

Expertgroep Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

Verslag sessie 6 – Terugkoppeling achterban op Schetsontwerp, maandag 12 juli

Aanwezig: Hans de Potter (Abeelstraat), Joost Zeinstra (Abeelstraat), Frans Smits (Rijksstraatweg), Som Toohey (Rijksstraatweg), Michiel Bouman (Tamarinestraat), Niek Heering (Stichting Vrienden van Duivendrecht), Ans Quirijnen (Waddenland, Stichting Oud Duivendrecht), Jo Euwe (Werkgroep Openbare Ruimte), Roland Mattijsen (eigenaar locatie en audiobedrijf AEM), Peter van Leeuwen (De Kleine Kerk), Ernest van der Meijde (Wibaut), Eric De Winter (Wibaut), Niels Timmer (Heren 5), Jeroen Atteveld (heren 5), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Claudia Moerland (De Wijde Blik).

Gespreksleider: Jacqueline van de Sande (Beaumont communicatie)

Dit verslag is bedoeld als samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de zesde sessie van de expertgroep.

1. Welkom

Jacqueline heet iedereen welkom en stelt de agenda en het gespreksverslag van de vijfde sessie vast met de afspraak de opmerking van Niek ten aanzien van de datum en de opmerking van Ans ten aanzien van contactpersonen bij werkgroep archeologie Ouder-Amstel te verwerken.

Jacqueline vat samen dat de vijfde sessie door de deelnemers over het algemeen als tamelijk positief ervaren is, waarbij Joost heeft aangegeven het project niet goed te kunnen evalueren zonder de financiën te begrijpen. Daarom heeft een parallelle sessie plaatsgevonden met Joost, Hans en Dolf, de partner van Niek, over de financiën van de ontwikkeling. Hiervan is een verslag gemaakt dat zal worden rondgestuurd. Jacqueline benadrukt dat het inwilligen van het verzoek om de financiële second opinion te delen met de expertgroep bijzonder is en dankt Ernest daar hartelijk voor.

Jacqueline geeft aan dat deze sessie in het teken staat van het delen van reacties van ieders achterban op het conceptontwerp dat Jeroen in sessie vijf heeft gepresenteerd.

2. Toelichting financiën

Ernest geeft aan dat hij te gast was bij Niek thuis met haar echtgenoot Dolf, Joost en Hans. Ook was Rogier, directeur bij VKZ, aanwezig. VKZ is een adviesbureau voor o.a. bouwkosten en bouwmanagement. VKZ heeft een zelfstandige doorrekening gemaakt van de laatste versie van het plan voor de Rijksstraatweg 125. Daaruit blijkt dat de getallen ongeveer gelijk liggen met de getallen van Wibaut. Er is geconstateerd dat het rendement zeer defensief (laag) is en dat er geen vreemde getallen in voorkomen ten

aanzien van bouwkosten en eindwaardes. Dit zijn de belangrijkste knoppen waaraan je kunt draaien in een begroting. Over de eindwaardes kun je nog iets discussiëren; van belang daarbij is dat bewoners in nieuwbouw nog een eigen investering van circa 10% moeten doen om het geheel af te maken en de tuin in te richten. Ernest geeft aan consensus te hebben bereikt in dit gesprek.

Ernest geeft aan dat er twee onderwerpen nadrukkelijk zijn besproken, te weten de parkeergarage en het bouwvolume. Uit de vingeroefening van Rogier komt naar voren dat er, om een parkeergarage te kunnen financieren, dusdanig veel volume bijgebouwd moet worden dat het stedenbouwkundig geen haalbare of wenselijke gedachte is.

Ook heeft Rogier een variant doorgerekend met minder oppervlakte, om te kunnen bepalen wat er dan gebeurt met de haalbaarheid. Rogier heeft deze berekening samen met Eric en Joost doorgenomen. Het blijkt dat er een serieus verlies geleden wordt wanneer er met substantieel minder woonmeters gerekend wordt. Ernest geeft aan geen bezwaar te hebben om het verslag binnen de groep te delen en vraagt om aanvullingen van Hans en Joost op zijn toelichting.

