The background image shows a residential street scene. In the foreground, there is a paved road with a white dashed line. To the left, a street lamp and a traffic sign are visible. In the middle ground, there is a brick house with a red-tiled roof and a dormer window. A Dutch flag is flying on a pole in front of the house. The scene is surrounded by trees and greenery.

Sessie 3

Uitgangspunten en denkrichtingen

Inhoudsopgave

1. Terugkoppeling

- beginnen waar we de vorige sessie geëindigd zijn
- krachtenveld ontwerp opgave
- van belangen naar uitgangspunten

2. Uitgangspunten ontwerp

1. Dorpskarakter en boerderij-ensemble
2. Groen en landelijk
3. Gemeenschapszin en gemengde doelgroep

3. Ruimtelijke verkenningen

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing a mix of multi-story apartment buildings and smaller houses, interspersed with green trees and grassy areas. The image is semi-transparent, serving as a background for the text.

1. Terugkoppeling



Iets moois achterlaten wat breed gedragen wordt

Groene oase in Duivendrecht

Plan moet respect hebben voor dit stukje Duivendrecht

Sociale cohesie is belangrijk. Hoe voorkom je dat de nieuwe burens om de drie jaar weer verhuizen?

Privacy behouden

Woongenot behouden

Groen uitzicht behouden

Uitzicht en middagzon behouden

Mooi wandelgebied!

Vormt een ensemble met monumenten

Geen zoekverkeer in de Abeelstraat

Belangen uit de buurt



(Lokale) overheden

- Vigerend beleid
- Parkeernorm
- Regelgeving zoals bouwbesluit
- BENG-normen
- Meer woningen

Wibaut

- Haalbaar project
- Trots op ontwikkeling kunnen zijn.

Adviseurs

- Advies Hylkema
- Rapportage RIGO
- Advies makelaar

Nieuw
Groot
Giessenhoff

Buurt en Belangen-organisaties

- Gesprekken met buurtgenoten
- Programma van wensen
- Uitkomsten enquete
- Boek: Rijksstraatweg in the Picture (inspiratie)

Heren 5

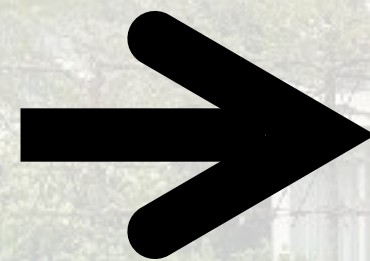
- Mooi ontwerp realiseren
- Goede woningen maken
- Van doelgroeponderzoek naar realisatie

Gebroeders Mattijsen

- Nalatenschap Duivendrecht
- Realisatie nieuw bedrijfspand elders

Belangen

- Groen
- Cultuurhistorisch en landelijk
- Licht en bezonning
- Zicht en privacy
- Voldoende parkeren en beperken zoekverkeer
- Gemeenschapszin en sociale samenhang
- Geen waardevermindering



Uitgangspunten ontwerp

1. Dorps karakter en boerderij-ensemble
2. Groen en landelijk
3. Gemeenschapszin en gemengde doelgroep

Ruimtelijke verkenningen

Aandachtspunten

- Ruimtelijk ontwerp en verkaveling
- Parkeren en verkeer

Vertaling van belangen naar uitgangspunten ontwerp

A painting of a house and trees reflected in water. The scene is rendered in a soft, painterly style with a muted color palette of blues, greys, and earthy tones. The house has a gabled roof and a chimney, and the trees are bare and intricate. The water in the foreground is calm, creating a clear reflection of the scene above.

2. Uitgangspunten ontwerp

Boerderij Weltevrede
Duivendrecht
Piet Mondriaan, 1916



1. Dorpskarakter en boerderij-ensemble

A watercolor illustration of a village scene. In the foreground, there are several houses with gabled roofs and windows. The houses are rendered in soft, muted colors like light blue, grey, and brown. Behind the houses, there are many bare trees with intricate, dark brown branches. The background is a soft, hazy landscape with more trees and a pale sky. The overall style is artistic and atmospheric.

Uitgangspunt 1: Dorpskarakter en boerderij-ensemble

- Behoud van de cultuurhistorische waarde door een nieuwe boerderij-ensemble en erf te maken.
- Respecteren van de oorspronkelijke verkavelingsrichting met ‘Koppen’ aan de Rijksstraatweg.
- Dorpskarakter in de vorm van gebouwen met kappen, passende bij de schaal van Duivendrecht.



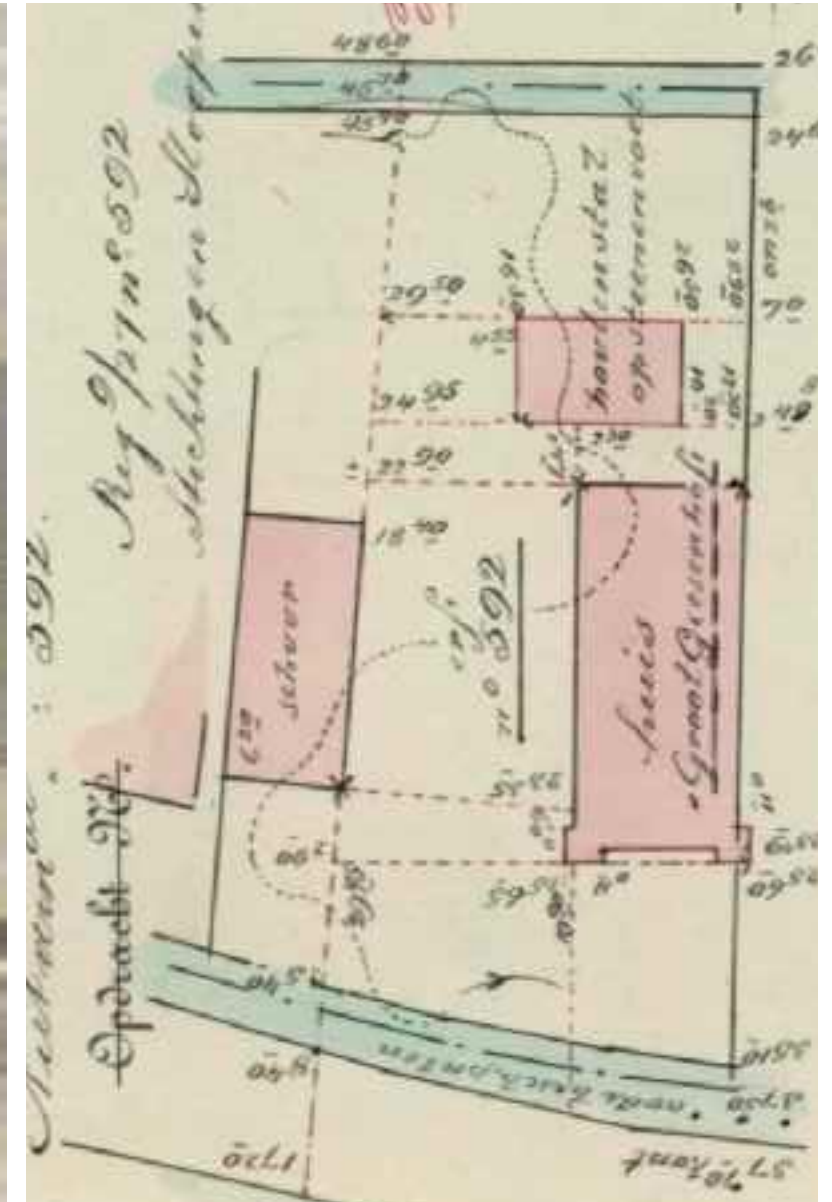
Gebouwen van één of twee lagen met kap



Boerderij-ensemble



Familie Obbens



- Hoofgebouw en bijgebouwen
- Erf
- Koppen aan de Rijksstraatweg

Boerderij-ensemble

A historical map of the Hylkema Erfgoed area. The map shows a grid of land parcels, a canal (Rijksstraatweg) running diagonally from the top right to the bottom left, and several buildings (boerderijen) highlighted in pink. The map is titled 'Hylkema Erfgoed' and 'Rijksstraatweg' in the top right corner.

