



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.

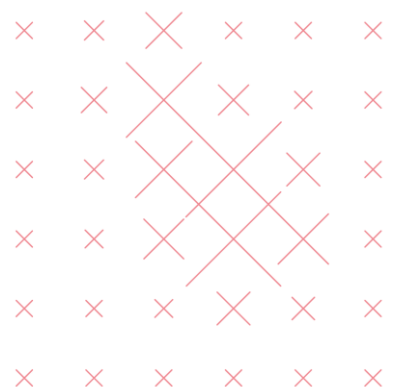


De
Wijde
Blik

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.

Verdiepingslag 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



Verslag

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



Verslag

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.

Vervolproces 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 groeps grootte 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.

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

<p>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.</p>
<p>Is er een verschil gemaakt in de wensen van direct omwonenden en daarbuiten in de peiling van architectuurstijlen? Tellen bepaalde wensen zwaarder?</p>
<p>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.</p>
<p>Wat doen jullie met de visie geschreven door de werkgroep Openbare Ruimte?</p>
<p>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.</p>
<p>Houden de architecten ook rekening met de grote verschillen tussen de Rijksstraatweg en de Abeelstraat?</p>
<p>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.</p>
<p>Waarom wordt er niet meer druk uitgeoefend op de gemeente zodat het stuk grond van de familie Meering toch betrokken wordt bij deze ontwikkeling?</p>
<p>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.</p>
<p>Kun je iets aangeven over de nokhoogtes?</p>
<p>Hier kunnen wij nog niks over zeggen. Dit is voor nu aan de architecten en hun visies voor de Rijksstraatweg 125.</p>
<p>Waarom wordt er niet voor gezinnen gebouwd?</p>
<p>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.</p>
<p>Zijn alternatieven qua ontwikkelingen voorgelegd, zoals een urban sport faciliteit, bij een overname van de grond van familie Meering?</p>
<p>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.</p>
<p>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?</p>
<p>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.</p>



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.