstap is de uitwerking en Hans is van mening dat dit vooral aan de architect is. Hans zijn focus zal vanaf nu op een ander project in Duivendrecht liggen en hij stelt daarom zijn plekje ter beschikking aan een andere bewoner van de Abeelstraat.

Joost is akkoord met het traject en is blij met de toezegging van Wibaut dat de groep betrokken blijft in het vervolgtraject, inhoudelijk nog wat te zeggen heeft over de vormgeving en dat er, daar waar ruimte is, nog aanpassingen doorgevoerd kunnen worden. Joost wil er graag voor zorgen dat het proces ook makkelijk gaat verlopen voor Wibaut, want moeilijke processen betekent meer kosten en minder ruimte om aan te passen.

Niek geeft aan het een constructief proces te vinden. Ze geeft aan dat het niet helemaal aansluit bij alle wensen van de belanghebbenden, maar dat zij zo. Nu wil Niek graag samen dit project verder brengen, met hulp vanuit het netwerk van de expertgroep, richting de gemeente en politiek, om zo de gemaakte plannen ook daadwerkelijk toekomstbestendig te laten zijn.

Eric De Winter, Wibaut, heeft geen verdere aanvullingen en dankt de groep.

Niels Timmer, Heren 5, geeft aan het te hebben ervaren als een leerzaam proces.

Mark van der Heide, stedenbouwkundige, geeft aan bewondering en respect te hebben voor ieders inbreng. Mark vindt dat er een mooi plan ligt en meent een goed verhaal te hebben richting de gemeente.

Roland Mattijsen sluit zit daarbij aan.

Ernest sluit zich ook daarbij aan en kijkt positief terug op het traject. Ernest is blij dat de partijen nader tot elkaar gekomen zijn en dat vertrouwen is ontstaan. Hij geeft aan dat het niet mogelijk is geweest voor beide partijen om het maximale te bereiken, maar dat er wel consensus is. Dit is een goede basis om verder te gaan, er is een prettige sfeer om dit in harmonie te doen.

Jacqueline geeft aan dat de volgende stap is om met dit plan en het participatieverslag onder de arm richting de gemeente te gaan. Jacqueline vraagt aan Niek en Ans om hierbij te zijn, als bekend is hoe e.e.a. verder gaat. Niek geeft aan graag mee te lezen met het participatieverslag, om zo de nuances en belangen te waarborgen en het gehele verslag te omarmen. Jacqueline verwacht dat dit een pakket zal zijn van alle verslagen met een oplegger en zal dit rondsturen.

Jacqueline stelt voor om na de zomer bij Roland te gaan barbecueën ter afronding van deze fase en vervolgens per product weer samen te komen,

in een nader te bepalen vorm, om zo inbreng te kunnen leveren en de ideeën te toetsen.

Jacqueline dankt iedereen hartelijk voor het harde werken en ieders inbreng en wenst iedereen een hele fijne avond en zomer.

# Programma van wensen
# Rapporten

Groep RSW125
Historisch, gemêleerd, kleinschalig en groen

# Programma van wensen

# Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht

*Een bewoners visie op de herontwikkeling van de Rijksstraatweg 125*

*Voor een groene, kleinschalige en duurzame toevoeging aan Duivendrecht*

Versie definitief
15 maart 2021

Groep RSW125
Historisch, gemêleerd, kleinschalig en groen

# Inhoudsopgave

**Inhoudsopgave** ..... **2**

**In het kort, wat willen wij?** ..... **3**

**1 Waarom dit programma van wensen?** ..... **4**

*1.1 Aanleiding en achtergrond* ..... *4*

*1.2 Mogelijke scenario's* ..... *5*

*1.3 Cultuurhistorie* ..... *5*

*1.4 Leeswijzer* ..... *6*

**2 Dit zijn onze uitgangspunten** ..... **7**

*2.1 Aansluiten bij historisch karakter, zonder massaliteit* ..... *7*

*2.2 Recht doen aan bouwstijl 'oude dorp' Duivendrecht* ..... *7*

*2.3 Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief* ..... *8*

*2.4 In verbinding met de buurt en gemêleerd* ..... *9*

**3 Wat is ons voorstel als programma van wensen?** ..... **9**

*3.1 Maximaal bouwoppervlakte 50%* ..... *9*

*3.2 Maximale bouwhoogte, max. nokhoogte 8 m* ..... *9*

*3.3 Rooilijn 4-5 meter* ..... *10*

*3.4 Minimaal 30% groen* ..... *10*

*3.5 Architectuur in lijn met 'families van gebouwen'* ..... *10*

*3.6 Behoud voorhuis van de boerderij* ..... *10*

*3.7 Mix van woningen* ..... *10*

*3.8 Veilige entree* ..... *11*

*3.9 Parkeren op eigen terrein* ..... *11*

Groep RSW125
Historisch, gemêleerd, kleinschalig en groen

# In het kort, wat willen wij?

Wibaut Projectontwikkeling wil nieuwe woningen bouwen op het terrein Rijksstraatweg 125. De historische ensembles, de bewaard gebleven boerderijen en de verscheidenheid aan kleinschalige bouwstijlen én het vele groen zijn beeldbepalend voor de Rijksstraatweg als hart van Duivendrecht. Deze nieuwe woningen vragen om een zeer zorgvuldig ontwerp van het opnieuw in te richten terrein. Omwonenden willen betrokken en gehoord worden en hebben zich georganiseerd in de Groep RSW125. Hun wensen voor de toekomstige bebouwing hebben zij samengebracht in dit 'Programma van wensen'.

**Wat zijn de inhoudelijke wensen van Groep RSW125?**

- Nieuwe bebouwing past bij het specifieke karakter van Rijksstraatweg, Abeelstraat, Hazelaarstraat en Schoolpad, denk aan twee bouwlagen met eventueel een kap;
- De (bouw)hoogte sluit aan bij het huidige bestemmingsplan met tot 4 m. goothoogte en 8 m. nokhoogte;
- Minimaal 30% van het perceel oppervlak is groen;
- Mix van grote gezinswoningen en kleinere appartementen voor jongeren en ouderen;
- Parkeren op eigen grond volgens de normen van Ouder-Amstel;
- Gebouwd volgens de BENG-normen[1].

**Wat zijn de procedurele wensen van Groep RSW125?**

De Groep RSW125 wil samen en in goed en opbouwend overleg met de projectontwikkelaar Wibaut en de gemeente Ouder-Amstel komen tot een mooie aanvulling op Duivendrecht met respect voor het historische karakter van de Rijksstraatweg en z'n omgeving.
Het door verschillende betrokkenen breed gedragen ontwerp wordt vervolgens in het bestemmingsplan door de raad van Ouder-Amstel bekrachtigd.

[1] BENG, Bijna Energie Neutrale Gebouwen. Deze eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

Groep RSW125
Historisch, gemêleerd, kleinschalig en groen

# 1 Waarom dit programma van wensen?

## 1.1 Aanleiding en achtergrond

Wibaut Projectontwikkeling is van plan om op de Rijksstraatweg 125 nieuwe woningen te bouwen. Hier is nu het bedrijf Audio Electronics van de familie Mattijsen gevestigd.

De uitgangspunten van Wibaut Projectontwikkeling zijn[2]:

- Kennis van omwonenden en belangenorganisaties benutten voor planinvulling;
- Voortbouwen op historie. 'Het erfgoed van de plek, het gebouw of de buurt als uitgangspunt nemen';
- Nauwe samenwerking met gemeente Ouder-Amstel;
- Transparante processen.

In het huidige bestemmingsplan heeft Rijksstraatweg 125 de bestemming 'bedrijf', mag max.50 % van het bouwvlak bebouwd worden en is de maximale hoogte 8 meter met een goothoogte van 4 meter.

Belanghebbenden en omwonenden hebben een Groep RSW125 gevormd om hun gezamenlijke ideeën en wensen zo goed mogelijk over het voetlicht te krijgen. Samen met Wibaut en de gemeente zetten zij zich in voor een mooie, groene, duurzame en in de omgeving passende woonbebouwing met oog voor de geschiedenis van deze bijzondere plek in het dorp.

**Het krachtenveld**
Groep RSW125 begrijpt dat midden in een dorp bouwen lastig kan zijn vanwege procedures en wensen van belanghebbenden en omwonenden. Ook voor Wibaut geldt dat een project financieel haalbaar moet zijn. Transparantie in het proces met het delen en evalueren van verschillende mogelijkheden zijn een belangrijke voorwaarde voor succes. Het samen in constructief overleg bestuderen van mogelijke scenario's helpt mee om een voor alle partijen goede uitkomst te bereiken. Met het in goede harmonie invulling geven aan wensen van alle betrokkenen, en het sluiten van compromissen, kan het risico op juridische procedures verminderd worden.

**Samen voor mooie aanvulling Duivendrecht met respect historische karakter**
Groep RSW125 is niet tegen een herontwikkeling op dit terrein. Daarom stemt zij, onder voorwaarden, in met een bestemmingswijziging in het Bestemmingsplan naar 'wonen'.
De voorwaarden zijn dat samen en opbouwend een mooie aanvulling voor 'oude dorp' Duivendrecht met respect voor het historische karakter van de Rijksstraatweg en omgeving wordt gerealiseerd.

[2] Bron: website Wibaut (https://www.wibaut.nl/nl )

## 1.2 Mogelijke scenario's

Uitgangspunten voor álle scenario's zijn: maximaal 2 lagen met eventueel een kap, minimaal 30% groen, parkeren op eigen grond en een mix van woningen (zie dit document).

- Een scenario met een minimumaantal m² bebouwing, bijv. alleen grondgebonden woningen langs de Rijksstraatweg en de Abeelstraat. Parkeren en groen op het binnenterrein.
- Een tussen scenario, waarbij de max. 50% bebouwd oppervlak en de maximale hoogte van resp. 4 en 8 meter gehandhaafd blijft.
- Een scenario met een zo maximaal mogelijk aantal m² bebouwing;
  Groep RSW125 neemt aan dat dit het door Wibaut gepresenteerde plan met 2.500 m² woonoppervlak is.

Na de keuze voor het meest haalbaar en wenselijke scenario, kan dit ontwikkeld worden in een gezamenlijk gedragen Programma van eisen.

## 1.3 Cultuurhistorie

De Rijksstraatweg, vroeger de Duivendrechtselaan, is ontstaan in de 13e eeuw tijdens de veenontginning. Van 1640 tot 1950 was het de belangrijkste doorgaande weg van Amsterdam naar Utrecht.
Rijkstraatweg 125, 'Groot Giessenhof', is een zichtbaar historische en groene plek aan de Rijksstraatweg in Duivendrecht. Het is één van de vier overgebleven boerderijen, waarvan het 19e-eeuwse voorhuis een cultuur-historisch ensemble vormt met het ernaast gelegen 'huis van de bovenmeester', 'd' Oude school' en 'De Kleine Kerk'[3] .
De familie Mattijsen heeft in de keuze voor de bouwstijl van de uitbreidingen op hun terrein altijd duidelijk aangesloten bij het karakter van de oude boerderij, waardoor (ondanks de veranderingen van transportbedrijf naar het huidige audiovisuele bedrijf) het een mooie en stemmige plek is gebleven, waar veel inwoners van Duivendrecht plezier aan beleven. De bebouwing en de inrichting van het perceel worden als belangrijk cultureel erfgoed van het historische Duivendrecht beschouwd, waarvan de belangrijkste elementen, bepalend voor het karakter van deze plek, zoveel mogelijk voor de toekomst behouden moeten worden. Onder meer moet onderzocht worden of de historische boerderijwoning, de moestuin en het voorhek in zijn huidige vorm kan worden opgenomen in het bouwplan.

De boerderij Groot-Giessenhof is al bekend vanaf 1848 en is daarmee vermoedelijk de oudste nog bestaande boerderij in Duivendrecht. In 1953 werd de boerderij, tot dan toe een melkveehouderij, verkocht aan de heer Johan Mattijsen (de grootvader van de huidige eigenaren), die daar een transportbedrijf vestigde. De boerderij werd in het jaar van aanschaf geheel verbouwd en

[3] Zie voor de historische betekenis van boerderij Groot Giessenhof ook het uitgebreide rapport van Hylkema Erfgoed op de site van de Wijde Blik: https://participatierijksstraatweg125.nl/images/210201_RSW125_-_bouwhistorie_-_Rijksstraatweg_125_Duivendrecht.pdf

bewoonbaar gemaakt voor een gezin met 2 kinderen. De koeienstal werd provisorisch gerepareerd om het in elkaar storten tegen te gaan. De houten varkensstal werd wat later afgebroken, met de bedoeling om er een stenen stal voor in de plaats te zetten. Door de gemeente werd hiervoor geen vergunning verleend en de bouw hiervan is niet doorgegaan. Om het terrein geschikt te maken voor transport werd het erf met grind belegd.
Aan de zuidzijde, tussen Groot-Giessenhof en het 'huis van de bovenmeester', is er aan de Rijksstraatweg altijd een grote moestuin geweest. Aan de voorzijde is er langs de Rijkstraatweg een fraai metalen hek op een doorlopende stenen dorpel dat aansluit op een vergelijkbaar hek voor de bovenmeesterswoning en voor de kerk. Aan de noordzijde grenst het aan het (nu groene) Meering-terrein, waar ooit de gelijknamige busmaatschappij gevestigd was.

Duivendrecht is niet ontkomen aan verstedelijking: van de nog 13 boerderijen rond 1965, zijn er in een paar jaar tijd 9 afgebroken. Gelukkig hebben actieve en betrokken bewoners twee monumentale boerderijen tussen 1998 en 2003 voor sloop weten te behoeden. Beide hoeves (Antoniushoeve en Wintershoven), als ook 'Mijn genoegen', zijn inmiddels respectievelijk rijks- en gemeentemonument.
Het verdwijnen van de boerderijen heeft echter het lintkarakter van de Rijksstraatweg niet geheel doen vervagen. Er is een interessante verzameling van bouwstijlen uit de opeenvolgende decennia ontstaan, welke Liesbeth van der Pol, indertijd rijksbouwmeester en betrokken bij de ontwikkeling van het dorpshart in 2010, heeft aangemerkt als een waardevolle verzameling van families van huizen, die aanwijzing van de Rijksstraatweg als beschermd dorpsgezicht rechtvaardigt. De Rijksstraatweg vormt als zodanig, mede door het karakter, het hart van het dorp. Volgens de organisatie Cultureel Erfgoed van de provincie Noord-Holland is de Rijksstraatweg in Duivendrecht vanuit cultuurhistorisch perspectief één van de meest interessante wegen in de gemeente Ouder-Amstel.

