

Visie op het woningbouwproject Rijksweg 125

Werkgroep Openbare Ruimte Duivendrecht



Duivendrecht, 13 november 2020

Werkgroep Openbare Ruimte Duivendrecht
Dorpsplein 60
1115 CX Duivendrecht

** De ideeën uit deze Visie zijn het Intellectueel eigendom van Werkgroep Openbare Ruimte, maar worden om niet ter beschikking gesteld aan het project Rijksweg 125. De Werkgroep Openbare Ruimte, dient als intellectueel eigenaar van deze visie, bij gebruik ervan steeds vermeld te worden.*

Visie op het woningbouwproject Rijksstraatweg 125, opgesteld door de Werkgroep Openbare Ruimte van Coherente in Duivendrecht.*

Inleiding

Van communicatie bureau de Wijde Blik heeft de werkgroep Openbare Ruimte Duivendrecht een verzoek ontvangen om haar visie te geven op de komende ontwikkeling van het perceel Rijksstraatweg 125 in Duivendrecht. *Bij deze ontwikkeling wordt ook de aangrenzende strook, de zogenoemde strook van Meering, die vervuilde grond bevat, betrokken¹.* Het project wordt uitgevoerd door Wibaut Projectontwikkeling, gevestigd aan de cultuurhistorisch interessante Buiksloterdijk 240 in Amsterdam. Bureau Wibaut heeft bij ontwikkelingsprojecten participatie van de buurt hoog in het vaandel staan.

Een online startbijeenkomst wordt gehouden op 25 november 2020 om 19:30 uur.

Cultuur historie

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. Dat heeft onder meer te maken met de diversiteit aan architectuur. Die verschillende architectuurstijlen corresponderen met de verschillende tijdvakken waarin de bebouwing langs de Rijksstraatweg tot stand is gekomen.

Rijksstraatweg 125 is een van de vier kavels met opstallen in Duivendrecht, die in nog tamelijk originele staat zijn. Zij dateren uit de periode dat de Rijksstraatweg bestond uit een lint van voornamelijk boerderijen. *Het terrein, inclusief naastgelegen voormalige busseparkeerplaats van Meering heeft een oppervlakte van ongeveer 60 x 80 meter².*

Hoewel het woonhuis van de voormalige boerderij geen officieel monument is, kan het met de kavel waarop het staat, wel worden beschouwd als belangrijk cultureel erfgoed, dat past bij het historische karakter van de Rijksstraatweg. Het vormt, met de andere drie boerderijgebouwen aan de Rijksstraatweg in Duivendrecht een stedenbouwkundige verwijzing naar de geschiedenis van het dorp die behouden zou moeten blijven. Bovendien kan het worden gezien als een ensemble met de Oude School, het woonhuis en de kleine kerk.

De voorkeur van de werkgroep Openbare Ruimte is dan ook dat de kavel met opstallen het best in originele vorm zou moeten voortbestaan, om zo de geschiedenis van Duivendrecht levend te houden. Dat is niet alleen van belang uit historisch oogpunt, maar ook van betekenis voor de mensen die een binding hebben met het Duivendrecht uit de periode van voor de aanleg van de Bijlmermeer, of daaraan warme herinneringen bewaren. Het kan de pijn die vernieuwing soms teweeg brengt en die mensen in Duivendrecht werkelijk ervaren, enigszins verzachten. Het levend houden van de geschiedenis acht de werkgroep van groot belang omdat Duivendrecht zich bevindt in een snel en sterk verstedelijkende omgeving, die ook steeds meer het dorps karakter dreigt aan te tasten.

Om financieel-economische redenen en ook vanwege de grote vraag naar woonruimte in dit tijdsgewricht, zal dat waarschijnlijk niet mogelijk zijn. Niettemin zou er naar gestreefd moeten worden om, waar mogelijk, iets van de oude luister te laten voortbestaan in een nieuw project.

¹ Uit recente informatie komt naar voren dat de strook van Meering vooralsnog niet bij het project wordt betrokken.

² Doordat de strook van Meering niet bij het project betrokken wordt, is het te ontwikkelen terrein kleiner. Het heeft een oppervlakte van 3283 m². De maten bij benadering zijn: aan de Rijksstraatweg 64 m, de Hazelaarstraat 49 m, de Abeelstraat 54 m en het schoolpad 63 m.

* De ideeën uit deze Visie zijn het Intellectueel eigendom van Werkgroep Openbare Ruimte, maar worden om niet ter beschikking gesteld aan het project Rijksstraatweg 125. De Werkgroep Openbare Ruimte, dient als intellectueel eigenaar van deze visie, bij gebruik ervan steeds vermeld te worden.

