

The background image shows a residential street scene. On the left, there is a paved road with a white curb. A street lamp and a blue and red traffic sign are visible. In the middle ground, there is a row of green bushes and several large, leafy trees. On the right, a brick house with a red-tiled roof is partially visible. The sky is blue with some light clouds. The text 'Sessie 4' and 'Nieuw Groot Giessenhof' is overlaid on the image in a white, sans-serif font.

# Sessie 4

# Nieuw Groot Giessenhof

- 
- A background image of a residential street. On the left, there is a paved road with a white dashed line. A concrete curb separates the road from a grassy area with a low hedge. Behind the hedge, there are several large, leafy green trees. In the background, a brick house with a red-tiled roof is visible. A street lamp stands on the left side of the grassy area. On the right, a metal signpost with a sign is visible. The sky is blue with some light clouds.
1. Ontwerp Nieuw Groot Giessenhof
  2. Omgang wensen en belangen buurt

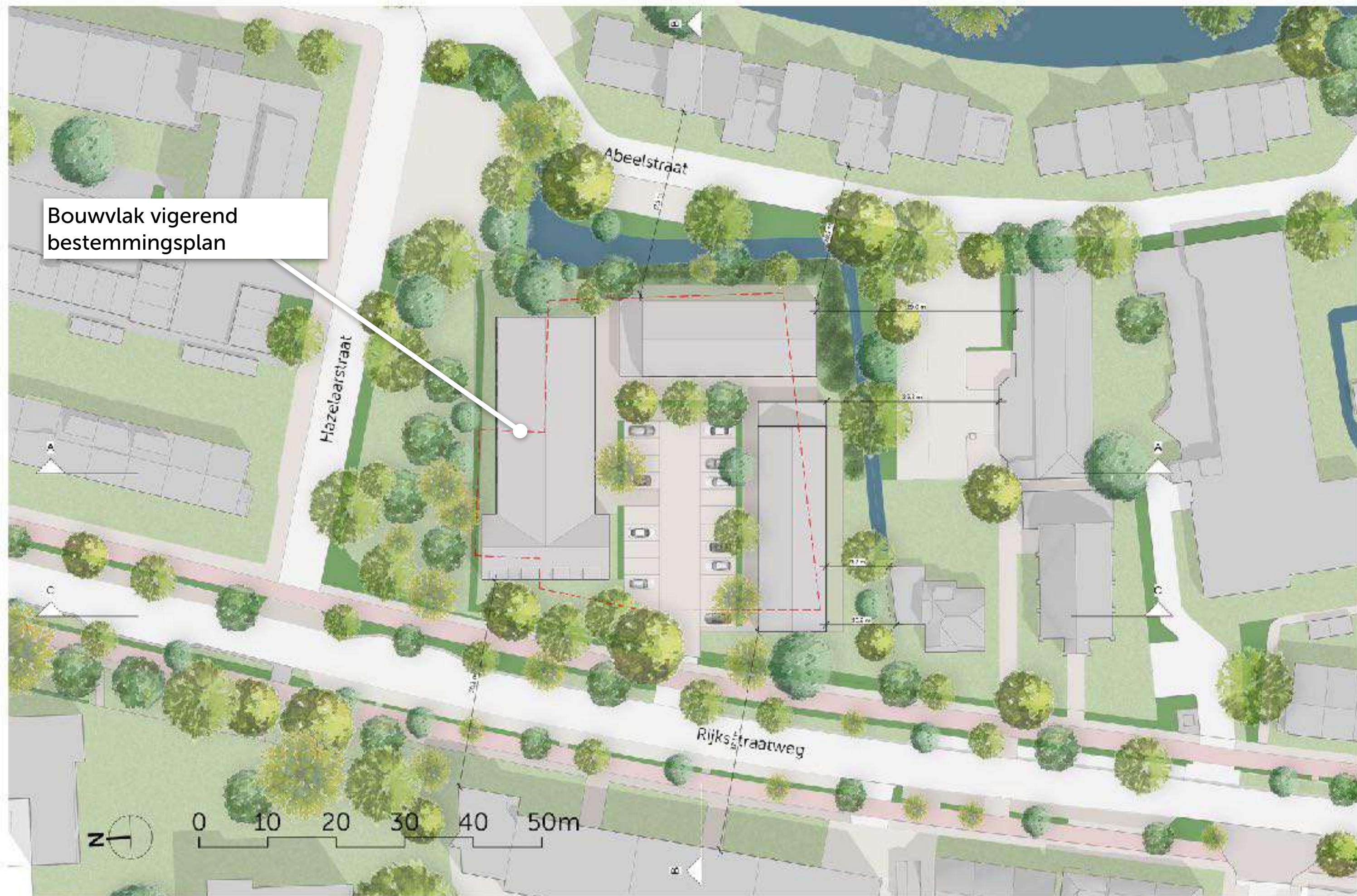
# 1. Ontwerp Nieuw Groot Giessenhof



Vogelvlucht perspectief



Situatie Nieuw Groot Giessenhof



Bouwvlak vigerend bestemmingsplan

Situatie Nieuw Groot Giessenhof - bouwvlak vigerend bestemmingsplan



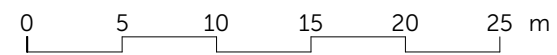


# Doorsnedes





Doorsnede C







Huidige situatie Rijksstraatweg



Gebouwen zonder groenstructuur



Nieuw Groot Giessenhof





Huidige situatie Abeelstraat




Gebouwen zonder groenstructuur



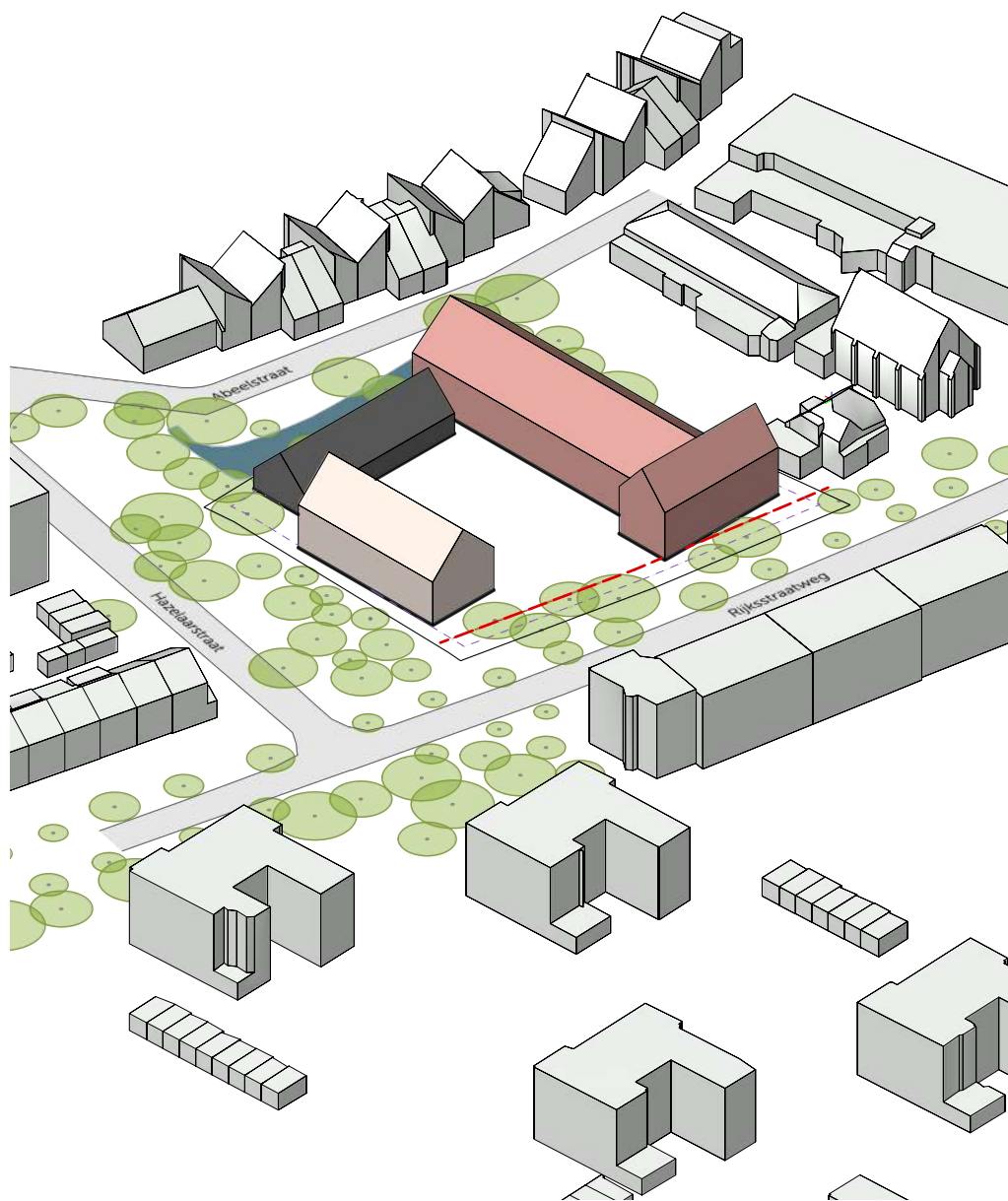
Nieuw Groot Giessenhof



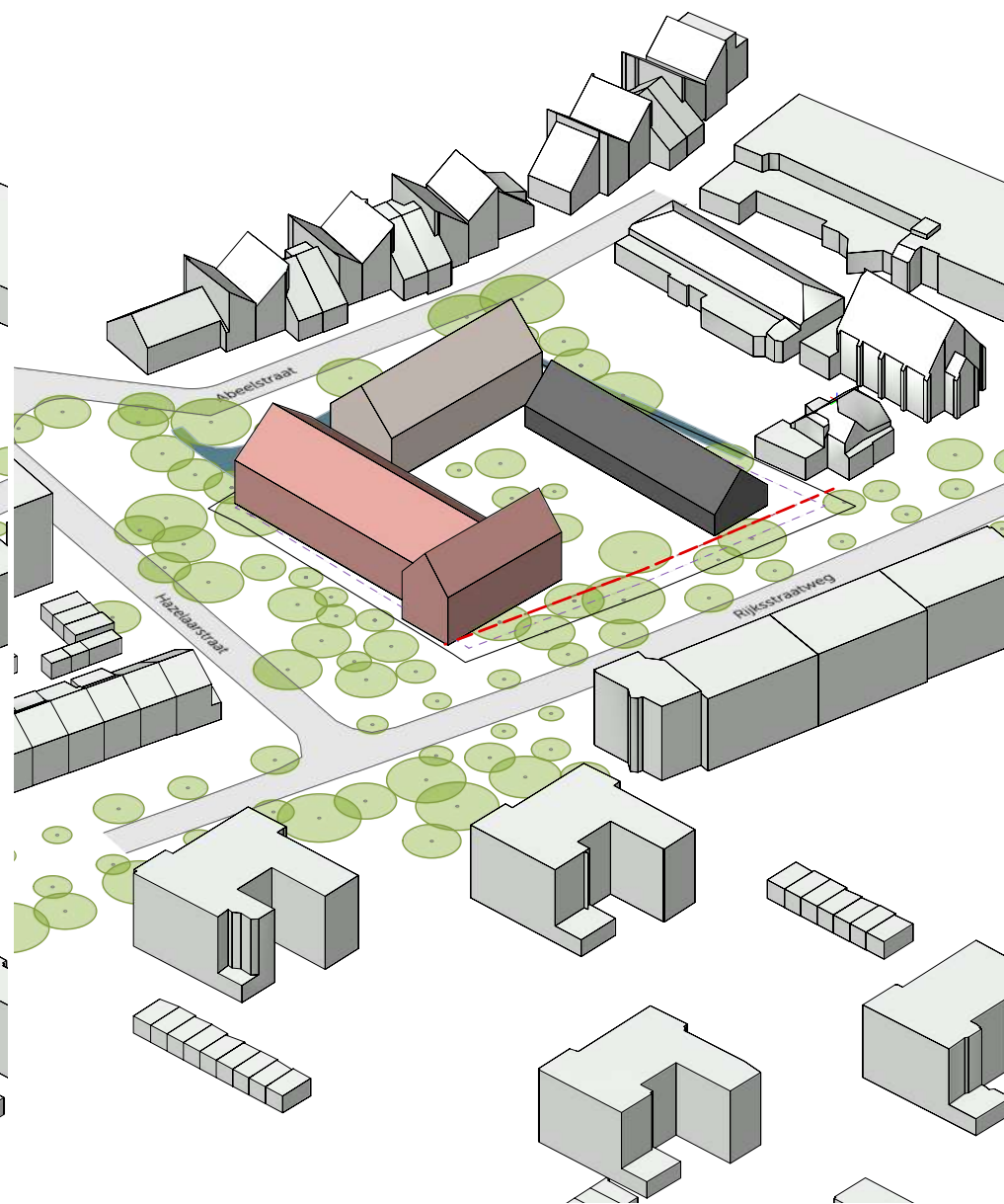
## 2. Omgang wensen en belangen buurt

- 
- A photograph of a residential street scene. In the foreground, there is a paved road with a white dashed line. To the right, a sidewalk leads to a brick house with a red-tiled roof. A large, leafy tree stands in front of the house. A street sign on a metal pole is visible on the sidewalk. In the background, more trees and a clear blue sky with light clouds are visible.
1. Dorpskarakter, boerderij-ensemble
  2. Groen versus bebouwd oppervlak
  3. Doelgroepen en woningtypologie
  4. Parkeren en verkeer
  5. Volume, hoogte, licht, bezonning





Selectie  
15-02-2021



Variant 3C  