Kortom, de historische ensembles, de boerderijen en de verscheidenheid aan kleinschalige bouwstijlen en het vele groen, die zo beeldbepalend zijn voor de Rijksstraatweg en de omgeving, vragen om een zeer zorgvuldig ontwerp van het opnieuw in te richten perceel Rijksstraatweg 125. Daarin moet worden opgenomen een bescheiden volume, met bijbehorende beperkte bouwhoogte, nokhoogte en rooilijn, een passende (woon-)bestemming, duurzaamheid en veel groen, passend bij het dorpse karakter van de Rijksstraatweg.

## 1.4 Leeswijzer

Het programma van wensen is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft de uitgangspunten weer die aan de herontwikkeling gesteld worden. Dit gaat over karakter en inpassing in het dorp Duivendrecht, de plek in het gebied van 'Groot-Amsterdam', duurzaamheid in brede zin, de bouwvorm en de doelgroepen waarvoor gebouwd gaat worden;
- Hoofdstuk 3 geeft de onderdelen weer van het programma van wensen, zoals (niet uitputtend) bouwvolume, maximale bouwhoogte, rooilijn, groen, architectuur, woningdifferentiatie, ontsluiting en het parkeren.

# 2 Dit zijn onze uitgangspunten

## 2.1 Aansluiten bij historisch karakter, zonder massaliteit

Het karakter van de bebouwing moet ingepast in de bestaande omgeving met de 20'er en 30'er jaren bebouwing van de oostelijke zijde van de Rijksstraatweg, de modernistische bouw van de Hazelaarstraat, de moderne Alberts-stijl van de Abeelstraat en de 20'er jaren Amsterdamse school bebouwing aan het Schoolplein. Met een goede inpassing blijft de bestaande samenhang van de wijk met zijn verschillende bouwvormen bewaard.

Belangrijk is ook hoe de Rijksstraatweg wordt omschreven in de Welstandsnota (2003, pag.38):

> '*De ruimtelijke structuur, met daarin afwisselende bebouwing uit de jaren twintig en dertig, maakt de wijk een waardevol gebied in de gemeente. Het beleid is gericht op het behoud van de verschijningsvorm van de architectuur en de stedenbouwkundige samenhang staat voorop bij beoordelen van plannen. Bouwaanvragen [...,] die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld". "De wijk is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het zorgvuldig beeld van de aan de Amsterdamse school verwante architectuur".*

Een variatie in volume en bouwhoogte is mogelijk, aangezien de architectuur van de straten aan de vier zijden van het perceel van elkaar verschilt. De hoogte zien wij maximaal twee(drie) woonlagen (2 lagen, plus eventueel een kap), zodat het aansluit bij het historische karakter en bewoners zo min mogelijk hinder ondervinden van massaliteit en bouwhoogte.

Wij willen ook het Meering terrein (noord van Rijksstraatweg 125 gelegen) meenemen in dit bouwplan. Het vergroot de bouwkundige kansen en mogelijkheden en optimaliseert de ontsluiting. Deze nieuwe bebouwing biedt een kans om het hier beschreven karakter van de Rijksstraatweg te bevestigen en te versterken. Laten we deze kans grijpen!

## 2.2 Recht doen aan bouwstijl 'oude dorp' Duivendrecht

Duivendrecht is een relatief rustige, kleinschalige enclave in de Amsterdamse metropool. De Rijksstraatweg is vanouds de hoofdader van het dorp. Aan de oostkant van de Rijksstraatweg, tussen een blok 30'er jaren woningen ten noorden en een bovenmeesterswoning en kerkje ten zuiden, ligt het relatief groene terrein Rijksstraatweg 125. De huidige kavel is qua vorm in overeenstemming met de oorspronkelijke wijze van (boerderij)verkaveling in Duivendrecht.

De bouwvorm aan de Rijksstraatweg 125 moet passen en aansluiten bij het wisselende karakter van de 4 kanten van dit perceel: Aan de westkant de Rijksstraatweg met de 20'er en 30'er jaren bebouwing, noordelijk de modernistische bouw van de Hazelaarstraat, oostelijk de moderne Alberts-stijl van de Abeelstraat en zuidelijk de 20'er jaren Amsterdamse school bebouwing aan het Schoolplein.

## 2.3 Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief

De nieuwe woningen moeten voldoen aan de nieuwste normen voor duurzaamheid, groen, klimaatbeheersing en natuur inclusief bouwen (BENG normen[4]).

Te denken valt aan:

- Een circulaire ontwikkeling met verantwoord materiaal(her)gebruik;
- Zo weinig mogelijk harde bodembedekking en voldoende groen (gras, bomen, struiken);
- Scheiding van grijs en schoon (regen) water; voer regenwater af naar regentonnen en naar de omringende sloten;
- Zoveel mogelijk natuur en biodiversiteit voor extra waarde en betekenis;
- Behouden van zo veel mogelijk bestaande bomen en groen;
- Zonnepanelen; groene dakbedekking etc.

[4] https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren

## 2.4 In verbinding met de buurt en gemêleerd

Uit het begin 2021 beschikbaar gekomen woonbehoefte onderzoek Amstelland en Meerlanden, uitgevoerd door Rigo Research en Advies bleek dat aan *alle* type woningen grote behoefte is in Ouder-Amstel. Wij vinden het belangrijk te kijken welk type bewoners bijdraagt aan sociale samenhang, stabiliteit en diversiteit in het 'oude dorp' van Duivendrecht. Gezien het hoge verloop bij jongeren en starters in kleine huizen, zijn wij een sterke voorstander van een mix aan typen woningen. Bijvoorbeeld: 1/3 sociaal (kleine appartementen voor bijvoorbeeld jongeren en starters), 1/3 grotere woningen voor gezinnen, en 1/3 appartementen voor ouderen en stellen. Ook aangepaste woonruimte voor gehandicapten valt te overwegen.

# 3 Wat is ons voorstel als programma van wensen?

## 3.1 Maximaal bouwoppervlakte 50%

- *Oppervlakte bouwkavel ca. 3.600 m²*
- *Maximaal te bebouwen oppervlakte: 50%.*
- *Minimaal 30% groen(tuin) binnen het project*
- *Bouwvolume volgt uit onderstaande uitgangspunten*

Het (maximale) bouwvolume is de meest bepalende factor en heeft de uitgangspunten:

- Minimaal 30% van het perceel is groen(tuin);
- Bebouwing maximaal 2 lagen met eventueel een kap (goothoogte max. 4 m; nokhoogte max.8 m);
- Mix van woontypen en meer grotere woningen (zie 3.7);
- Parkeren op eigen terrein volgens normen van gemeente Ouder-Amstel (zie 3.9).

## 3.2 Maximale bouwhoogte, max. nokhoogte 8 m

- *Maximale bouwhoogte: maximale goothoogte 4 m; max. nokhoogte 8 m.*

De door Wibaut via de architectenpeilingen voorgestelde goot-en nokhoogte vinden wij veel te hoog om goed te passen in de oostzijde Rijksstraatweg, de Abeelstraat en het Schoolpad. Wij vinden 2 verdiepingen met eventueel een kap (2 à max. 3 bouwlagen; 4 meter goothoogte; 8 meter nokhoogte) veel beter passend. Dit komt overeen met de huidige omschrijving in het bestemmingsplan.

## 3.3 Rooilijn 4-5 meter

- *Rooilijn: 4-5 meter ten opzichte van de stoep*

Alle bebouwing aan de oostzijde van de Rijksstraatweg heeft een voortuin. Wij stellen voor om aan de Rijksstraatweg te werken met een rooilijn gelijk aan de aanpalende bebouwing (het rijtje ten noorden en het woonhuis op 127 ten zuiden). Aan de Hazelaarstraat kan de rooilijn kleiner zijn. Aan de kant van de Abeelstraat en het Schoolpad willen we de bestaande sloot handhaven; de groenstrook tussen de sloot en de bewoning zou ook dan 4-5 meter moeten zijn.

## 3.4 Minimaal 30% groen

- *Groen: minimaal 30% van het terrein moet echt groen te zijn.*

Om het groene karakter van dit stukje Duivendrecht te behouden, is minimaal 30% van het oppervlak tuin/groen. Dit zou kunnen in de vorm van een (moes)tuin. Deze zou collectief door geïnteresseerde bewoners bewerkt en onderhouden kunnen worden. Groen zou vooral aan zonrijke zuidelijke kant van de nieuwbouw een plek moeten krijgen.

## 3.5 Architectuur in lijn met 'families van gebouwen'

- *Aansluitende architectuur op de rondom liggende 'families van gebouwen'*

De architectuur aan de Rijksstraatweg moet aansluiten en passen bij de oostkant van de Rijksstraatweg (20'er en 30'er jaren stijl). Aan de Hazelaarstraat, Abeelstraat en schoolplein moet de architectuur zich goed verhouden tot de wisselende vormgeving van genoemde straten (Zie '3.1 bouwvolume' hiervoor).

## 3.6 Behoud voorhuis van de boerderij

- *Behoud van het karakteristieke voorhuis van Groot Giessenhof*

Wij zijn voorstander voor het behouden van het karakteristieke voorhuis van Groot Giessenhof en het mooi bij kerk en bovenmeesterswoning aansluitende metalen voorhek op doorlopende dorpel. Er zijn legio voorbeelden - in Nederland alleen al - hoe een hoeve of een deel daarvan uitstekend opgenomen kan worden in een nieuw te bouwen complex. Het is zelfs al gebruikelijk dit gewoon te doen als er een markant gebouw aanwezig is. Wat je sloopt komt nooit meer terug.

## 3.7 Mix van woningen

- *Mix van woningen/appartementen en oppervlakte (woningdifferentiatie)*

Het door Wibaut via de architecten peiling voorgestelde plan is om vooral zeer kleine woningen

(1-2 kamers) voor starters te bouwen. Dit omdat daar vooral behoefte aan zou zijn in Ouder-Amstel. Zoals gezegd, is aan *alle* type woningen behoefte in Ouder-Amstel. Gezien het hoge verloop bij jongeren en starters in kleine huizen, zijn wij voorstander van een mix aan typen woningen. Bijvoorbeeld: 1/3 sociaal (kleine appartementen voor jongeren en starters), 1/3 grote woningen voor gezinnen, en 1/3 appartementen voor ouderen en stellen. Het is belangrijk om te kijken welk type bewoners bijdraagt aan sociale samenhang, stabiliteit en diversiteit in deze kern van Duivendrecht. Bouw van woningen voor speciale doelgroepen (gehandicapten) valt te overwegen. Wij verwijzen hierbij naar het onlangs ambtelijk opgestelde Rigo rapport.

## 3.8 Veilige entree

- *Bereikbaar en veilig*

Voor de bereikbaarheid en een veilige entree van de woningen moet rekening gehouden worden met verkeersveiligheid en de plaats van de parkeerplekken. Zo kunnen bijvoorbeeld de woningen aan de Rijksstraatweg hun ingang aan de Rijksstraatweg hebben.

## 3.9 Parkeren op eigen terrein

- *Parkeren op eigen grond en binnen de norm*

Voldoende parkeerplekken op eigen grond, rekening houdend met minimaal 1 parkeerplek per woning. Grotere woningen betekent minder woningen en een lagere parkeerdruk. Vergroten van de parkeerdruk in de omringende straten moet voorkomen worden.[5]

[5] De gemeente Ouder-Amstel gaat in Nota Parkeernormen Ouder-Amstel https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2018-134424.pdf uit van 1,3 parkeerplaatsen per woning voor (sociaal segment) huurwoningen en 1.6 parkeerplaatsen per woning voor koopwoningen.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

# Doelgroep analyse Entrada

**Aan:** Gemeente Ouder-Amstel
**Van:** Hans van der Reijden en André Buys
**Onderwerp:** Toetsing van en advies over het bouwprogramma in termen van doelgroepen
**Project:** P42330
**Datum:** 21 januari 2021

## 1 Achtergrond

Entrada is een omvangrijke nieuwbouwlocatie op het grondgebied van Ouder-Amstel. Ten aanzien van de programmatische invulling van deze locatie zal de gemeente bepaalde keuzes moeten maken. Met name de procentuele verdeling van het woningbouwprogramma naar prijssegmenten en de grootte van woningen vragen om goed onderbouwde keuzen. Dit in het licht van de vraag: voor wie bouwen wij Entrada en welke bijdrage kunnen wij als gemeente Ouder-Amstel leveren waar het gaat om woningvraag?

Op verzoek van de gemeente heeft RIGO de programmering, zoals die nu bekend is, tegen het licht gehouden. Onderstaande vragen waren daarbij leidend.

1. Het gemeentelijk beleid gaat uit van 30% sociale huur. Daarnaast is onlangs door de gemeenteraad besloten dat de middeldure huur minimaal 20% van het woningbouwprogramma moet zijn. 50% van het woningbouwprogramma is niet gereguleerd en daarover moeten nog afspraken gemaakt worden. Wat heeft de omgeving nodig, zeker met oog op de overige woningbouwontwikkelingen in eigen en buurgemeenten?

2. Voor welke doelgroep(en) is Entrada aantrekkelijk, gelet op de locatie en de ambitie van de ontwikkeling? Wat voor soort woningen passen daarbij, bijvoorbeeld qua oppervlakte van de woningen? Past het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie daarbij?

3. Als aanvullende vraag op vraag 2: is het mogelijk om een doorkijk te geven naar de toekomstsverwachting van de woningmarkt en de daarbij horende aandachtspunten? Er is momenteel veel vraag naar kleinere woningen maar hoe gaat dit in de toekomst zijn en welke aspecten achten jullie van belang?

4. De gemeentelijke indexering van de maximale huurprijsgrens van middeldure huurwoningen gebeurt in Ouder-Amstel aan de hand van Consumenten Prijs Index (CPI). Bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam telt daar 1% bovenop. Wat is jullie verwachting en het effect voor de langere termijn?

In deze notitie wordt eerst de context geschetst: hoe ziet de regionale markt er uit en wat weten we over woonwensen van woningzoekenden. Vervolgens wordt tegen die context gekeken naar het programma voor Entrada. Tot slot wordt kort ingegaan op het vraagstuk van de indexering van huurprijzen.

