



## Participatierapport

## Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

De  
Wijde  
Blik

21 september 2021

## Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Aanleiding	7
2. Participatietraject	9
3. Communicatiemiddelen	17
4. Inhoudelijk proces	21
5. Resultaat	25
6. Vervolgproces	33
7. Nawoord	34
Bijlagen	

## Samenvatting

### Aanleiding

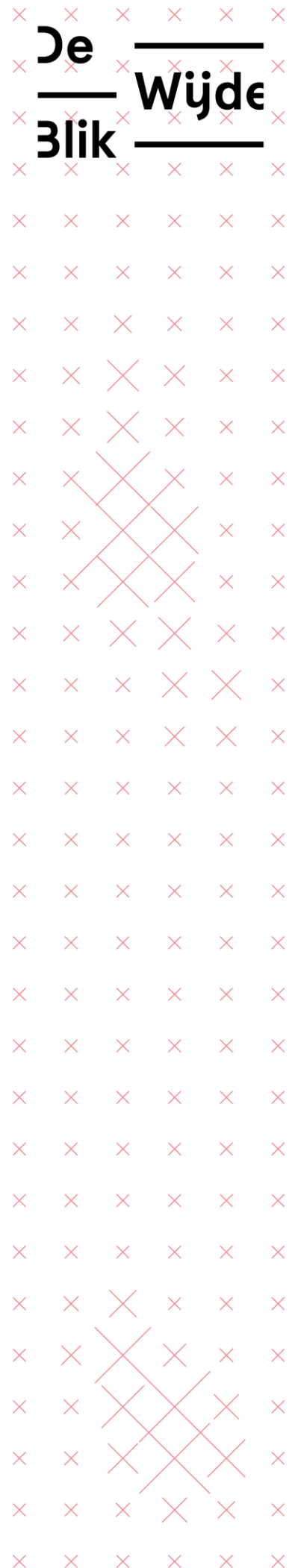
Wibaut Projectontwikkeling is voornemens om op de locatie Rijksstraatweg 125 (RSW125) in Duivendrecht woningbouw te realiseren. Hier is nu het bedrijf Audio Electronics van de familie Mattijssen gevestigd. Zowel Wibaut als de gemeente Ouder-Amstel hechten veel waarde aan actieve participatie. Deze eerste fase van het participatietraject is, na afstemming met de gemeente Ouder-Amstel, gestart in oktober 2020 en afgerond in september 2021.

### Participatietraject

Het doel van het participatietraject was om te komen tot een voorlopig gebouw- en gebiedsontwerp, waar kennis en inbreng van stakeholders zo veel mogelijk zijn verwerkt, om te komen tot een plan dat kan rekenen op draagvlak bij betrokkenen. Deze eerste fase van het participatietraject is aangevlogen vanuit twee participatieniveaus. Bij bepaalde onderdelen ging het om consultatie (meedenken, ideeën aanreiken en wensen aangeven), bij andere onderdelen werd het traject ook een niveau hoger aangevlogen, op het niveau van coproduceren; hierbij zijn deelnemers actief betrokken om mee te beslissen over de architectuurstijl, de architectenselectie en de inrichting van het ontwerp en de omgeving.

Het participatietraject bestond uit de volgende onderdelen:

- Gesprekken met een selectie van stakeholders om belangen, wensen en aandachtspunten te inventariseren [oktober 2020].
- Online startbijeenkomst [25 november 2020] om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de ontwikkeling en kennis te maken met de ontwikkelaar.
- Online peiling architectuurstijl [25 november tot 10 december 2020] aan de hand van 20 afbeeldingen naar de gewenste architectuurstijl.
- Vervolgbijeenkomsten, waarin de resultaten van de peiling werden teruggekoppeld [2 februari 2021], waarin de drie door Wibaut geselecteerde architecten hun visie op de locatie presenteerden [15 februari 2021], en waarin bekend werd gemaakt dat heren 5 als voorkeursarchitect uit de peiling naar voren kwam [15 maart 2021].
- Expertsessies met expertgroep [april – september 2021] waarin ontwikkelaar, architect en stedenbouwkundige met omwonenden en vertegenwoordigers van diverse stichtingen zijn gekomen tot het conceptontwerp dat nu voorligt. Er hebben 6 online sessies plaatsgevonden en er is met een selecte groep een 7<sup>e</sup> sessie gehouden over de financiële onderbouwing. Bij een aantal sessies was een externe deskundige aanwezig om een specifiek onderwerp toe te lichten.



- Slotbijeenkomst [14 september 2021] waarin is teruggekoppeld hoe de aandachtspunten vanuit de expertgroep zijn verwerkt in het conceptontwerp en welke punten nog verder overleg en uitwerking behoeven.

In deze samenvatting mag de bijdrage van de Groep RSW125 niet ontbreken. Deze is opgericht door een groep zeer betrokken omwonenden en inwoners van Duivendrecht, vooral vanuit de wens om meer inspraak te krijgen over de opdracht aan de architecten over volume, type woningen en bouwhoogte. In het rapport 'Programma van wensen Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht' (15 maart 2021) beschrijft de Groep RSW125 welke gedachten zij hebben over het nieuwe RSW125. Dit programma is als waardevolle input meegenomen in het participatietraject. En is tevens gebruikt als toets om te zien in hoeverre het conceptontwerp voldoet aan de wensen van de omgeving, zoals verwoord door Groep RSW125.

Belangstellenden werden uitgenodigd voor de bijeenkomsten en op de hoogte gehouden van de voortgang via de website [www.participatierijksstraatweg125.nl](http://www.participatierijksstraatweg125.nl), huis-aan-huisbrieven, digitale nieuwsbrieven, advertenties op de voorpagina en in het Weekblad voor Ouder-Amstel en op Facebook, posters op diverse locaties en oproepen in het Drechtje. Van alle bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, die op de website te vinden zijn. Via het mailadres [info@participatierijksstraatweg125.nl](mailto:info@participatierijksstraatweg125.nl) konden vragen worden gesteld.

### **Inhoudelijk proces**

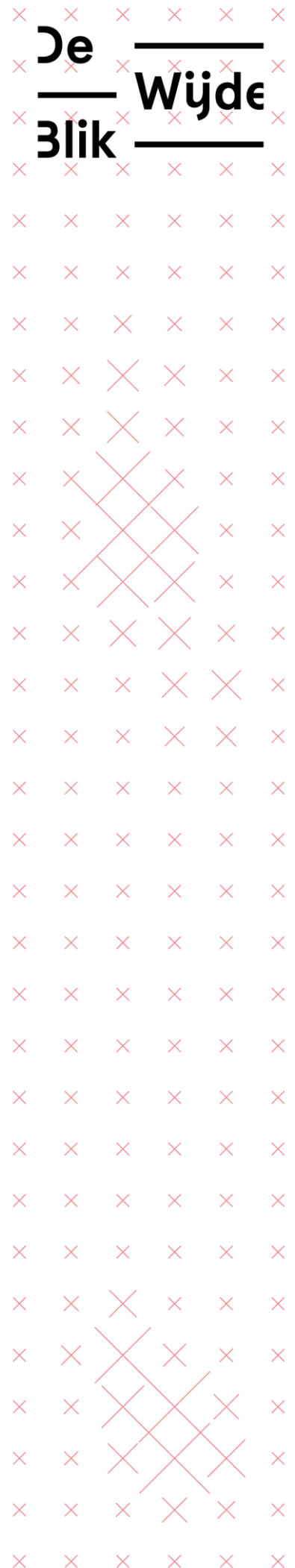
Tijdens de plenaire bijeenkomsten en tijdens de eerste expertgroepsessie zijn de belangen geïnventariseerd. Deze zijn samengevat in 7 thema's. Dit is getoetst bij de expertgroep. Zij hebben aangegeven dat dit een volledige en juiste samenvatting is van de verschillende belangen.

1. Groen
2. Cultuurhistorisch/ landelijk
3. Licht en bezonning
4. Zicht en privacy
5. Voldoende parkeren en beperken zoekverkeer
6. Gemeenschapszin
7. Geen waardevermindering

De architect heeft deze belangen steeds meegewogen in de drie uitgangspunten voor het ontwerp:

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

Ook is door de expertgroep expliciet aandacht gevraagd voor volume & privacy en parkeren & mobiliteit.



Op basis van bovenstaande uitgangspunten en aandachtspunten, presenteerde heren 5 drie proefverkavelingen (denkrichtingen), op verzoek aangevuld met concretere informatie over het woonprogramma, doelgroep, afstanden en nok- en goothoogtes. De reacties hierop zijn zo goed mogelijk verwerkt in het conceptontwerp voor 'Nieuw Groot Giessenhof', zoals dat nu voorligt.

### **Resultaat**

Het conceptontwerp bestaat uit drie gebouwen met 36 woningen van verschillende typologieën en 31 parkeerplaatsen in een groene omgeving. Het boerderij-ensemble doet recht aan de historie van de plek, de Rijksstraatweg en Duivendrecht. Er is geprobeerd om het ontwerp zo goed mogelijk te laten aansluiten op het dorps karakter en op de wensen van de omgeving. Aan veel wensen is tegemoetgekomen. Zo blijft de groene voile (dat betekent: groen aan de randen van het gebied, rondom de nieuwe woningen) behouden, belangrijk vanwege het groene karakter en privacy (er is ruim 32% ruimte voor groen). Hierbij verzoekt de expertgroep om het aanwezige groen zoveel mogelijk te behouden. Ten opzichte van het selectiemodel is het bebouwd oppervlak verlaagd met 9,5% en het bouwvolume met 17%. In plaats van 50 zijn er nu 36 woningen voorzien, en voor een bredere doelgroep; de 'Duivendrechts mix'.

Er zijn ook wensen die niet of slechts deels in het conceptontwerp zijn verwerkt. Zo is behoud van het voorhuis niet mogelijk gebleken en is ondergronds of inpandig parkeren financieel niet haalbaar. Ook zijn de hoogtes in het conceptontwerp niet op alle plekken volgens het huidige bestemmingsplan. Ten opzichte van het selectie-ontwerp zijn de hoogste volumes richting de Hazelaarstraat verplaatst. Hierin kunnen de meeste expertgroepleden zich goed vinden. De bewoners die hier tegenover wonen zijn hier minder blij mee. De bewoners van de Abeelstraat 5-7 houden bezwaren tegen de hoogte van de bebouwing van de 'schuur' aan hun zijde van het conceptontwerp. Zij vragen extra aandacht voor privacy en de kwaliteit van het groen dat deze privacy moet waarborgen. De ontwikkelaar heeft toegezegd dat de expertgroep wordt betrokken bij de invulling van het groen op de locatie en dat goed gekeken wordt naar de kwaliteit van het groen.

Hoogte en volume blijven een aandachtspunt voor de expertgroepleden. Het verder verkleinen van het volume is niet haalbaar, aldus Wibaut. De expertgroep had de nieuwbouw graag kleiner, lager en kleinschaliger gezien. Maar, geeft de expertgroep aan, na inzage in de financiën is duidelijk dat een lagere en kleinschaligere ontwikkeling niet veel anders kan, uitgaande van de bestaande marktsituatie. De expertgroep vraagt om creatieve oplossingen om 'de hoogte te verzachten', zoals kleurgebruik, (iets) verdiept bouwen en meer geleiding toepassen.

Los van bovenstaande punten is afgesproken in het vervolgtraject ook aandacht te besteden aan het beheer (groen en leefbaarheid) en de mogelijkheden voor een antispeculatiebeding, een zelfbewoningsplicht en het niet doorverkopen van parkeerplekken aan niet-bewoners. Ten aanzien van het proces is afgesproken dat het Bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan tegelijk worden ingediend. Een onderzoek vanwege de veengrond en heien wordt op een later moment opgepakt.