Cultuurhistorische verkenning Hylkema Erfgoed:

- “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.”
- “De waarde is vooral terug te vinden in de herkenbaarheid als boerderij en de rooilijn ten opzichte van de Rijksstraatweg.”



Boerderij-ensembles in Duivendrecht

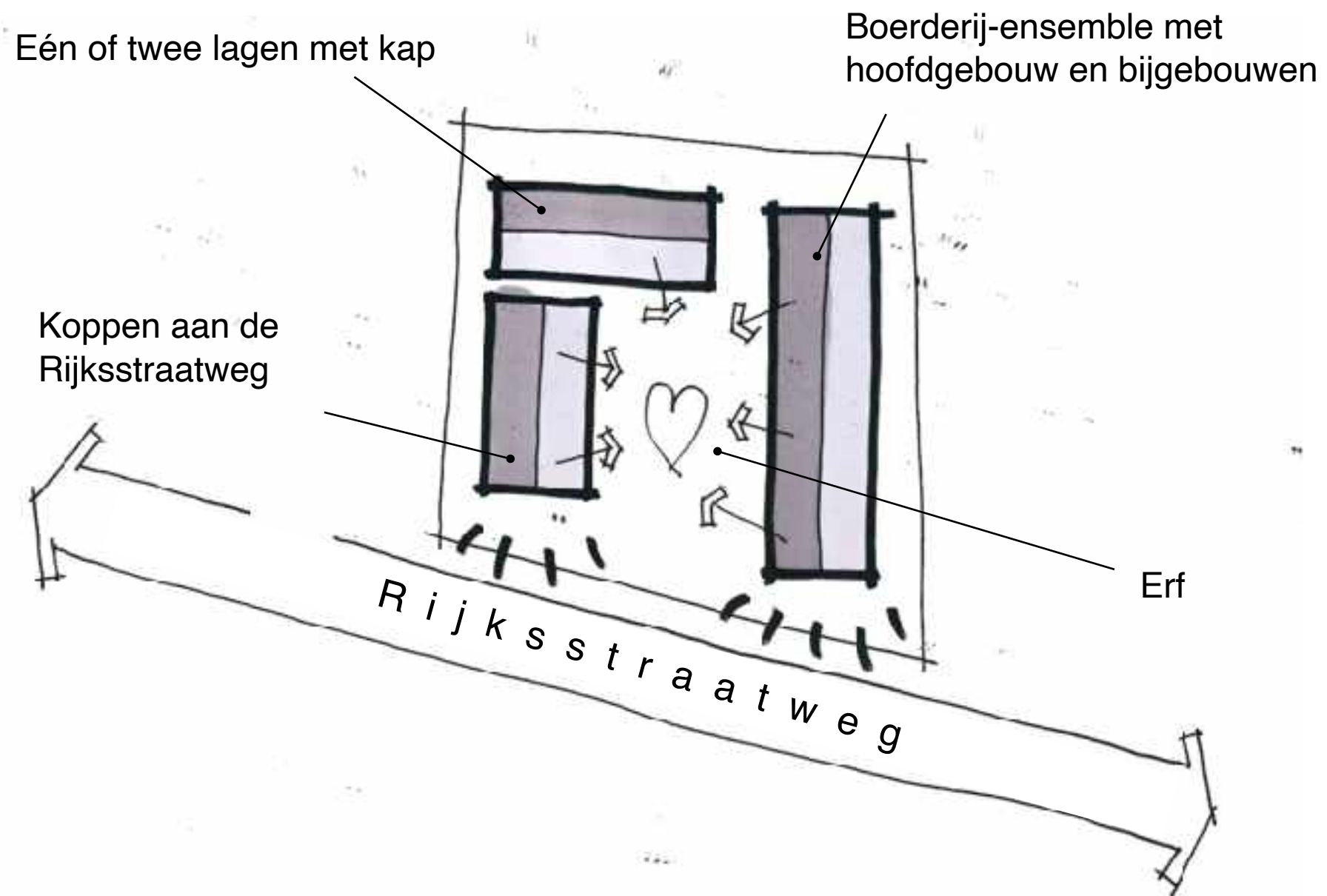


Koppen aan de Rijksstraatweg

Google

Cannot
your lo
Learn r





Uitgangspunt 1: Dorpskarakter en boerderij-ensemble



Groen als voile naar de buurt



Uitgangspunt 2: Groen en landelijk

- Bomen en beplanting inzetten als onderdeel van het boerderij-ensemble en als ondersteuning van het landelijke karakter.
- Koppen in het groen, behoud van het groene karakter van de Rijksstraatweg.
- Groen als voile naar de buurt. Privacy (inkijk) en uitzicht (waar kijk je op uit?)