## 2 Context: de regionale markt

Om te beginnen moeten we constateren dat de gemeente Ouder-Amstel, en daarmee ook Entrada, deel uitmaakt van een zeer gespannen regionale woningmarkt. Het regionale, open karakter van de markt blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat er meer huishoudens van buiten naar Ouder-Amstel verhuizen dan er huishoudens binnen de gemeente zelf verhuizen. Zeventig tot tachtig procent van de recent verhuisden kwam van buiten de gemeente (zie https://www.over-zichtinbeeld.nl/verhuisdmra/ voor inzicht in de herkomst van verhuisden).

Een omvangrijk nieuwbouwproject in een betrekkelijk kleine gemeente (duizend woningen op zesduizend huishoudens) trekt trouwens altijd veel mensen van buiten; zo veel nieuwbouw in korte tijd kunnen alleen lokale woningzoekenden niet opnemen. Entrada ligt daarbij ook nog eens aan het Amsterdamse metronetwerk en net buiten de ring A10. Daarmee is het bij uitstek een locatie die een regionale markt zal bedienen.

### Woningtekort en woningbehoefte

Het gespannen karakter van de regionale markt blijkt behalve uit lange wachttijden en hoge verkoopprijzen uit het zogeheten woningtekort. Voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) berekende ABF onlangs in het kader van een landelijke verkenning een actueel woningtekort van 6,6% van de voorraad, waar 2% acceptabel wordt geacht (bron: ABF Research, Inventarisatie Plancapaciteit, april 2020). Dit nog los van de huishoudensgroei die nog wordt verwacht en die voor behoefte aan nog meer woningen zal zorgen. In dezelfde verkenning wordt geschat dat het tekort vanwege die huishoudensgroei in combinatie met een beperkt bouwcapaciteit de komende jaren eerst nog verder op zal lopen, om vervolgens mogelijk iets te dalen.

Om dat laatste te bereiken moet er wel flink gebouwd worden, in aantallen die in het verleden zelden zijn gehaald. Die gespannen markt blijft dus nog wel even bestaan. Het huidige tekort is de erfenis van tientallen jaren te weinig bouwen. Dat haal je niet zo snel in, zeker niet met de kraan open (aanhoudende demografische groei). Aan plannen zal dat overigens niet liggen. Alleen al de gemeente Amsterdam heeft plannen voor meer dan 90.000 woningen (zie onderstaande tabel). De bottleneck zit hem in de realisatie.

***Uitbreidingsbehoefte en plancapaciteit***

| | Uitbreidingsbehoefte | | | Plancapaciteit (totaal) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2020-2024 | 2025-2029 | **2020-2030** | 2020-2024 | 2025-2029 | **2020-2030** |
| Amsterdam | 25.690 | 25.600 | **51.290** | 56.078 | 37.306 | **93.384** |
| Amstelland-Meerlanden | 10.540 | 7.980 | **18.520** | 21.350 | 16.725 | **38.075** |
| Ouder-Amstel | 1.420 | 830 | **2.250** | 2.121 | 2.640 | **4.761** |

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Onder deze omstandigheden doet de vraag ‘waar is behoefte aan?’ enigszins theoretisch aan. De markt is momenteel zo gespannen, dat er op afzienbare termijn tekorten zijn in alle segmenten. Er is overal behoefte aan. De vraag is eerder: wat kan er op een specifieke locatie? Daarbij is het nuttig om ook even verder te kijken dan de huidige overspannen markt. Hoe kan het product worden geoptimaliseerd om ook op langere termijn in een behoefte te voorzien?

# 3 Trends op de woningmarkt

Met bovenstaande in het achterhoofd kan wel iets worden gezegd over relevante ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt. We bespreken drie belangrijke trends.

## Huren is het nieuwe kopen

Een trend die rechtstreeks het gevolg is van de krapte op de woningmarkt, is de sterk gestegen prijzen op de koopmarkt. Ter illustratie kijken we naar de bedragen die in het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) betaalbaar worden geacht (zie schema). Woningen met een koopprijs tot 279.000 euro worden betaalbaar geacht voor middeninkomens (bij 100% financiering). De praktijk is dat er nog de laatste jaren nog maar weinig koopwoningen in die prijsklassen zijn betrokken (zie figuur 2) en dat zo ook nauwelijks meer (kunnen) worden gebouwd.

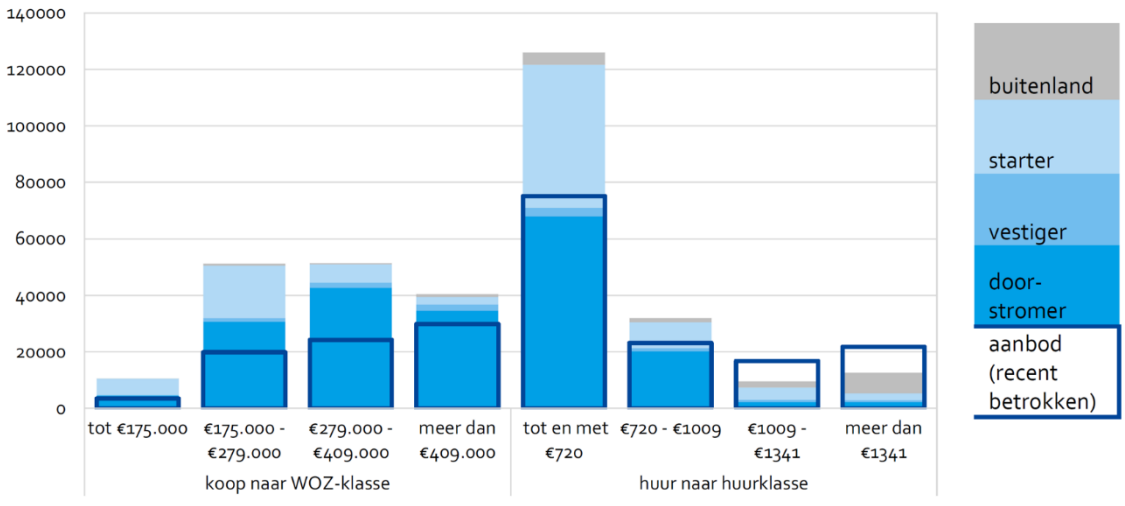
***figuur 1 Relatie tussen inkomensgroepen en prijssegmenten***

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| inkomen | lage inkomens tot huurtoeslag grens 1) | inkomens vanaf hts-groep tot en met €38.035 | laagste middeninkomens (€38.035 - €42.436) 2) | lagere middeninkomens (€42.436-€47.544) | middeninkomens (€47.544-€57.053) | hogere inkomens (€57.053-€76.070) | hoogste inkomens (vanaf €76.070) |
| segment | huur tot €651 | huur €651-€720 - koop tot €175.000 | koop €175.000-€195.000 | huur €720-€901 - koop €195.000-€221.000 | huur €901-€1009 - koop €221.000-€279.000 | huur €1009-€1341 - koop €279.000-€409.000 | huur meer dan €1341 - koop meer dan €409.000 |
| | groep 1 | groep 2 | groep 3 | groep 4 | groep 5 | groep 6 | groep 7 |

1) eenpersoonshuishoudens €22.700, meerpersoonshuishoudens €30.825

Bron: WiMRA Factsheet Woningvoorraad

***figuur 2 Door woningzoekenden gevraagde versus recent betrokken woningen, naar prijssegment***



Hoewel veel woningzoekenden blijkens figuur 2 nog altijd zeggen op zoek te zijn naar een koopwoningen onder de 279.000 euro, zien we ze in de praktijk uitwijken naar de middeldure huur. In WiMRA worden huurwoningen met een huurprijs tot 1.009 euro gelijkwaardig geacht aan koopwoningen tot 279.000 euro, althans uit oogpunt van betaalbaarheid (zonder inbreng van eigen geld). Dat wil zeggen: ze zijn betaalbaar voor dezelfde inkomensgroep. Middeldure huurwoningen vullen daarmee een gat in de markt, in ieder geval qua betaalbaarheid.

### Starters hebben het moeilijk

De huidige overspannen markt treft alle woningzoekenden, maar niet allemaal even hard. Wie al een woning heeft, is in ieder geval binnen. Doorstromers hebben een alternatief, namelijk blijven zitten. Vooral starters hebben het moeilijk, want zij hebben dat alternatief niet. In dit verband wordt wel gesproken over het verschil tussen insiders en outsiders.[1] Onder starters verstaan we dan iedereen die een entree zoekt op de regionale woningmarkt. Dat zijn jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten, maar bijvoorbeeld ook scheidingsgevallen en vestigers van buiten de regio, onder wie ook expats en studenten. Door gestegen huizenprijzen, zowel huur als koop, is de positie van toetreders tot de woningmarkt de laatste jaren achteruit gegaan.

Het zijn dan ook met name starters die niet kunnen slagen op de koopmarkt en hun toevlucht zoeken in de middeldure huur. Waar starters het moeilijk hebben op de woningmarkt, kunnen doorstromers het zich veroorloven hogere eisen te stellen, zeker als ze al over een koopwoning met overwaarde beschikken. Dit blijkt ook als we kijken naar hun woonwensen. Van alle verhuisgeneigde doorstromers in MRA is slechts 17% op zoek naar een woning van minder dan 60 m2.[2] Starters hebben die luxe niet.

### Ruim wonen wordt schaars

Een derde trend die we zien op de woningmarkt is die naar kleiner bouwen. De tijd dat er betaalbare en ruime gezinswoningen à la Vinex werden gebouwd komt niet meer terug. Daar zijn goede argumenten voor (zoals behoud van groen en het streven naar betaalbaarheid), maar heeft wel als gevolg dat vooral jonge gezinnen en anderen die een ruime woning zoeken hun referentiepatroon moeten aanpassen.

Het is een misverstand te denken dat gezinnen geen grote vraag meer uitoefenen op de woningmarkt. Weliswaar komen er steeds meer kleine huishoudens, dit zijn vooral senioren (met dank aan de vergrijzing), die al een woning hebben. De bestaande voorraad ruime (eengezins)woningen zal nog lange tijd bezet worden gehouden door deze ‘lege nest’ gezinnen, terwijl veel jonge gezinnen ook op zoek zijn naar een dergelijke woning. Dit leidt tot tamelijk bizarre verschillen tussen generaties. Terwijl ouderen in hun eentje ruime gezinswoningen bewonen, zullen jonge gezinnen genoegen moeten nemen met een appartement. Op termijn zullen die ruime (gezins-)woningen wel een keer langs natuurlijke weg vrij komen, maar dat gaat pas over een jaar of vijftien echt aantikken.[3]

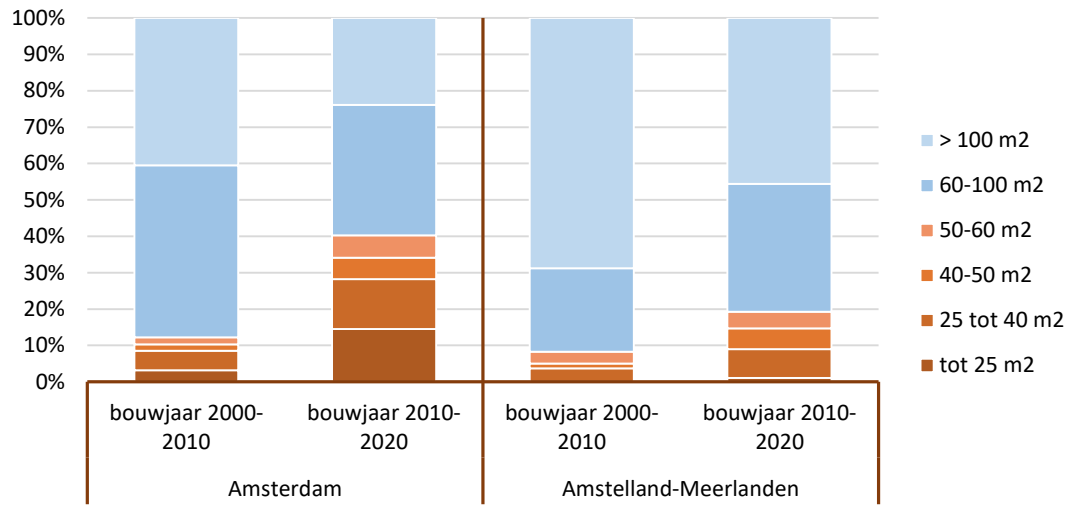
1 De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur heeft hierover onlangs een advies uitgebracht: toegang tot de stad (Rli, 2020).

2 Zie hierover de factsheet Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2019, te vinden op de website van de MRA.

3 Meer hierover in het rapport ‘Demografie en de woningmarkt. De gevolgen van het toenemend aantal alleenstaanden voor de woningmarkt’ (verkrijgbaar via de website van RIGO).

We zien aan migratiecijfers dat jonge (aanstaande) gezinnen in toenemende mate uitwijken naar plaatsen buiten de MRA waar nog wel gezinswoningen te vinden zijn, zoals Castricum, Alkmaar, Amersfoort en zelfs verder weg (Ede, Barneveld, Culemborg). Dit heeft allerlei consequenties voor onder meer de leefbaarheid, de arbeidsmarkt en infrastructuur. We gaan hier niet verder in op dit vraagstuk; het is niet iets dat op de schaal van Entrada kan worden opgelost. Op deze plek is het van belang te constateren dat er steeds meer kleine woningen worden gebouwd. Het aandeel grote woningen (groter dan honderd vierkante meter) in de nieuwbouw is sterk teruggelopen in vergelijking met het begin van deze eeuw. Dit is een trend die overal in de regio kan worden gezien.

***Woningvoorraad naar bouwperiode en gebruiksoppervlak***




Bron: BAG, bewerking RIGO

# 4 Het programma van Entrada

De invulling van individuele locaties, zoals Entrada, hoeft uiteraard geen afspiegeling te zijn van alle woonwensen. Op het schaalniveau van locaties zijn overwegingen als stedenbouwkundige mogelijkheden en financiële haalbaarheid sterk bepalend voor het programma. Met de huidige programmering zullen er ook doelgroepen niet bediend worden. Dat is inherent aan elke programmering op locatie. Er worden weloverwogen compromissen gesloten en/of specifieke locatiekenmerken worden benut. In de nu volgende paragraaf plaatsen we enige opmerkingen bij de programmering, zoals die nu bekend is en doen we suggesties voor optimalisering.