Karakter, vorm, architectuur en inpassing

Een woningbouwproject op het perceel Rijksstraatweg 125 zal qua omvang, hoogte en architectuur, als een kwalitatief hoogwaardige toevoeging moeten worden ingepast in de bestaande omgeving . Daarbij zal het karakter en de uitstraling zoveel mogelijk in overeenstemming moeten zijn met zowel de bebouwing op de Rijksstraatweg, de Hazelaarstraat, de Abeelstraat , als met de oude School aan het schoolpad, en de schooldirecteurswoning met tuin en kleine kerk aan de zuidkant.

Een gevarieerd volume en bouwhoogte op het perceel is mogelijk, aangezien de architectuur van de straten aan de vier zijden van het perceel van elkaar verschilt. De bebouwing zal naar het oordeel van de werkgroep bestaan uit drie woonlagen en aan de kant van de Hazelaarstraat mogelijk uit vier, zodat de omringende bebouwing en haar bewoners zo min mogelijk hinder ondervinden van de bouwhoogte.

Voorkeur heeft een architectuur die een levendige, en monumentale toevoeging is aan het karakter van de Rijksstraatweg. Dat betekent allerm minst dat er een zogenoemde retrostijl moet worden toegepast. Het materiaalgebruik moet aansluiten bij de huidige tijd en ook duidelijk laten zien dat het een bouwwerk is uit de jaren twintig van deze eeuw, waarbij natuurlijk hout, baksteen en glas een mooie combinatie kunnen vormen.

Er moet ook geen amorfe architectuur worden toegepast , maar een meer verkavelde en gevarieerde gevel. Waarbij de gevelwand aan de kant van de Hazelaarstraat iets hoger zou kunnen zijn en aan de kant van de Oude School iets lager.

De ingang en het parkeren zouden gesitueerd kunnen worden aan de Hazelaarstraat, waarbij de huidige nog bestaande parkeerplaats op de hoek van de Abeelstraat in het project kan worden geïntegreerd³. Op deze wijze wordt vermeden dat bewoners en fietsers op de Rijksstraatweg hinder van elkaar ondervinden. Tevens wordt voorkomen dat parkeren door bewoners een te grote druk op de Rijksstraatweg legt.

Groene uitstraling

Het project dient een groene uitstraling te krijgen, waarbij de huidige groene buitenkant waar mogelijk wordt behouden of door nieuw groen wordt vervangen. Het geheel moet passen bij de omgeving, met de mogelijkheid van een beperkte voortuin aan de zijde van de Rijksstraatweg of een groene ruimte anderszins. Dat draagt bij aan vloeiende inpassing van het project in de bestaande omgeving. Aan de Rijksstraatweg hebben immers veel woningen een groene ruimte voor het huis.

Boerderijwoning

De boerderijwoning staat weliswaar niet op de monumentenlijst , maar is toch van dermate cultuurhistorische waarde dat hij in de originele vorm behouden zou moeten worden en geïntegreerd in het bouwproject. De boerderijwoning kan binnen het project een aparte wooneenheid vormen.

Bouwworm

Het gebouw zou de vorm van een hofje kunnen krijgen, zodat het er veilig wonen is voor de toekomstige bewoners. Een gemeenschappelijke tuin dient voor de bewoners beschikbaar te zijn. Die tuin zou ook aan de sloot, die parallel aan het Schoolpad loopt, kunnen grenzen en zo het open

³ Doordat het terrein van Meering vooralsnog niet bij het project wordt betrokken is deze oplossing niet mogelijk. Zowel de ingang als het parkeren kunnen daarom niet aan de Hazelaarstraat worden gesitueerd. Hiervoor zal een andere oplossing moeten worden gevonden.

** De ideeën uit deze Visie zijn het Intellectueel eigendom van Werkgroep Openbare Ruimte, maar worden om niet ter beschikking gesteld aan het project Rijksstraatweg 125. De Werkgroep Openbare Ruimte, dient als intellectueel eigenaar van deze visie, bij gebruik ervan steeds vermeld te worden.*

karakter van het gebouw weerspiegelen en de historische kavelgrens benadrukken. Het karakter: Wonen in een groen en rustig dorp aan de rand van de grote stad. De sloot aan twee zijden van de kavel, Abeelstraat en Schoolpad, zou behouden moeten worden om zowel het historische karakter als speelsheid van het gebouw te versterken, en tegelijkertijd bij te dragen aan de klimaatadaptiviteit van het project.

Doelgroep

De krapte op de woningmarkt maakt dat er een grote vraag is naar tal van woningtypen in deze regio. Het onderzoeksbureau RIGO heeft in opdracht van de gemeente Ouder-Amstel ten behoeve van het project Entrada, zeer onlangs, een doelgroepenanalyse gemaakt van de woningvraag in deze regio. Hieruit komt naar voren dat er in tal van woningbouwprojecten in de directe omgeving van Duivendrecht voor veel verschillende doelgroepen woningen worden gebouwd.