Ten aanzien van het participatietraject geeft de expertgroep aan het een constructief proces te hebben gevonden. Ze zijn positief over de mate van openheid, met de inzage in de financiële gegevens als 'kers op de taart.'

### Vervolgproces

Het is niet mogelijk geweest om voor alle partijen het maximale te bereiken, maar er is wel consensus bereikt en vertrouwen in het vervolg. Dat vinden alle partijen een goede basis om verder te gaan.

De expertgroep begrijpt waarop is uitgekomen en vindt dit acceptabel. Wat hen betreft kan de ontwikkelaar met dit plan naar de gemeente. Wibaut heeft aangegeven dat zoveel mogelijk wensen zijn verwerkt in het conceptontwerp, en dat ze de overgebleven wensen niet uit het oog zullen verliezen tijdens het vervolgtraject. Hierbij gaat de aandacht met name uit naar privacy/ bezonning, (kwaliteit van het) groen en parkeren.

De expertgroep heeft aangegeven betrokken te willen blijven in het vervolgtraject. Wibaut geeft aan hier dankbaar gebruik van te zullen maken en ziet op verschillende momenten in het vervolgproces een kans om de expertgroep om hun mening te vragen, waardoor ze invloed kunnen hebben op het vervolg. Afgesproken is dat de expertgroep in ieder geval één keer per maand wordt geïnformeerd (ook als er geen ontwikkelingen zijn), en wordt uitgenodigd voor expertsessies over o.a. de inrichting van de openbare ruimte/ groen, het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan, voorlopig ontwerp en de vergunningsaanvraag (welke documenten daadwerkelijk nodig zijn, moet nog worden afgestemd met de gemeente).

De expertgroepleden hebben dit participatieverslag gelezen en in consensus een gezamenlijke reactie gegeven. Met het aanbieden van dit verslag aan de gemeente wordt deze eerste fase van de participatie afgesloten.

## 1. Aanleiding

Wibaut Projectontwikkeling is voornemens om op de locatie Rijksstraatweg 125 (RSW125) in Duivendrecht woningbouw te realiseren. Hier is nu het bedrijf Audio Electronics van de familie Mattijsen gevestigd.

Zowel Wibaut als de gemeente Ouder-Amstel hechten veel waarde aan actieve participatie. Wibaut heeft adviesbureau De Wijde Blik gevraagd om een participatieaanpak op te stellen en uit te voeren. Deze eerste fase van het participatietraject is, na afstemming met de gemeente Ouder-Amstel, gestart in oktober 2020 en afgerond in september 2021.

Voor u ligt het verslag van deze eerste fase van het participatietraject. Hierin schetsen we eerst kort hoe het proces er in grote lijnen uitzag. Daarna koppelen we terug wat de participanten inhoudelijk hebben meegegeven en hoe de ontwikkelaar dit heeft verwerkt in de plannen. En waar dat niet mogelijk was, wordt toegelicht waarom dit zo was.

Als bijlagen zijn de verslagen van de bijeenkomsten en expertsessies toegevoegd, de resultaten van online peilingen en andere relevante documenten.

### Locatie Rijksstraatweg 125 (RSW125)

Om u een goed beeld te geven van de locatie en de voorgenomen ontwikkeling, schetsen wij hieronder eerst kort de locatie en de initiële plannen van ontwikkelaar Wibaut.



*Zijaanzicht locatie Rijksstraatweg 125*

Op de locatie RSW125 is nu het bedrijf van de familie Mattijsen gevestigd. Dit bedrijf bevindt zich in een voormalige boerderij 'Groot Giessenhof', die in de 20e eeuw opnieuw is opgebouwd. Ook is op het perceel nog een schuur aanwezig.



Locatie Rijksweg 125

De locatie bevindt zich in het historische deel van Duivendrecht. Daarom heeft Wibaut aangegeven het gewenst te vinden om qua maat, schaal en sfeer aan te sluiten bij de omgeving. In de omgeving van RSW125 is een aantal gebouwen aangewezen als gemeentelijk monument, vanwege het feit dat ze herinneren aan de tijd van de polder en het ontginningslint: het huis van de bovenmeester (RSW 127), de Oude School (Schoolpad 4) en De Kleine Kerk (RSW 129). Met name dit gedeelte van de oostzijde van de Rijksweg wordt gekenmerkt door gevarieerde en waardevolle 30'er jaren bebouwing.

Naast de locatie RSW125 ligt een perceel dat in bezit is van de familie Meering, het zogenaamde Meering-terrein. Wibaut heeft getracht in onderhandeling met de eigenaar het terrein te verkrijgen om dit bij de ontwikkeling van RSW125 te betrekken. Dit was ook vanuit de expertgroep een nadrukkelijke wens. Helaas is het, ondanks meerdere gesprekken en voorstellen, niet gelukt om de grond te kopen.

### Eerste idee bij ontwikkeling RSW125

Wibaut is een ontwikkelaar die zich steeds meer richt op het ontwikkelen van woningen voor doelgroepen die dat het hardste nodig hebben. Omdat de nood onder een- en tweepersoonshuishoudens heel hoog is, bestond het eerste plan van Wibaut (november 2020) voor de locatie RSW125 uit woningbouw gericht op die doelgroep: een appartementengebouw voor kleinere huishoudens; jongeren en of ouderen, met woningen in het middensegment en/of vrije sectorhuur en een moderne vorm van wonen, waarbij voorzieningen bijvoorbeeld gedeeld kunnen worden. In hoofdstuk 4 leest u hoe dit initiële idee door middel van de input vanuit de participatie is ontwikkeld tot het conceptontwerp zoals dat nu voorligt.



## 2. Participatietraject

### Doel participatietraject

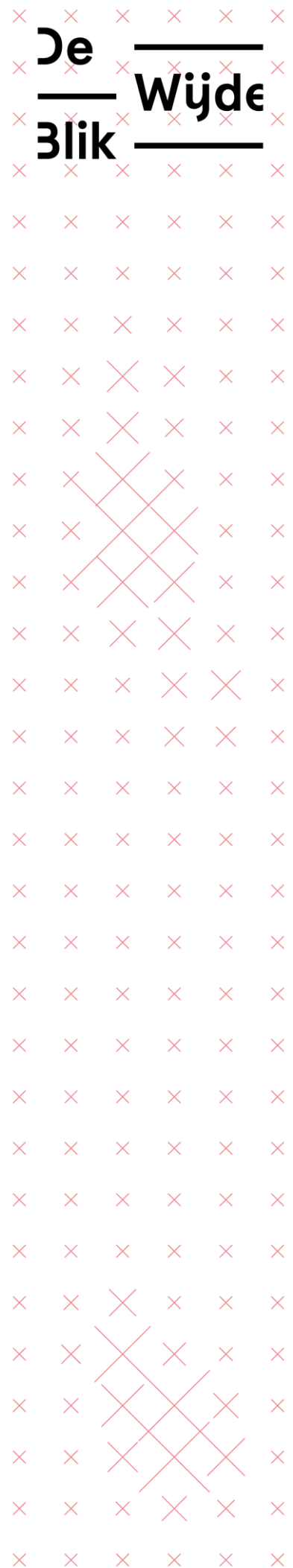
Het doel van het participatietraject was om te komen tot een voorlopig gebouw- en gebiedsontwerp, waar kennis en inbreng van stakeholders zo veel mogelijk zijn verwerkt, om te komen tot een plan dat kan rekenen op draagvlak bij betrokkenen. Alle relevante documenten gedurende het proces en het resultaat (conceptontwerp) zijn online te vinden op [www.participatierijksstraatweg125.nl](http://www.participatierijksstraatweg125.nl). Wibaut heeft de ervaring uit participatietrajecten bij andere projecten dat participatie daadwerkelijk kan leiden tot een plan dat niet alleen gedragen is, maar ook beter is geworden door de inbreng van belanghebbenden.

### Participatieniveau

Deze eerste fase van het participatietraject is aangevlogen vanuit twee participatieniveaus. Bij bepaalde onderdelen ging het om *consultatie*; op dit niveau worden betrokkenen gezien als adviseur en zijn zij gevraagd om mee te denken, ideeën aan te reiken en wensen en voorkeuren aan te geven. Daarnaast werd het traject ook een niveau hoger aangevlogen, op het niveau van *coproduceren*: hierbij zijn deelnemers actief betrokken om mee te beslissen over de architectuurstijl, de architectenselectie en de inrichting van het ontwerp en de omgeving. Voor alle betrokkenen gold het niveau *informer* gedurende het hele traject.



Planning van de eerste fase van het participatieproces



## **Participatiestappen**

### ***Stakeholdergesprekken***

In oktober 2020 heeft De Wijde Blik persoonlijke gesprekken gevoerd met een selectie van stakeholders:

- Direct omwonenden: bewoners van de Rijksstraatweg, Abeelstraat, Hazelaarstraat en Waddenland;
- Het bestuur van De Kleine Kerk (RSW 129);
- Relevante organisaties in Duivendrecht: Stichting Vrienden van Duivendrecht, Stichting Oud-Duivendrecht, Werkgroep Openbare Ruimte Duivendrecht (Coherente), Werkgroep Cultureel Erfgoed

Tijdens de gesprekken is een inventarisatie gemaakt van de belangen, wensen en aandachtspunten rond de voorgenomen ontwikkeling van de locatie RSW125. Van elk gesprek is een verslag gemaakt, dat door de geïnterviewde is gecontroleerd en geaccordeerd. Een aantal van de geïnterviewden heeft deelgenomen aan de expertgroep.

### ***Startbijeenkomst - 25 november 2020***

Op 25 november vond een startbijeenkomst plaats om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de ontwikkeling en kennis te maken met de ontwikkelaar. Deze vond, vanwege de geldende coronamaatregelen, online plaats.

Omwonenden en andere belangstellenden zijn per brief (huis-aan-huis verspreid) en nieuwsbrief (digitaal) uitgenodigd. Ook is in aanloop naar de startbijeenkomst twee keer een advertentie geplaatst in het Weekblad voor Ouder-Amstel. Er waren in totaal bijna 50 belangstellenden aanwezig tijdens de bijeenkomst. Tijdens de startbijeenkomst gaven ontwikkelaar en stedenbouwkundige informatie over de plannen en het participatieproces. Met als eerste onderdeel een peiling onder omwonenden naar de gewenste architectuurstijl. Mark van der Heide, stedenbouwkundige, introduceerde vijf verschillende architectuurstijlen met elk vier afbeeldingen. Een aantal aanwezige omwonenden gaf aan vooral meer duidelijkheid te willen over de uitgangspunten van het project en de opdracht die aan de architecten werd meegegeven.

Voorafgaand aan de startbijeenkomst heeft de Werkgroep Openbare Ruimte Duivendrecht (Coherente) op eigen initiatief een visie opgesteld (13 november 2020) op de ontwikkeling van de Rijksstraatweg 125. Deze visie is meegenomen als input tijdens het participatieproces.