Hazelaarstraat

Abeelstraat

Rijksstraatweg

Groenstructuur ondersteunt landelijk karakter

Google

Cannot
your lo
Learn r





Abeelstraat

Hazelaarstraat

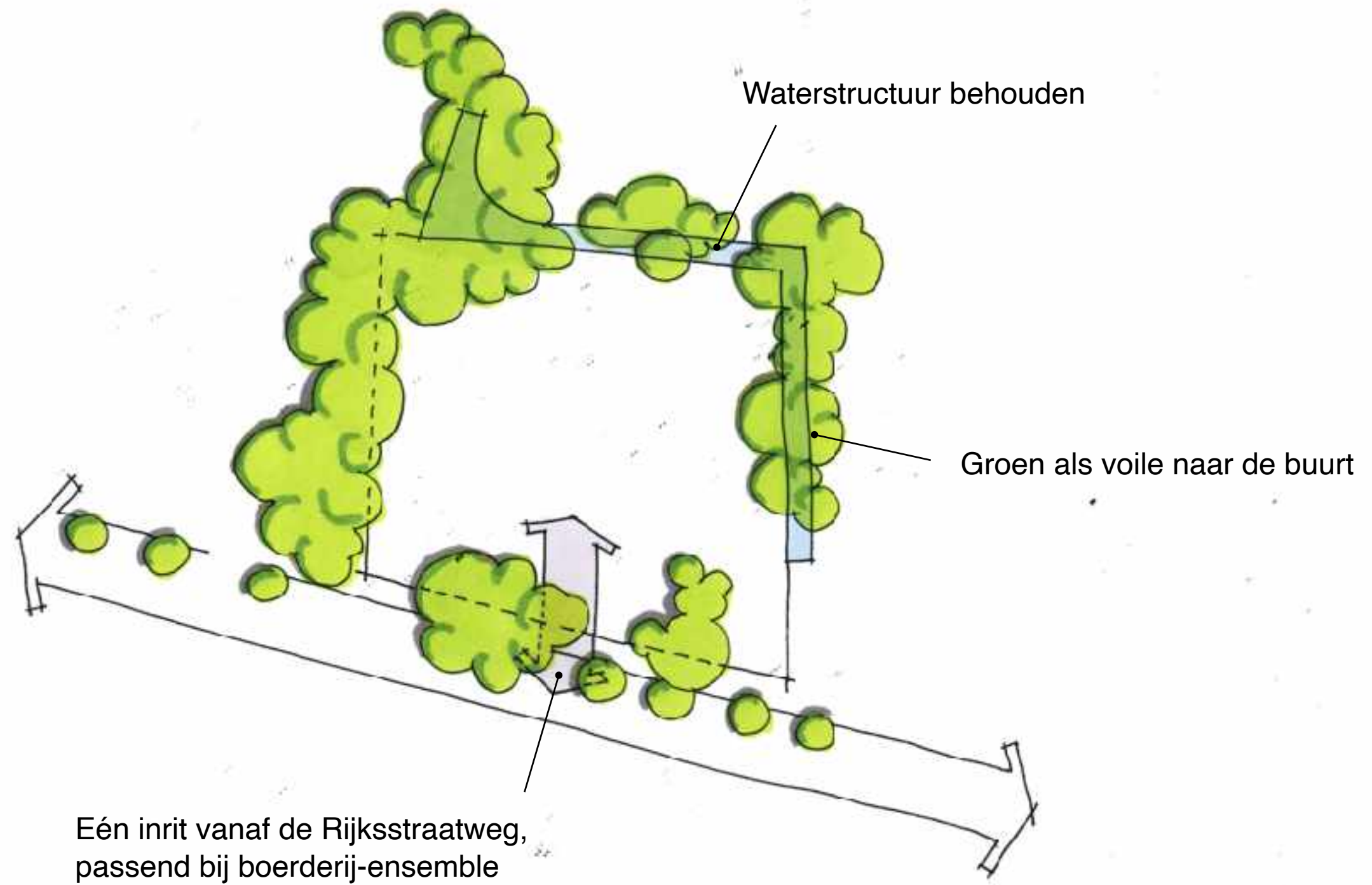
Rijksstraatweg

Waterstructuur behouden

Google

Cannot
your lo
Learn r





Uitgangspunt 2: Groen en landelijk

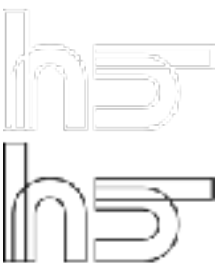
Uitgangspunt 3: Gemeenschapszin en gemengde doelgroep

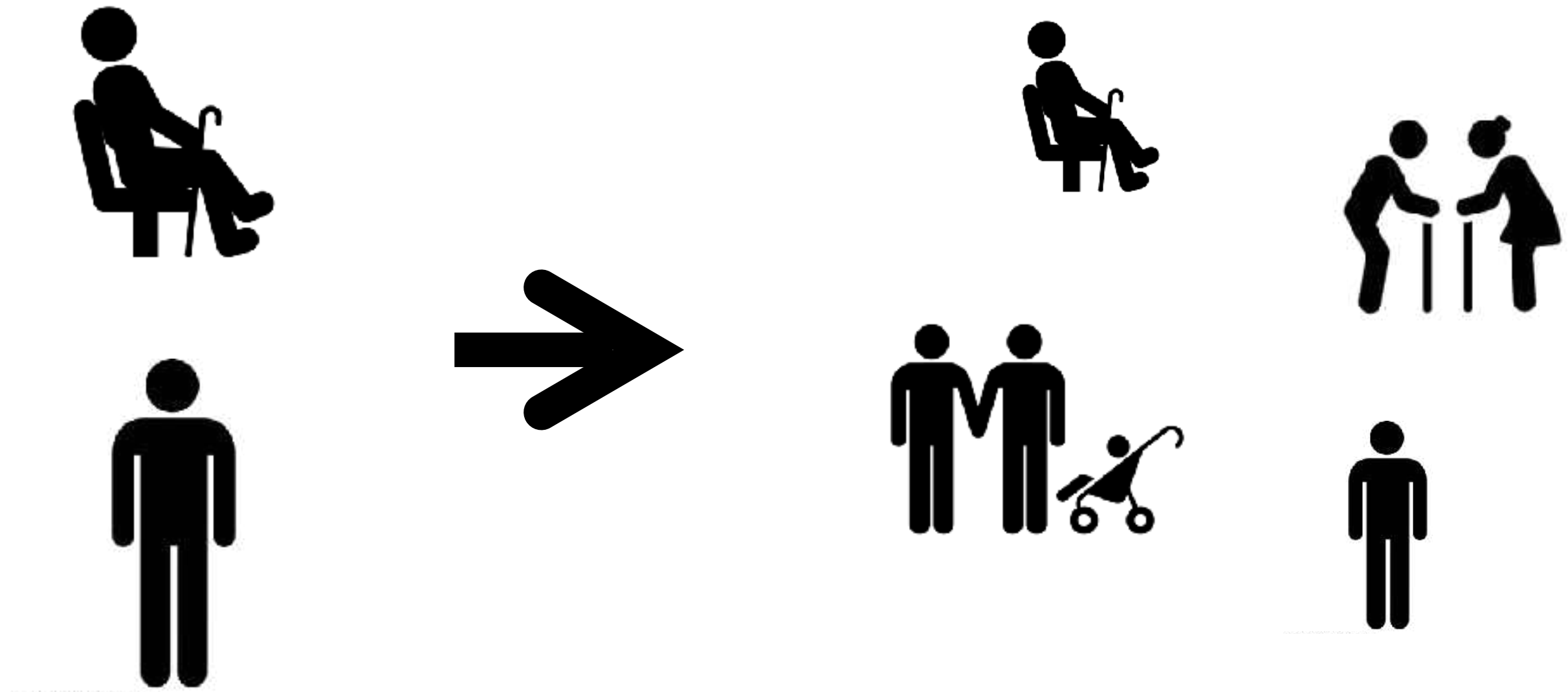
- Niet alleen voor starters of voor senioren bouwen.
- Diversiteit in woningtypes en woninggroottes.
- Aandacht voor het collectief.
- Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opnemen.
- Goede organisatiestructuur, zoals een VVE en/of coöperatie.



Niet (alleen maar) starters of ouderen.

Geen mono-cultuur...





Niet (alleen maar) starters of ouderen.

Variatie aan doelgroepen; een Duivendrechtse mix.

...maar een Duivendrechtse mix



Grondgebonden woningen voor het gezin.
Referentie plattegronden heren 5.

Appartementen voor senioren.

Studio's voor starters.

Hoe gaan we dat doen?





Uitgangspunt 3: Gemeenschapszin en gemengde doelgroep

Resume uitgangspunten

Uitgangspunt 1: Dorpskarakter en boerderij-ensemble

- Behoud van de cultuurhistorische waarde door een nieuwe boerderij-ensemble en erf te maken.
- Respecteren van de oorspronkelijke verkavelingsrichting met 'Koppen' aan de Rijksstraatweg.
- Dorpskarakter in de vorm van gebouwen met kappen, passende bij de schaal van Duivendrecht.