Hans vult aan het persoonlijk teleurstellend te vinden dat een parkeergarage niet tot de mogelijkheden behoort, in algemene zin en voor het aanzicht van de buurt. Echter begrijpt hij dat vanwege de mix aan oppervlakte, volume en gekozen doelgroep (sociaal, huur en koop) een parkeergarage financieel niet haalbaar is. Dit kan alleen wanneer er hele luxe appartementen gebouwd gaan worden en daar is geen markt voor in Duivendrecht. Hans geeft aan het resultaat duidelijk te vinden en hoopt verdere detailuitwerkingen, zoals groen en pergola's rondom het parkeren, terug te gaan zien in de plannen van Heren 5.

Joost onderschrijft het statement van Ernest dat er geen rare dingen zijn gevonden in de berekening, dat het rendement negatief wordt wanneer het bouwvolume verminderd wordt en dat het zijn overtuiging is dat dit een terechte globale inschatting is. Het is in dit stadium van de planvorming niet mogelijk om nauwkeuriger zaken door te rekenen. Joost hoopt dat er in het vervolgtraject ruimte is voor de benoemde zorgen en dat zij daar nog in tegemoet kunnen komen in de verdere planuitwerking.

Frans vraagt waar het kantelpunt ligt op 0% rendement en of er in die berekening wel rekening gehouden is met 30% sociaal? Ernest geeft aan niet te weten wat het kantelpunt is voor break-even, maar kan wel aangeven dat de berekening onder het gewenste kantelpunt van Wibaut ligt.

Frans vraagt met welke aantallen er in de nieuwe berekening gerekend is. Ernest geeft aan dat er een variant met 1690 m² doorgerekend is, waarmee ongeveer 3 miljoen euro verlies wordt geleden. Frans geeft aan dat dit aantal wel danig lager ligt dan het huidige aantal m². Ernest geeft aan dat dat klopt en dat met het huidige aantal m² er al onder het kantelpunt van

Wibaut uitgekomen wordt. Ernest stelt dat het 0-scenario ook geen optie is, omdat er zonder enige winst geen organisatie te runnen is. Het rendement ligt nu onder de 5%, wat zeer marginaal is. Ernest hoopt ergens in het proces nog slimme dingen te kunnen doorvoeren, zodat het niet lager wordt. Ook moet Wibaut nog in gesprek met de gemeente en weet dus nog niet wat dat daar uit naar voren komt ten aanzien van de kosten.

Joost steunt Ernest hierin en geeft aan dat organisaties normaal minimaal 10% rendement behalen en dit project rekent met 5%, wat dus al veel lager is. Joost gaat ervan uit dat Frans snapt dat 0% geen optie is, omdat het risico dan te groot is voor Wibaut. Frans snapt dit en was eigenlijk alleen benieuwd naar met welk model er gerekend was.

Jacqueline dankt Joost, Hans, Dolf, Rogier en Ernest voor hun extra tijd en verdieping in dit onderwerp.

3. Feedback achterban

Jacqueline vraagt naar de mening van de expertgroep en naar die van hun achterban op het conceptontwerp. Jacqueline wil graag weten of de groep vindt dat Wibaut met dit plan naar de gemeente kan gaan en of de expertgroep er grosso modo achter staat.

Waddenland en Stichting Oud Duivendrecht

Ans geeft aan een samenvatting te hebben gemaakt van de mening van de twee partijen die zij vertegenwoordigt. Er leven nog enkele vragen, namelijk:

Waarom kan de nu geplande T-boerderij niet op de plek van de huidige boerderij staan, om zo het ensemble te behouden?

Jeroen geeft dat de T-boerderij in eerdere plannen naast het huis van Frans stond ingetekend. Gedurende het proces hebben we besloten om het zwaartepunt qua hoogte meer richting de Hazelaarstraat en het appartementengebouw aldaar te verplaatsen, zodat de overgang van het Schoolpad naar de locatie van het Griessenhof minder groot is en het aanzicht voor Frans vriendelijker wordt.

De groene voile kan wel beloofd worden, maar wie gaat dat beheren? Omdat het op verschillende gronden staat.

Jeroen haalt de tekening van de huidige situatie (p.9) erbij en geeft aan dat het grote deel van het groen aan de Rijksstraatweg, het groen achter de dorpel, op het terrein staat waar Groot Griessenhof wordt gerealiseerd. Dat groen zal in beheer blijven van het collectief, in een nader te bepalen beheersvorm.