25-05-2021

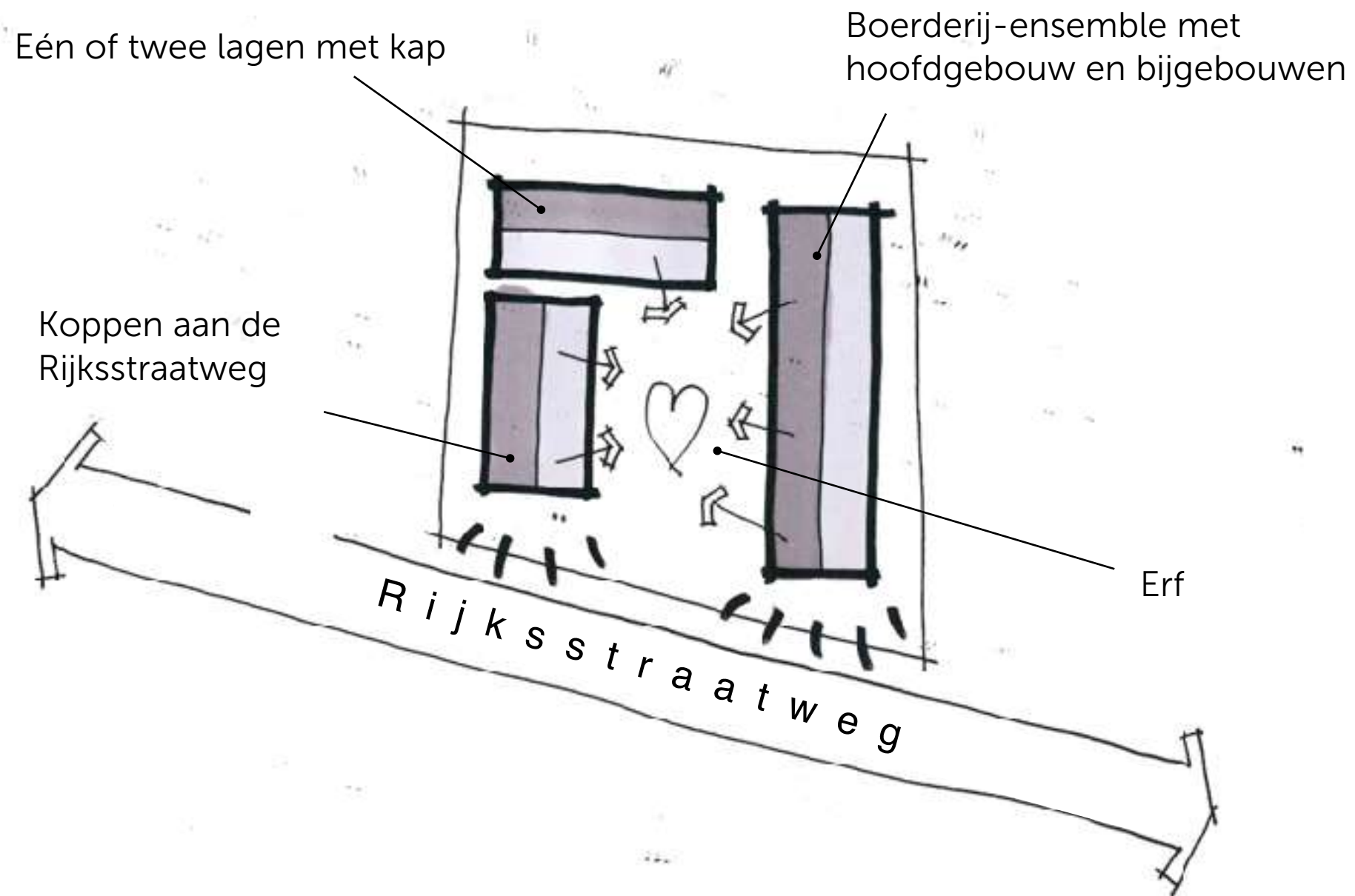


Nieuw Groot Giessenhof

Ontwikkeling van Nieuw Groot Giessenhof



# 1. Dorps karakter / boerderij-ensemble





Boerderij in Jabeek in Limburg.

### Zuid-Limburgse boerderij

In Zuid-Limburg hebben boerderijen een duidelijk andere vorm dan in de rest van Nederland. Boerderijen zijn uitgebouwd van een L- of U-vorm tot vierzijdig gesloten complexen. Vaak werden ze uitgebreid met poortgebouwen en torens waardoor ze de uitstraling van een kasteel kregen. De boerderijen zijn vanaf de 20e eeuw opgetrokken uit vakwerk en wit gekalkt.

Daarvoor waren ze meestal witgeschilderd of van onbehandeld leem.



Deze stolpboerderij in Beemster is een typisch voorbeeld van de Noordelijke huisgroep boerderijen.

### Noordelijke huisgroep

Dit type boerderij heeft meerdere functies onder een dak, zowel het woongedeelte als de stallen en de hooiopslag. Deze boerderijen staan in Friesland, Noord-Holland, Groningen en de Waddeneilanden. De uitvoering van de boerderij ontwikkelde zich in elke provincie anders. Zo ontstond in Noord-Holland de stolpboerderij en in Friesland de kop-hals-rompboerderij of kop-rompboerderij.

Er zijn veel varianten binnen de verschillende soorten boerderijen van de Noordelijke huisgroep. Vooral de stolpboerderij in Noord-Holland kent een groot aantal soorten. Afhankelijk van de status of de bedrijfsactiviteiten en plaatselijke omstandigheden kreeg het pand een rijke voorgevel of extra stalruimte. Andere specifieke varianten zijn de Friese stelp en in Groningen ontstond vanuit Duitsland de Oldambtsterboerderij.



Boerderij in Borssele (Zeeland), te zien is de grote houten dwarsdeelschuur met rieten zadeldak.

### Zuidwest-Nederlandse boerderij

Deze boerderijen zijn ontstaan door strijd tegen het water in de provincie Zeeland. De vele overstromingen zorgden voor aanvoer van vruchtbare zeelei. Na de aanleg van dijken ontstonden hier verschillende soorten boerderijen. Deze boerderijen hadden bijna altijd grote schuren voor opslag van graan, soms wel 12 meter hoog.

Het woonhuis was tegen de schuur gebouwd. Door brandgevaar en ook door statusverhoging werden het vrijstaande bakstenen woningen. Hierdoor ontstond een boerderijencomplex met woning en verschillende bijgebouwen.