### ***Peiling architectuurstijl - 25 november tot 10 december 2020***

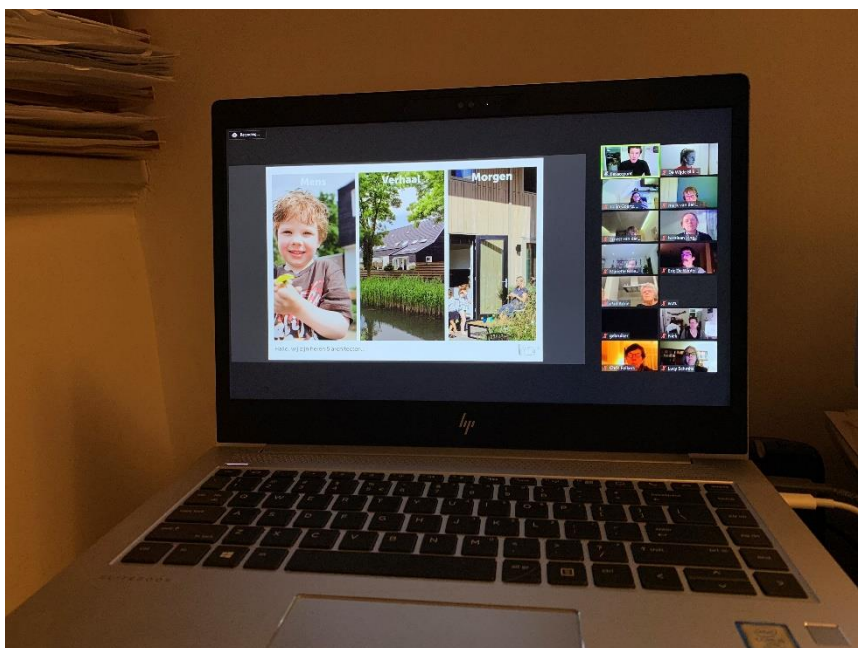
De peiling is bedoeld om de voorkeur van de betrokkenen ten aanzien van de architectuurstijlen te achterhalen. De peiling kon online worden ingevuld door iedere foto (totaal 20 foto's) te beoordelen op een schaal van 1 tot 10. De peiling was in te vullen in de periode van 25 november tot 10 december. Deelnemers werden uitgenodigd via de digitale nieuwsbrief en via advertenties op Facebook. De peiling is door 143 mensen ingevuld.

### ***Vervolgbijeenkomst - 2 februari 2021***

Op dinsdag 2 februari vond de vervolgbijsamenkomst plaats om een terugkoppeling te geven op de enquête over de architectuurstijlen. De peiling, 143 keer ingevuld, liet zien dat de meningen erg verschillend zijn, maar dat er twee architectonische stijlen uitsprongen. Een aantal deelnemers gaf aan de opdracht die is meegegeven aan de architecten niet duidelijk te vinden.

### ***Architectenselectie***

Op basis van de uitslag van de online peiling heeft Wibaut drie architecten gevraagd om een visie te maken.



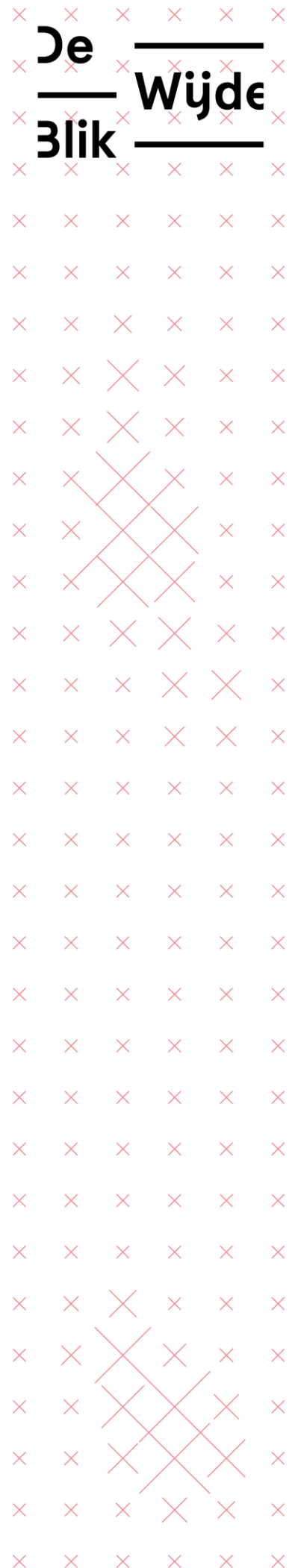
*Voorbeeld van een online sessie via Zoom.*

### ***Vervolgbijsamenkomst - 15 februari 2021***

Op 15 februari presenteerden de drie geselecteerde architecten hun visie op de ontwikkeling van de locatie RSW125 en konden deelnemers vragen stellen. Er waren in totaal circa 55 belangstellenden aanwezig. Zij waren uitgenodigd via de digitale nieuwsbrief, advertenties op Facebook en een oproep in het Weekblad voor Ouder-Amstel.

### ***Peiling architectenkeuze - 16 februari tot 8 maart 2021***

Betrokkenen hadden drie weken tijd om een online peiling in te vullen. Direct omwonenden en de eerder genoemde stichtingen ontvingen een brief met een unieke code. Andere betrokkenen konden via e-mail een code aanvragen. In de peiling werd gevraagd om de visies afzonderlijk te beoordelen op de volgende criteria: ruimtelijke inpassing, cultuurhistorische inpassing, programma, duurzaamheid, architectuur en groen & ecologie. De peiling kon worden ingevuld van 16 februari tot 8 maart 2021. Ruim veertig personen hebben samen 117 formulieren



ingevuld (een deel van de mensen heeft niet alle drie de visies beoordeeld).

### ***Vervolgbijeenkomst - 15 maart 2021***

Op maandag 15 maart vond de vervolgbijeenkomst plaats waar de resultaten van de online peiling over de architectenvisies werden teruggekoppeld. Uit de online peiling kwam *heren 5 architecten* als duidelijke voorkeur naar voren. Daarom is heren 5 door de ontwikkelaar geselecteerd voor de verdere planuitwerking. Er waren circa 35 belangstellenden aanwezig. De uitnodiging is via de digitale nieuwsbrief verstuurd.

Alle bijeenkomsten vonden vanwege de coronamaatregelen online plaats via Zoom. Tijdens iedere bijeenkomst hadden de deelnemers de gelegenheid om live en/of via chat vragen te stellen aan de ontwikkelaar, stedenbouwkundige, architect en externe deskundigen. Van elke bijeenkomst is een verslag gemaakt, dat -samen met de presentatie en andere relevante documenten- op de website [www.participatierijksstraatweg125.nl](http://www.participatierijksstraatweg125.nl) is geplaatst. Ook alle antwoorden op tijdens de bijeenkomst gestelde vragen zijn online te vinden.

### ***Expertgroep - april 2021 tot juli 2021***

Inwoners van Duivendrecht zijn tijdens de informatiebijeenkomsten, via de nieuwsbrief en posters in het dorp opgeroepen om deel te nemen aan de expertgroep. Aanmelden was mogelijk van 15 tot en met 26 maart. Na een selectie om te komen tot een representatief en werkbaar aantal deelnemers, is gekomen tot een expertgroep met tien deelnemers. Dit waren omwonenden uit de Abeelstraat en Rijksstraatweg, een vertegenwoordiger vanuit De Kleine Kerk, en vertegenwoordiger van Waddenland/ tevens vanuit de Stichting Oud-Duivendrecht, een vertegenwoordiger van de Stichting Vrienden van Duivendrecht en een vertegenwoordiger van de Werkgroep Openbare Ruimte Duivendrecht (Coherente). Ook Roland Mattijsen, mede-eigenaar van de locatie en van AEM, nam als belanghebbende deel. Met 10 deelnemers uit deze diverse groepen belanghebbenden vormde de expertgroep zo een representatieve vertegenwoordiging. Een woningzoekende meldde zich voorafgaand aan de eerste bijeenkomst af, omdat hij al een woning had gevonden. De vertegenwoordiger van de winkeliersvereniging meldde zich na de eerste bijeenkomst af omdat hij geen toegevoegde waarde zag in deelname.

Om onafhankelijkheid te garanderen, is de expertgroepleden gevraagd om suggesties te doen voor een onafhankelijk voorzitter. Hieruit kwam Jacqueline van de Sande van Beaumont communicatie naar voren. Zij is gevraagd om de sessies te begeleiden. Van elke sessie is een verslag gemaakt, dat -na akkoord van de expertgroepleden- op een speciale pagina van de website is geplaatst. Deze pagina was voor de expertgroepleden toegankelijk na inlog. Hier waren naast de verslagen ook de presentaties, ingezonden stukken en andere relevante documenten te vinden.

Het doel van de sessies met de expertgroep was om de verschillende belangen en wensen zo goed mogelijk te inventariseren en om deze waar mogelijk in het ontwerp te integreren, om zo tot een zo breed mogelijk gedragen ontwerp te komen.

Bij alle sessies waren de ontwikkelaar, architect en stedenbouwkundige aanwezig. Bij de tweede sessie sloot ook een medewerker van de gemeente Ouder-Amstel aan. Bij een aantal sessies was een externe deskundige aanwezig om een specifiek onderwerp toe te lichten.

### **Groep RSW 125**

Groep RSW125 is opgericht door een groep zeer betrokken omwonenden en inwoners van Duivendrecht, vooral vanuit de wens om meer inspraak te krijgen over de opdracht aan de architecten over volume, type woningen en bouwhoogte.

In het rapport 'Programma van wensen Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht' (15 maart 2021) beschrijft de Groep RSW125 welke gedachten zij hebben over het nieuwe RSW125. De Groep RSW125 heeft het rapport gepresenteerd aan alle politieke partijen in Ouder-Amstel en ingebracht in de participatie. Alle politieke partijen en wethouder De Reijke zijn door de Groep RSW125 ter plaatse geïnformeerd over hun gedachtegoed. Andere geïnteresseerde Duivendrechtters werden gedurende deze participatiefase (zie verder in deze notitie) desgevraagd door Groep RSW125 geïnformeerd via nieuwsbrieven.

Het 'Programma van wensen' is als waardevolle input meegenomen in het participatietraject. Het document is te vinden op de website en als bijlage bij dit verslag. Het programma van wensen is tevens gebruikt als toets om te zien in hoeverre het conceptontwerp voldoet aan de wensen van de omgeving (zie hoofdstuk 4).

### **Expertsessies**

In de periode april tot en met juli 2021 zijn 7 (6 + 1 extra) expertsessies georganiseerd over onderstaande thema's. Alle sessies vonden, vanwege de coronamaatregelen, online plaats via het platform Zoom. De extra sessie op 7 juli heeft wel fysiek plaatsgevonden.

#### **1) 26 april - Inventarisatie**

Deze sessie stond in het teken van kennismaken en een inventarisatie van ieders belangen. Ook zijn afspraken gemaakt over de samenwerking met en als expertgroep.

#### **2) 6 mei - Uitgangspunten / Kennis delen**

Tijdens deze sessie vatte Jeroen Atteveld, architect van heren 5, de belangen uit de vorige sessie samen in zeven thema's. Ook stond deze sessie in het teken van kennis delen. Zo gaf André Buys, woningmarktonderzoeker bij RIGO Research en Advies, een toelichting op twee onderzoeken naar de woningbehoefte en woningmarkt in Amstelland-Meerlanden.

Beide onderzoeken zijn in december 2020 door RIGO uitgevoerd in opdracht van de regio Amstelland-Meerlanden. Katheleine Koornstra, bouwhistoricus bij Hylkema Erfgoed, gaf een toelichting op het onderzoek naar de monumentwaarde van RSW125, uitgevoerd in opdracht van Wibaut.

3) **25 mei - Denkrichtingen**

Jeroen Atteveld, architect, lichtte toe tot welke drie uitgangspunten voor het ontwerp ze zijn gekomen naar aanleiding van de vorige sessies. De belangen zijn vertaald naar ruimtelijke kenmerken. Jeroen liet drie proefverkavelingen zien. Er werd gevraagd om meer inzicht in afstanden en nok- en goothoogte. Dit is op een later moment aan de presentatie toegevoegd. Daarom volgde een week later een vervolgssessie op de gepresenteerde denkrichtingen.

4) **1 juni - Denkrichtingen, vervolg**

De expertgroepleden gaven, mede namens hun achterban, een reactie op de gepresenteerde denkrichtingen. Zij gaven per variant de voor- en nadelen aan.

5) **24 juni - Schetsontwerp**

Jeroen Atteveld presenteerde tijdens deze sessie het concept-schetsontwerp voor RSW125, waarbij gebruik is gemaakt van alle input uit de persoonlijke gesprekken, de expertgroepsessies en de ingezonden documenten (zoals het 'Programma van wensen' van Groep RSW 125).