Ernest vult aan dat er voor de terreininrichting en het groen van Groot Griessenhof een ontwerp gemaakt zal worden. Dat dit vervolgens wordt aangelegd en dat er een beheersplan gemaakt zal worden. Het beheersplan wordt vervolgens ingebracht bij de oprichting van de VvE. Dan weten de

kopers wat er van hun verwacht wordt als het gaat om het onderhoud van het groen.

Jeroen laat zien dat de stippellijn de kavelgrens aangeeft (p.29), waar het beheersplan over zou moeten gaan. Al het groen daarbuiten valt onder het beheer van de gemeente. Jeroen zegt aan de zijde van de Rijksstraatweg een groene haag langs de grensovergang te willen maken, zodat de overgang goed georganiseerd is.

Hoe zal het aanzicht van de gevels zijn, van welk materiaal wordt dat gemaakt?

Jeroen geeft aan dat er nog geen ontwerp is voor de boerderij, maar vindt het belangrijk dat er een eigen materialisering per gebouw wordt gekozen, die samen een goed geheel vormen. Jeroen geeft aan dat de materialen goed op elkaar afgestemd zullen worden en kan zich voorstellen dat het achterste gebouw met hout of houtgelijkend materiaal afgewerkt wordt, dat er onderzocht kan worden uit welk materiaal het Zomerhuis in het verleden bestond en hetzelfde geldt voor het T-gebouw. Anders gezegd, elk gebouw krijgt een eigen identiteit, maar samen vormen ze een ensemble. Mark geeft aan dit zaken zijn die onderzocht en vastgelegd zullen worden in het beeldkwaliteitsplan en in concept besproken kunnen worden met de omgeving.

Hoe ziet de indeling van het erf eruit, waar komen de auto's? Komen deze in het groen? Want daar zijn talloze goede voorbeelden van online.

Mark geeft aan dat een landschapsarchitect betrokken zal worden om invulling te geven aan het groen en het erf. Er wordt een ontwerp gemaakt van het landschap, dat als zodanig wordt aangelegd. Bij de oplevering wordt een beheersplan ten behoeve van het groen meegegeven aan de VvE, zodat men weet hoe en wanneer het groen onderhouden moet worden. In dit plan wordt ook gekeken naar de kansen om het parkeren meer in het groen te verwerken.

Kunnen deelauto's wel afgedwongen worden? Hoe zit dat?

Ernest geeft aan zich hier in te moeten verdiepen. Ernest gaat ervan uit dat de ontwikkelaar de deelauto's gewoon moet gaan organiseren. Het kan wel zijn dat de VvE ze bij tegenvallend gebruik kan verwijderen. Ook dit moet Ernest juridisch nagaan. Mark vult aan dat er nadrukkelijk wordt ingezet op een concept met collectiviteit en daar tijdens de werving van bewoners op te zullen wijzen. Als je hier komt wonen betekent het dat je er meer dan gemiddeld voor elkaar bent, zaken deelt en daar plezier in hebt. Voor mensen is een verhuismoment ook een goede aanleiding om zaken anders te organiseren. Dat kan aanleiding zijn om de eigen auto de deur uit te doen en te kiezen voor autodelen.

Ans reageert dat er aan de overkant van de Rijksstraatweg een groot terrein ligt van het Waddenland met 72 wonen verdeeld over 6 gebouwen en garages. Ans is verantwoordelijk voor het groen, bestrating, riolering etc. en heeft veel contact met die VvE's. Ans weet daardoor waar het over

gaat en hoe moeilijk of makkelijk zaken kunnen gaan. Ans bevestigt dat zaken geregeld kunnen worden door mensen erop aan te spreken. Ans geeft aan dat daar maar 1/3^e van de garages door bewoners in gebruik is. De rest is doorverkocht. Ernest geeft aan daar wel regels voor op te kunnen stellen, zodat men elkaar op zaken kan aanspreken.

Kan zelfbewoning afgedwongen worden, hoe zit dat?