***Het programma voor Entrada (uit het concept SV van 26 mei 2020)***

| OVERZICHT KAMERS AANGEPAST CONCEPT SV MEI 2020 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **CATEGORIE** | **WONINGPPERVLAK (m2 GO)** | **AANTALLEN** | **KAMERS** | **TOTAAL** |
| | 100 | 51 | 4 | 204 |
| FAMILY | 125 | 59 | 5 | 295 |
| | 65 | 271 | 3 | 813 |
| EXTENDED FAMILY | 75 | 200 | 3 | 600 |
| | 24 | 108 | 1 | 108 |
| | 40 | 68 | 2 | 136 |
| FRIENDS | 50 | 272 | 2 | 544 |
| | | | | |
| **TOTAAL KAMERS** | | | | **2.700** |
| **TOTAAL WONINGEN** | | **1.029** | | |

| **GO/BVO WONEN (m2)** | | | **woningtype** | **m2 GO** | **aantal** | **m2 BVO** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sociaal | 30% | Studenten/jongeren | XS | 24 | 108 | 3.524 |
| | | Starters/alleenstaande | S | 40 | 68 | 3.698 |
| | | Starters/stellen | M | 50 | 75 | 5.098 |
| | | Professionals/stellen | ML | 65 | 55 | 4.860 |
| Middenhuur | 20% | Starters/stellen | M | 50 | 98 | 6.661 |
| | | Professionals/stellen | ML | 65 | 109 | 9.632 |
| Vrije sector | 50% | Starters/stellen | M | 50 | 99 | 6.729 |
| | | Professionals/stellen | M | 65 | 107 | 9.455 |
| Koop | | Extended family | L | 75 | 200 | 20.392 |
| Koop | | Stellen/stadsgezinnen | XL | 100 | 51 | 6.933 |
| Koop | | Grote gezinnen | FXL | 125 | 59 | 10.026 |
| **Totaal** | | | | | **1.029** | **87.008** |

## 4.1 Eigendom en prijssegmenten

Een eerste opmerking betreft de prijsklassen. We realiseren ons dat de financiële haalbaarheid een belangrijke randvoorwaarde is voor de ontwikkeling van een locatie als Entrada. We constateren dat ongeveer 30% van het programma (310 woningen) uit koopwoningen bestaat en ongeveer 20% uit duurdere huurwoningen (vrije sector, dus boven de grens van middenhuur). Woningzoekenden geven duidelijk de voorkeur aan een koopwoning boven een huurwoning, zo bleek in het voorgaande. We begrijpen dan ‘Betaalbare’ koopwoningen bouwen geen optie is,

maar hoe zit het met duurdere? Is het een denkbaar om het aandeel koopwoningen op te schroeven, ten kost van duurdere huur? Dit zou beter aansluiten op de wensen van woningzoekenden.

We hebben het dan over het duurdere segment, niet over de middeldure huur. Duurdere huur is een relatief kleine markt. Het uiteraard voor risico van de verhuurder om in dit segment te bouwen, dus als het voor de exploitatie helpt hebben wij daar geen probleem mee. Bovendien kunnen deze huurwoningen altijd nog worden verkocht (uitgepond). Bedenk alleen: door maar heel weinig koopwoningen te bouwen worden bestaande koopwoningen alleen maar schaarser en zullen de koopprijzen alleen maar harder stijgen.

## 4.2 Kwaliteit in relatie tot doelgroepen

Onze andere opmerkingen hebben betrekking op doelgroepen en daaraan gekoppelde producten. Hieronder lopen we ze een voor één langs. Het langst staan we stil bij de omvangrijke doelgroep 'friends'.

### 4.2.1 Starters en andere 'friends'

Het programma voor Entrada bevat 448 woningen van 50 m2 of kleiner. Dat is 43%. In het programma wordt de doelgroepen voor woningen tot 50 m2 overkoepelend aangeduid als 'friends'. Dan moeten we denken aan starters in de brede zin van het woord. Doorstromers zullen zich over het algemeen minder aangetrokken voelen tot deze relatief kleine appartementen.

De doelgroep 'friends' is heel breed en zoals al ter sprake kwam hebben zij het moeilijk op de huidige woningmarkt, dus deze kleine en relatief betaalbare appartementen zullen in de huidige markt ongetwijfeld in een vraag voorzien. Op de langere termijn is veel onzeker. Toch denken we dat het van belang is om verder te kijken dan de huidige overspannen markt, waarin starters weinig te kiezen hebben.

Een belangrijk gegeven bij de doelgroep 'friends' is dat deze groep vluchtig is. Of het nu gaat om jongeren die uit huis gaan, om expats, om studenten (overlappende groepen) of om anderen die snel een entree zoeken op de regionale woningmarkt, het zijn geen bewoners die lang blijven, uitzonderingen daargelaten. Het zijn over het algemeen jonge huishoudens, die in deze fase van hun leven veel veranderingen doormaken, zowel qua werk als qua privéleven (relatievorming). Veelal stromen zij binnen afzienbare tijd door of verlaten ze de regio weer. Appartementen van minder dan 50 m2 zijn ook maar matig geschikt om te settelen, zeker met z'n tweeën, hoewel het in hippe binnenstadsbuurten natuurlijk wel voorkomt. Dit brengt twee consequenties met zich mee.

- Entrada moet ook in de toekomst aantrekkelijk blijven voor steeds weer nieuwe friends. De stroom moet wel op gang blijven.
- Het beheer van woningen en woonomgeving en de voorzieningen moeten zijn ingesteld op veel verloop.

#### Ontwikkelingen in de markt

Aan de aanbodkant voorzien we toenemende concurrentie. Zoals al ter sprake kwam is de trend overal naar kleiner bouwen (mede met oog op de betaalbaarheid) en staan alleen al in Amsterdam tienduizenden woningen in de planning, die deels ook uit dezelfde vijver met friends gaan vissen. In alle gemeenten zijn 'starters' en 'betaalbaarheid' momenteel de sleutelwoorden bij de bouwprogrammering. Op een steenworp van Entrada is het Bajeskwartier in ontwikkeling,

met ook culturele voorzieningen. Amstel III wordt getransformeerd in een levendig woonwerkgebied. In Hoofddorp is net het eerste project van Hyde Park in de verkoop gegaan, dat zich nadrukkelijk profileert als onderdeel van Amsterdam. In Diemen is het staartje van Holland Park nog in aanbouw, naast de al bestaande campus Diemen Zuid. In Zaanstad bestaan ambitieuze plannen voor appartementen. In Haarlem worden appartementen gebouwd. In Amsterdam staan de Klaprozenbuurt en later Haven-Stad in de planning. En dat is nog maar een greep. Veel van deze (toekomstige) projecten richten zich niet uitsluitend, maar wel deels op 'Friends', met brochures in het Engels. Voor expats en andere jonge professionals van buiten de stad is dit allemaal 'groot Amsterdam' en grotendeels uitwisselbaar, in ieder geval qua bereikbaarheid. De keuzemogelijkheden voor starters en andere friends nemen dus toe.

Niet alleen zal het concurrerende aanbod groter worden, de vraag is op langere termijn ook niet onbeperkt. Een onzekere factor in elke demografische prognose en daarmee in alle behoefteramingen is de buitenlandse migratie. Instroom uit het buitenland (expats, studenten) was de afgelopen jaren een belangrijke factor in de Amsterdamse en regionale bevolkingsgroei en een prijsopdrijvende factor op de woningmarkt. Sinds de corona-uitbraak is de instroom uit het buitenland sterk verminderd en zijn huren in de vrije sector voor het eerst sinds lange tijd gedaald. Dit kan een tijdelijke dip zijn. Buitenlandse migratie is notoir onvoorspelbaar. Het zou echter naief zijn om te denken dat de visvijver 'friends' onuitputtelijk is.

**Toekomstbestendigheid**

Het is dan ook van belang dat Entrada deze heterogene groep friends meer te bieden heeft dan een snel beschikbaar en betaalbaar appartement en een snelle verbinding naar het centrum van Amsterdam. Dat is de basis. Het is essentieel dat er ook verblijfskwaliteiten zijn die voor 'friends' aantrekkelijk zijn. In het programma wordt gesproken over voorzieningen als een fietsenmaker en een koffiebar. Is dit onderscheidend genoeg ten opzichte van andere toekomstige campus-achtige locaties? Wellicht hoort een sportschool tot de mogelijkheden, of oefenruimte voor muzikanten dan wel muziekstudenten. Het zijn maar voorbeelden, waar andere campuslocaties zich nu al mee profileren. We denken ook aan bijvoorbeeld aan een huismeester, een schoonmaakservice (ook belangrijk voor het beheer), de mogelijkheid van gemeubileerde verhuur, een vorm van receptie.

Kortom: maak werk van een echte campussfeer, inclusief voorzieningen en beheer, waar kortverblijvers zich thuis voelen, nu en in de toekomst.

### 4.2.2 Gezinnen

In het programma zijn 110 woningen (ruim 10%) gekoppeld aan de doelgroep gezinnen ('families'). Dat is niet veel, maar een begrijpelijke keuze, gezien de locatie. Het zijn ook geen doorsnee gezinnen waar op gemikt wordt, maar 'stadsgezinnen', die het leuk vinden om tussen de vele jongeren in de buurt te wonen. Gezinnen die op zoek zijn naar een ruime woning en/of woning met tuin en parkeerplaats voor de deur worden niet bediend.

We zien geen problemen met de afzet van deze woningen, ook niet in de toekomst. Zoals al betoogd in paragraaf 3 is er van (jonge) gezinnen voorlopig nog veel vraag te verwachten. Lang niet allemaal zijn dit 'stadsgezinnen', maar je hebt er maar een paar nodig. Gezinnen komen (in tegenstelling tot friends) over het algemeen om zich voor langere tijd te settelen, dus er is in deze woningen ook niet veel verloop. De aanwezigheid van gezinnen zal ook de sociale cohesie in het gebied ten goede komen.

### 4.2.3 Extended family

Dan is er nog een omvangrijke doelgroep (voor 200 + 271 = 471 woningen) die wordt aangeduid als ‘extended family’. Deze is omschreven als ‘doelgroepen die nabij het gezin willen zijn, zoals ouderen, gescheiden/voogdij, samengesteld gezin en zorgbehoevenden’. Het is ons overigens niet duidelijk hoe we dit ‘nabij het gezin’ in de praktijk voor ons moeten zien, aangezien er maar 110 woningen voor ‘echte’ families in het gebied worden voorzien. Het zou bovendien wel heel toevallig zijn als grootouders in hetzelfde blok komen te wonen als hun kleinkinderen. Zo maakbaar is de samenleving nu ook weer niet.

Los daarvan hebben we geen twijfel over de afzetbaarheid en ook niet over de toekomstwaarde van appartementen van 65 en 75 m2 op deze locatie. In de praktijk zien we deze woningen echter vooral terechtkomen bij jonge stellen (tweeverdienders) en bij de wat meer kapitaalkrachtige alleenstaanden. In het staatje met prijsklassen zijn de 271 woningen van 65 m2 dan ook gelabeld voor ‘professionals/stellen’. Dat lijkt ons een meer realistische inschatting dan ‘extended family’ en in feite ook van toepassing op de woningen van 75 m2. Misschien dat er ook een enkel ouder stel op af komt, maar dat zal dan een uitzondering zijn. Senioren zijn een heel kritische doelgroep. Zij wonen veelal ruim en tegen lage lasten en hebben een goed alternatief: blijven zitten. Nieuwbouw kan daar in prijs per vierkante meter meestal niet tegenop en Entrada is daarop geen uitzondering. Misschien is er iets geclusterd mogelijk in combinatie met een zorgaanbieder. Dit zou nader onderzocht moeten worden.

Wat we ook zien gebeuren is dat de jonge professionals gezinsuitbreiding krijgen. Dat is een ervaringsfeit bij jonge stellen en ook in nieuwbouwwijken met veel jonge stellen. We zagen dat bijvoorbeeld ook op het Java-eiland in de eerste jaren na oplevering. Hoewel het Java-eiland nadrukkelijk niet als gezinswijk is ontwikkeld, woonden er tot verrassing van de planners na een paar jaar zo veel kinderen dat er halsoverkop plek voor een basisschool moest worden gevonden. Een appartement van 75 m2 is in een stedelijke context goed te doen met één kind. Meestal is de geboorte van het tweede kind dan het moment om de stedelijke omgeving te verlaten. Voor een enkele gescheiden ouder, al dan niet met kind, kan een langer verblijf een optie zijn.

Het is niet exact te voorspellen hoe het gaat lopen in Entrada, maar we denken dat het verstandig is om in de sfeer van voorzieningen flexibiliteit in te bouwen waarmee kan worden ingespeeld op tweeverdieners met jonge kinderen. Denk aan kinderopvang, oppasservice of boodschappendiensten en een peutervriendelijke openbare ruimte. Het feit dat het binnengebied autovrij wordt is al een pré.

## 5 Indexering van de huur

Een apart onderwerp is de vraag naar een acceptabele indexering van huurprijzen. Afspraken over huurstijging (jaarlijks of bij mutatie) en over verkoop (uitponden) van huurwoningen zijn middelen om woningen voor langere tijd in het middensegment te houden en daarmee betaalbaar voor de doelgroep middeninkomens. De vraag naar wat daarbij een redelijke huurstijging is, is eigenlijk niet met onderzoek te beantwoorden. Het is een politieke keuze en ook onderdeel van onderhandeling met investeerders. Een procent huurstijging boven inflatie is in een gespannen markt nog heel bescheiden te noemen, zeker als je dit afzet tegen de prijsontwikkeling in de koopsector van de laatste jaren. Een huurprijs van duizend euro is dan tien jaar later nog altijd 'maar' 1.105 euro in reële termen. Of het dan nog altijd middensegment mag heten is aan de politiek. Als je de grens van het middensegment slechts met inflatie indexeert, zullen er bij een hogere huurstijging geleidelijk woningen uit dit segment verdwijnen, dat is per definitie zo, waar je ook de grens trekt.