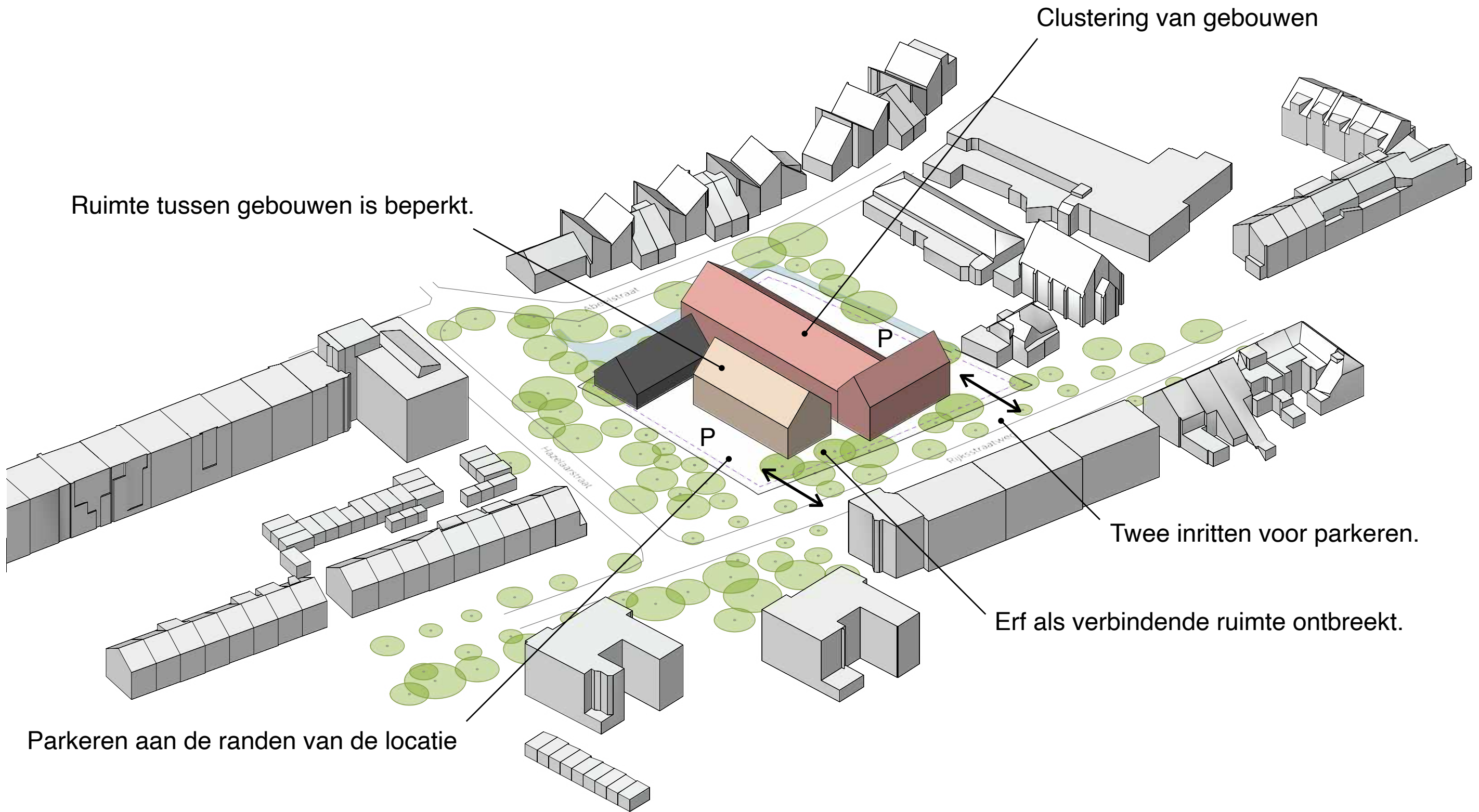
Uitgangspunt 2: Groen en landelijk

- Bomen en beplanting als onderdeel van het boerderij-ensemble en als ondersteuning van het landelijke karakter.
- Koppen in het groen, behoud van het groene karakter van de Rijksstraatweg.
- Groen als voile naar de buurt. Privacy (inkijk) en uitzicht (waar kijk je op uit?)

Uitgangspunt 3: Gemeenschapszin en gemengde doelgroep

- Niet alleen voor starters of senioren bouwen.
- Diversiteit in woningtypes en woninggroottes.
- Aandacht voor het collectief.
- Anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht opnemen.
- Goede organisatiestructuur, zoals een VVE en/of coöperatie.