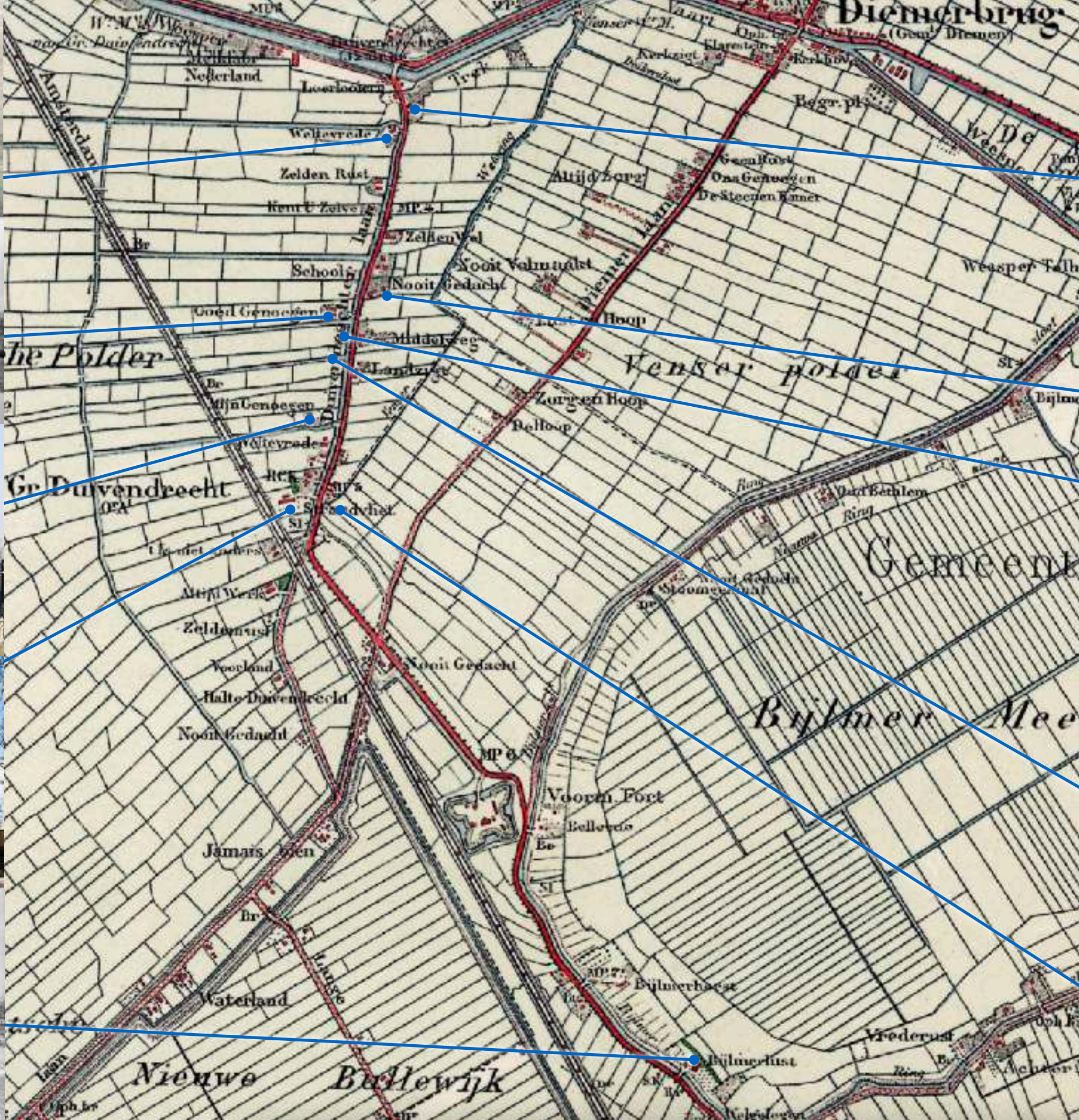
Een boerderij in Tilligte Overijssel.

### Hallehuisgroep en de langgevelboerderij

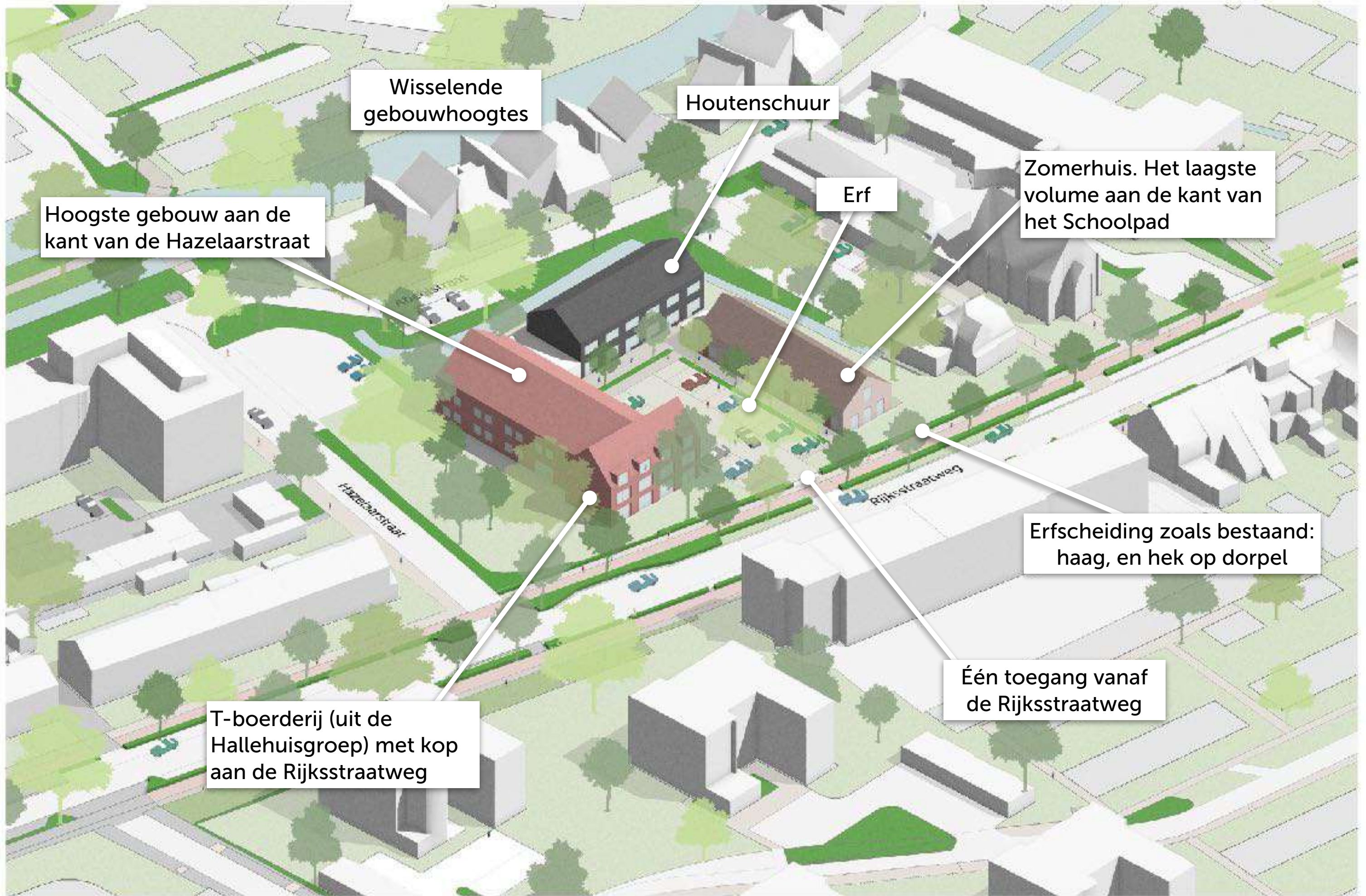
Het hallehuis komt op veel plekken in Nederland voor. Grofweg loopt het gebied vanaf de zuidgrens van Groningen en Friesland tot aan Noord-Brabant en Noord-Limburg en van oost naar west. Een hallehuis bestaat uit een rechthoekig gebouw. Voorin is het woongedeelte en

achter bevindt zich het bedrijfs gedeelte met daarin de stallen en de opslag. De woon- en bedrijfsruimte is gescheiden door een brandmuur. Het werk gedeelte bestaat meestal uit een middendeel en twee zijgedeelten. Het middenstuk huisvest het deel met de werkruimte en dorsruimte voor stro en graan. De smalle zijbeuken zijn voor vee en werktuigen.

Vanuit deze basisvorm zijn vele streekgebonden varianten ontstaan. In het Rivierengebied bijvoorbeeld werd het voorhuis tot een T-vorm uitgebouwd. Deze boerderij heet dan ook de T-huisboerderij. In Zuid-Holland werden onder het woongedeelte kelders gebouwd. Hierdoor ontstonden de bekende opkamers. In Brabant werden de gebruiksruimtes niet meer naast, maar achter elkaar gebouwd zodat er langgerekte panden ontstonden. Deze boerderijen worden langgevelboerderij genoemd.



Historische boerderij-ensembles in Duivendrecht



Hoogste gebouw aan de kant van de Hazelaarstraat

Wisselende gebouwhoogtes

Houtenschuur

Erf

Zomerhuis. Het laagste volume aan de kant van het Schoolpad

Erfscheiding zoals bestaand: haag, en hek op dorpel

Één toegang vanaf de Rijksstraatweg

T-boerderij (uit de Hallehuisgroep) met kop aan de Rijksstraatweg

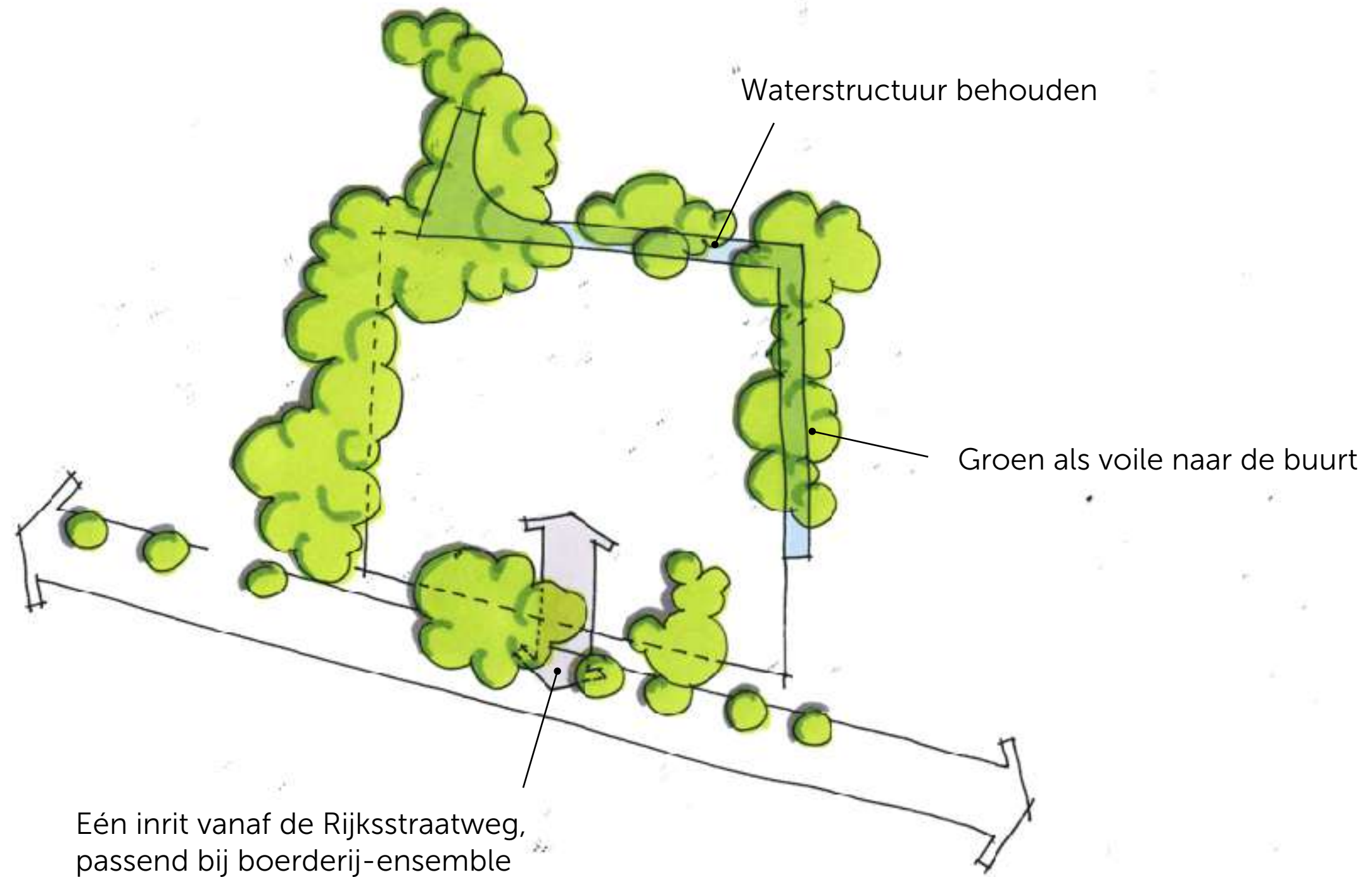
# 1. Dorps karakter / boerderij-ensemble