Wel moet worden bedacht dat huren niet alleen omhoog kunnen, maar ook omlaag. Nu we net jaren van stijgende prijzen achter de rug hebben, kunnen we ons dat moeilijk voorstellen, maar het is niet ondenkbaar. De prijsvorming in de vrije huursector, ook in het middensegment, is onderworpen aan vraag en aanbod. In het voorgaande hebben we betoogd dat vooral het segment kleine woningen wel eens verzadigd kan raken. Dat zal niet meteen gebeuren, maar het risico bestaat wel. Dit zal naast effect op de leefbaarheid ook effect hebben op de verhuurbaarheid en daarmee op de huurprijzen. Onder die omstandigheden zijn afspraken over huurverhoging niet meer relevant. Dit financiële risico ligt bij de huidige en toekomstige eigenaren / verhuurders. Het ligt voor de hand om dit ook mee te wegen in de onderhandeling.

HylkemaErfgoed
Advies en Ontwerp

CULTUURHISTORISCHE/BOUWHISTORISCH VERKENNING MET WAARDENSTELLING (29-01-2021)

# ‘Groot Giessenhof’ Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht

# Inhoud

**1 Algemene gegevens 3**

1.1 Algemene gegevens 3

1.2 Het onderzoek 4

Plan van aanpak 4

Samenvatting 4

Advies 4

**2 Bouwhistorie 5**

2.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis 5

2.2 Bouwgeschiedenis 7

**3 Bouwhistorische beschrijving 13**

3.1 Context/situatie 13

3.2 Exterieur 13

3.3 Constructie 14

3.4 Interieur 15

**4 Waardestelling 17**

4.1 Inleiding 17

4.2 Externe monumentwaarde 17

4.3 Interne monumentwaarde 19

4.4 Waarderingsplattegrond 19

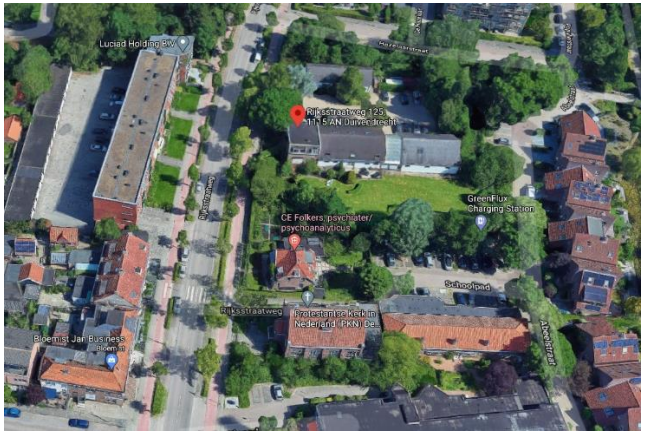
**Colofon 20**

# 1 Algemene gegevens

## 1.1 Algemene gegevens

| | |
|---|---|
| **Adres:** | Rijksstraatweg 125 |
| | 1115 AN Duivendrecht |
| **Gemeente:** | Ouder-Amstel |
| **Kad. gegevens:** | Ouder-Amstel B/4407, B/4002 en B/4406 |
| **Monument:** | Geen status |
| **Complex:** | n.v.t. |
| **Functie:** | Voormalige boerderij (tot 1953) |
| **Bouwperiode:** | 1920/1923 |

De voormalige boerderij bevindt zich midden in de stedelijke bebouwing van Duivendrecht.



## 1.2 Het onderzoek

### Plan van aanpak

In opdracht van Giessenhof Projectontwikkeling BV heeft Hylkema Erfgoed een bouwhistorische verkenning/cultuurhistorische waardenstelling uitgevoerd naar de boerderij gelegen aan de Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht. Aanleiding voor dit onderzoek is de voorgenomen sloop van het complex.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek. Het rapport begint met een omschrijving van de bouwgeschiedenis. Vervolgens wordt de boerderij omschreven waarbij steeds wordt aangegeven welke elementen zijn gewijzigd. In hoofdstuk 4 volgt een waardenstelling. Deze waardenstelling bestaat uit een externe waardenstelling en een interne waardenstelling.

### Samenvatting

Uit het bouwhistorisch onderzoek is gebleken dat de boerderij in 1913 is herbouwd (en dus niet in de jaren'20 zoals tot nu toe werd aangenomen). De herbouw vond plaats na een brand. Enkele jaren eerder was de boerderij waarschijnlijk al aangepast. Het woonhuis werd mogelijk gehalveerd doordat deze verder van de Rijksstraatweg af kwam te liggen.

De ontstaansgeschiedenis van Duivendrecht kent grofweg vier fasen:
1 Ontginning
2 Boerderijen (+ herbergen etc) langs een belangrijke verkeersader (17e-19e eeuw)
3 Forensendorp (jaren 1920-1930)
4 Forse uitbreiding ten behoeve van Amsterdam (1960-1980)

Qua bouwtijd valt de boerderij eerder in fase 3. Het agrarisch belang was afgenomen en de gronden werden opgekocht door projectontwikkelaars. Na de brand vergoedde de verzekering de herbouw van de boerderij, maar na 40 jaar verloor deze toch zijn agrarische functie en is sindsdien in gebruik door de familie Mattijsen. De bijbehorende percelen weiland waren in de voorgaande decennia al afgenomen.

De cultuurhistorische waarde van de boerderij is derhalve gering. Dit wordt verder afgezwakt doordat alle bijgebouwen (incl. de achterliggende koeienstallen) in de 2e helft van de 20e eeuw volledig zijn herbouwd, waarbij de bouwmassa en gevelindeling niet overeenkomt met zijn voorganger uit 1913, laat staan met oudere voorgangers.

Vanwege de herkenbaarheid van het boerderijcomplex is er hooguit een licht positieve waarde aan het woonhuis uit 1913 toe te kennen. Dit woonhuis is echter sterk aangetast door verschillende interne en externe verbouwingen.
NB: Wanneer er voor wordt gekozen om het woonhuis te laten staan en de nieuwbouw te slopen en te vervangen door woningen of een appartementenblok, is de herkenbaarheid van het boerderijensemble geheel verdwenen en daarmee ook de eventuele monumentale waarde van het voorhuis/woonhuis.

### Advies

Er zijn onvoldoende gronden om het boerderijcomplex aan de Rijksstraatweg 125 aan te wijzen als gemeentelijk monument of om behoud van het complex te adviseren. Ook behoud van alleen het woonhuis wordt niet geadviseerd. De bouw van een nieuw boerderijcomplex in de oude bouwmassa zou ongeveer net zoveel cultuurhistorische waarde hebben als het huidige ensemble.

# 2 Bouwhistorie

## 2.1 Stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis

Ontginning en agrarische functie

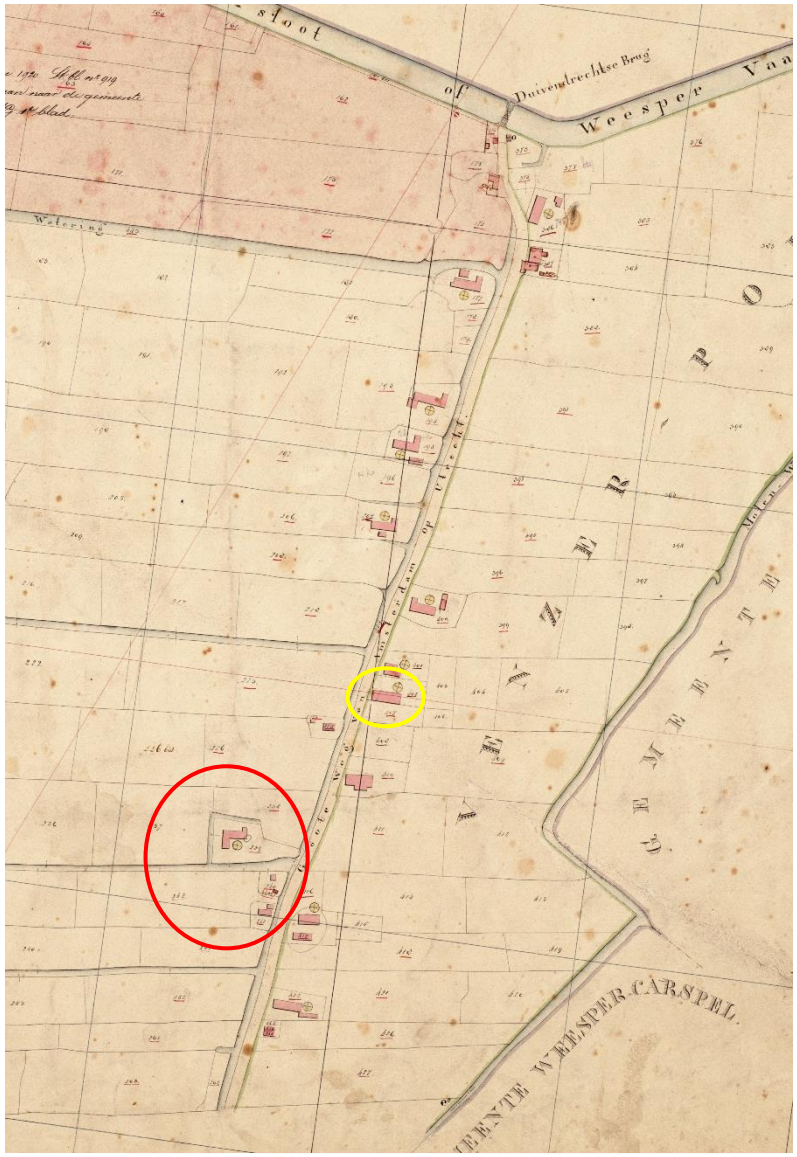
Het dorp Duivendrecht is vermoedelijk in de 13e eeuw ontstaan toen het land werd ontgonnen. In het ontginningsterrein liep één centrale die tussen de Venserwetering en de Molenwetering. De bebouwing zal in deze tijd spaarzaam zijn geweest. Later ontstonden op de ontgonnen veengebieden boerderijen. In de 17e eeuw werden de verschillende ontginningsgebieden samengevoegd tot 'Groot-Duivendrechtse Polder'.

17e – 19e eeuw - belangrijke doorgaande route

De ontginningsas is de huidige Rijksstraatweg. Deze straat maakte in de 17e eeuw onderdeel uit van de verbindingsweg tussen Amsterdam en Utrecht, voor 1640 liep deze verbinding via Ouderkerk aan de Amstel. Dit veranderde toen het Diemermeer/Watergraafsmeer (1629) werd drooggelegde en de Keulse Vaart/Weespertrekvaart (1939) werd gerealiseerd. Over het kanaal kwam een brug waardoor dit de kortste route tussen Amsterdam en Utrecht werd.

In 1846 telde het dorp 76 huizen, die als een lintbebouwing langs de Rijksstraatweg stonden. Omdat het een belangrijke doorgaande weg was, stonden er naast boerderijen ook verschillende winkels, herbergen en uitspanningen. Het straatbeeld werd echter gedomineerd door de boerderijen. Bij de brug clusterde de bebouwing zich waardoor hier een soort kern ontstond. Tot 1900 was er echter nog geen sprake van een dorp, het was eerder een polder met enige lintbebouwing. In 1919 waren er nog 19 boerderijen in Duivendrecht.

Op de hiernaast afgebeelde kadastrale kaart uit 1821 is de onderzochte boerderij in geel omcirkeld. Direct hiernaast stond 'Klein Giessenhof', die later ook bekend was onder de naam 'Het Meeringhuis'. In 1995 is deze afgebrand.



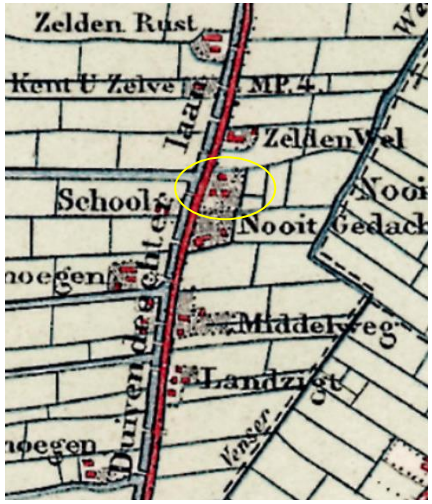

1821 - In rood een cluster van drie nog aanwezige monumentale boerderijen. Het gaat hierbij om één gemeentelijke monument (eind 19e eeuw) en twee rijksmonumenten (1883 en 1889) . Bijzonder is dat deze drie boerderijen nog in een relatief groene omgeving liggen en de oude ontginningsstructuur nog herkenbaar is.

20e eeuw - stedelijk gebied

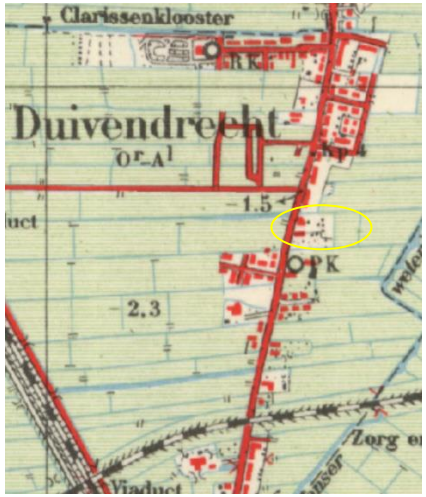
In de jaren ’20 en ’30 van de vorige eeuw werden er aan de noordzijde van de Rijksstraatweg verschillende woonblokken gebouwd. In deze periode (1923) kreeg de Rijksstraatweg ook zijn naam, voorheen was het bekend als Duivendrechtselaan of de Parijse weg. In 1928 werd de Rijksstraatweg verbreedt en werden de sloten gedempt en de meeste bomen gekapt. De ruimte tussen de boerderijen werden opgevuld met woningbouw om de bevolkingsgroei van Amsterdam op te vangen. In deze periode verdwenen vrijwel alle boerderijen.

Een tweede grootschalige bebouwingsgolf vond plaats in de jaren ’70 toen er 3000 woningen bijkwamen. Het agrarische karakter van het dorp is toen geheel verdwenen.

1850




1920 – Opvallend is dat de boerderij niet meer bij naam wordt genoemd.




1949

1969

1981

## 2.2 Bouwgeschiedenis

Voorgeschiedenis

Uit de vorige paragraaf bleek al dat er op de plek van de huidige boerderij in ieder geval in de 19e eeuw al een boerderij stond. Deze was bekend onder de naam ‘Giesenhof’. Aan de noordzijde stond een kleine boerderij bekend als ‘Klein Giesenhof’. Beide hadden een eigen hooiberg, ze vielen wel onder dezelfde eigenaar, de familie Obbens. Achter de boerderij lag een weiland en aan de zuidzijde naast de boerderij was een pleziertuin (407) en bosje (406).