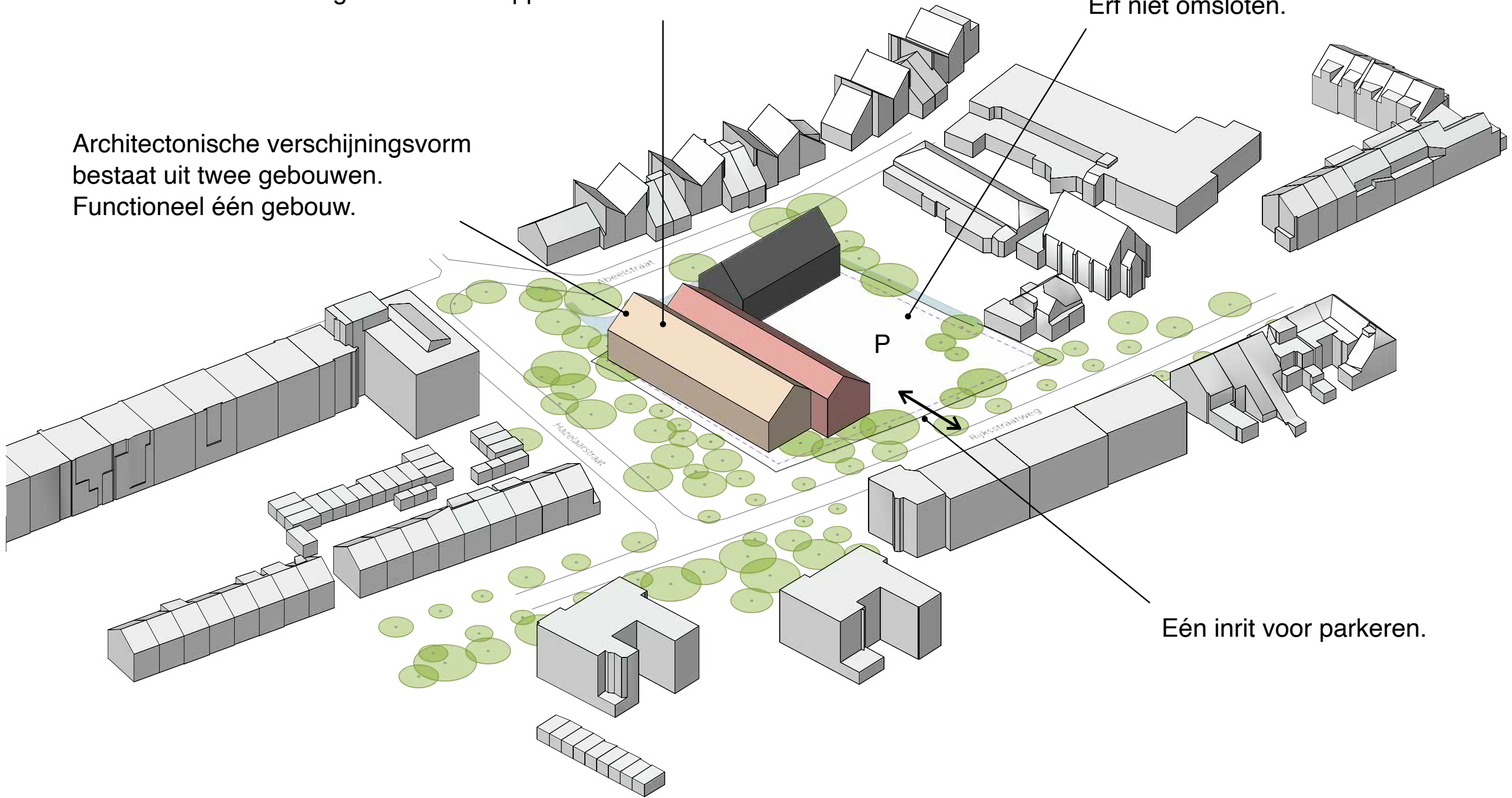
3. Ruimtelijke verkenningen



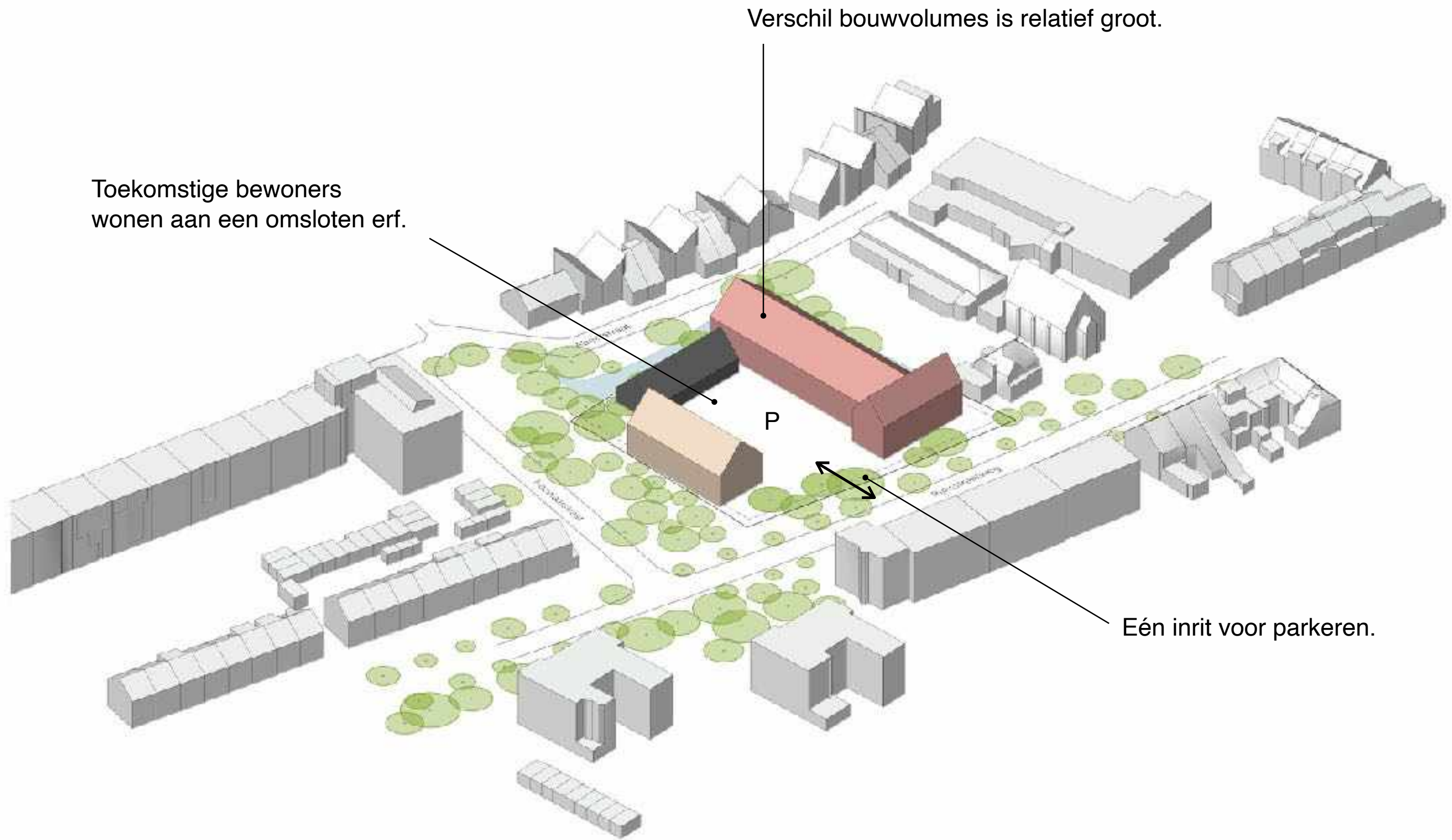
Noord georiënteerde appartementen.

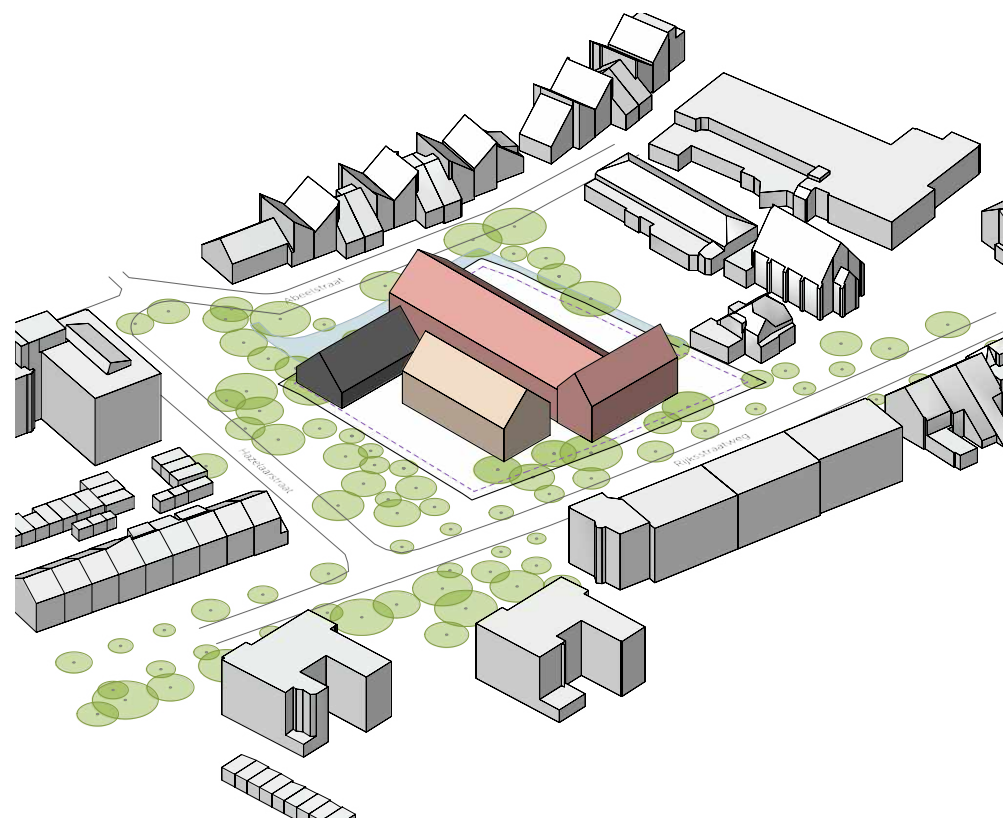
Erf niet omsloten.