Ernest geeft aan zelf geen uitsluitel te kunnen geven over regels omtrent zelfbewoning, dit loopt via de gemeente en hun beleid. Ernest geeft aan waarschijnlijk wel wat met een anti-speculatiebeding te kunnen doen als ontwikkelaar. Hij wil kijken of zij als ontwikkelaar ook nog iets met de zachte hand kunnen regelen tijdens de selectie van bewoners.

In welk van de drie delen komt de sociale huur of wordt dat gemengd ingedeeld?

Jeroen geeft aan dat er op de kop van de T-boerderij 12 studio's zijn bedacht (p. 37). Deze vallen onder sociale huur en vervullen daarmee de genoemde 30%.

Ans bedankt voor de antwoorden en kan daar zeker een goede terugkoppeling mee verzorgen naar haar achterban.

Tot slot vraag Jacqueline naar de stemming van de achterban. Ans geeft aan dat 80% positief is na toelichting. Ans gaat er een stukje over schrijven in het weekblad.

Rijksstraatweg

Jacqueline vraagt naar de reactie van Frans en zijn achterban. Frans geeft aan dat zijn achterban blij is dat dit ontwerp is gekozen uit de architectenselectie. Ze hebben gekeken naar hun wensenlijst aan het begin van het traject versus wat er nu ligt. Het blijkt dat het hoofdgebouw behoorlijk hoger is dan waar zij al die tijd voor gegaan zijn, dat blijft een punt van zorg. Het is allemaal erg groot en het bebouwde volume is erg veel. Ook zijn er enkele vragen:

Wordt er echt voor 30% puur groen gezorgd in dit ontwerp of telt het water ook mee?

Jeroen geeft aan dat er voor 32.5% 'groen' wordt gezorgd in het plan (p. 30). Hiervan bestaat 29% uit gras en beplanting, 1.1 % uit water (alleen het water binnen de kavellijn is meegerekend) en 2.1% betreffen de hagen. De terrassen van de woningen tellen niet mee, omdat we er niet van uitgaan dat bewoners deze geheel groen gaan invullen.

Blijft het ook groen in de winter, met een mooi en bescheiden karakter?

Mark geeft aan dat de soortenkeuze onderdeel is van het inrichtingsplan (p.34). Hiermee kan nader bepaald worden hoe de privacy ook in de winter gewaarborgd is, bijvoorbeeld door de inzet van groenblijvers.

Is het mogelijk om -in het kader van de bouwhoogte en het zichtbare volume- delen van de gebouwen te verdiepen, denk aan woningen met een soort souterrain?

Ernest geeft aan dat deze overweging o.a. met kosten te maken heeft. Als we gaan verdiepen is het technisch complexer, maar ook de opbrengsten zullen verdampen omdat er geen volwaardige woningen gemaakt worden. Half verdiepte woningen zijn minder waardevol vanwege beperkte lichtinval. Jeroen vult aan dat woningen met een souterrain en minder licht wellicht ook niet door de daglichteisen van het nieuwe bouwbesluit komen.

Kan de boerderij dezelfde hoogte krijgen als de houten schuur? Waarom wordt er niet voor één hoogte gekozen? We zijn wel blij dat het al wat lager is aan de schoolplein kant.

Voor de gemiddelde bouwhoogte is aansluiting gezocht op het type twee lagen plus een kap dat veel in de omgeving voorkomt. Vanuit de gedachte van het erf is vervolgens gedifferentieerd in hoogte tussen de gebouwen onderling. Het gebouw aan de zuidzijde van het erf is iets lager gemaakt, 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.

Frans meldt dat het huidige plan niet voldoet aan de gemeentelijke eis van 'parkeren op eigen grond': "Het verminderen van het aantal parkeerplekken door het nu voorgestelde concept van deelauto's en door het uitgaan van enkele parkeerplekken op gemeentegrond is wensdenken." Mark geeft aan dat het uitgangspunt is dat de ontwikkeling van het perceel idealiter niet zou moeten leiden tot parkeeroverlast in de buurt. Vanuit die gedachte is het plan ingevuld en is gekozen voor een efficiënte parkeeroplossing met enkele langsparkeerplekken langs de Rijksstraatweg voor bezoekers, zoals dat ook elders langs de Rijksstraatweg wordt toegepast. Hij meent dat de ontwikkeling daardoor niet tot overlast elders zal leiden en dat tegelijkertijd een zo groen mogelijk erf kan worden gerealiseerd, tevens een wens vanuit de buurt.