De familie verkocht de boerderij in 1853 aan Johannes Ferdinandus de Beus, koopman van beroep. Waarschijnlijk verpachtte hij de boerderij, dit blijkt ook uit een advertentie uit 1856 en 1859. De meeste weilanden die bij de boerderij behoorden lagen aan de andere zijde van de Rijksstraatweg.

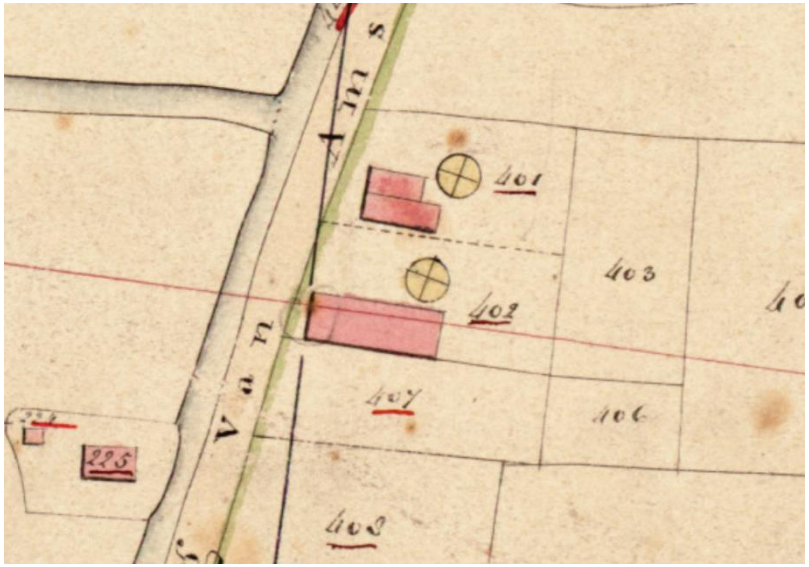
02-02-1856 Algemeen Handelsblad [bron: Delpher.nl]

VOOR ƒ 200 ’s JAARS

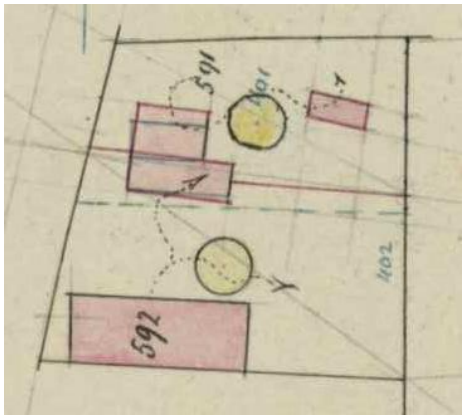
wordt te Huur aangeboden: De **HEERENHUIZING**, met KOETS-HUIS en PAARDENSTALLING, benevens de TUIN en MOESGROND, van de Boerderij *Giessenhoff*, zeer aangenaam gelegen aan den Straatweg naar Utrecht, nabij de Duivendrechtschebrug. De Tuin, enz. terstond en de Huizing met Pº. Mei te aanvaarden. Te zien Maandag en Donderdag en te bevragen bij den timmerman A. J. ALBERS, te Duivendrecht, of bij den Eigenaar, Rokin A 379, te Amsterdam. (1702)

Na diens overlijden in 1871 ging het eigendom over op zijn weduwe. Opvallend is dat de belasting op de bebouwing van zowel 401 als op 402 in deze kleine 20 jaar aanzienlijk omhoog ging. Voor 401 van 54 naar 160 en voor 402 van 90 naar 200. Zijn weduwe Anne Zoet de Casparis verkocht de kleine boerderij op 401 in 1879 en de grote boerderij op 402 in 1878. Van beide boerderijen is de verkoopadvertentie (volgende pagina) bewaard gebleven. Hieruit blijkt dat Groot Giesenhof bestond uit een Huismanswoning (boerderij), stallen voor 36 stuks hoornvee, een koetshuis, paarden stal, een 6 roeden hooiberg en dat er een werf, tuin en boomgaard aanwezig was. Pachter van de boerderij was op dat moment Jan Struik.

Nieuwe eigenaar was de bouwheer Adrianus den Blanken (bouwman van beroep). De omvang van de percelen was inmiddels wel kleiner geworden. Hij verkocht de boerderij in 1888 aan Jan Schreuder, eveneens landbouwer van beroep. Het kadaster laat enige wijzigingen zien. Zou had perceel 407 inmiddels de functie van moestuin gekregen en 406 was een boomgaard geworden.




1821 – Uitsnede van de kadastrale kaart. Hierop is goed te zien dat de rooilijn van de boerderij niet in de lijn van de straat staat. Het voorhuis van de boerderij en de schuur lagen precies in elkaars verlengde. (bron: beeldbank RCE)




1879 – Hulpkaart van het kadaster, met daarop aangegeven de kadastrale splitsing. De stal direct naast ‘Klein Giesenhof’ behoorde bij Groot-Giesenhof. De waardevermeerdering in 1879 hing waarschijnlijk samen met de vergroting van Klein Giessenhof + bouw van een schuur, terwijl de aangrenzende paardenstal bij het perceel van Groot Giessenhof werd getrokken.

De kapitale, bijzonder gunstig gelegen **BOERENHOF-STEDE,** genaamd *GROOT GIESENHOF*, met Huismanswoning, Stallingen voor 36 stuks hoornvee, Koetshuis, Stalling voor paarden, zes roeden Hooiberg, Erf, Werf, Tuin en Boomgaard, benevens de daar tegenover gelegen 16 Kampen uitmuntende **WEI-** en **HOOILANDEN,** staande en gelegen aan den Utrechtschen straatweg nabij de Duivendrechtsche brug, in den Duivendrechtschen Polder, Wijk C, N° 212, Gemeente Ouderamstel, kadastraal bekend in Sectie B N° 402, 401 gedeeltelijk, 407, 406, 223, 222, 221, 457, 458, Sectie A N° 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197 en 196; gezamenlijk ter grootte van **25** Hectaren **51** Aren en **95** Centiaren.

Verhuurd aan den Heer JAN STRUIK, de Landerijen tot ultimo December 1879 en de Huizing, Erf en Werf tot **1** Mei 1880.

18-08-1878 Algemeen Handelsblad (Delpher.nl)

1904 ging de boerderij weer een nieuwe fase in. Nu werd Hendrik van Veeren eigenaar, hij was makelaar van beroep en verhuurde de boerderij. Opvallend is dat het kadaster in 1913 melding maakt van herbouw van de boerderij. Tot nu toe werd altijd aangenomen dat de boerderij in 1920, 1923 of 1928 was herbouwd. In 1934 zou de boerderij overgaan op zijn nazaten die het verhuurden aan de familie Hooiveld. In 1955 werd het verkocht aan familie Matthijsen, waarvan de nazaten nog steeds eigenaar zijn van de boerderij. De boerderij verloor toen zijn agrarische functie.

Van Veeren had een zetboer op de boerderij. Dit was - in ieder geval in de periode 1910-1913 - J.C. Kaptein/Kaptijn.[1] Deze noemde zichzelf een 'zoetboer', dit is een boer die hun consumptiemelk naar de stad brachten om daar te verkopen. Met een boerderij langs de voornaamste weg naar Amsterdam was dit een logische beroepskeuze. Volgens een kadastrale kaart uit 1911 is de rooilijn van de boerderij teruggelegd. Of dit een correctie is van tekenwerk of een werkelijke verbouwing is niet duidelijk. In het kadaster nam het belastbaar bedrag in 1910 toe. Dit kan duiden op een verbouwing. De achtergevel bevindt zich nog wel op hetzelfde punt. Achter de boerderij is een 'houtenstal op steenenvoet' getekend, deze was nieuwe gebouwd.

[1] Dit blijkt uit verschillende krantenartikelen. In 1917 zocht hij een eigen boerderij die te koop was.

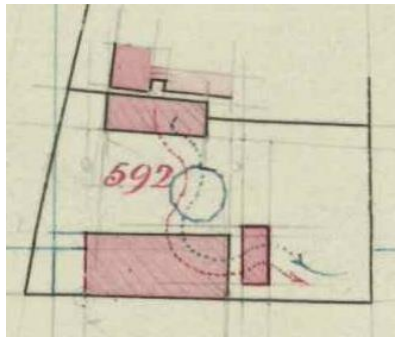
# BOELHUIS.

Notaris OCKHUIJSEN, te Ouder-Amstel, zal op **Woendag 21 Maart 1888,** des voormiddags te 10 uur, op en nabij de Boerenhofstede *„Giezenhof"*, bewoond door den Heer A. DEN BLANKEN, te Duivendrecht, gemeente Ouder-Amstel, in het openbaar **VERKOOPEN:**

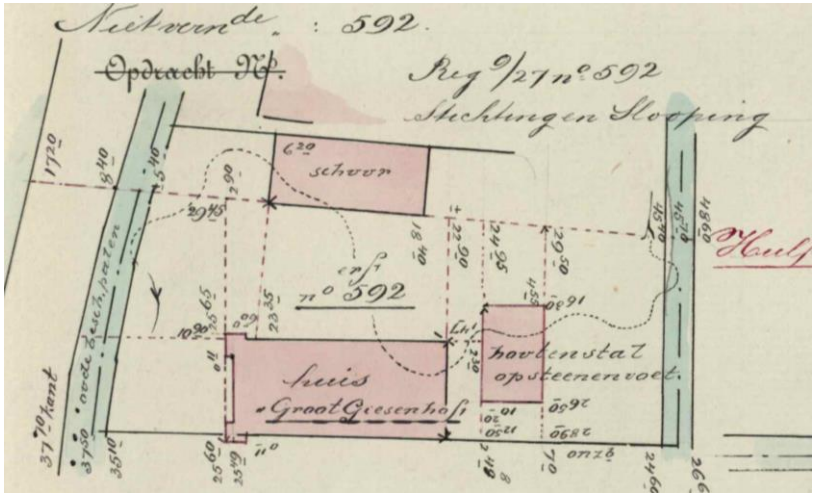
39 stuks schoon en gezond Hoornvee, 9 Schapen, 1 Zeug met Biggen, 1 zwart Merriepaard, 1 twee-jarig Merriepaard, 2 twee-jarige Ruinpaarden, eene partij Kippen, eenige goed onderhoudene Landbouw-, Kaas- en Melkgereedschappen, 1 Tilbury en 1 Melkwagen, beiden met Collings Patentassen, 3 Landwagens, 1 Melkslede, 2 Mestpramen, eenige Meubilaire Goederen, eene groote partij best gewonnen Hooi, eene groote Mestvaalt en hetgeen verder ten verkoop zal worden aangeboden. Breeder bij biljetten omschreven.

Alles 2 uur vóór den verkoop te bezichtigen.

13-03-1888 Kleine Courant (Delpher.nl)



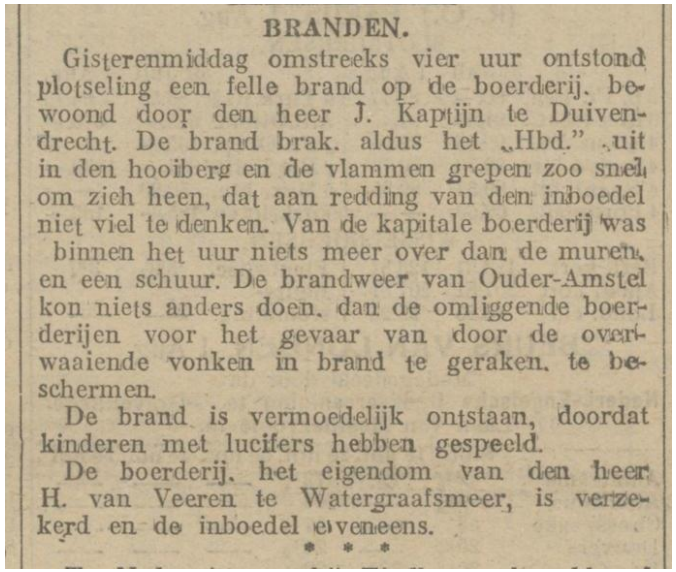

1911 – Hulpkaart (op schaal) en onder de Veldwerkkaart (met maten) van het kadaster ingemeten in november 1911. Opvallend element zijn de ingetekende pilasters op de hoeken van de nieuwe voorgevel. Bij de tekening op schaal vallen deze weg.



1913 – herbouw boerderij

Volgens aantekeningen in het kadaster werd de boerderij in 1913 herbouwd. Bij de herbouw werd iets afgeweken van de bestaande maten. Zowel de voorgevel als de linkerzijgevel kwamen op een andere plek. De boerderij is dus in typologie herbouwd, maar kreeg een hele andere bouwmassa en uitstraling. De vormgeving van het voorhuis van de boerderij sloot aan bij de bouwstijl die tussen 1900-1920 vaker te zien is, zoals de toepassing van speklagen in gekleurde baksteen en geglazuurde vormstenen onder de vensters. De vormgeving van de boerderij werd echter wel vrij sober uitgevoerd. Van de bouw zijn helaas geen bouwtekeningen bekend.

Volgens een gemeente document uit 1916 zou de boerderij eigendom zijn van C. de Vries en bewoond worden door J.C. Kaptein. Deze eigenaar strookt niet met gegevens uit het kadaster. Er zouden stallen zijn met 42 staanplaatsen, waarvan 31 gewoonlijk bezet en 11 overige plaatsen. Er was ook een schuurruimte voor noodstallen met een lengte van 7 meter en een breedte van 5 meter met een aarden vloer. Volgens deze lijst was er nog plaats voor 20 dieren en in het woonhuis konden nog vier personen extra worden ondergebracht.[2]



BRANDEN.

Gisterenmiddag omstreeks vier uur ontstond plotseling een felle brand op de boerderij, bewoond door den heer J. Kaptijn te Duivendrecht. De brand brak, aldus het „Hbd." uit in den hooiberg en de vlammen grepen zoo snel om zich heen, dat aan redding van den inboedel niet viel te denken. Van de kapitale boerderij was binnen het uur niets meer over dan de muren en een schuur. De brandweer van Ouder-Amstel kon niets anders doen, dan de omliggende boerderijen voor het gevaar van door de overwaaiende vonken in brand te geraken, te beschermen.