Architectonische verschijningsvorm
bestaat uit twee gebouwen.
Functioneel één gebouw.

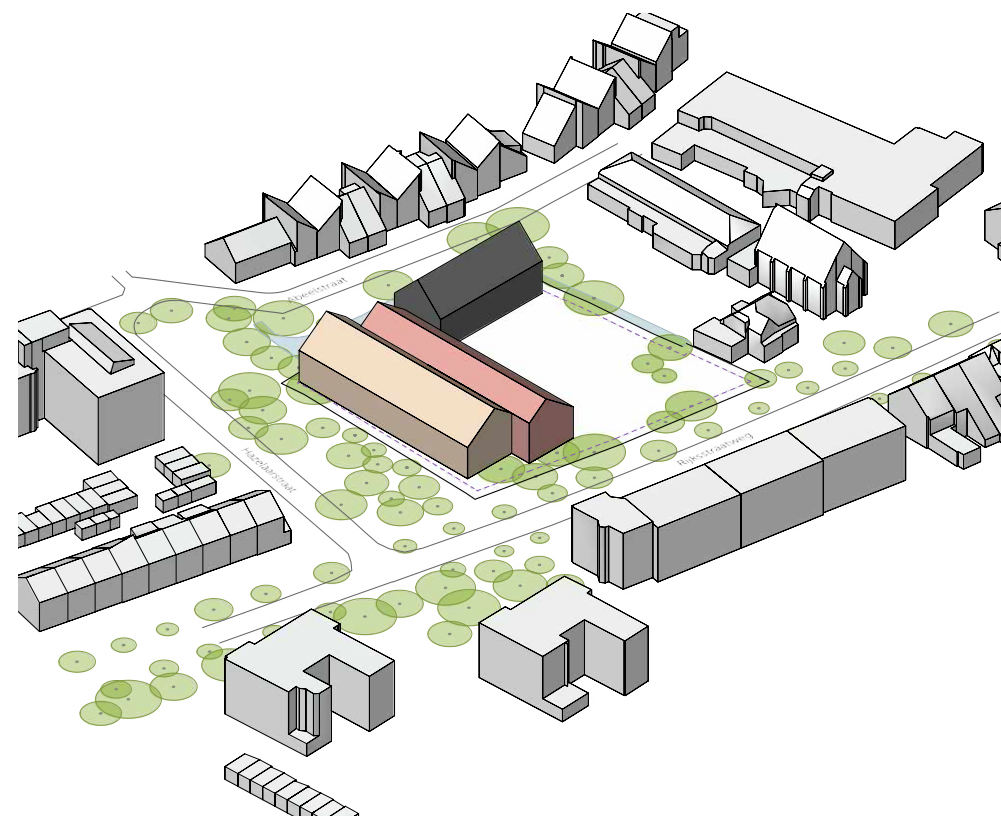


Eén inrit voor parkeren.