5a) **7 en 8 juli - Financiële onderbouwing**

Op verzoek van de expertgroep heeft Wibaut samen met adviesbureau VKZ een toelichting gegeven aan een aantal expertgroepleden op de financiële onderbouwing van de ontwikkeling RSW125. Op aangeven van de expertgroep was hierbij ook een door hen uitgenodigde onafhankelijke bouwkostenexpert aanwezig. VKZ heeft op verzoek van Wibaut een second opinion opgesteld ten aanzien van de financiële doorrekening van de ontwikkeling.

6) **12 juli - Feedback op schetsontwerp**

Tijdens deze sessie gaven de expertgroepleden, mede namens hun achterban, feedback op het in de vorige sessie gepresenteerde conceptontwerp. Zij gaven aan in welke mate het tegemoet komt aan hun wensen, en op welke punten niet.

## Planning

-  **26 april - Inventarisatie**  
*Belangrijke thema's, welke kennis is nodig?*
-  **6 mei - Uitgangspunten**  
*Kennis delen, principes bespreken*
-  **25 mei - Denkrichtingen**  
*Toelichting op denkrichtingen*
-  **1 juni - Denkrichtingen - vervolg**  
*Reacties op en vragen over denkrichtingen*
-  **24 juni - Schetsontwerp**  
*Vertaling naar schetsontwerp*
-  **12 juli - Schetsontwerp feedback**  
*Feedback op schetsontwerp*
-  **14 september - Slotbijeenkomst (buurtbreed)**  
*Presentatie resultaten expertgroep, ontwerp*
-  **22 september - Feestelijke afronding expertgroep**  
*Hapje en drankje bij AEM op de Rijksstraatweg 125*

*Planning van de sessies met de expertgroep*

### **Slotbijeenkomst - 14 september 2021**

Tijdens de slotbijeenkomst van de eerste fase van het participatietraject, waarvoor alle betrokkenen in de omgeving van RSW125 zijn uitgenodigd, zijn de resultaten van de sessies met de expertgroep gepresenteerd en het conceptontwerp. Om deze bijeenkomst zo breed mogelijk bekend te maken, is een uitnodiging via de digitale nieuwsbrief verstuurd naar 139 personen en is een advertentie geplaatst op de voorpagina van het Weekblad voor Ouder-Amstel. Er waren 31 deelnemers aanwezig.

### **Afronding expertgroep – 22 september 2021**

Op 22 september 2021 zijn de expertgroepleden uitgenodigd om op de locatie RSW125 deze eerste fase van de participatie af te ronden onder het genot van een hapje en drankje. Hierbij wordt dit eindverslag overhandigd aan Wethouder De Reijke.



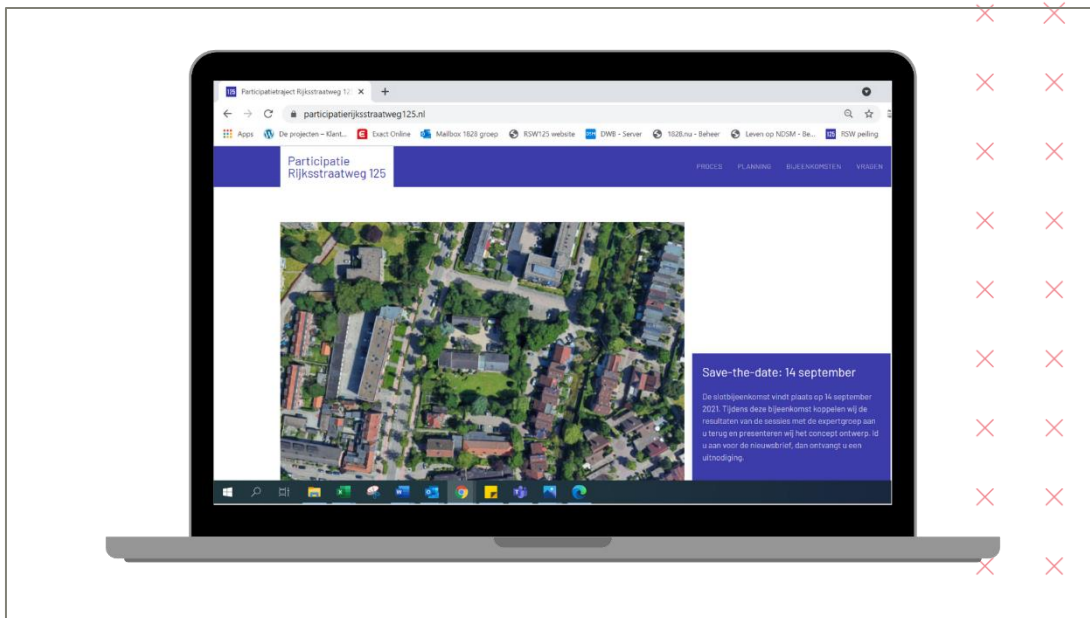
Opname tijdens een van de sessies van de expertgroep in Zoom



### 3. Communicatiemiddelen

#### Website en e-mailadres

Om alle betrokkenen goed op de hoogte te houden, is een speciale website gemaakt: [www.participatierijksstraatweg125.nl](http://www.participatierijksstraatweg125.nl), met hieraan gekoppeld een mailadres waar alle vragen konden worden gesteld: [info@participatierijksstraatweg125.nl](mailto:info@participatierijksstraatweg125.nl). De website biedt informatie over de planning en het proces rond de ontwikkeling en het participatietraject van RSW125. Op de website waren tevens de deelnamelinks tot de online bijeenkomsten te vinden en kon men zich aanmelden voor de digitale nieuwsbrief. Van iedere bijeenkomst zijn geplaatst: het verslag, de presentatie, een overzicht van vragen en antwoorden, eventuele ingekomen stukken, de resultaten van de peilingen. Omdat de bijeenkomsten online plaatsvonden, kunnen de bijeenkomsten worden teruggekeken op de website.



Voorpagina van de website t.b.v. het participatietraject

#### Online besloten gedeelte expertgroep

Voor de expertgroep is een besloten gedeelte op de website gemaakt, toegankelijk na inlog met wachtwoord. Hier zijn alle gespreksverslagen en andere relevante documenten vanuit de expertgroepsessies te vinden. Alle documenten zijn inmiddels op het openbare gedeelte van de website te vinden.

#### Nieuwsbrief

Op de website kon men zich aanmelden voor de digitale nieuwsbrief. De nieuwsbrief heeft 139 aanmeldingen en is in de periode november 2020 tot september 2021 negen keer verstuurd.

### Huis-aan-huisbrief

Om zoveel mogelijk betrokkenen op de hoogte te stellen van de ontwikkeling van RSW125 en het participatietraject is op drie momenten een brief huis-aan-huis verspreid in de directe omgeving van de locatie:

- 16 oktober 2020: uitnodiging startbijeenkomst
- 19 januari 2021: uitnodiging bijeenkomst met betrekking resultaten peiling architectuurstijl
- 10 februari 2021: Oproep invullen online peiling architectenselectie

Het verspreidingsgebied bestond uit circa 250 adressen.

### Advertenties Weekblad voor Ouder-Amstel

Om de ontwikkeling en het participatietraject ook bij een breder publiek kenbaar te maken zijn op meerdere momenten advertenties geplaatst in of op de voorkant van het Weekblad voor Ouder-Amstel.

## Uitnodiging online informatiebijeenkomst

Herontwikkeling Rijksweg 125



Op de Rijksweg 125 is het bedrijf Audio Electronics (AEM) van de familie Mattijssen gevestigd. Wibaut Projectontwikkeling is voornemens om op deze locatie woningbouw te realiseren. Wilt u meer weten over deze herontwikkeling? Kom dan naar de online informatiebijeenkomst.

Tijdens de bijeenkomst geven ontwikkelaar en stedenbouwkundige een toelichting op de voorgenomen ontwikkeling. Ook krijgt u informatie over het participatieproces. Tot slot kunt u vragen stellen aan de ontwikkelaar en stedenbouwkundige.

De bijeenkomst vindt online plaats. Meedoen is eenvoudig, aanmelden vooraf is niet nodig. U vindt alle informatie op [www.participatierijksweg125.nl](http://www.participatierijksweg125.nl).

**DATUM**  
**Woensdag**  
**25 november**  
**2020**

---

**TIJD**  
**19.30 - 20.45 uur**

---

Bent u niet in de gelegenheid om de bijeenkomst online bij te wonen en wilt u wel worden geïnformeerd? Neem dan contact op via [info@participatierijksweg125.nl](mailto:info@participatierijksweg125.nl) of 020 523 50 90.

## Uitnodiging online start bijeenkomst

Herontwikkeling  
Rijksweg 125

**Woensdag**  
**25 november 2020**

**19.30 - 20.45 uur**



[participatierijksweg125.nl](http://participatierijksweg125.nl)

*Voorbeelden van advertenties in het Weekblad voor Ouder-Amstel*



## Online peiling architectuurstijlen

In de periode 25 november tot 10 december 2020 kon men online een twintigtal foto's van verschillende architectuurstijlen beoordelen. Men kon op een schaal van 1 tot 10 aangeven hoe geschikt men deze vond als architectuurstijl voor de locatie RSW125. Hieruit kwam een voorkeur voor een tweetal stijlen naar voren. Deze peiling is 143 keer ingevuld. De opmerkingen die zijn gemaakt, gaven aanvullende input voor de participatie.



## Online peiling visies

In de periode 16 februari tot 8 maart 2021 kon men met behulp van een unieke code een peiling invullen om de visies van de drie architecten te beoordelen. De peiling kon online worden ingevuld; 41 mensen hebben samen 117 formulieren ingevuld (een deel van de mensen heeft niet alle drie de visies beoordeeld). Ook de opmerkingen die zijn gemaakt, zijn door Wibaut en heren 5 meegenomen als input.

Bij elke visie stond een duidelijke toelichting van de betreffende architect, zowel in woord als beeld. Ook waren de PDF met informatie en een plankaart met toelichting te downloaden.

**Enquête**

Op deze pagina vindt u de 3 visies. U heeft tot 8 maart om hierop te reageren. U hoeft niet alle visies in 1x te beoordelen, per visie kunt u opslaan.

X
→ Heren 5 Architecten  
Niet ingevuld

X
→ Bastiaan Jongerius Architecten  
Niet ingevuld

X
→ Common Affairs  
Niet ingevuld

**Heren 5 Architecten**

VIDEO PRESENTATIE

DOWNLOAD PDF

BILDSHOW

PLANKAART

HOE WAARDEERT U...

	Onvoldende	Middelmatig	Goed	Uitstekend	Over-mening
DE HOOGTE VAN DE GEBOUWEN?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE AFSTAND TOT DE STRATEN EN OMLIGGENDE GEBOUWEN?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE MANIER WAAROP HET PARKEREN IS VOORMGEVEN?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE SFEER VAN HET PLAN IN RELATIE TOT DE OMGEVING?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HOE ER WORDT OMGEGAAN MET DE CULTUURHISTORIE?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HET TYPE WONINGEN DAT WORDT VOORGESTELD?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE MANIER VAN SAMENWONEN DIE WORDT VOORGESTELD?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE DUURZAAMHEID EN ECOLOGISCH DIE SPREEKT UIT DE VISIE?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE BOMEN EN HET GROEN IN DE VISIE?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE ARCHITECTUUR IN RELATIE TOT DE RIJKSSTRAATWEG?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DE ARCHITECTUUR IN RELATIE TOT DE ARBELSTRAAT?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

OPMERKINGEN

Eventuele opmerkingen

**OPSLAAN**

## 4. Inhoudelijk proces

De input die tijdens het in hoofdstuk 2 beschreven participatietraject is verkregen vanuit de omgeving, heeft de ontwikkelaar zo goed mogelijk proberen te verwerken in het conceptontwerp, zoals dat nu voorligt. Dit hoofdstuk beschrijft inhoudelijk het proces, zoals dat is doorlopen met de expertgroep om te komen tot het conceptontwerp. In hoofdstuk 4 wordt beschreven op welke wijze de input is verwerkt in het ontwerp en waar dat niet is gebeurd, waarom dat het geval is.