# 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 kypse 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.

## 2. Groen versus bebouwd oppervlak





Groene randen Abeelstraat





Groene randen Rijksweg, huidige situatie



Definitie rooilijnen



Definitie rooilijnen



Bebouwd oppervlak selectie 15.02.2021: 1376 m<sup>2</sup>



Bebouwd oppervlak Nieuw Groot Giessenhof: 1246 m<sup>2</sup> (-9,5%)



Groen versus bebouwd oppervlak (32,2% groen)



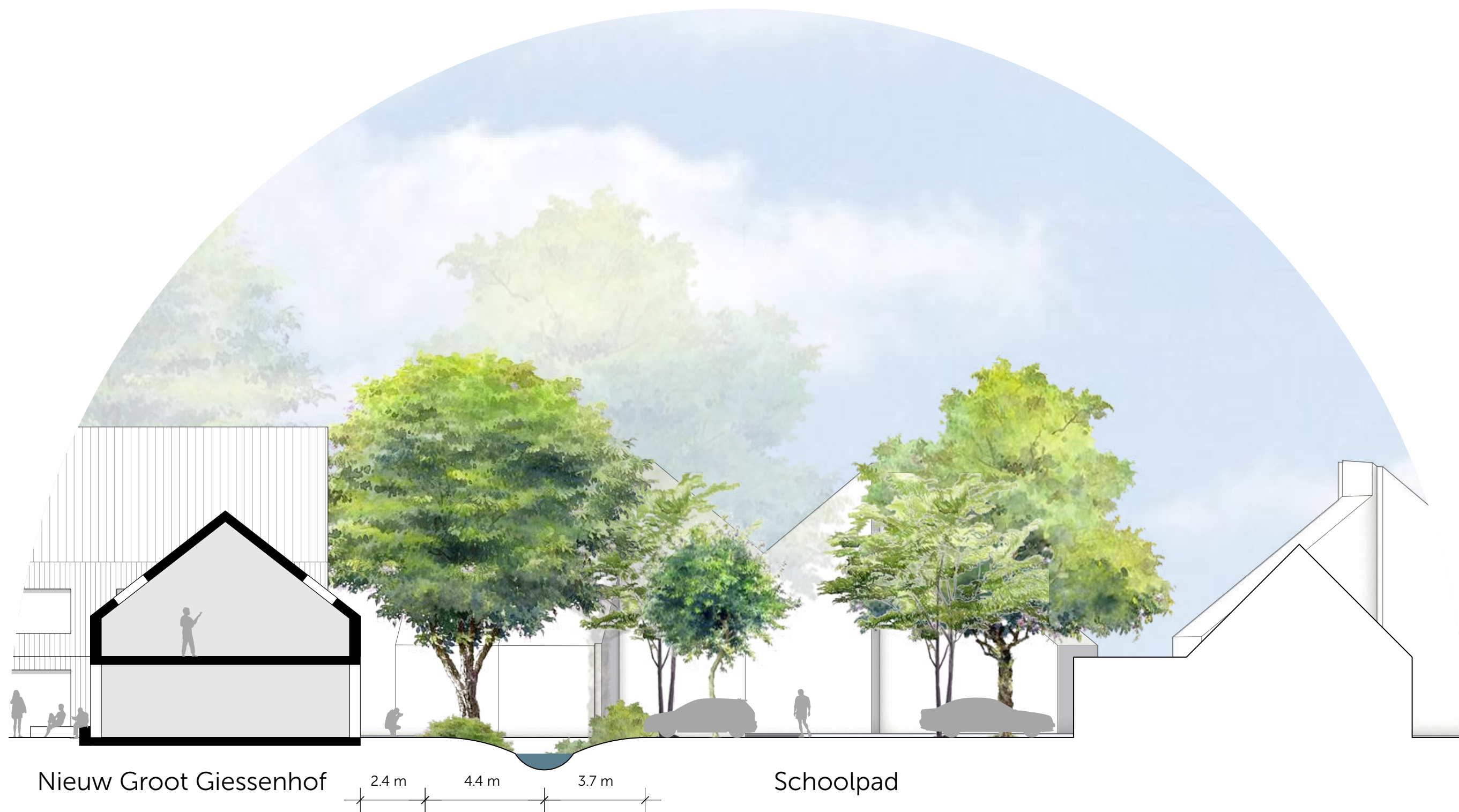
Rijksstraatweg

Nieuw Groot Giessenhof



Overgang naar Rijksstraatweg





Overgang naar Schoolpad







Overgang naar Abeelstraat



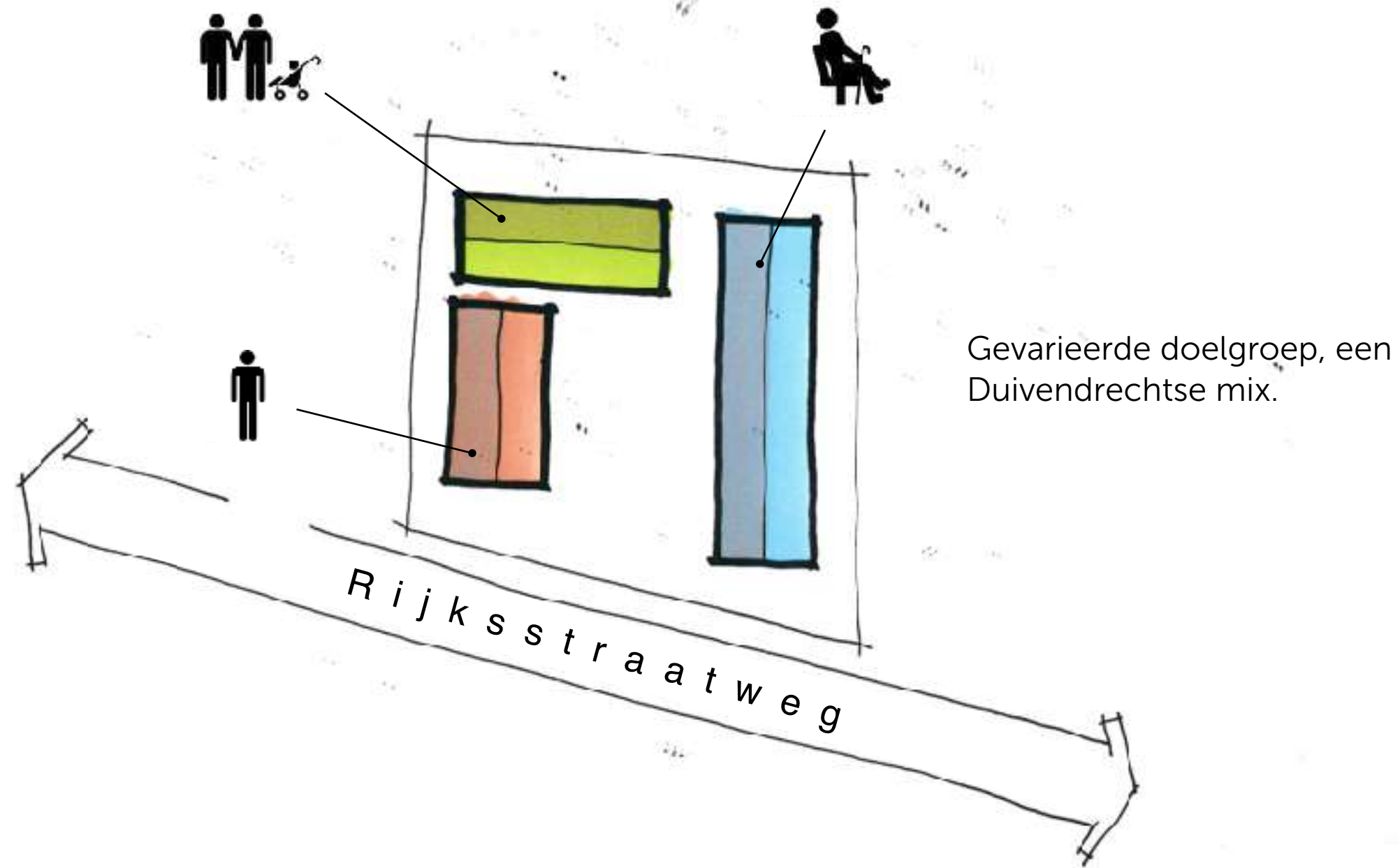


Landschappelijke inpassing

## 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

### 3. Doelgroepen en woningtypologie





**Woningtypes**

- studio
- 3-kamerappartement
- grondgebonden (klein)
- grondgebonden (groot)

Diversiteit aan woningtypen

## 50 woningen

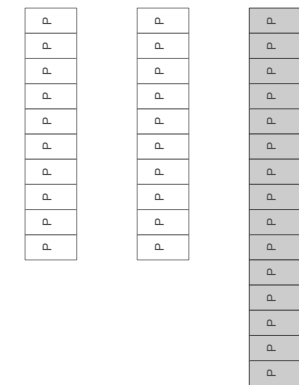
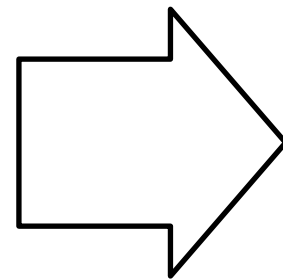
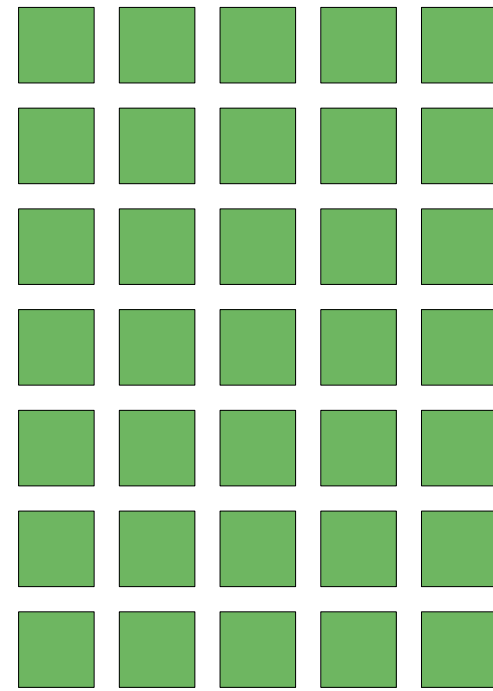
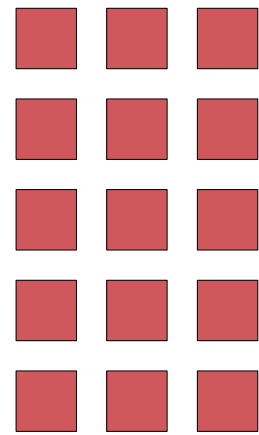
15x studio