Abeelstraat

Jacqueline vraagt vervolgens naar de terugkoppeling van Hans en Joost namens de Abeelstraat. Hans geeft aan dat de bewoners van de Abeelstraat die direct op het perceel kijken nog wel kritisch zijn, omdat het toch wel massaal en hoog is en daardoor lichtbeperkend. Daarnaast zijn er vragen over de uitwerking met betrekking tot het materiaal, kleuren en privacy.

Jacqueline vraagt of mensen een tuin hebben aan die zijde van de Abeelstraat ten opzichte van de Rijksstraatweg en zich daarom zorgen maken over hun privacy. Hans zegt dat het gaat om hun voortuin, keuken en wellicht slaapkamers op de bovenverdieping.

Hans geeft aan dat er waardering is voor het doorlopen proces en de getrachte openheid.

Joost geeft aan dat zorgen blijven bestaan ten aanzien van het bouwvolume en hoogte van de gebouwen langs de Abeelstraat, omdat zij daar direct op

uitkijken. Daarmee doelt Joost onder andere op de hoogte van de houten schuur, die een stuk hoger wordt dan de huidige bebouwing van de Abeelstraat. Ook stipt Joost de parkeerdruk en privacy aan en vraagt wat er gebeurt tijdens de overgangsfase.

Jacqueline vat samen dat de belangrijkste zorg namens de Abeelstraat privacy betreft, zowel door hoogte van de gebouwen en de kwaliteit groen.

Wat wordt er gekapt aan groen, wat komt terug (in welke vorm) en wat niet?

Mark geeft aan dat het zoveel als mogelijk behouden van gezonde volwassen bomen het vertrekpunt is. Eerst zal er een inventarisatie gemaakt worden van het bestaande groen en de conditie daarvan (is de levensduur van het groen voldoende?). Vervolgens willen wij borgen dat het groen dat kan blijven staan, beschermd wordt tijdens de bouw. Dit zou kunnen door er een houten constructie omheen te bouwen. Het is een gedeeld belang van buurt, ontwikkelaar en toekomstige bewoners om het aanwezige groen zoveel als mogelijk te behouden.

Joost geeft aan graag betrokken te blijven in het vervolgtraject. Hij wil niet alleen geïnformeerd worden, maar ook invloed kunnen uitoefenen. Joost heeft het vertrouwen dat het wel zo zal lopen al besproken -zeker na de openheid van de laatste tijd- maar wil het graag benadrukken.

Jacqueline vat samen dat het plan begrepen wordt, dat er enkele zorgen zijn en dat hij daarom graag betrokken wil blijven bij de uitwerking, in dezelfde openheid als de afgelopen periode. Joost zegt dat hij de houding van het projectteam aan het begin van het participatietraject heel anders heeft ervaren dan aan het 'einde'. Joost zegt dat hij het gevoel heeft dat er aan het begin geen openheid gegeven werd, er werd lang moeilijk gedaan over de opdracht aan de architect, maar zijn gevoel is bijgedraaid en de openheid is er uiteindelijk wel gekomen.

Stichting Vrienden van Duivendrecht

Vervolgens vraagt Jacqueline naar de terugkoppeling van Niek, namens de bewoners van de Rijksstraatweg. Niek geeft aan dat de mensen die zij spreekt, die het Drechtje niet lezen, verbaasd zijn over het verdwijnen van het Giessenhof. Ze zijn wel positief over het participatieproces. Daarvoor complimenten aan Wibaut en Heren5. De inzage in de financiële gegevens was de kers op de taart.

Niek geeft aan dat zorgen blijven ten aanzien van het volume. Dit hadden zij graag kleiner, lager, groener en kleinschaliger gezien. Maar na de inzage in de financiën is duidelijk dat het niet veel anders kan. Niek steunt het verzoek van Joost om betrokken te blijven bij het vervolgtraject om zo vinger aan de pols te houden. Dit heeft niets met gebrek aan vertrouwen in Wibaut te maken, maar is ingegeven door een slechte ervaring bij de ontwikkeling van Het Zonnehof, waar is gekozen voor lelijke stenen. Niek wil er graag voor zorgen dat het best mogelijke ontwerp gerealiseerd zal worden en biedt daarvoor de expertise uit de buurt aan.