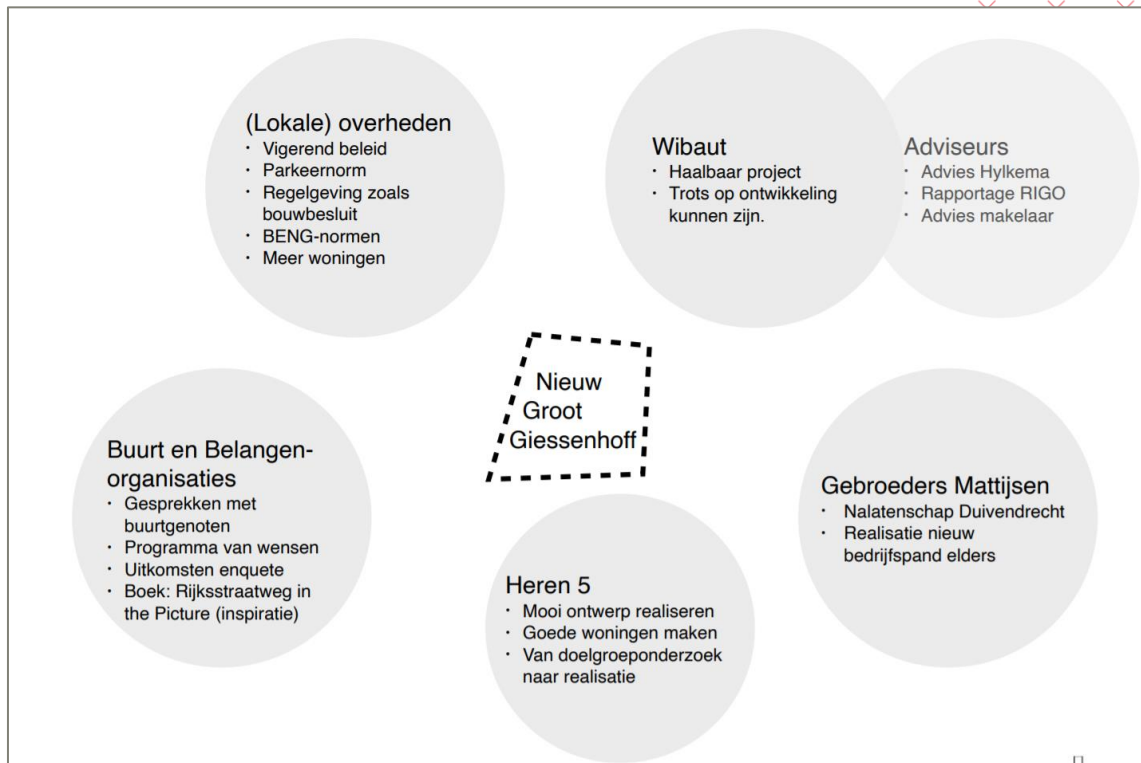
### Belangen

Tijdens de plenaire bijeenkomsten en tijdens de eerste expertgroepsessie zijn de belangen geïnventariseerd. Deze zijn samengevat in 7 thema's. Dit is getoetst bij de expertgroep. Zij hebben aangegeven dat dit een volledige en juiste samenvatting is van de verschillende belangen.

8. Groen
9. Cultuurhistorisch/ landelijk
10. Licht en bezonning
11. Zicht en privacy
12. Voldoende parkeren en beperken zoekverkeer
13. Gemeenschapszin
14. Geen waardevermindering



*Samenvatting belangen in de omgeving (presentatie heren 5, expertgroepsessie 6 mei)*

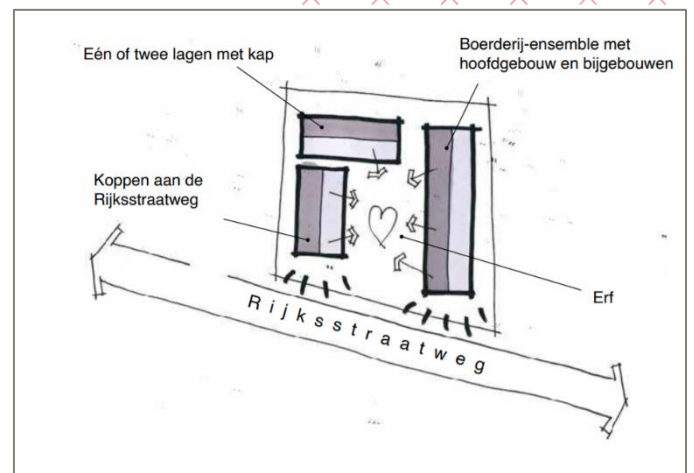


Samenvatting belangen, wensen en uitgangspunten per stakeholder (presentatie heren 5, expertgroepsessie 25 mei)

## Uitgangspunten

De belangen, samengevat in 7 thema's, zijn vertaald naar drie uitgangspunten voor het ontwerp (expertgroepsessie 25 mei). Hierbij heeft de architect, naast de input verkregen tijdens de sessies, dankbaar gebruik gemaakt van aangeleverde documenten, zoals het 'Programma van wensen' van de Groep RSW 125 (zie bijlage) en diverse historische artikelen en beelden vanuit de Stichting Oud-Duivendrecht. Jeroen Atteveld en zijn collega-architect zijn op eigen initiatief ook in de buurt gaan kijken en bij verschillende expertgroepleden op huisbezoek gegaan.

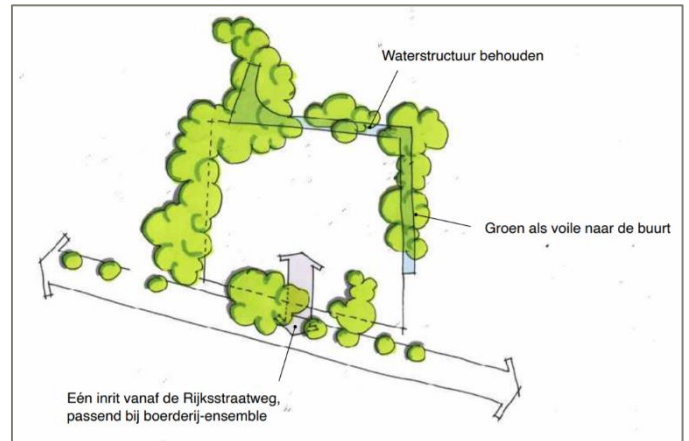
- **Dorps karakter en boerderij-ensemble**
  - Behoud van de cultuurhistorische waarde door een nieuw boerderijensemble en erf te maken.
  - Respecteren van de oorspronkelijke verkavelingsrichting met 'Koppen' aan de Rijksstraatweg.
  - Dorpskarakter in de vorm van gebouwen met koppen, passend bij de schaal (bouwhoogte) van dit deel van Duivendrecht.



# De Wjde Blik

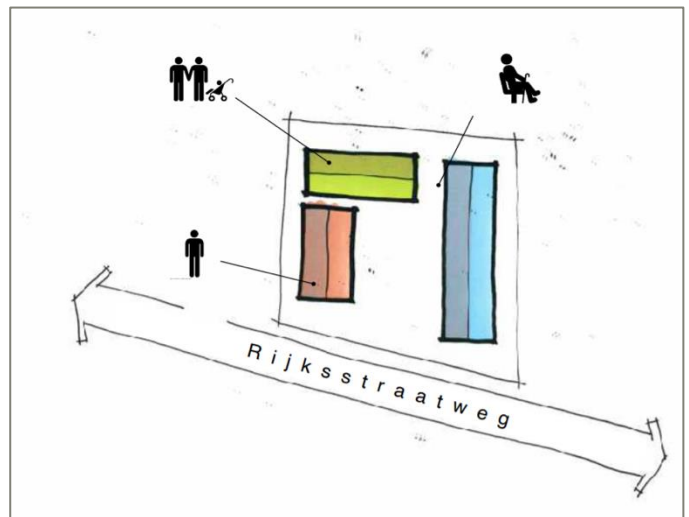
## • Groen en landelijk

- 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 Rijksweg.
- Groen als voile naar de buurt. Privacy (inkijk) en uitzicht (waar kijk je op uit).
- Zoveel mogelijk behouden van bestaand groen en bomen, waterpartijen en sloten.



## • Gemeenschapszin en gemengde doelgroep

- Diversiteit in doelgroepen en niet alleen voor starters of voor senioren bouwen.
- Ook sociale woningbouw.
- Diversiteit in woningtypes en woninggroottes.
- Aandacht voor het collectief.
- Antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht opnemen.
- Goede organisatiestructuur, zoals een VVE en/of coöperatie.



## Aandachtspunten

Los van de genoemde belangen/ aandachtspunten hierboven, vragen de deelnemers aan de expertgroepsessies expliciet aandacht voor:

### Volume en privacy

- Voldoende afstand tot omgeving
- Voldoende zicht en licht
- Ontwerpen van de overgangen, d.w.z. de erfscheiding tussen privé en openbaar domein.

### Parkeren en mobiliteit

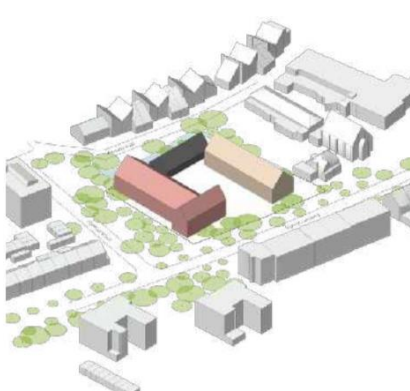
- Parkeren volgens de normen uit het parkeerbeleid van Ouder-Amstel
- Parkeren op eigen terrein, met als uitgangspunt dat het parkeren niet leidt tot parkeerdruk elders.
- Parkeren waar mogelijk aan het beeld onttrekken
- Voorkomen van zoekverkeer in omliggende straten

### Denkrichtingen

Jeroen Atteveld presenteerde op basis van bovenstaande uitgangspunten en aandachtspunten 3 proefverkavelingen/ denkrichtingen (25 mei en 1 juni 2021).



Proefverkaveling 3a



Proefverkaveling 3b



Proefverkaveling 3c

De deelnemers van de expertsessie gaven aan deze denkrichtingen niet concreet genoeg te vinden om een voorkeur aan te geven. Er blijkt behoefte aan een concreter voorstel waarin woonprogramma (aantal en types), doelgroep, afstanden en nok- en goothoogtes duidelijk zijn. Dit voorstel met maatvoering is te vinden in de bijlage.

### Conceptontwerp

Op basis van bovenstaande input presenteerde Jeroen Atteveld op 24 juni 2021 aan de expertgroep een conceptontwerp voor 'Nieuw Groot Giessenhof' (zie bijlage). Hierin zijn de aandachtspunten en wensen vanuit de expertgroep waar mogelijk verwerkt. De deelnemers hebben hier tijdens de sessie en -na raadpleging van de achterban- in een vervolgsessie (12 juli) op gereageerd. De reacties zijn terug te lezen in het volgende hoofdstuk en in de verslagen in de bijlage.



Conceptontwerp Nieuw Groot Giessenhof in vogelvlucht perspectief



## 5. Resultaat

Dit hoofdstuk beschrijft per thema hoe en waar de verschillende wensen, belangen en aandachtspunten vanuit de betrokkenen zijn meegenomen in het ontwerp, en waarom dat wel of niet het geval is. Dit is tijdens de expertsessie van 24 juni gepresenteerd aan de expertgroepleden.