36 m<sup>2</sup>



35x tweekamer-appartement

55 m<sup>2</sup>



**38 Parkeerplaatsen**

20 bewoners  
15 bezoekers  
3 deelauto's

## 36 woningen

12x studio

36 m<sup>2</sup>



11x driekamer-appartement

64 m<sup>2</sup>



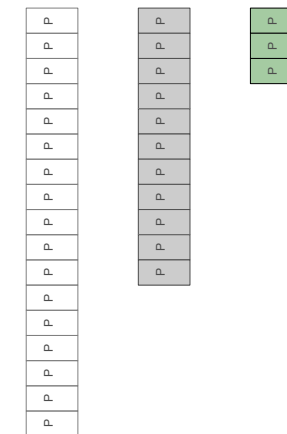
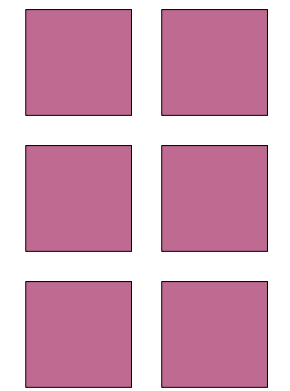
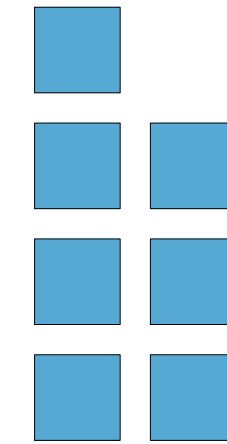
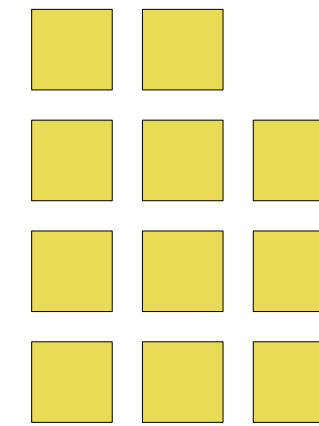
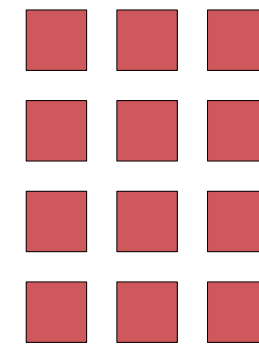
7x grondgebonden (klein)

72 m<sup>2</sup>



6x grondgebonden (groot)

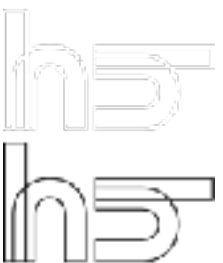
111 m<sup>2</sup>



**31 Parkeerplaatsen**

17 bewoners  
11 bezoekers  
3 deelauto's

Van 50 naar 36 woningen

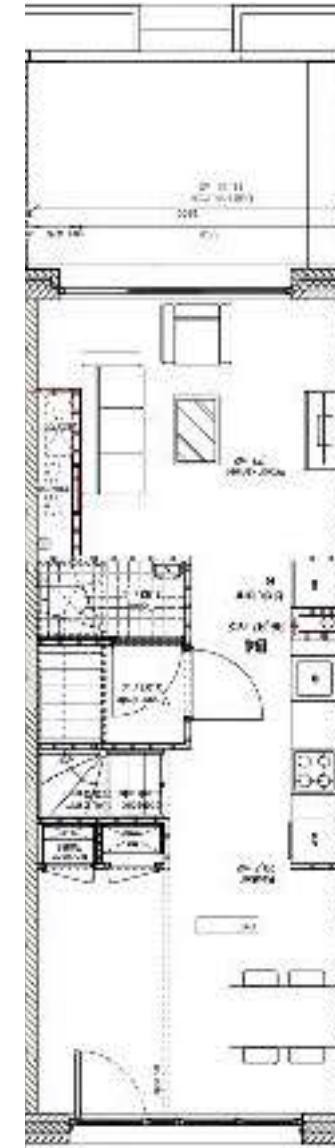




12 x  
Studio  
36 m<sup>2</sup>

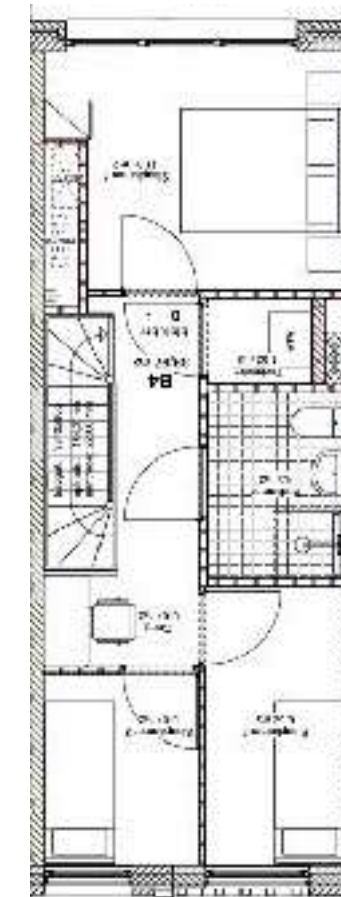
T-boerderij

11 x  
Driekamer-appartement  
64 m<sup>2</sup>



7 x  
Grondgebonden (klein)  
72 m<sup>2</sup>

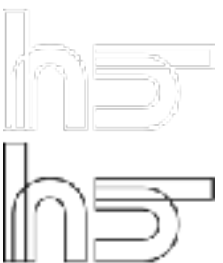
Zomerhuis



6 x  
Grondgebonden (groot)  
111 m<sup>2</sup>

Houtenschuur

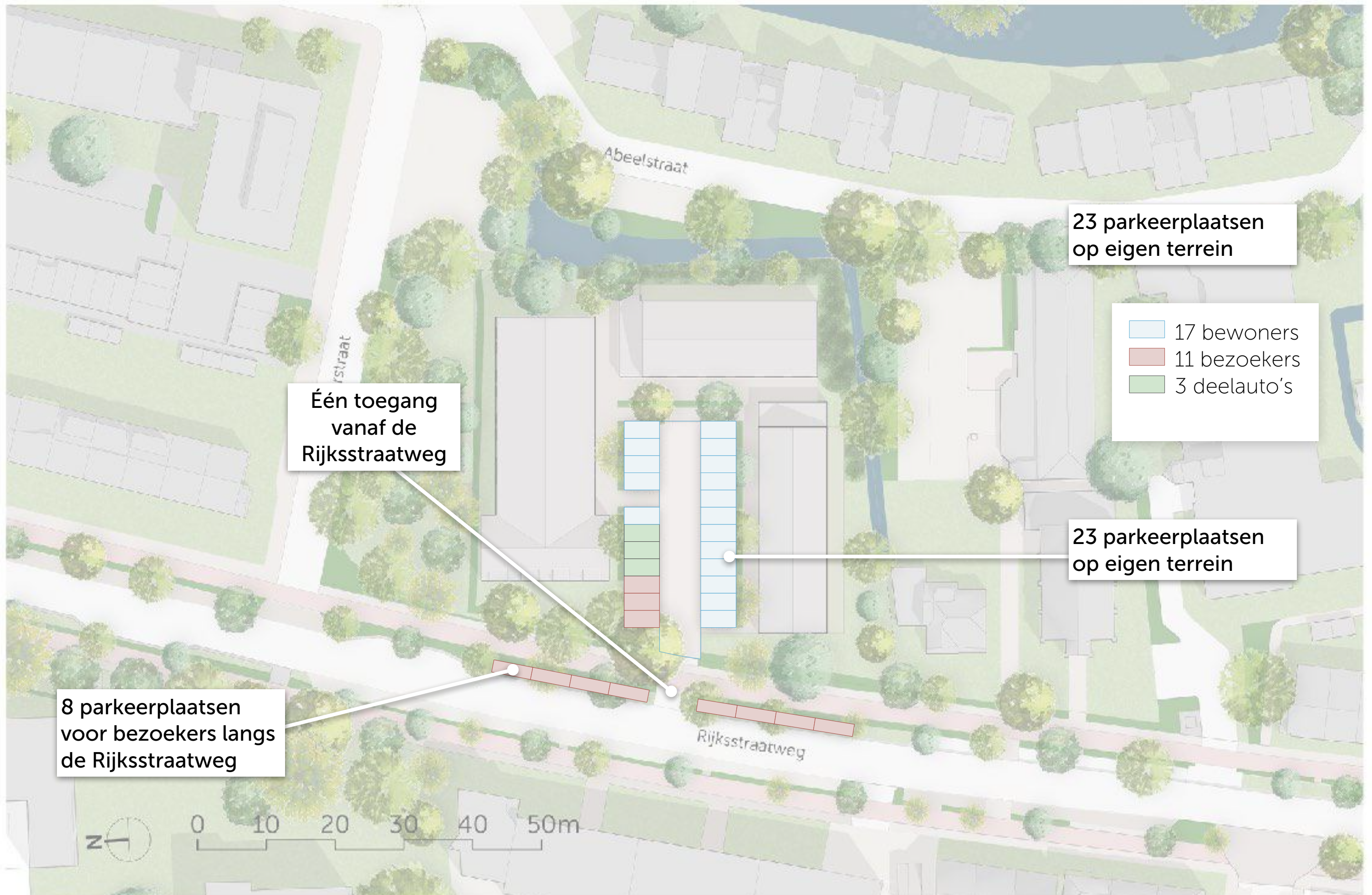
Referentie plattegronden



### 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)





#### 4. Parkeren en verkeer

parkeren auto	woningen	bewoners		bezoek	totaal			eis
	aantal	min	max		min	max	gem	totaal
• Koop, tussen/hoek	13	0,9	1,7	0,3	1,2	2	1,60	20,8
• Huur, etage, midden/goedkoop	11	0,4	1,2	0,3	0,7	1,5	1,10	12,1
• Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	12	0,2	0,3	0,3	0,5	0,6	0,55	6,6
parkeervraag bruto								39,5
af deelauto's								-12,0
bij deelauto's								3,0
parkeervraag netto								30,5
eigen terrein								23
langs RSW								8,0
saldo/overcapaciteit								0,5