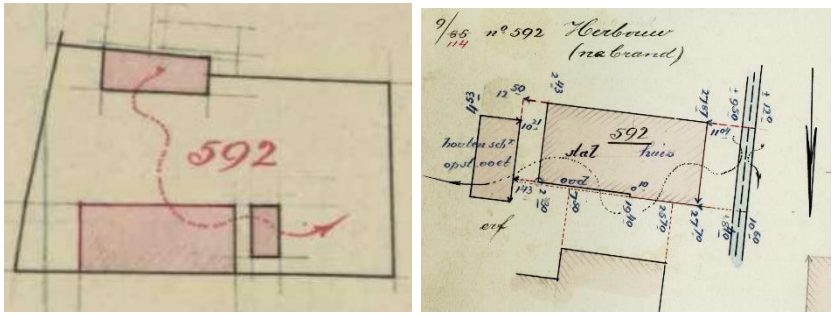
De brand is vermoedelijk ontstaan, doordat kinderen met lucifers hebben gespeeld.

De boerderij, het eigendom van den heer H. van Veeren te Watergraafsmeer, is verzekerd en de inboedel eveneens.

* * *

01-08-1913
De Maasbode.

Circa 1922 – de boerderij gezien vanuit het weiland aan de andere zijde van de Rijksstraatweg.




Hulpkaart en Veldwerkkaart (gespiegeld) ingetekend in augustus 1916.

[2] Deze indexatie was gedaan omdat er bij de Noord-Hollandse watersnoodramp in 1916 in de boerderij extra koeien werden ondergebracht. De gegevens zijn afkomstig uit een artikel in 'Oud Duivendrechtse Saecken' jrg 3, nr 3 (2006).

Situatie rond 1930. De hooiberg was nog steeds aanwezig. Rechts de losstaande houten schuur, de stenen koeienstal en het woonhuis.

1980 – koeienstal achter het woonhuis (bouwarchief gemeente).

Situatie in 1979 van de koeienstal achter het woonhuis (bouwarchief gemeente).

1979 – situatie van de koeienstal met op de voorgrond de moestuin (bouwarchief gemeente)

1955 – restauratie ven vernieuwing woonhuis en koeienstal

In 1955 werd de boerderij verkocht aan Johan Mattijsen. De boerderij bestond op dat moment uit een woonhuis met koeienstal, een losstaande houten varkensstal en aan de andere kant van het erf een paardenstal. Alles was in een zeer vervallen staat, alle daken lekten. De koeienstal en varkensstal stonden op instorten. Op de verdieping van het woonhuis waren drie 'hokken' ingetimmerd die als slaapkamer dienden. Er was geen verwarming, elektrisch licht en geen aansluiting op de waterleiding of riool. Achter de varkensstal stond boven de sloot een toilet.

Met de aankoop van de boerderij door Johan Mattijsen verloor de boerderij zijn agrarische functie. Er werden nu vrachtwagens geparkeerd. De boerderij werd gerestaureerd. In het woonhuis werd de keuken verbouwd, er kwamen toiletruimten en slaapkamers. Ook werd er stromend water en elektra aangelegd. De 'koeienstal' werd provisorisch gerepareerd en de houten varkensstal werd wat later afgebroken met het idee om deze te vervangen door een stenen stal, maar daar werd op dat moment geen vergunning voor gekregen.

1979 – wijzigen woonhuis

De heer Mattijsen vroeg een bouwvergunning aan voor het wijzigen van het woonhuis. Men wilde shingles op het dak, nieuwe dakkapellen en een schuifdeur met aluminium kozijnen. De Noordhollandse welstandscommissie adviseerde negatief. Het huis is nadien nog verschillende keren gewijzigd o.a. voor het kamerverhuur. De shingles zijn er tussen 1986-1992 toch nog gekomen.

1987 – herbouw paardenstal

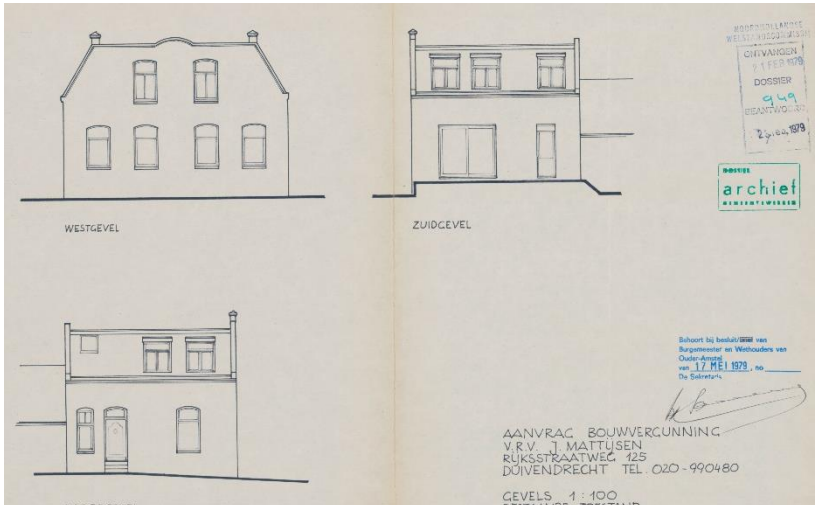
Vanwege de slechte staat van de 'Oude Paardenstal' werd deze in 1985 afgebroken in en stijl, maar 6 meter langer en met een goede fundering (geheid)herbouwd. De originele stalramen werden gerestaureerd en teruggeplaatst.

1993 – herbouw varkensstal

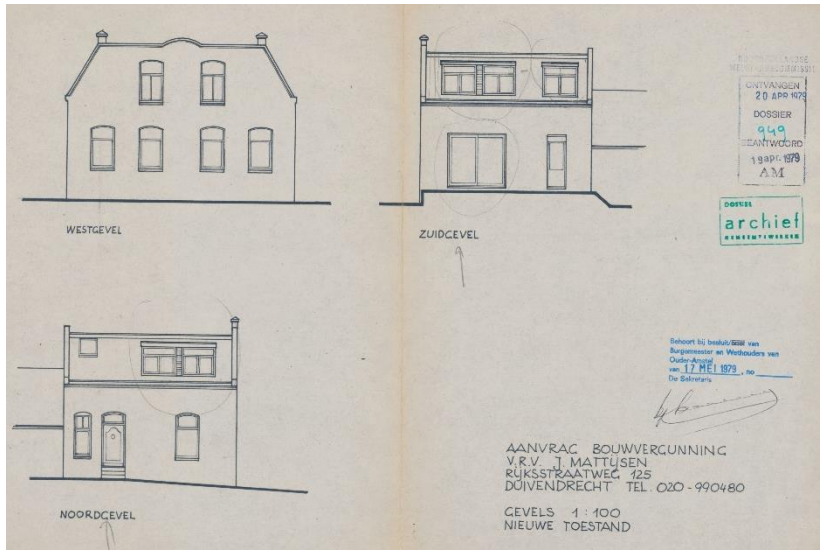
In 1993 werd de varkensstal (magazijn) opnieuw opgetrokken en onderheid. Er ontstond een veel groter bouwvolume dan de oude stal. De stalramen waren afkomstig van een andere boerderij.

1999-2000 – herbouw koeienstal

De koeienstal die in de jaren '50 nog provisorisch was gerepareerd werd nu afgebroken. De nieuwe stal werd onderheid. Bij de herbouw werden de oude stalramen herplaatst. De nieuwe stal kreeg een andere kapvorm (mansarde i.p.v. zadeldak) en kreeg een andere gevelindeling. Stalramen werden hergebruikt.



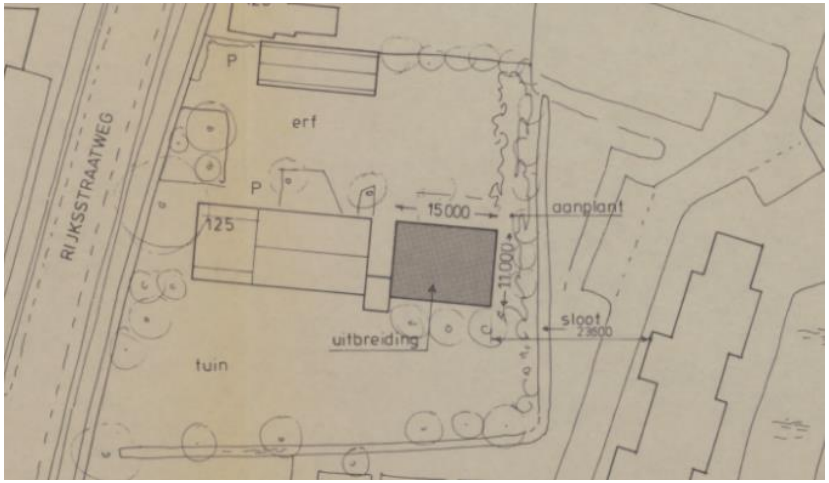

1979 – bestaande toestand van het woonhuis.




1979 – nieuwe toestand van het woonhuis.

1986 – foto's van de bestaande toestand op dat moment. Woonhuis en Koeienstal zijn al verbouwd, de foto's hadden betrekking op de bouwaanvraag voor de paardenstal (onderste foto). (foto's uit het bouwarchief van de gemeente).

1992 – het woonhuis was inmiddels gedekt met shingles, net als de achterliggende koeienstal. (bouwarchief gemeente)




1992 – bouw van de nieuwe "varkensstal"(magazijn), vele malen groter dan het oorspronkelijke gebouw.

# 3 Bouwhistorische beschrijving

## 3.1 Context/situatie

De onderzochte boerderij is gelegen aan de Rijksstraatweg te Duivendrecht. De rooilijn van de boerderij ligt iets gekanteld ten opzichte van de weg. Tussen de weg en het huis bevindt zich een hekwerk (waarschijnlijk 2e helft 20e eeuw) en een groenzone met boom en struiken. Vlak voor het huis loopt een pad. Het erf en de toegang tot de boerderij bevinden zich aan de linkerzijde. Hier bevindt zich ook een herbouwde paardenstal/studio (1987).
Het woonhuis van de boerderij is in 1913 gebouwd, in het verlengde hiervan bevindt zich een herbouwde koeienstal/kantoor (2000) en daarachter een losstaande (maar met verbonden kap) “herbouwde” varkensstal/magazijn (1993). Deze laatste verwijst niet naar een oudere situatie.

## 3.2 Exterieur

**Woonhuis**
Het woonhuis is opgetrokken in donkerrode baksteen. De beide zijgevels zijn veel soberder vormgegeven dan de voorgevel. Bij de voorgevel zijn aan de onder- en bovenzijde van de vensters voorzien van een ‘speklaag’ van gele stenen. Dezelfde gele stenen zijn ter versiering naast de onderstijl van de bovenlichten aangebracht en als geboorte- en sluitsteen boven de vensters. In de voorgevel zijn aan weerszijde van de vensters van de verdieping in dezelfde gele steen twee ruitvormige decoraties aangebracht. De vensters zijn aan de onderzijde voorzien van groen geglazuurde vormstenen.
De zijgevels zijn onder de dakgoot voorzien van siermetselwerk. De linkerzijgevel heeft nog zijn oorspronkelijke indeling en voordeur. Alleen het hekje en de helling voor de deur zijn van latere datum. De rechterzijgevel heeft in waarschijnlijk in 1955 een nieuwe keukendeur gekregen (met rechte strek erboven ipv een segementboog) en in 1979 nieuwe schuifdeuren.

Het woonhuis heeft een afgeknot zadeldak, waar bij de horizontale lijn in de voorgevel wordt verlevendigd met een kleine boog in het midden. Op de uiteinden zijn sokkeltjes aangebracht. De dakkapellen op het dak zijn in 1979 gerealiseerd. De shingles op het dak dateren uit de periode 1986-1992.

Voorgevel (zijde Rijksstraatweg)

Linkerzijgevel (voordeur)

**Koeienstal**
Dit bouwdeel is in 2000 herbouwd met nieuwe heipalen. De nieuwbouw heeft nooit de functie gehad van koeienstal maar is gebouwd als kantoor. Het grondplan komt overeen met de boerderij uit 1911 (deze was breder dan zijn voorganger). De bouwmassa wijkt echter af doordat er i.p.v. een zadeldak een mansardekap is toegepast. Ook heeft het gebouw uit 2000 een andere gevelindeling, hierbij is wel gebruik gemaakt van bestaande stalramen.

**Varkensstal**
Tussen de koeienstal en varkensstal is begin 21e eeuw een dak aangebracht. De varkensstal (gebouwd als magazijn) dateert uit 1992. Hierbij mist enige relatie met een voorganger (uit 1911). Op de oude kadastrale tekeningen is wel te zien dat er een houten (varkens)stal was, maar deze was veel kleiner van omvang en stond ook niet in het verlengde van de boerderij.

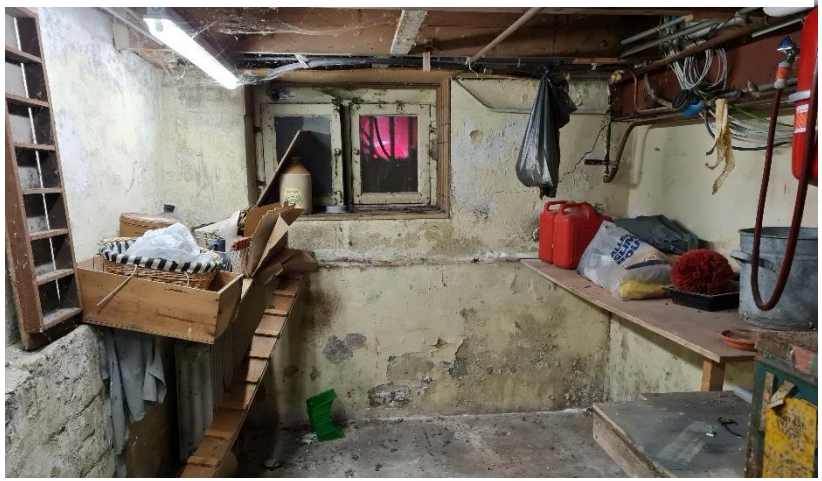
**Paardenstal**
De huidige paardenstal (gebouwd als studio) is in 1987 geheel opnieuw opgetrokken en loopt een 6 meter verder door naar achteren. De oude paardenstal diende hierbij wel als inspiratie. Er is deels gebruik gemaakt van oude stalramen en deels nieuwe. De paardenstal staat al aangegeven op de kadastrale minuut uit 1821, het is niet duidelijk of deze na de brand in 1913 ook is herbouwd.