### 1. Dorps karakter, boerderij-ensemble

- ✗ • Behoud of integreer (deel van) voorhuis;
- ✓ • Behoud dorpel en hek;
- ✓ • Behoud cultuurhistorische waarden;
- ✓ • Maak de vroegere lintbebouwing aan de Rijksstraatweg zichtbaar/herkenbaar (met boerderijen met de kopse kant naar de straat);
- ✓ • Sluit aan op het wisselende karakter van de vier kanten van het perceel: Rijksstraatweg, Hazelaarstraat, Abeelstraat en Schoolpad
- ✓ • Behoud de typologie van het boerderij-ensemble
- ✓ • Sluit aan op het ensemble boerderij-schoolmeesterhuis-school-kerk.

Ten aanzien van het thema ‘Dorps karakter, boerderij-ensemble’ zijn de meeste wensen vertaald in het conceptontwerp. Behoud van het voorhuis, of een deel daarvan, is niet mogelijk, omdat herbestemming van het voorhuis de mogelijkheden van de ontwikkeling zeer beperkt. Daarbij komt dat het bouwkundig in heel slechte staat is, zoals ook blijkt uit het rapport van Hylkema. Daarom geeft de architect aan ervoor te kiezen om te bouwen in de geest van de historie, om zo ook vol in te kunnen inzetten op duurzaamheid. Wel wordt ingezet op behoud van de dorpel en het hek, om aan te sluiten op de naastgelegen monumenten.

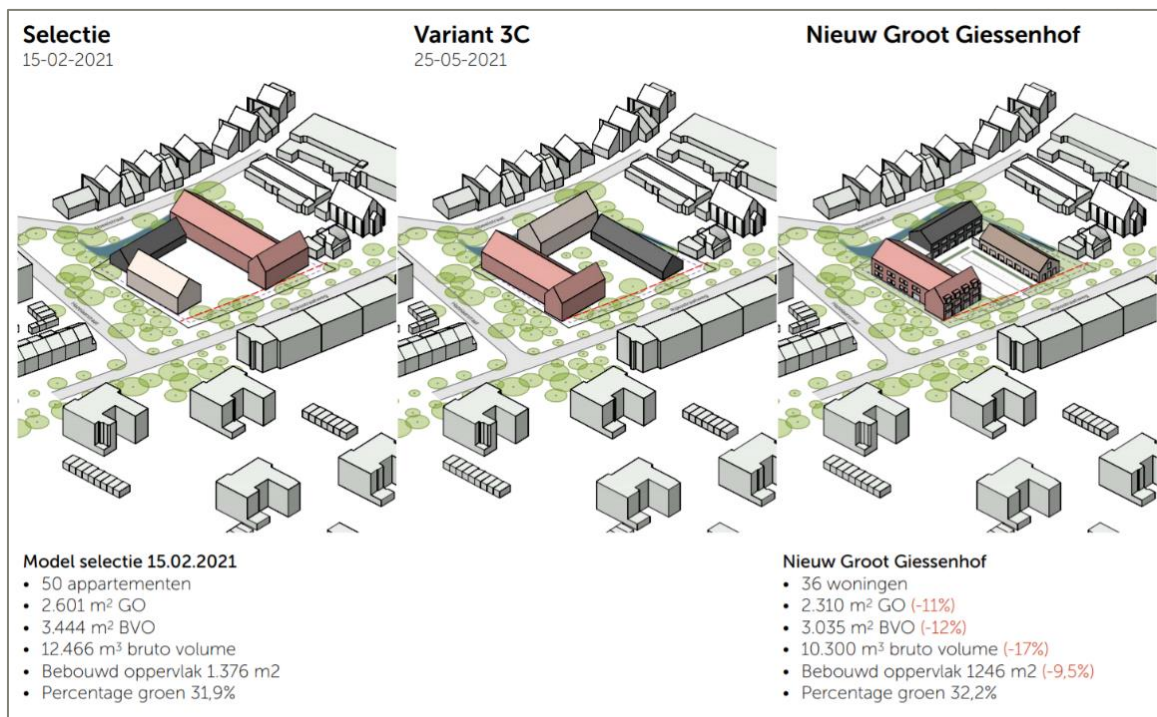
Op de cultuurhistorische waarden wordt ingespeeld door het creëren van een boerderij-ensemble (drie gebouwen rond een erf) en door aan te sluiten bij de boerderijtypen die kenmerkend zijn voor Duivendrecht en de Rijksstraatweg (de hallenhuisboerderij en de langgevelboerderij). Hiermee komt de ontwikkelaar tegemoet aan de nadrukkelijke wens vanuit de expertgroep om recht te doen aan de (ontstaans)geschiedenis van de Rijksstraatweg en Duivendrecht.



## 2. Groen / bebouwd oppervlak

- ✓ • Behoud groen vanuit het oogpunt van uitzicht, privacy en uitstraling (zodat het beeld in stand blijft)
- ✓ • Minimaal 30% van het oppervlak is groen
- ✓ • Idee: collectieve (moes)tuin
- ✓ • Bouw volgens de BENG-normen
- ✓ • Oppervlakte bouwkavel ca. 3600 m<sup>2</sup>, maximaal te bebouwen oppervlakte: 50% (PvW)
- Rooilijn (PvW):
- ✓ • Rijksstraatweg: gelijk aan aanpalende bebouwing
- ✓ • Hazelaarstraat: kan kleiner zijn
- ✓ • Abeelstraat, Schoolpad: handhaven sloot, groenstrook tussen sloot en bebouwing: 4-5 meter

Gaandeweg het traject is het belang van het behoud van de groene voile steeds belangrijker gebleken. Niet alleen om het groene karakter te behouden, maar ook vanwege privacy en inking. In het conceptontwerp is dan ook 32,2% ruimte voor groen (gerekend binnen de kavellijnen en exclusief achtertuinen). De waterstructuur en groene voile aan de Abeelstraat en aan de Rijksstraatweg blijven zoveel mogelijk behouden, net als de begroeiing langs het water en het water zelf aan de kant van het Schoolpad. De rooilijnen aan de oost-, west- en zuidzijde voor het nieuwe ontwerp zijn gebaseerd op de rooilijn langs de Rijksstraatweg. Ook komt er één inrit tot de locatie.



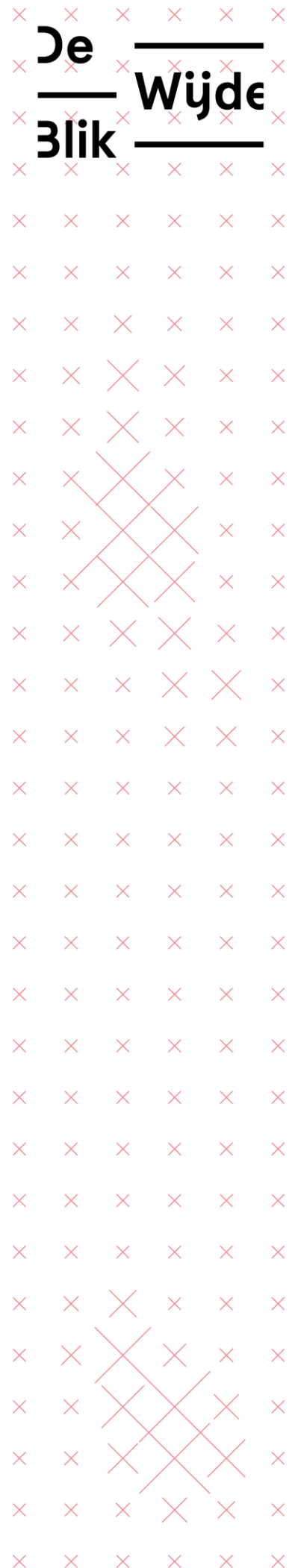
Ten opzichte van het selectieontwerp is een aantal wijzigingen doorgevoerd om tegemoet te komen aan de wensen van de omgeving. Deze staan in bovenstaande afbeelding samengevat. Het betreft onder meer het verminderen van het bebouwd oppervlak (-9,5%) en van het bouwvolume (-17%). De tekening met maatvoeringen vindt u in de bijlage.

### 3. Doelgroepen en woningtypologie

- ✓ • Kies voor een gevarieerde doelgroep; een mix van jong, oud, gezin, alleenstaand
- ✓ • Kies voor een mix van woningen/appartementen en oppervlakte; grote gezinswoningen en kleinere appartementen voor jongeren en ouderen (PvW)
- ✓ • Kies voor een type bewoner die bijdraagt aan sociale samenhang (gemeenschapszin), stabiliteit en diversiteit. Voorkom verloop (oa PvW)
- ✓ • Overweeg het bouwen voor speciale doelgroepen (gehandicapten) (PvW)

De ontwikkelaar is afgestapt van het initiële idee om te bouwen voor één of twee doelgroepen, gericht op één- of tweepersoonshuishoudens. Vanuit de expertgroep kwam duidelijk de wens naar voren om te bouwen voor een gemixte doelgroep, en voor mensen die voor lange tijd op deze plek willen blijven wonen. Dat sluit aan op de mate van gemeenschapszin en de bestaande mix van bewoners, en ook op de woningbehoefte in Duivendrecht, zoals bleek uit gesprekken met een lokale makelaar. In het conceptontwerp is gekozen voor een mix van woningen en doelgroepen; de Duivendrechtse mix. Dit komt terug in vier types: in de T-boerderij komen in de kop studio's en in het lijf driekamerappartementen. In de houten schuur komen grondgebonden woningen en in het zomerhuis compactere grondgebonden woningen. In plaats van 50 zijn er nu 36 woningen voorzien, en voor een bredere doelgroep. Het programma bestaat uit 30% sociale huur (12 appartementen op de kop van de T-boerderij) en koopwoningen en -appartementen.

In de T-boerderij komt een lift, waarmee de woningen ook toegankelijk zijn voor mensen die minder goed ter been zijn, een wens vanuit de Groep RSW.

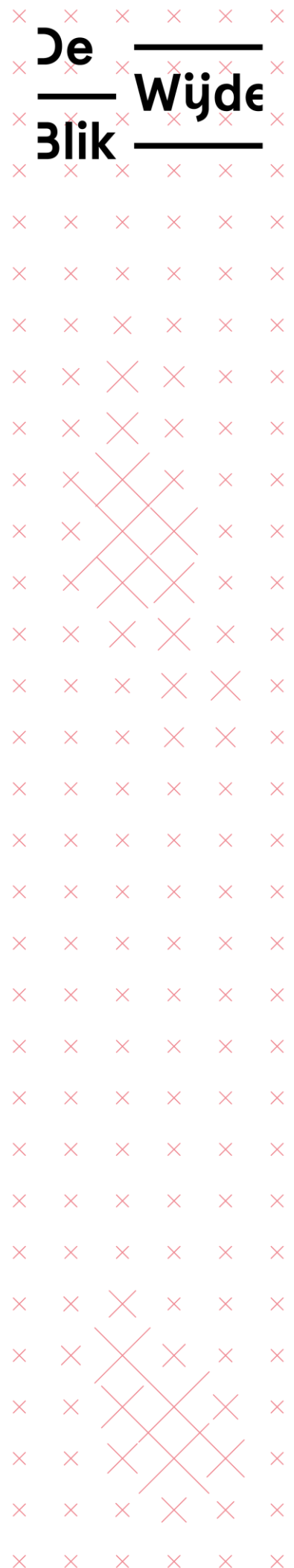


#### 4. Parkeren en verkeer

- ✓ • Voorkom toename parkeerdruk en zoekverkeer in omliggende straten, o.a. Abeelstraat (oa PvW)
- • Zorg voor voldoende parkeerplaatsen (minimaal 1 per woning, PvW)
- ✗ • Los het parkeren inpandig / ondergronds op (uit het zicht)
- ✓ • Houd, vanwege de parkeerdruk, rekening met de ontwikkeling van de school
- ✓ • Parkeren op eigen grond volgens de normen van Ouder-Amstel (PvW)
- ✓ • Behoud één ingang aan de Rijksstraatweg en zorg voor een veilige entree (oa PvW)

Het uitgangspunt is dat het parkeren niet leidt tot parkeerdruk elders. Doordat in het conceptontwerp is gekozen voor minder woningen (36 in plaats van 50) zijn er ook minder parkeerplaatsen nodig: 31 in plaats van 38. Hiervan zijn er 3 bestemd voor deelauto's en 11 voor bezoekers. De plekken bevinden zich grotendeels op eigen terrein (23), er zijn 8 bezoekersplekken voorzien aan de Rijksstraatweg. Het idee is deze parkeerplaatsen in te passen bij de voorgenomen herinrichting van de Rijksstraatweg. Dit aantal moet genoeg zijn (volgens de normen van de gemeente en de uitgangspunten van het CROW), om te voorkomen dat de parkeerdruk en het zoekverkeer in de omliggende straten toeneemt, een zorg van de omwonenden. De ontwikkelaar geeft aan nog te willen onderzoeken of het aantal deelauto's verhoogd kan worden en of vastgelegd kan worden dat de parkeerplaatsen behouden blijven voor de bewoners van RSW125.