Proefverkaveling 1



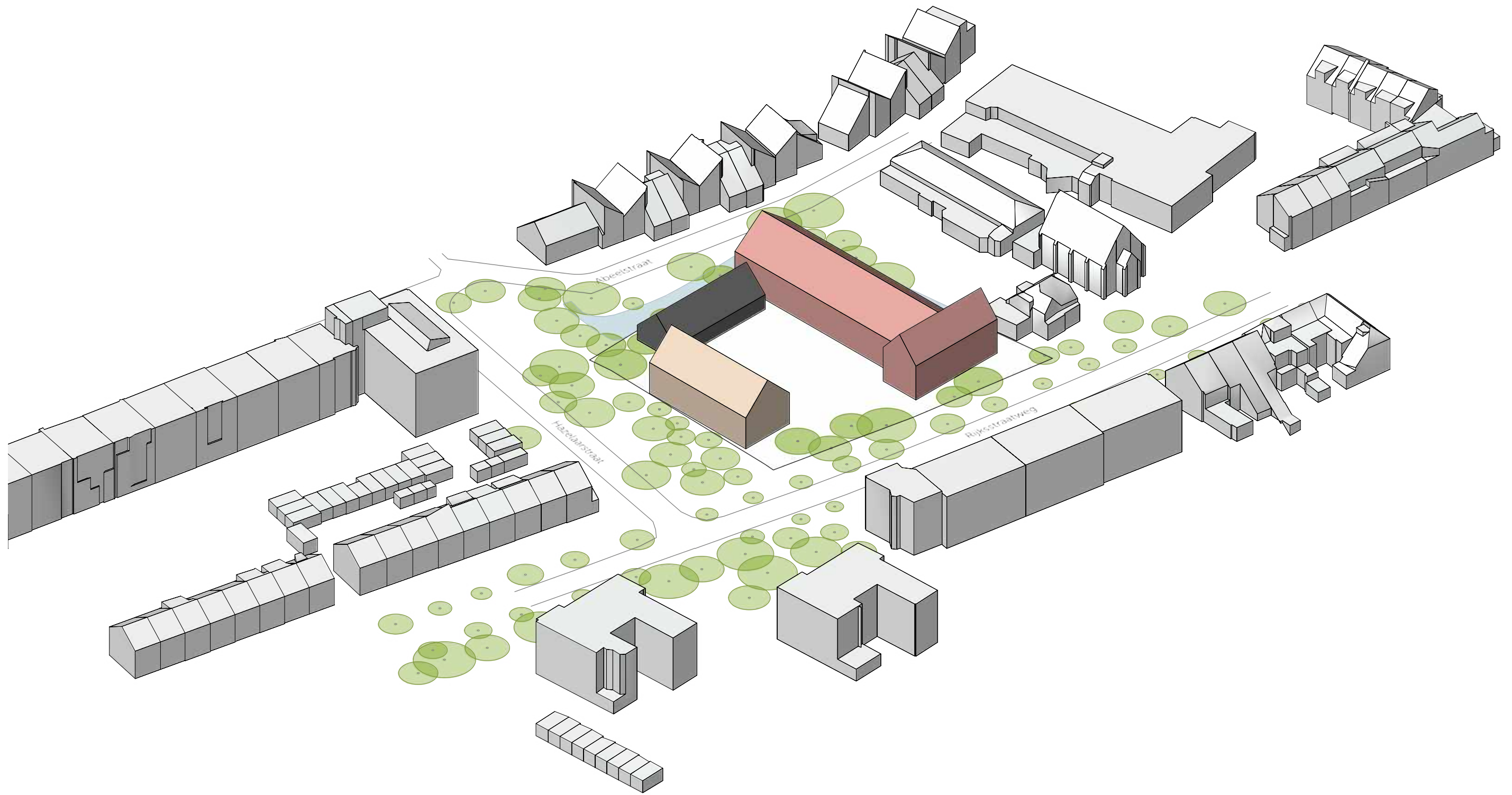
Proefverkaveling 2

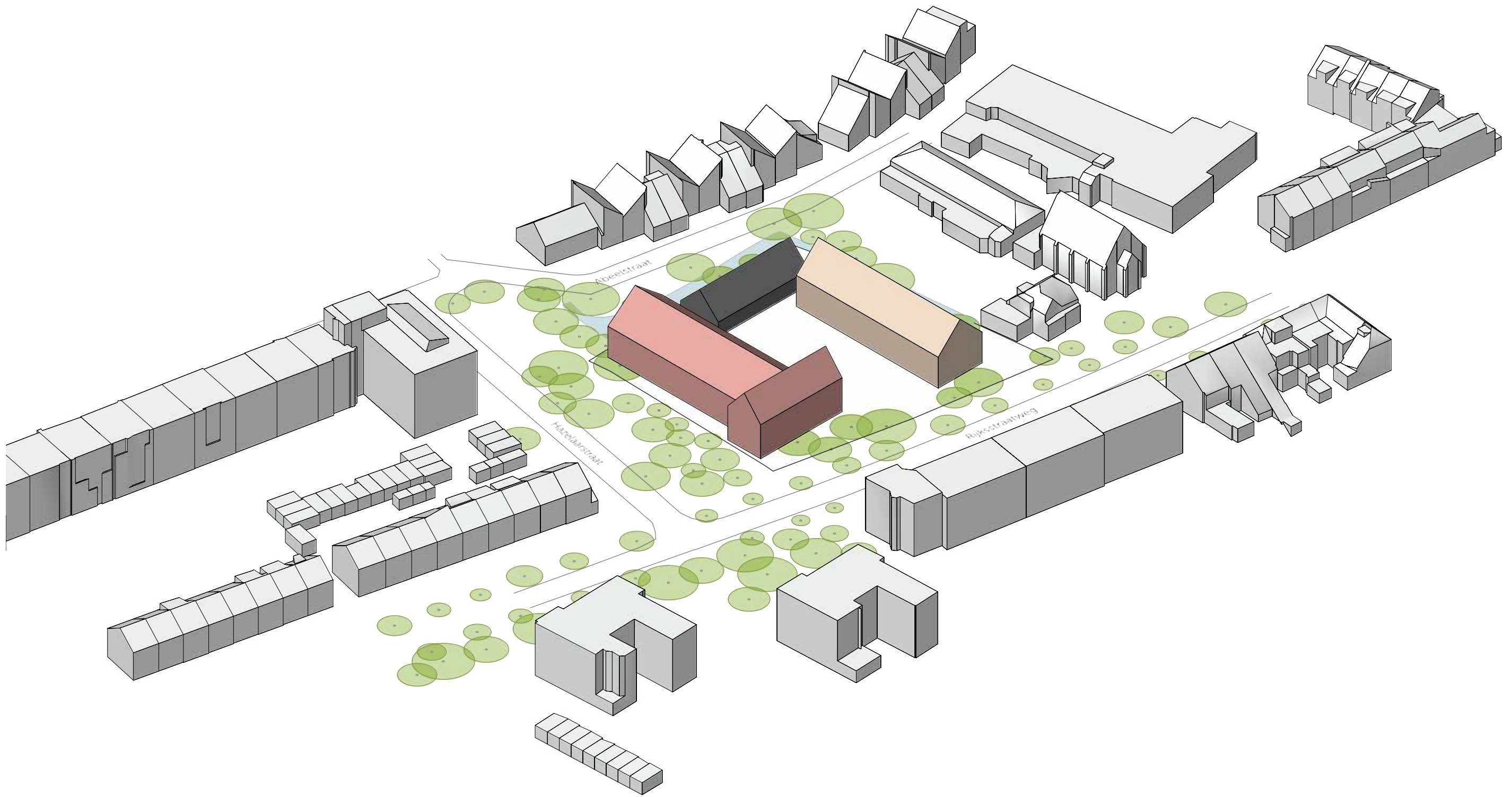


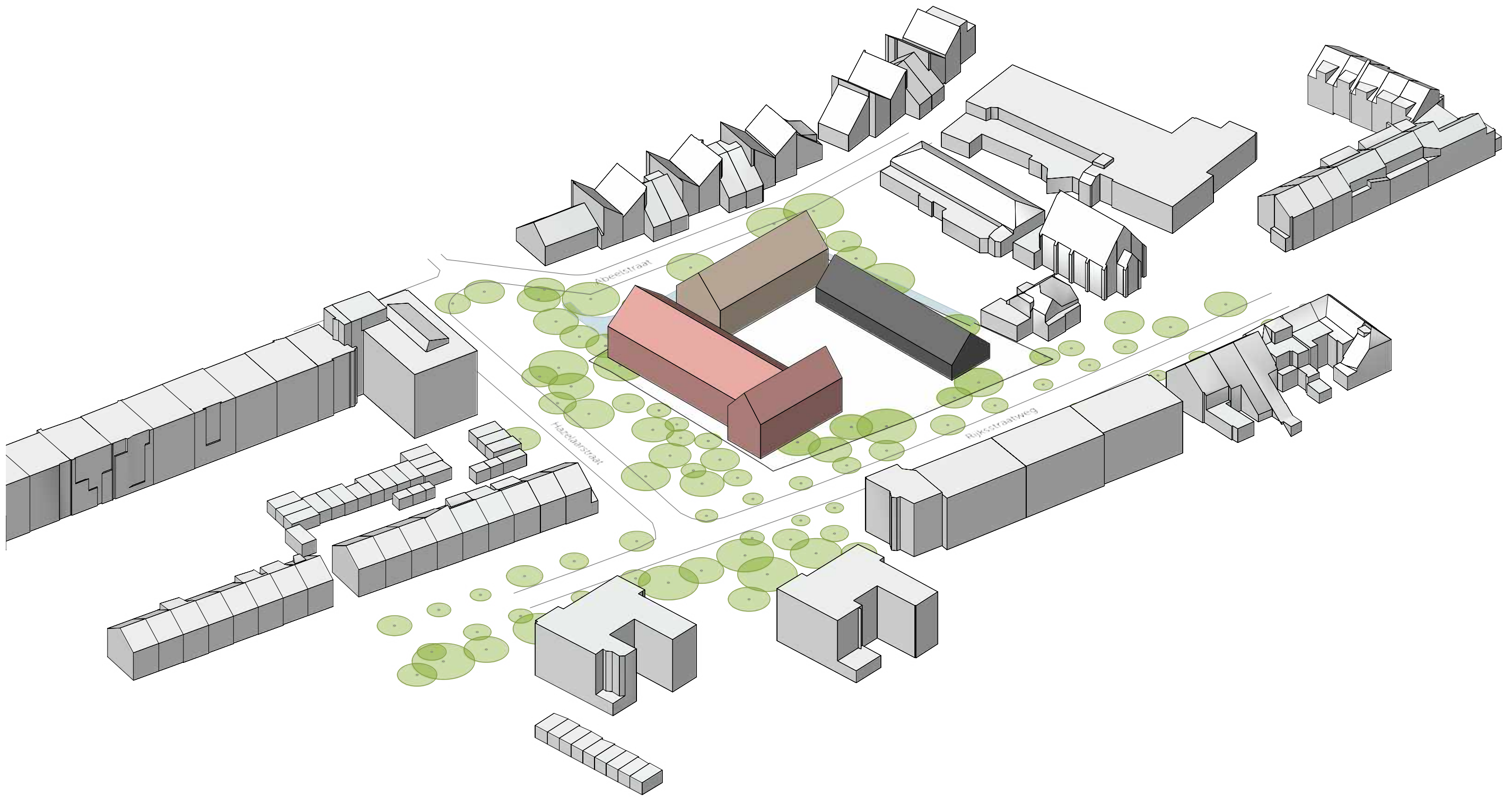
Proefverkaveling 3

Voorkeursmodel

Overzicht proefverkavelingen







Aandachtspunten volume en privacy:

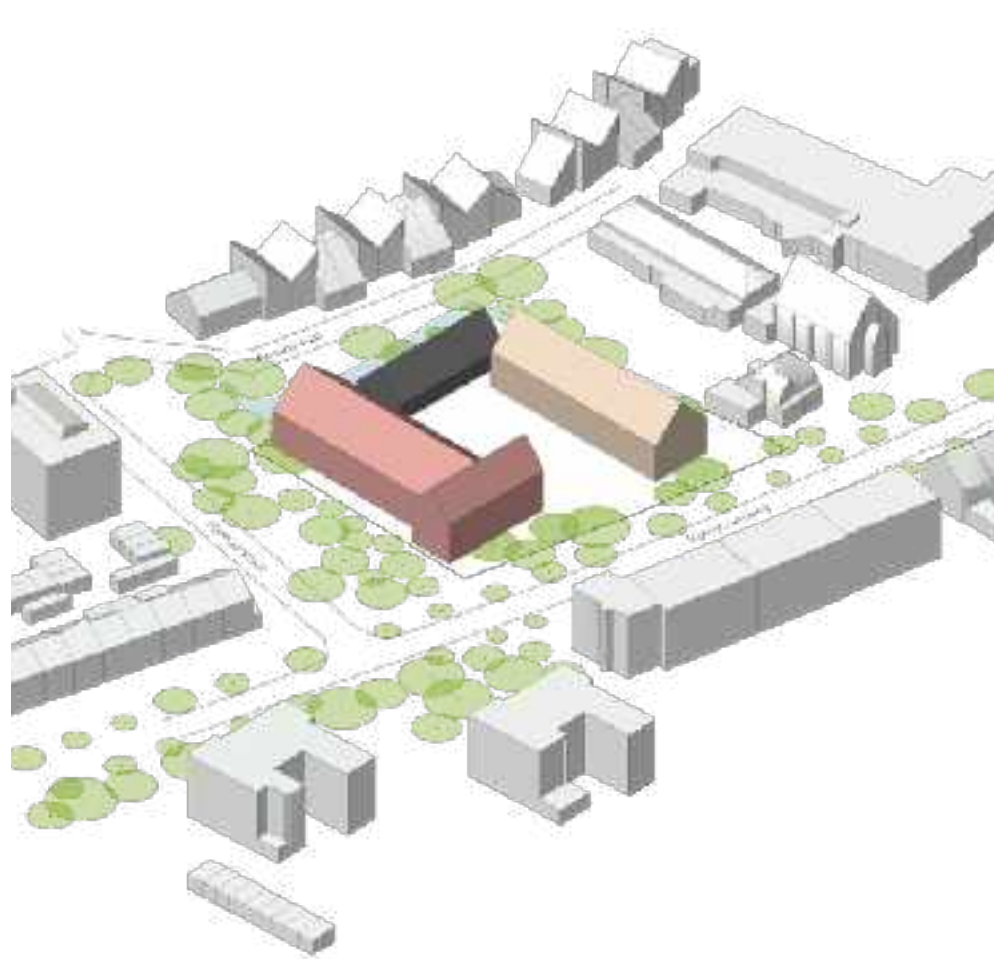
- Voldoende afstand tot omgeving.
- Voldoende zicht en licht.
- Ontwerpen overgangen.

Aandachtspunten parkeren en mobiliteit:

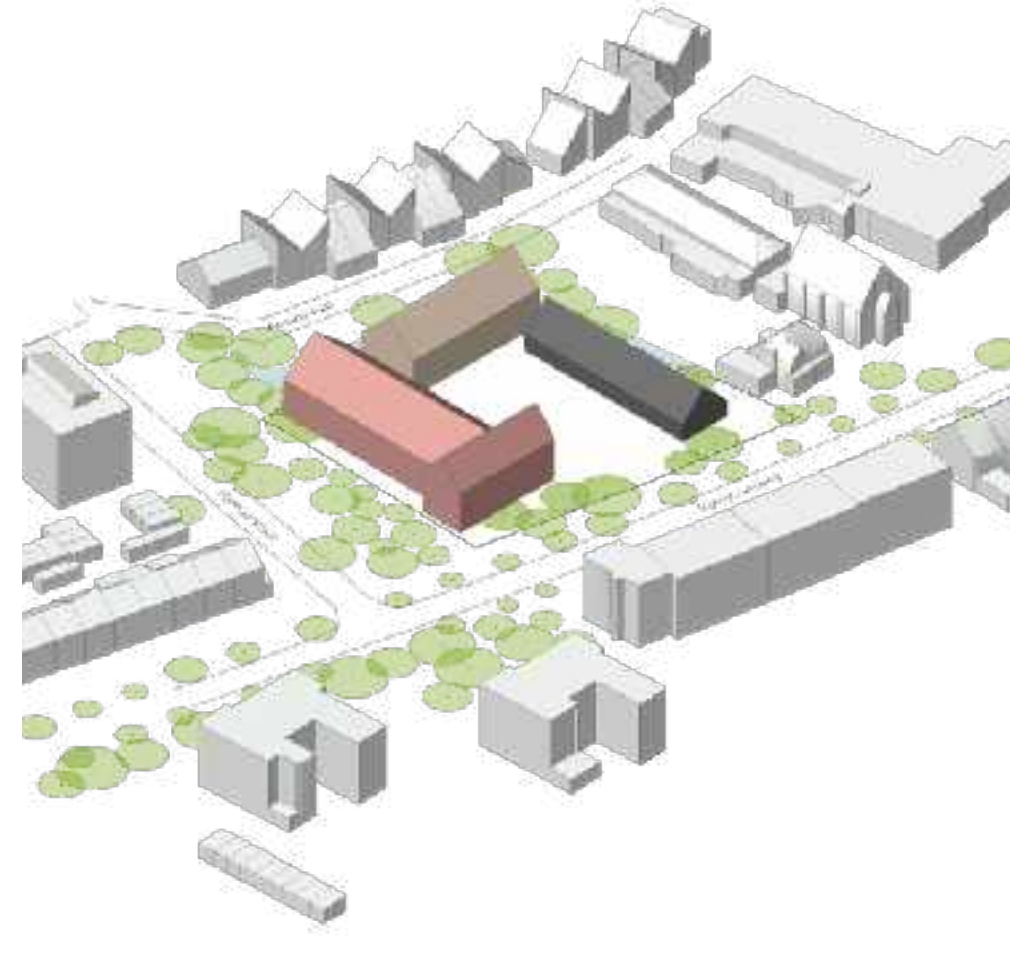
- Parkeren volgens de normen uit het parkeerbeleid van Ouder-Amstel.
- Parkeren primair op eigen terrein.
- Parkeren waar mogelijk aan het beeld onttrekken.



Proefverkaveling 3a



Proefverkaveling 3b



Proefverkaveling 3c

Zoekrichting voorkeursverkaveling