aandeel bezoek
3,9
3,3
3,6
10,8

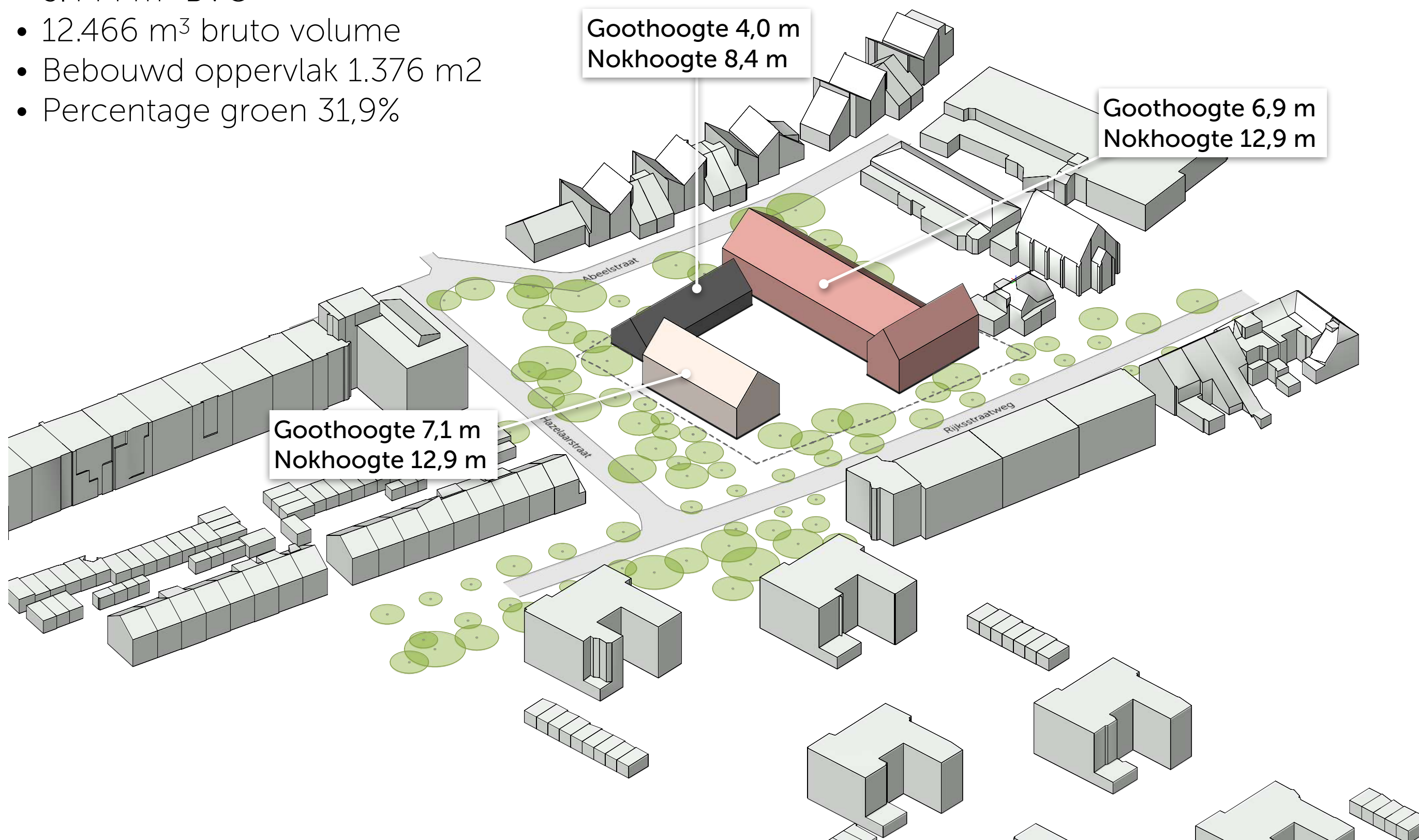
CROW: sterk stedelijk 1500-2500  
schil centrum

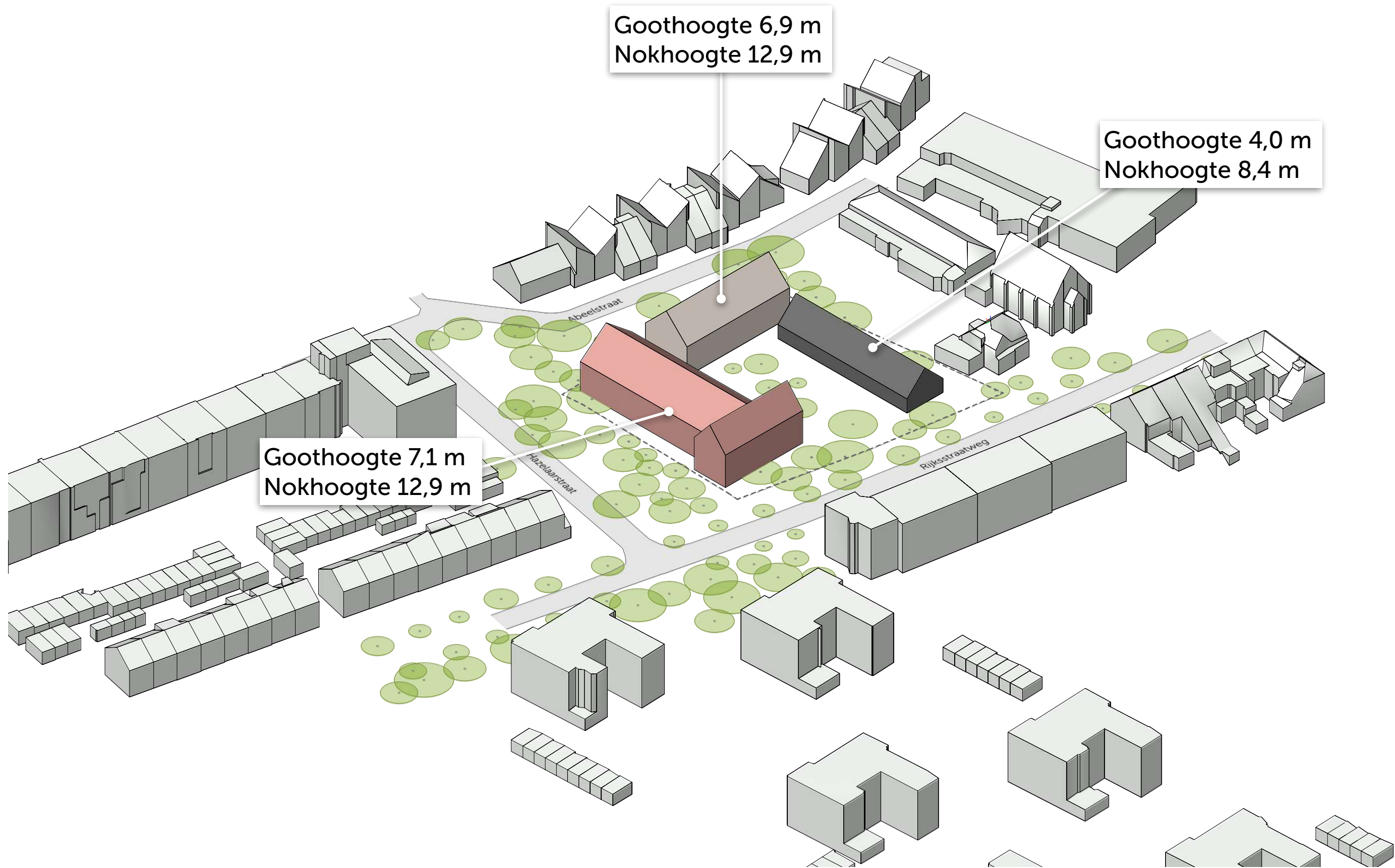
## 4. Parkeren en verkeer

- ✓ • 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)

## Model selectie 15.02.2021

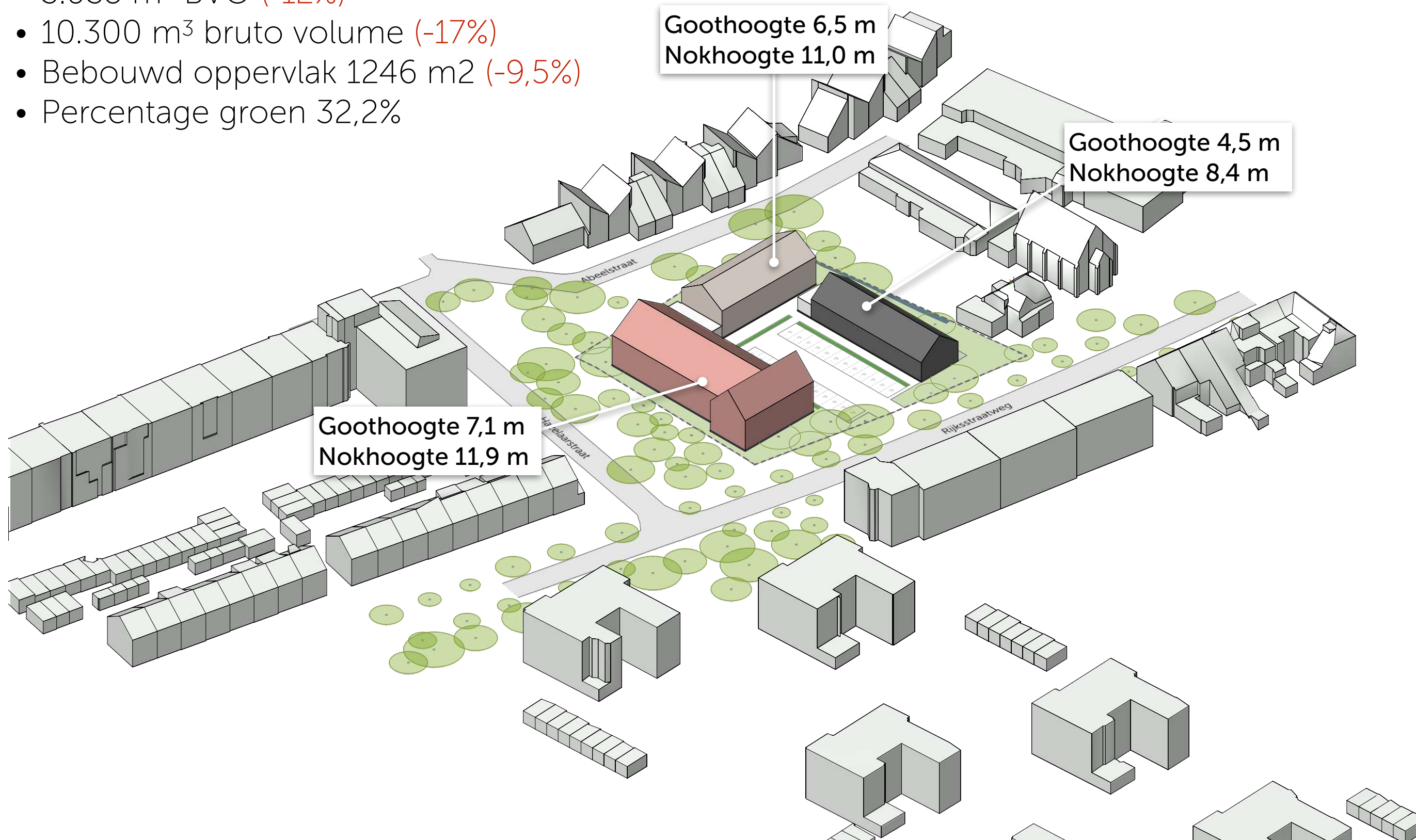
- 50 appartementen
- 2.601 m<sup>2</sup> GO
- 3.444 m<sup>2</sup> BVO
- 12.466 m<sup>3</sup> bruto volume
- Bebouwd oppervlak 1.376 m<sup>2</sup>
- Percentage groen 31,9%