Ondergronds parkeren is niet mogelijk, omdat een dergelijke ingreep leidt tot een groot tekort op de ontwikkeling. Dit is berekend door VKZ en als zodanig aan de expertgroep voorgelegd. Om een parkeergarage te kunnen financieren moet dusdanig veel volume bijgebouwd worden dat het stedenbouwkundig geen haalbare of wenselijke gedachte is. De expertgroep heeft aangegeven het jammer maar begrijpelijk te vinden dat een parkeergarage financieel niet haalbaar is. Afsproken is dat heren 5 architecten zal kijken naar mogelijkheden om het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht op te lossen, bijvoorbeeld door het toevoegen van groen en pergola's.

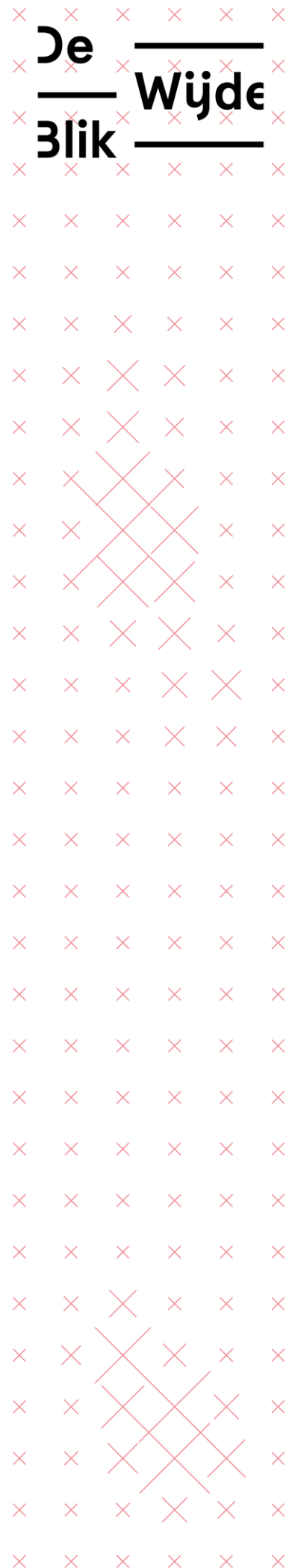


## 5. Volumes, hoogte, licht en bezonning

- ✗ • Bouw volgens het huidige bestemmingsplan: maximaal 4 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte.
- ✓ • Bouw niet te massaal, voorkeur voor een kleiner bouwvolume dan 2600 m<sup>2</sup>
- • Bouw maximaal 2 lagen met kap, waarbij in de kap de derde laag zit
- ✓ • Heb oog voor licht/ bezonning en zicht/privacy
- ✓ • Laat de grootte, nok- en goothoogtes van de nieuwbouw aansluiten op de omliggende bestaande bebouwing aan de Rijksstraatweg en de Abeelstraat
- ✓ • Maak de lichtinval en schaduwwerking inzichtelijk (bezonningsstudie)
- ✓ • Indien hoogbouw dan niet aan de Rijksstraatweg, maar meer aan de kant van de Hazelaar, aansluitend op de Hazelaarflat
- ✓ • Denk na over meerdere volumes binnen één gebouw i.p.v. uniforme hoogte per gebouw (bijv. kop-hals-rompboerderij)

De hoogtes in het conceptontwerp zijn niet volgens het huidige bestemmingsplan. Wel is ervoor gekozen om maximaal 2 lagen en 1 kap als basis te nemen. Deze wens komt voort uit het 'Programma van wensen', waarin met 2 lagen en 1 kap echter wordt bedoeld: maximaal 3 woonlagen, waarbij de 3<sup>e</sup> laag de kap is.

Ten opzichte van het selectie-ontwerp zijn de hoogste volumes richting de Hazelaarstraat verplaatst. Hierin kunnen de meeste expertgroepleden zich goed vinden. De bewoners van de Rijksstraatweg 70 – 110 en van 18 van de 72 appartementen van het Waddenland zijn hier minder blij mee, omdat zij tegenover de locatie wonen en direct uitkijken op het gebouw dat het hoogste volume heeft. Ook de bewoners van de Abeelstraat 5-7 houden bezwaren tegen de hoogte van de bebouwing van de 'schuur' aan hun zijde van het conceptontwerp. Genoemde partijen vragen aandacht voor het reduceren van de impact die een gebouw van een dergelijke massa en hoogte op korte afstand van de huidige bebouwing heeft. Zij vragen extra aandacht voor privacy en de kwaliteit van het groen dat deze privacy moet waarborgen. De architect geeft aan dat het vasthouden van de groene voile een grote bijdrage zal leveren aan hoe de Rijksstraatweg beleefd wordt als ook aan de privacy van de omliggende bewoners. De ontwikkelaar heeft toegezegd dat de expertgroep wordt betrokken bij de invulling van het groen op de locatie en dat goed gekeken wordt naar de kwaliteit van het groen; om ervoor te zorgen dat er niet alleen jonge aanplant komt en dat het groen ook in de winter zorgt voor privacy.



Hoogte en volume blijven een aandachtspunt voor de expertgroepleden. Zij hadden de nieuwbouw graag lager en kleinschaliger gezien. Maar, geeft de expertgroep aan, na inzage in de financiën is duidelijk dat een lagere en kleinschaligere ontwikkeling niet veel anders kan, uitgaande van de bestaande marktsituatie. Ontwikkelingen op de woningmarkt en meer duidelijkheid over het ontwerp kunnen hier, volgens de expertgroep, een ander licht op werpen.

Wibaut geeft aan dat het gebouw aan de zuidzijde van het erf iets lager is gemaakt en het gebouw aan de noordzijde iets hoger. In de laatste ontwerpronde is het totale volume teruggebracht in omvang door efficiënter te bouwen. Het verder verkleinen van het volume acht Wibaut niet haalbaar.

De vertegenwoordiger van het woongebouw recht tegenover de projectlocatie geeft aan dat hij het minst blij is met de voorgestelde hoogte aan de zijde van Rijkstraatweg. Nadien heeft Wibaut contact gezocht en afgestemd dat er in september ter plaatse een overleg georganiseerd zal worden met enkele bewoners van het appartementengebouw en de architect om te kijken naar mogelijke oplossingen die kunnen bijdragen aan het verlies van gevoel van privacy. Deze inzet wordt gewaardeerd. Ook de bewoners van Waddenland en de Abeelstraat hebben verzocht om een vervolgoverleg, waaraan de ontwikkelaar gehoor geeft. Na deze overleggen zal de gehele expertgroep ook weer samen komen voor het vervolg van de participatie.

## 6. Aandachtspunten

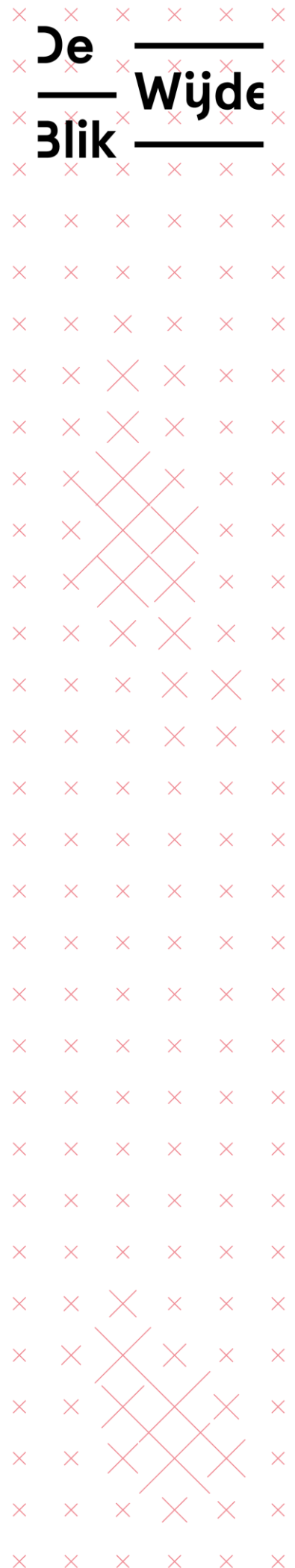
Los van bovenstaande uitgangspunten, benoemde heren 5 ook een aantal aandachtspunten die tijdens de verschillende expertgroepsessies naar voren kwamen.

### **Beheer**

- Zorg vanaf het begin voor een sterke VvE/verhuurder (controle, aanspreekbaar op leefbaarheid)
- Zorg voor een goed beheer van het groen
- Onderzoek de mogelijkheden voor een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht

Wibaut geeft aan te kijken naar zaken rond beheer van het gebouw en het groen. Voor de terreininrichting en het groen van Nieuw Groot Giessenhof zal een ontwerp gemaakt worden en een beheersplan. Dit beheersplan wordt vervolgens ingebracht bij de oprichting van de VvE.

De gemeente stelt de regels omtrent zelfbewoning op, daar heeft de ontwikkelaar geen invloed op. Wel geeft Wibaut aan te onderzoeken in hoeverre ze invloed hebben op een antispeculatiebeding en het 'met zachte hand' hiervan regelen tijdens de selectie van bewoners.



### **Proces**

- Dien Bestemmingsplan en BKP tegelijk in, in plaats van na elkaar.

Heren 5 geeft aan dat ieder gebouw een eigen materialisering krijgt, wat samen één goed geheel vormt. Ofwel, elk gebouw krijgt een eigen identiteit, maar samen vormen ze een ensemble. Dit wordt onderzocht en vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en in concept besproken met de expertgroep. Hierin zal aandacht zijn voor het behoud van de beeldkwaliteit van de Rijksstraatweg, de Abeelstraat (woonbeleving) en het Schoolpad (gemeentelijk erfgoed). Aan de wens om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan tegelijk bij de gemeente in te dienen, wordt tegemoet gekomen.

### **Locatie**

- Betrek het Meering-terrein bij de ontwikkeling
- Voorkom waardevermindering van omliggende woningen
- Doe onderzoek vanwege de veengrond om scheuren door heien te voorkomen

Wibaut geeft aan dat het helaas niet gelukt is om tot overeenstemming te komen met de familie Meering voor de aankoop van hun perceel. Wibaut heeft meerdere voorstellen gedaan die zijn afgewezen. Op 8 juni is aan de expertgroep gemeld dat het niet gelukt is om overeenstemming te bereiken over de aankoop van de grond.

Het onderzoek vanwege de veengrond wordt op een later moment opgepakt.