## 3.3 Constructie

Omdat de bijgebouwen vanuit bouwhistorisch oogpunt niet interessant zijn, is er alleen gekeken naar het woonhuis.

**Kelderconstructie**
Volgens de huidige eigenaar behoorde de kelder nog bij de oorspronkelijke boerderij. Het woonhuis van de oorspronkelijke boerderij liep mogelijk verder door naar voren. Dat zou betekenen dat het woonhuis groter was dan het huidige woonhuis. Het is een relatief kleine kelder voor een grote boerderij, vooral voor een melkveehouderij. Nu kan het inderdaad zijn dat er op deze boerderij bijna geen kaas werd gemaakt omdat men de consumptiemelk direct in Amsterdam verkocht (zoetboer). Het plafond bestaat uit een enkelvoudige balklaag.

Rechterzijgevel aan de tuinzijde (met geheel nieuwe deuren en dakramen)


Kelder onder de keuken

**Draagconstructie**
De draagconstructie was tijdens de opname niet goed zichtbaar, maar het gaat waarschijnlijk om een constructie bestaande uit dragende gemetselde muren in combinatie met een bescheiden enkelvoudige balklaag. Deze balklaag is nooit zichtwerk geweest.

**Kapconstructie**
De kapconstructie bestaat uit een voor die tijd veel toegepaste spantenconstructie met gordingen.

## 3.4 Interieur

De oorspronkelijke indeling (1913) is op de begane grond nog te herkennen. De twee kamers aan de voorzijde zijn alleen samengevoegd. Deze kamers zijn voorzien van een stucplafond (1913). Er zijn geen oorspronkelijke schouwen meer aanwezig. In de keuken is de plek van het fornuis nog herkenbaar. De rest van de keuken van recente datum.
De trap dateert nog uit 1913. Hierbij is de trapleuning en balustrade nog van aanwezig. Alleen het (witte) hekje op de verdieping is een latere toevoeging.
Op de verdieping is de oorspronkelijke indeling niet meer herkenbaar.

Verdieping met later aangebrachte dakkapel (1979)

Eenvoudige trap (1913)

Keuken met nis waar ooit het fornuis stond. Inrichting is van recente datum. De deur dateert mogelijk uit 1955 of is later (jaren ’80) vervangen.

De twee voorkamers zijn samengevoegd. Alleen de stucplafonds dateren nog uit 1913. De rest van het interieur (schouw, vensterbanken, vloerafwerking) zijn latere wijzigingen.

# 4 Waardestelling

## 4.1 Inleiding

Op basis van voorgaande hoofdstukken is inzicht verworven in de bouwgeschiedenis van de boerderij. Met dit inzicht wordt in dit hoofdstuk een waardering gegeven van de monumentwaarden. Deze waardering volgt de richtlijnen voor Bouwhistorisch onderzoek, opgesteld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Stichting Bouwhistorie Nederland, de Vereniging Nederlandse Gemeenten, het Atelier Rijksbouwmeester en de Rijksgebouwendienst.

In onderstaande paragrafen wordt zowel de externe als de interne monumentwaarde van het onderzochte object aangegeven. Bij de externe waardestelling worden de criteria van de Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek gevolgd.

Bij een interne monumentwaarde wordt onderscheidt gemaakt tussen de volgende onderdelen:
Een **indifferente monumentwaarde** wordt gegeven aan onderdelen van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object.
Een **positieve monumentwaarde** kan worden toegekend aan onderdelen die van belang zijn voor de structuur en/of betekenis van het object.
Een **hoge monumentwaarde** wordt toegekend aan die onderdelen die van cruciaal belang zijn voor de structuur en/of betekenis van het object.

## 4.2 Externe monumentwaarde

Hoewel de onderzochte boerderij geen monument is, is het gebouw wel onderzocht volgens de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek. Één van de onderdelen hierbij – om tot een goede waardenstelling van het object te komen - is een analyse van de externe monumentwaarde. Deze waardenstelling is opgebouwd uit verschillende deelwaarderingen.

| | Hoog | Positief | Laag |
|---|---|---|---|
| Algemene historische waarde | | | x |
| Ensemblewaarde | | x | |
| Architectuurhistorische waarde | | | x |
| Bouwhistorische waarde | | | x |
| Waarde vanuit de gebruikshistorie | | x | |

.

1) De algemene historische waarde is gerelateerd aan de maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het belang van het object als uitdrukking van een sociaal-economische, landschappelijke of typologische/technische ontwikkeling of om het belang van het object wegens zijn innovatieve waarde of pionierskarakter.
   Op deze punten heeft de boerderij een lage waarde. Hoewel de boerderij wel verwijst naar de tijd dat de Rijksstraatweg grotendeels was bebouwd met boerderijen (17e-19e eeuw), dateert de huidige boerderij van ná deze tijd. Van de boerderij uit 1913 is alleen het voorhuis nog over en deze is diverse malen ingrijpend verbouwd. De boerderij is wel op de plek gebouwd van een oudere voorganger, maar sluit hier qua grondplan niet op aan. De boerderij uit 1913 ligt verder naar achteren en is breder dan zijn voorganger die hier in ieder geval in 1821 al stond. Het voorhuis van deze mogelijk 17e -begin 19e-eeuwse boerderij was in 1910 of iets eerder al teruggeplaatst. Mogelijk hing dit samen met de verbreding van de Rijksstraatweg. Door deze wijziging was 'Groot-Giessenhof' als minder 'groot(s)' dan zijn naam doet vermoeden.

2) De ensemblewaarde van de boerderij is positief. Het gaat hierbij niet alleen om het ensemblewaarde aan de Rijksstraatweg, maar ook om het ensemble van boerderij en bijgebouwen. De positieve monumentwaarde is te danken aan het

feit dat de boerderij onderdeel uitmaakt van de oude lintbebouwing aan de Rijksstraatweg. Hoewel de boerderij zelf gebouwd is na het 'boerderijen-tijdperk' volgt hij wel de oriëntatie ten opzichte van het perceel en de typologie van de voorganger. Als boerderij-typologie is er een link met de ontwikkeling van dit gebied, al was het vooral de voorganger van de huidige boerderij die hier symbool voor stond. Ook heeft de boerderij enige waarde voor het aanzien van de bebouwing aan de Rijksstraatweg/Duivendrecht. Er is geen sprake van een hoge kwaliteit van bebouwing en de historisch ruimtelijke relatie met het boerderij-ensemble (bijgebouwen en verkaveling) is gering. Het oorspronkelijke kavel is nog enigszins herkenbaar in de breedte langs de Rijksstraatweg, maar de weilanden er voor en achter zijn allemaal bebouwd. Er is geen sprake van oude ontginningssloten, iets wat bij het boerderijen cluster aan de zuidzijde (bij het station) nog wel aanwezig is.

3) De architectuurhistorische waarde is laag. Het voorhuis van de boerderij vertoont kenmerken van een typische jaren 1900-1920 stijl waarbij gebruik is gemaakt van gekleurde en geglazuurde baksteen en onder de vensters vormstenen. De architectonische uitwerking is echter heel sober en heeft geen hoge esthetische kwaliteiten.
In het interieur is qua indeling veel gewijzigd. De enige oude elementen die nog aanwezig zijn, zijn de kelder (typisch voor boerderijen/melkveehouderijen, al hoorde deze niet aan de zuidzijde) en de stucplafonds in de voorkamers en de trap. Deze sluiten aan bij de vormgeving van rond 1910, maar hebben beide een gestandaardiseerde vormgeving.

4) De bouwhistorische waarde is laag. Het voorhuis van de boerderij heeft geen belang voor de geschiedenis van de bouwtechniek of het materiaalgebruik er is ook geen sprake van een bijzondere historische gelaagdheid.

5) De laatste deelwaardering gaat over de waarde vanuit de gebruikshistorie. Het gaat hierbij niet alleen om de waarde van deze functie zelf, maar ook in hoeverre de inrichting van het gebouw of buitenruimte past bij de historische functie. In het geval van de boerderij aan de Rijksstraatweg heeft deze als boerderij wel enige waarde, maar niet veel. In 1979 en daarna is niet alleen het voorhuis ingrijpend gewijzigd, maar zijn ook alle bijgebouwen opnieuw opgetrokken. Door de vele wijzigingen in het voorhuis en in het totale ensemble is deze deelwaardering slechts licht positief.
Hoewel de vormgeving van het voorhuis ook van toepassing kan zijn op gewone woonhuizen uit deze periode, vertoont het toch enkele elementen waardoor het herkenbaar is als voorhuis van een boerderij. Het gaat hier om de relatief hoge ligging van de vensters (dit in verband met de aanwezigheid van een kelder) en de voordeur die zich in de zijgevel bevindt. Dit is ook het geval bij de drie andere overgebleven boerderijen in Duivendrecht. Deze boerderijen dateren echter uit het eind van de 19e eeuw.

**Conclusie**
De boerderij heeft een licht positieve waarde, maar deze waarde is (veel) te laag om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. De waarde is vooral terug te vinden in de herkenbaarheid als boerderij (hoog gelegen vensters, voordeur in de zijgevel) en de rooilijn ten opzicht van de Rijksstraatweg, deze komt overigens niet overeen met de 19e eeuwse boerderij. De boerderij is in 1913 gebouwd (met afwijkende bouwmassa en grondplan), hiervan is alleen het voorhuis nog aanwezig.

De 17e-19e eeuw is de periode waarin de boerderijen langs de Rijksstraatweg dominant waren, als de boerderij uit dit tijdvak zou zijn geweest had deze een hogere waardering gekregen.
Cultuurhistorisch gezien is in de jaren 1920-'30 de bebouwing van forenzen woningen van belang geweest voor het ontstaan van Duivendrecht (de herbouw van de boerderij ligt hier net iets voor, maar in deze tijd was men mogelijk al wel bezig met de planvorming en grondaankoop).
Een ander duidelijk tijdvak die van belang is voor Duivendrecht is de schaalvergroting eind jaren '60-'80, waarin een verstedelijking optrad.

De boerderij uit 1913 is door zijn bouwjaar niet typerend voor de ontwikkeling van Duivendrecht. Hierdoor heeft de boerderij een minder grote cultuurhistorische waarde dan een boerderij uit de 17e, 18e of 19e eeuw.
Nabij het station zijn een drietal boerderijen aangewezen als gemeentelijk of rijksmonument. Deze boerderijen dateren uit het eind van de 19e eeuw en staan daarmee meer symbool voor het tijdperk waarin Duivendrecht een agrarisch karakter had. Bovendien zijn deze boerderijen relatief gaaf bewaard gebleven, dit geld niet alleen voor de boerderij, maar ook voor zijn ensemble van bijgebouwen en weilanden. Er is hier veel meer sprake van een open karakter waarbij de ontginningsstructuur zelfs nog herkenbaar is.

## 4.3 Interne monumentwaarde

Context/situatie LICHT POSITIEF

Het boerderij ensemble heeft een licht positieve monumentwaarde omdat het nog steeds herkenbaar is als boerderijcomplex. Er is geen positieve monumentwaarde gegeven omdat de bijgebouwen (paardenstal en varkensstal) eind 20e eeuw zijn gebouwd en alleen de paardenstal refereert naar een oudere situatie (zij het vergroot). Ook de boerderij zelf zijn van relatief recente datum (woonhuis 1913 en stal uit 2000). In de periode 17e-19e eeuw hadden boerderijen een grote invloed op Duivendrecht.

Bouwmassa/structuur LICHT POSITIEF

De boerderij zelf bestaat uit een woonhuis en koeienstal. De koeienstal dateert uit 2000 en wijkt qua gevelindeling en kapvorm af van zijn voorganger uit 1913. Deze schuur uit 1913 had op zijn beurt weer een groter grondplan dan zijn oudere voorganger. Het woonhuis dateert nog wel uit 1913 maar is kleiner dan zijn voorganger. Hierbij was het woonhuis al in 1910 teruggelegd ten opzicht van de Rijksstraatweg. De historische referentie is daardoor gering. Er is daarom slechts een licht positieve monumentwaarde gegeven.

Exterieur LICHTPOSITIEF/INDIFFERENT

Het exterieur en dan metname de voorgevel is bepalend voor het aanzicht van de boerderij en daarmee de ensemblewaarde. Hoewel de voorgevel zich nog in een relatief gave staat bevindt, is het aanzicht van de woning door de vele wijzigingen wel aangetast (schuifdeuren, dakkapellen, shingles ipv dakpannen).

Constructie INDIFFERENT

De constructie van het woonhuis dateert uit 1913, maar is zeer gangbaar in materiaal en constructiemethode en heeft derhalve een indifferente waarde.

Interieur INDIFFERENT

Het interieur is zwaar aangetast. De stucplafonds in de voorkamer hebben een licht positieve waarde, maar bestaan uit standaard catalogus elementen.

## 4.4 Waarderingstekening

De in 4.3 beschreven waardenstelling wordt samengevat in de onderstaande waarderingstekening op de volgend pagina. Bij de waardering zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: Elementen uit 1913 (bouwmassa) hebben een licht positieve monumentwaarde gekregen vanwege hun relatieve ouderdom. Het resultaat is dat het voorhuis een licht positieve monumentwaarde krijgt. Maar indien de nieuwbouw hierachter (koeienstal) wordt afgebroken verdwijn ook de herkenbaarheid van de boerderij. Het woonhuis zelf heeft onvoldoende cultuurhistorische waarde om de herkenbaarheid van het oude boerderijensemble te dragen. En daarmee vervalt in dat geval de licht positieve monumentwaarde.

# Colofon

## Product

Bouwhistorische verkenning met waardestelling (projectnr. 21.012)
Versie: 29-01-2021

## Opdrachtgever

Giessenhof Projectontwikkeling BV
Contactpersoon: Eric de Winter
Buiksloterdijk 240
1025 WE Amsterdam

## Opdrachtnemer

Hylkema Erfgoed
Contactpersoon: Jan van Zelst
Auteur: Katheleine Koornstra
Mariahoek 4
3511 LD Utrecht
(t) 030-2328866
(e) info@hylkemaerfgoed.nl