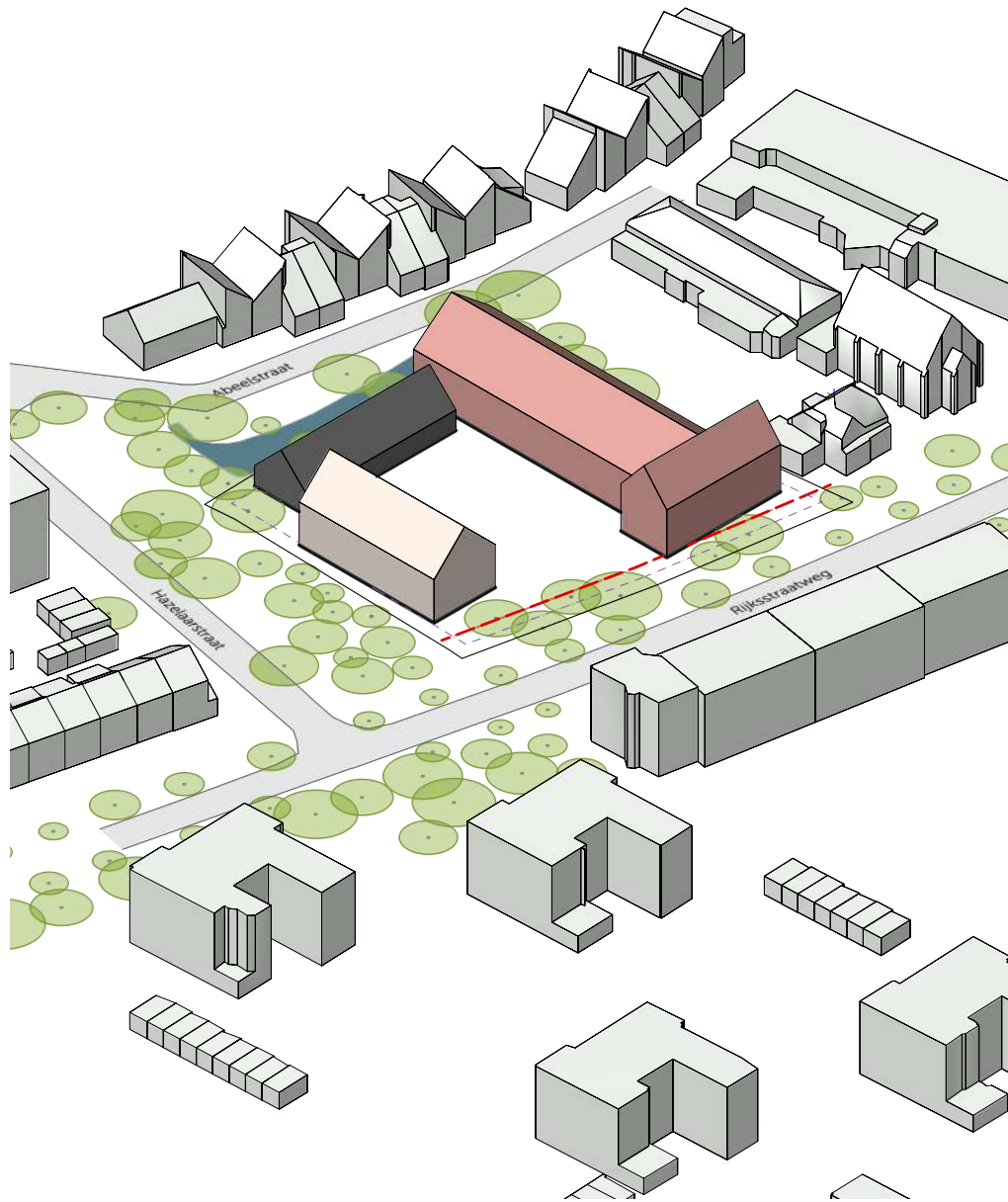
## Nieuw Groot Giessenhof (percentages t.o.v. visie)

- 23 appartementen en 13 grondgebonden woningen
- 2.310 m<sup>2</sup> GO (-11%)
- 3.035 m<sup>2</sup> BVO (-12%)
- 10.300 m<sup>3</sup> bruto volume (-17%)
- Bebouwd oppervlak 1246 m<sup>2</sup> (-9,5%)
- Percentage groen 32,2%



## Selectie

15-02-2021

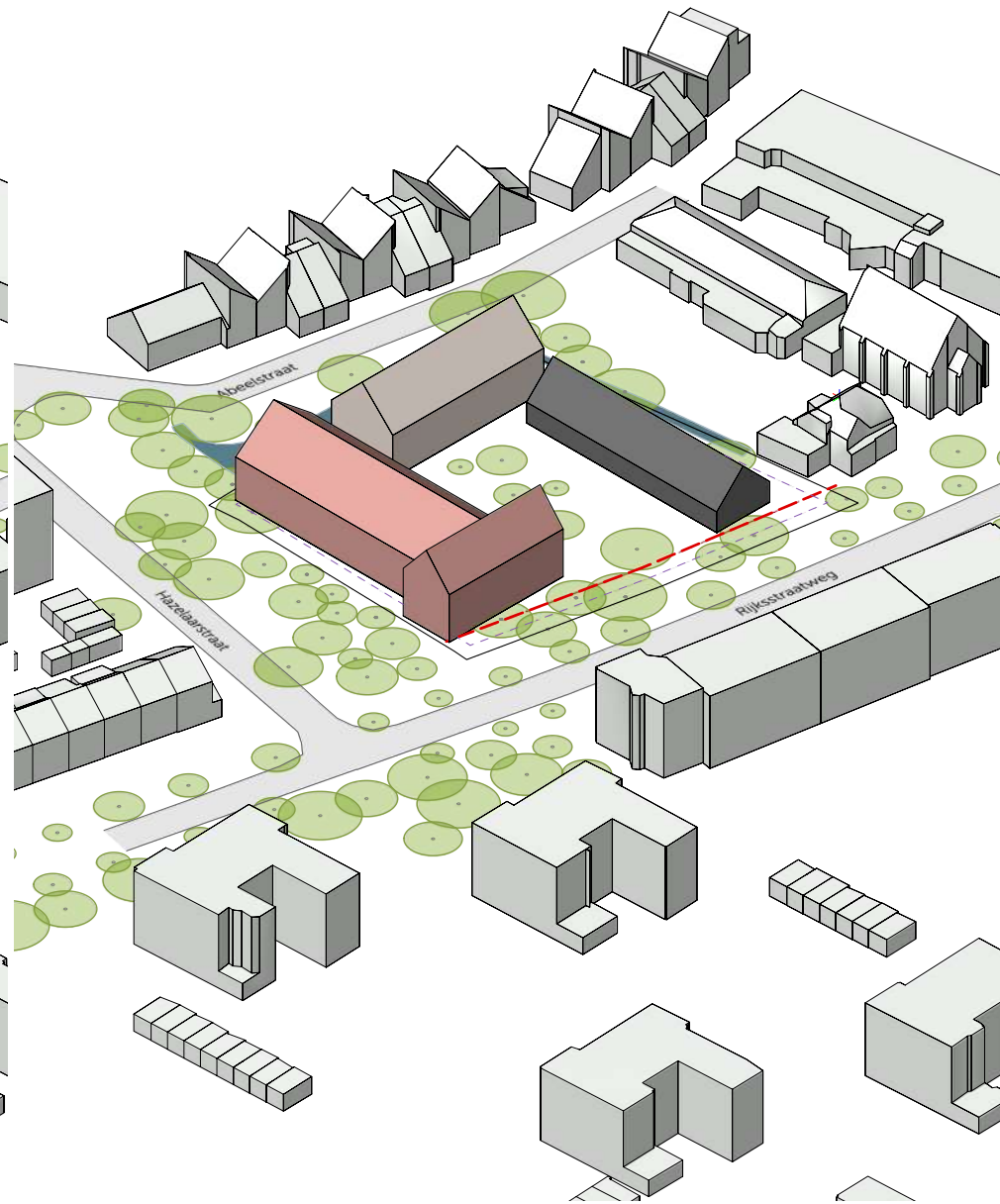


### Model selectie 15.02.2021

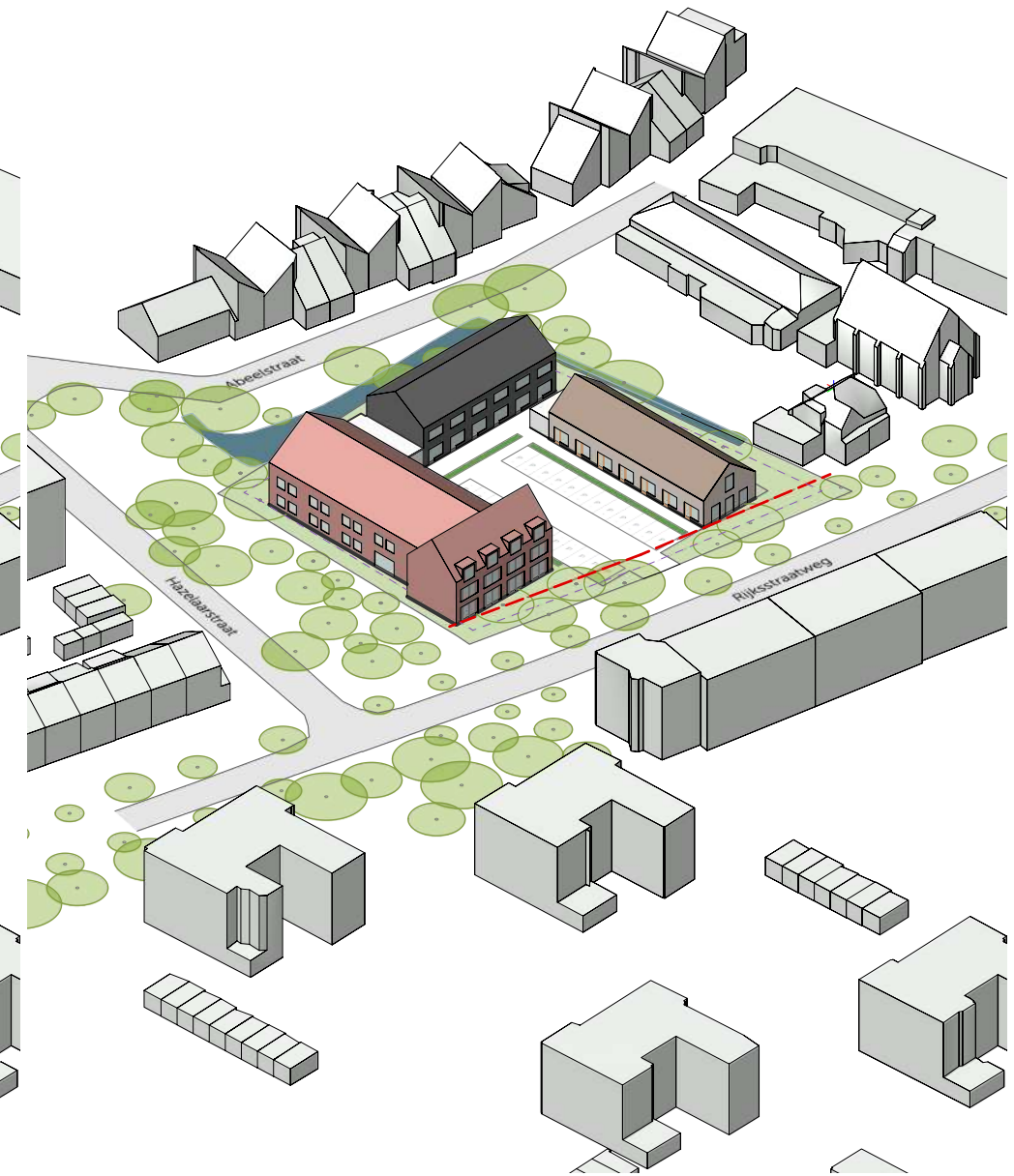
- 50 appartementen
- 2.601 m<sup>2</sup> GO
- 3.444 m<sup>2</sup> BVO
- 12.466 m<sup>3</sup> bruto volume
- Bebouwd oppervlak 1.376 m<sup>2</sup>
- Percentage groen 31,9%