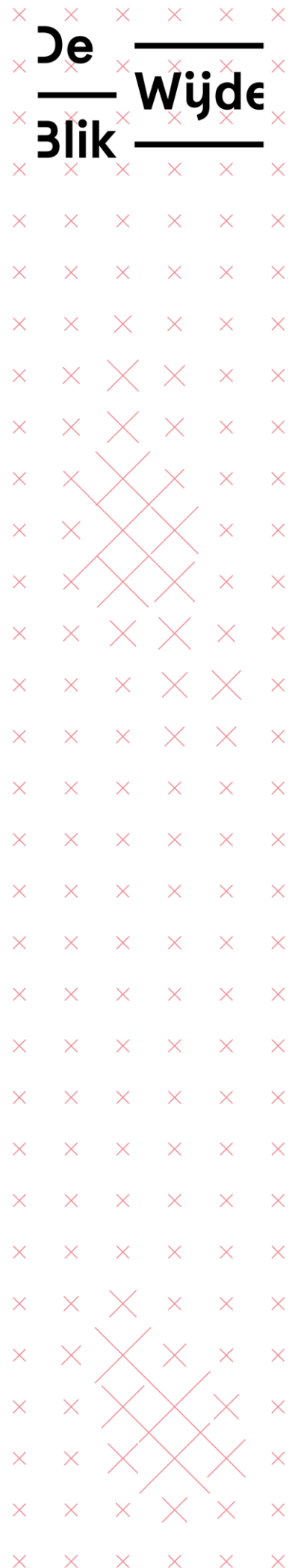
### **Financiële haalbaarheid**

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het conceptontwerp 'net aan financieel haalbaar is.' Op verzoek van de expertgroep heeft Wibaut met VKZ, adviesbureau voor o.a. bouwkosten en bouwmanagement, een toelichting gegeven op de doorrekening ten aanzien van:

- Algemeen kosten versus baten van het project
- Optie parkeren onder het project
- Gebouwd aantal woningen in relatie tot de rentabiliteit

Er is geconstateerd dat het rendement zeer defensief (laag) is en dat er geen vreemde getallen in de berekening voorkomen ten aanzien van bouwkosten en eindwaardes. Gezien de wens vanuit de omgeving om minder volume toe te voegen aan het programma is tevens een voorbeeldberekening gemaakt van een gehalveerd programma.

Conclusie was dat dit tot een enorm verlies leidt op de ontwikkeling. De expertgroep onderschrijft deze conclusie, uitgaande van de huidige woningmarkt en materiaalkosten. Als hierin substantiële wijzigingen optreden, wil de expertgroep op de hoogte worden gehouden. Ondergronds parkeren is niet mogelijk, omdat een dergelijke ingreep leidt tot een groot tekort op de ontwikkeling, zoals hierboven beschreven.



### Aanvullende aandachtspunten

Tijdens de laatste expertgroepsessie (12 juli) gaf de expertgroep de volgende aandachtspunten mee aan ontwikkelaar, stedenbouwkundige en architect:

- **Behoud het aanwezige groen zoveel mogelijk.**  
Mark van der Heide, stedenbouwkundige, geeft aan dat dit zoveel mogelijk wordt geprobeerd. Het is een gedeeld belang van de buurt, ontwikkelaar en toekomstige bewoners.
- **Blijf de expertgroep betrekken in het vervolgtraject.**  
Wibaut geeft aan hier dankbaar gebruik van te zullen maken en ziet op verschillende momenten in het vervolgproces een kans om de expertgroep om hun mening te vragen, waardoor ze invloed kunnen hebben op het vervolg. Wibaut noemt het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundig plan, voorlopig ontwerp en de vergunningsaanvraag. Welke documenten daadwerkelijk nodig zijn, moet nog worden afgestemd met de gemeente.
- **Bedenk creatieve oplossingen hoe om te gaan met de hoogte.**  
De expertgroep geeft aan dat zij liever lagere gebouwen hadden gezien en dat Wibaut heeft aangegeven hier geen mogelijkheid voor te zien, en vraagt daarom om creatieve oplossingen om 'de hoogte te verzachten'. De expertgroep doet de volgende suggesties: kleurgebruik, (iets) verdiept bouwen en meer geleding toepassen.

### Participatieproces

Ten aanzien van het participatietraject geeft de expertgroep aan het een constructief proces te vinden en dat dit proces en de getrachte openheid worden gewaardeerd. 'De inzage in de financiële gegevens was de kers op de taart.' Een van de leden geeft aan het gevoel te hebben dat er 'goed geluisterd is, en dat jullie je best hebben gedaan om zoveel mogelijk waar te maken.' Een aandachtspunt betreft het aanleveren van de presentaties voorafgaand aan de expertgroepsessie. De ontwikkelaar heeft vooraf aangegeven dat dit in tijd voor de architect niet haalbaar was, en tevens niet wenselijk omdat bij het doorsturen van een presentatie de toelichting ontbreekt. Om de expertgroep de tijd te geven het voorstel op zich in te laten werken en de achterban te raadplegen, is er in overleg eenmalig voor gekozen om een extra expertgroepsessie in te lassen.



## 6. Vervolgproces

De expertgroep begrijpt waarop is uitgekomen en vindt dit acceptabel. Wat hen betreft kan de ontwikkelaar met dit plan naar de gemeente. De expertgroep geeft aan te willen helpen bij het verder brengen van dit project richting gemeente en politiek, om er zo voor te zorgen dat de gemaakte plannen ook daadwerkelijk zo worden uitgewerkt als met de expertgroep overeengekomen. Hierbij gaat de aandacht met name uit naar privacy/ bezonning en parkeren.

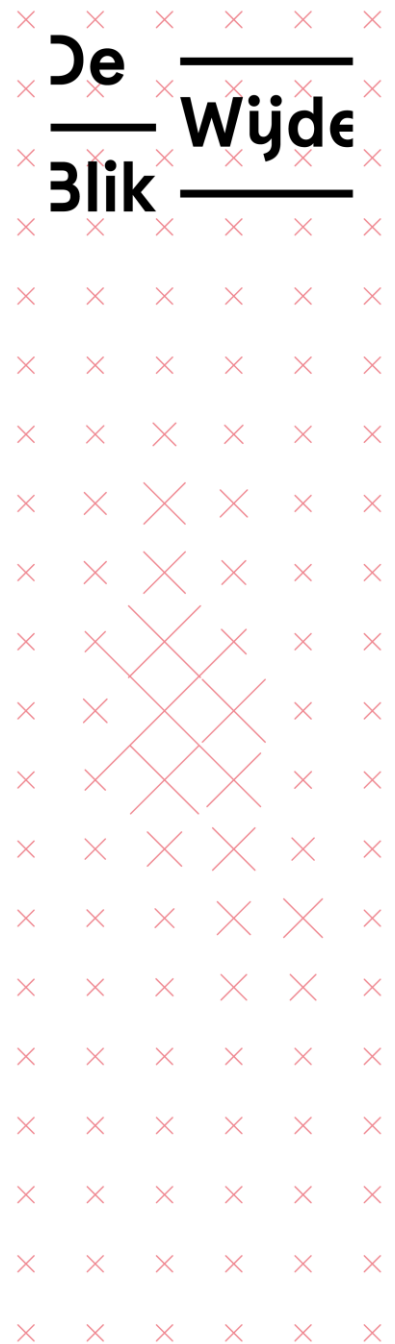
Wibaut heeft aangegeven dat zoveel mogelijk wensen zijn verwerkt in het conceptontwerp, en dat ze de overgebleven wensen niet uit het oog zullen verliezen tijdens het vervolgtraject.

### **Betrokken blijven**

De expertgroep heeft aangegeven betrokken te willen blijven bij het vervolgproces. Wibaut heeft aangegeven hier dankbaar gebruik van te willen maken. Hiervoor zal de expertgroep op verschillende momenten weer worden uitgenodigd. Bijvoorbeeld als het gaat om de inrichting van de openbare ruimte/ groen, maar ook als de architect daadwerkelijk met de architectuur van de gebouwen aan de slag gaat. Wibaut geeft aan in ieder geval één keer per maand de expertgroep te informeren (ook als er geen ontwikkelingen zijn).

De expertgroepleden hebben dit participatieverslag gelezen en in consensus een gezamenlijke reactie gegeven. Met het aanbieden van dit verslag aan de gemeente wordt deze fase van de participatie afgesloten.

Wibaut gaat in het derde kwartaal van 2021 in overleg met de gemeente over de vervolgstappen. Ondertussen wordt verder gewerkt aan de uitwerking van het ontwerp. Er zal een beeld/kwaliteitsplan worden opgesteld als onderdeel van het plan dat aan de gemeente en gemeenteraad zal worden voorgelegd. De voorlopige planning is als volgt: Wibaut legt het plan in Q3 2021 ambtelijk voor. Hiervan wordt ook de wethouder op de hoogte gesteld. Op basis van de reacties van de gemeente zal Wibaut het plan verder uitwerken. Hierbij wordt de expertgroep betrokken. Het aanvragen van de benodigde vergunningen zal niet eerder zijn dan medio 2022.



## 7. Nawoord

We kijken terug op een intensief participatietraject, waarbij de zeer betrokken en kritische blik van de deelnemers en de open houding van Wibaut heeft geleid tot een plan dat bij alle betrokkenen in meer of mindere mate op draagvlak kan rekenen. Waarbij Wibaut heeft toegezegd de hierboven vermelde aandachtspunten in acht te zullen nemen.

De zorgen vanuit de bewoners van de Rijksstraatweg 70 – 110, 18 appartementen vanuit het Waddenland en vanuit de Abeelstraat ten aanzien van privacy en kwaliteit van het groen vormen onderdeel van de ontwerpogave van heren 5 architecten. We zijn dan ook blij dat Wibaut heeft aangegeven ook in het vervolgproces gebruik te zullen blijven maken van de expertise vanuit de expertgroep. Om er zo voor te zorgen dat het plan nog beter aansluit op de (wensen en belangen van de) omgeving.

Speciale dank gaat uit naar de open en creatieve houding van heren 5 architecten en stedenbouwkundige Mark van der Heide en de uitermate professionele en onafhankelijke begeleiding van de expertgroep door Jacqueline van de Sande van Beaumont Communicatie & Management.

Het is niet mogelijk geweest om voor alle partijen het maximale te bereiken, maar er is wel consensus bereikt en vertrouwen in het vervolg. Dat is een goede basis om verder te gaan. We bedanken alle betrokkenen voor hun vertrouwen en actieve deelname aan dit traject en wensen het college van B&W en de gemeenteraad veel wijsheid in het nemen van besluiten ten aanzien van de ontwikkeling van 'Nieuw Groot Giessenhof'.

“Duivendrecht is een bijzonder dorp, dat wist ik vanuit mijn ervaring rond het dorpshart, alweer een jaar of tien geleden. Het project Rijksstraatweg 125 bewees dat eens te meer. De deelnemers van de expertgroep hebben mij voorgesteld als onafhankelijk gespreksleider; ik heb dat met plezier gedaan. De betrokkenheid van de deelnemers, of ze nu dichtbij wonen of een algemeen dorpsbelang vertegenwoordigden, was groot. Ze staken er veel energie in, tijdens en rond de zeven expertmeetings. Dat geldt ook voor team Wibaut, dat luisterde naar de kern van de argumenten en tegelijkertijd vanuit de eigen professie op zoek bleef naar kwaliteit. In stevige en respectvolle gesprekken zijn zij met elkaar gekomen tot een plan dat een mooie toevoeging kan worden aan de Rijksstraatweg. Wat mij betreft een schoolvoorbeeld van participatie. Complimenten dus aan alle deelnemers, Duivendrechtters en team Wibaut, voor de oprechte en betrokken samenwerking.”

Jacqueline van de Sande,  
Gespreksleider Expertgroepsessies