

Verlag

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



Verslag

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 Mattijssen een nieuwe invulling kan worden gegeven aan het gebied. Het is de bedoeling om in te spelen op het huidige woningtekort, 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 Mattijssen. 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



Verslag

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 verkeersdrukke 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

Verlag

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 meegeven 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



Ver slag

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 (<i>Floor Space Index</i>) 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

<p>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.</p>
<p>Waarom alleen appartementen? Is het ook denkbaar dat er eengezinswoningen gaan komen?</p>
<p>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 éengezinswoningen, maar uitgesloten zijn deze niet.</p>
<p>In het bestemmingsplan staat 8 meter hoog en een maximum bouwpercentage van 50%. Gaat dit veranderen?</p>
<p>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.</p>
<p>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?</p>
<p>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.</p>
<p>Wordt er gekeken naar het bestaande groen en behoud van monumentale bomen, etc.?</p>
<p>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.</p>
<p>Duurzaam bouwen vinden wij belangrijk. Hoe is dat bij jullie? Ligt dat vast?</p>
<p>Duurzaamheid is een must.</p>
<p>Heeft de gemeente kaders voor behoud van de cultuur-historische waarden meegegeven?</p>
<p>Nee, daar zijn op voorhand geen kaders voor meegegeven. Wel is hier aandacht voor gevraagd in het proces waar we nu mee beginnen.</p>
<p>Wordt het hele terrein volgebouwd?</p>
<p>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 erfgrans tot erfgrans gebouwd, er gaat zeker groen aanwezig zijn.</p>
<p>Is het een optie dat parkeren ondergronds gaat plaatsvinden?</p>
<p>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</p>



Verslag

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 Duivendrechtse 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 <i>Duivendrechts pallet</i> 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

<p>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.</p>
<p>Hebben jullie een langetermijnplanning? Is er zicht op een mogelijke bouwstart?</p>
<p>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.</p>
<p>Is er inspraak in de weging van de venster (stijlen) keuzes? C.q. hoe wordt dat bepaald?</p>
<p>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.</p>
<p>Er is vooraf overleg met omwonenden. Hoe bepaal je wie de omwonenden zijn?</p>
<p>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.</p>
<p>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?</p>
<p>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 Mattijssen 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.</p>
<p>Wie is de projectleider vanuit de gemeente?</p>
<p>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.</p>
<p>Krijgen direct omwonenden bij de selectie van architecten een zwaardere stem?</p>
<p>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.</p>
<p>Komt er ook een entree aan de kant aan de Abeelstraat?</p>
<p>Dit is nog niet bekend, zodra er een plan ligt kan hier meer over gezegd worden.</p>
<p>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</p>



Verslag

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 waarden 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: <ul style="list-style-type: none"> - Max. bouwhoogte: 8m; - Max. goothoogte; 4m; - Bestemming: bedrijf; - Functie: bedrijfswoning.



Ver slag

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. 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.