## Variant 3C

25-05-2021



## Nieuw Groot Giessenhof



### Nieuw Groot Giessenhof

- 36 woningen
- 2.310 m<sup>2</sup> GO (-11%)
- 3.035 m<sup>2</sup> BVO (-12%)
- 10.300 m<sup>3</sup> bruto volume (-17%)
- Bebouwd oppervlak 1246 m<sup>2</sup> (-9,5%)
- Percentage groen 32,2%

## Overzicht Nieuw Groot Giessenhof

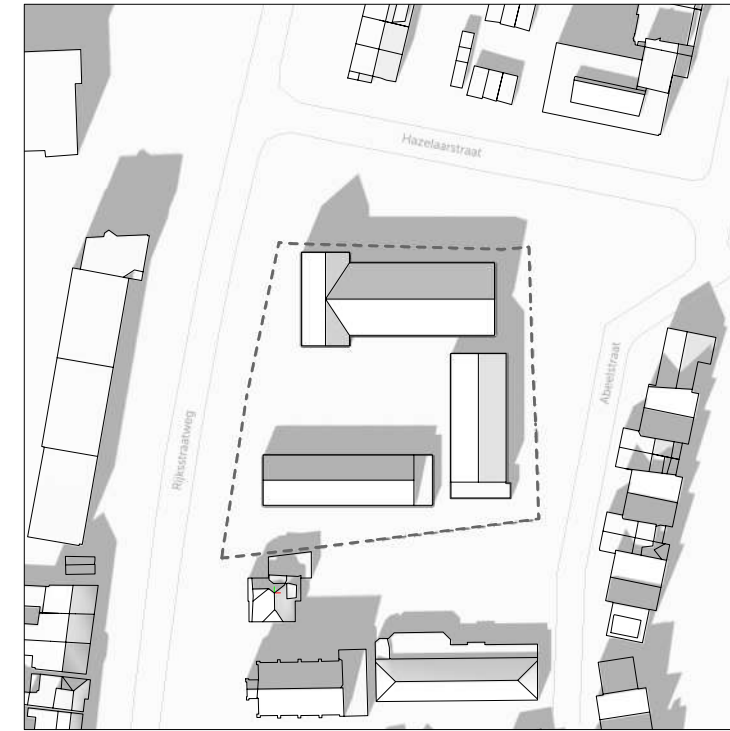




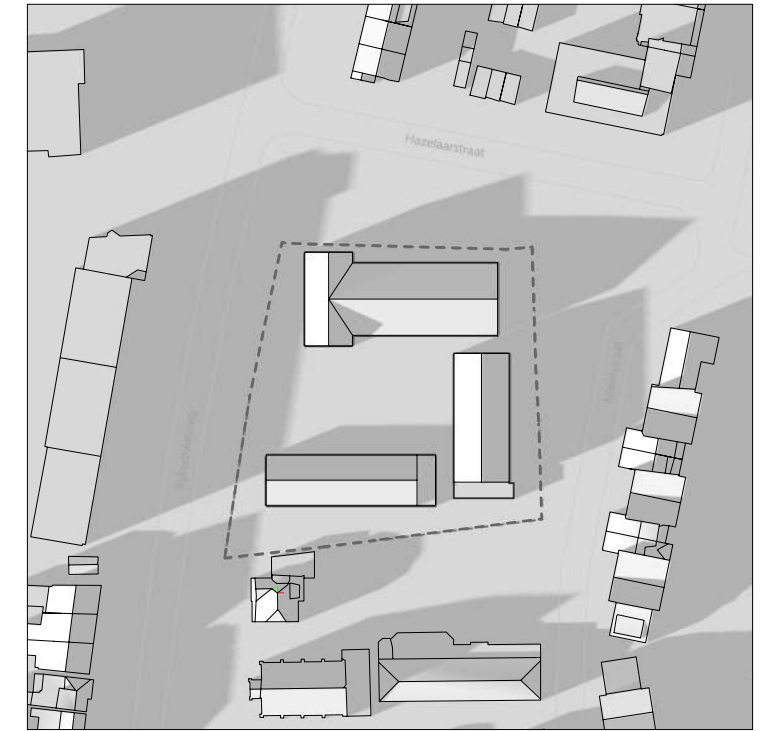
21 maart 09:00



21 maart 12:00



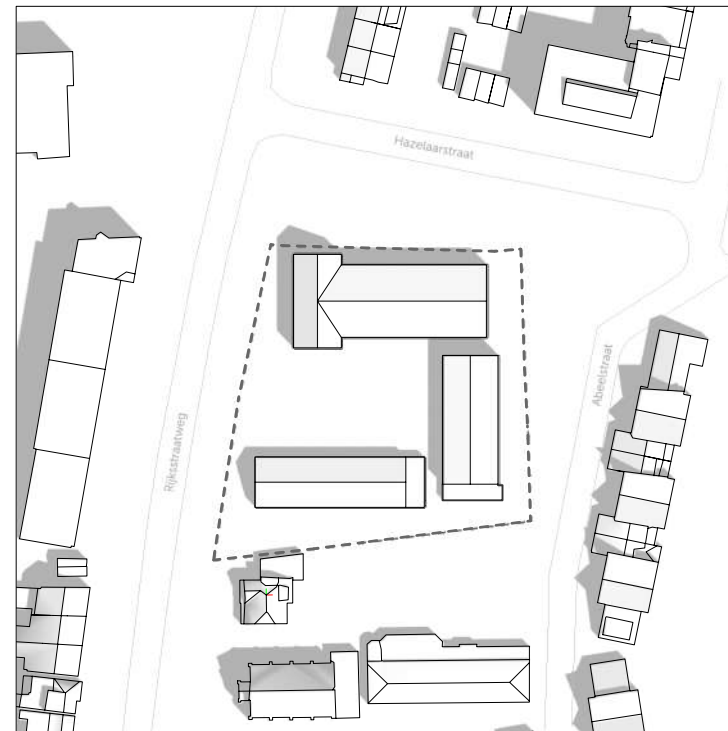
21 maart 15:00



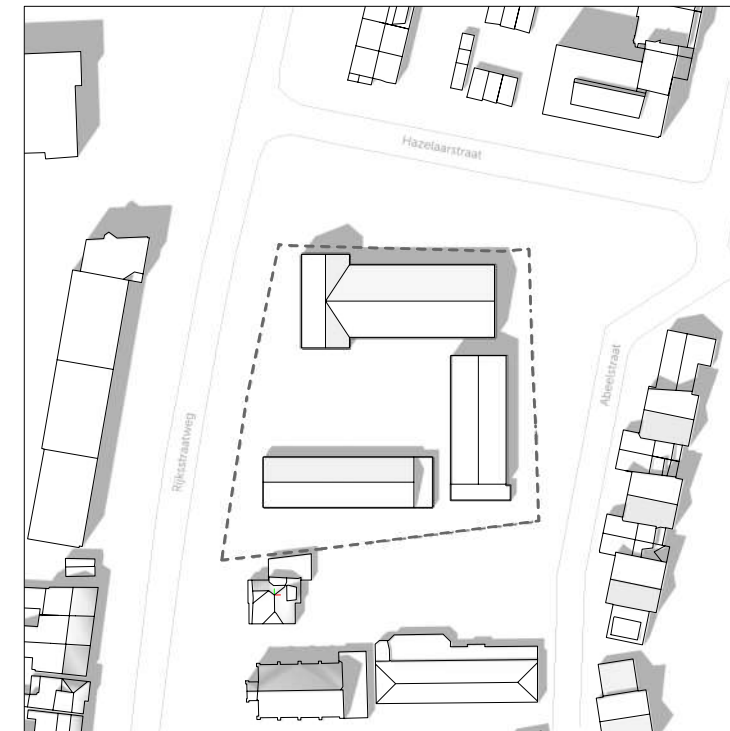
21 maart 18:00



21 juni 09:00



21 juni 12:00



21 juni 15:00



21 juni 18:00

## 5. Volumes, hoogte, licht, bezonning



## 5. Volumes, hoogte, licht en bezonning

- • Bouw volgens het huidige bestemmingsplan: maximaal 4 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte. Maximaal 2 lagen met eventueel een kap (PvW)
- ✓ • Bouw niet te massaal, voorkeur voor een kleiner bouwvolume dan 2600 m<sup>2</sup>
- ✓ • 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)

# Aandachtspunten

## 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

## Proces

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

## Locatie

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

# Ontwerpruimte (knoppen van Niek :)

We hebben een ontwerp gemaakt dat op eigen benen staat en geworteld is op deze bijzondere locatie. De ingrediënten voor het ontwerp (programma, privacy, bouwhoogtes, parkeerbehoefte etc.) zijn allemaal gerelateerd aan elkaar. We hebben ons uiterste best gedaan om niet letterlijk het mengpaneel met de knoppen aan te bieden (zoals we beloofd hadden) maar hebben de ruimte genomen om uw belangen zo goed mogelijk te verwerken in het ontwerp van Nieuw Groot Giessenhof. Mochten er desondanks nog aspecten zijn die we in het vervolgtraject mee kunnen nemen bij de verdere uitwerking, schroom dan niet om dat met ons te delen.



Nieuw Groot Giessenhof