Voor jonge, kapitaalkrachtige gezinnen met kinderen wordt echter veel minder gebouwd in de vrije sector, terwijl hier een grote behoefte aan is. Er is een duidelijke trend zichtbaar van wegtrekkende gezinnen uit deze regio, eenvoudigweg omdat er onvoldoende kwalitatief hoogwaardige woningen voor deze doelgroep beschikbaar zijn of komen. Dat beïnvloedt een gemêleerde en toekomstgerichte bevolkingssamenstelling negatief. In Duivendrecht is deze categorie woningen echter in overvloed aanwezig.

Nu woont er in deze grondgebonden woningen ook een groep, veelal oudere inwoners, waarvan de kinderen inmiddels de deur uit zijn, die graag iets kleiner zouden gaan wonen, bij voorkeur in Duivendrecht of directe omgeving, zodat ze in hun vertrouwde buurt en groene omgeving kunnen blijven. Soms zijn dat ook eenpersoons huishoudens. Deze groep geeft de voorkeur aan kwalitatief hoogwaardige koopwoning vaak ook in de vorm van appartement. Dat maakt bewoning op één verdieping mogelijk. De eigenaren van deze grondgebonden woningen hebben de hypotheekschuld op hun woningen meestal afgelost en behoren in dat opzicht tot een kapitaalkrachtige doelgroep. De gewenste appartementen zijn echter onvoldoende beschikbaar in Duivendrecht en directe omgeving.

Het project Rijksstraatweg 125 leent zich uitstekend om woningen voor deze doelgroep te creëren. De behoefte van deze doelgroep zijn veelal appartementen tussen de 80 en 120 m² GBO met een ruim balkon, liefst voor en achter en ook de mogelijkheid gebruik te maken van de tuin, waarbij ook de lift niet mag ontbreken. Niet het gehele project zou geschikt hoeven zijn voor deze doelgroep, ook zou een klein aantal woningen kunnen bestaan uit kleinere appartementen, zodat een gemêleerde bewonersgroep ontstaat.

Op deze wijze worden twee vliegen in een klap geslagen. Doordat de groep, van wie de kinderen al enige tijd de deur uit zijn, hun grondgebonden woningen in Duivendrecht kunnen inruilen voor een hoogwaardig appartement, komen er tegelijkertijd woningen beschikbaar voor gezinnen met kinderen, die graag in het vriendelijke dorp Duivendrecht willen wonen. Dat levert een bijdrage aan het behoud van een diverse bevolkingssamenstelling in Duivendrecht en deze regio.

Duurzaam en klimaatadaptief

Duurzaam bouwen is in de huidige tijd van klimaatverandering door het broeikas effect pure noodzaak. Bij dit project dient dan ook te worden uitgegaan van een vorm van circulair en duurzaam bouwen, waarbij de bouwmaterialen die bij de sloop vrijkomen, kunnen worden hergebruikt. Ook zou klimaatadaptief gebouwd kunnen worden, waarbij groene daken en gevels en zonnepanelen worden toegepast en het resterende groene maaiveld slechts beperkt zal worden betegeld zodat een natuurlijke hemelwaterafvoer mogelijk blijft.

** De ideeën uit deze Visie zijn het Intellectueel eigendom van Werkgroep Openbare Ruimte, maar worden om niet ter beschikking gesteld aan het project Rijksstraatweg 125. De Werkgroep Openbare Ruimte, dient als intellectueel eigenaar van deze visie, bij gebruik ervan steeds vermeld te worden.*

Kortom Rijksstraatweg 125 in Duivendrecht zou het monument van de toekomst kunnen worden, geheel in overeenstemming met de eisen en opvattingen in het huidige tijdsgewricht.



De werkgroep Openbare Ruimte is graag bereid een constructieve bijdrage te leveren aan het project Rijksstraatweg 125 en mee te denken over een verdere uitwerking hiervan.

Duivendrecht , 13 november 2020

Edzard Iisser
Jan Hesterman
Wanda Nikkels
Roland Vallentin

Werkgroep Openbare Ruimte Duivendrecht
Dorpsplein 60
1115 CX Duivendrecht
tel 020-699 31 64
contactpersoon Wietske Dijkers
e-mail: w.dijkers@coherente.nl

** De ideeën uit deze Visie zijn het intellectueel eigendom van Werkgroep Openbare Ruimte, maar worden om niet ter beschikking gesteld aan het project Rijksstraatweg 125. De Werkgroep Openbare Ruimte, dient als intellectueel eigenaar van deze visie, bij gebruik ervan steeds vermeld te worden.*