



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 vraagt 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



Verlag

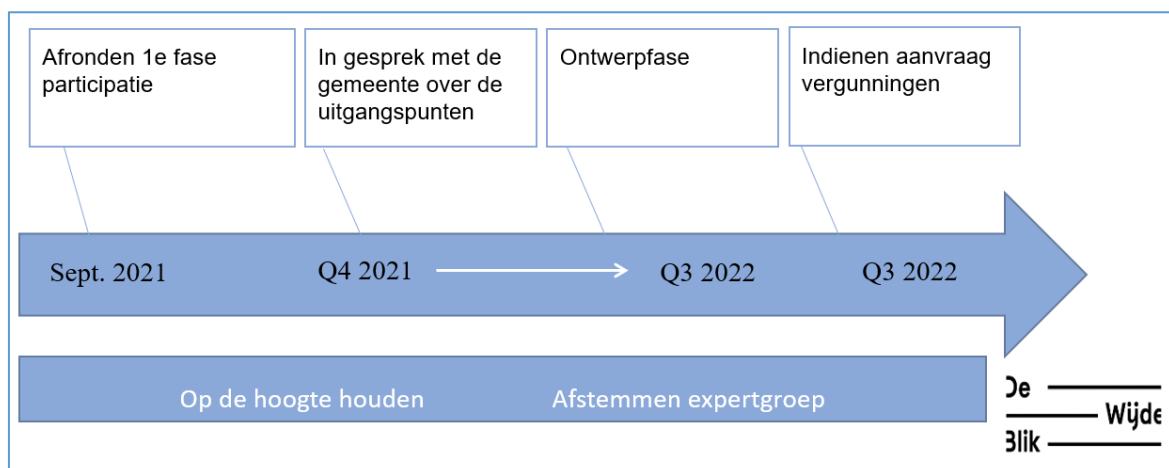
De experts namen deel vanuit het oogpunt van historie (Stichting Oud-Duivendrecht) of het dorpsbelang (Stichting Vrienden van Duivendrecht) of vanuit de direct omwonenden (bewoners Rijksstraatweg, Abeelstraat, Waddenland en De Kleine Kerk). De Groep RSW 125 is door een aantal omwonenden opgericht; zij 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.





Ver slag

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



Verslag

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. Afsproken 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 Bestemmingsplan 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



Verslag

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 opmerkingen 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.



Verlag

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.