Tot slot haalt Niek aan dat de vertegenwoordiger van VKZ, tijdens het financiën overleg, zich negatief heeft uitgesproken over het betrekken van welstand. Niek geeft aan dat zij en Ans goede contacten hebben bij welstand en tipt om daar vooral gebruik van te maken om de processen soepel te laten verlopen. Niek biedt het netwerk, kennis en expertise van de expertgroep hiervoor aan. Ernest zegt daar graag gebruik van te willen maken. Ans zegt dat he na ongeveer 10 jaar gelukt is om een burgerlid in de welstandscommissie te krijgen.

Duivendrecht breed

Jacqueline vraagt of Michiel zijn terugkoppeling wil delen. Michiel geeft aan dat hij iets verder weg woont en dus minder betrokken is bij de hoogte. Zijn reden om betrokken te zijn bij het participatietraject is om het parkeren en het aanzicht te waarborgen. Michiel is heel positief over de tekeningen en denkt dat het parkeren ook wel goed komt. Michiel vraagt of zij betrokken kunnen blijven en inspraak krijgen over hoe het er verder uit gaat zien, daadwerkelijk klankborden.

Ernest geeft aan daar zeker toe bereid te zijn en kan zich voorstellen in zogeheten 'sprints' te werken aan de documenten die geproduceerd moeten worden. Denk aan het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundigplan, voorlopig ontwerp, vergunningsaanvraag. "Voordat we met zo'n document naar de gemeente gaan, die daar iets van moeten vinden, lijkt het me goed om het document met elkaar af te stemmen en zo nodig aan te scherpen en aan te passen." Ernest geeft aan dat dit in dezelfde sfeer en samenwerking als de afgelopen periode kan plaatsvinden. Ernest geeft aan dat nog wel met de gemeente afgestemd moeten worden welke specifieke documenten aangeleverd moeten worden. Ernest houdt graag de lijnen open.

Rijksstraatweg 70 / 110

Vervolgens vraagt Jacqueline naar de terugkoppeling van Som, namens de bewoners van de Rijksstraatweg 70 tot en met 110. Som geeft aan dat het vanwege zijn vakantie en die van anderen lastig was om een volledige terugkoppeling te verzorgen. Een aantal bewoners is ook lid van Stichting Oud Duivendrecht en Vrienden van Duivendrecht. De terugkoppeling is niet gewijzigd ten opzichte van eerdere terugkoppelingen; de ontwikkeling is beeldbepalend voor het dorp en mensen blijven kritisch op het volume en de hoogte. De achterban van Som is kritisch op de locatie van het volume, omdat het hun directe uitzicht betreft. Hierdoor maken ze zich zorgen over hun privacy en de kwaliteit van het groen. Som vraagt hoe lang het gaat duren totdat het groen volwassen genoeg is dat het bijdraagt aan privacy. Som geeft aan dat het belangrijk is dat iemand uit zijn blok betrokken blijft bij het groenontwerp. Ook geeft hij aan dat men het jammer vindt dat het kleine voorhuis weggaat en dat daar een groot blok voor terugkomt. Som bedankt de organisatie voor het participatietraject. Hij geeft aan dat hij begrijpt dat niet alles naar wens kan zijn.

Jacqueline vat samen dat er enkele zorgen blijven bestaan, waaronder het groen, maar dat er ook goede hoop is dat het gemoedelijk blijft.

Jacqueline vraagt aan Jeroen of er nog iets te doen is aan de aanblik voor de bewoners van de Rijksstraatweg. Jeroen geeft aan dat er veel verschillende belangen zijn en dat er geprobeerd is om zo goed mogelijk recht te doen aan ieders belang. Het vasthouden van de groene voile is een grote bijdrage aan de beleving van de Rijksstraatweg en ook aan de privacy van de omliggende bewoners.

Mark geeft aan dat het groen jong is wanneer het geplant wordt en dat dit nog volwassen moet groeien. Mark geeft aan wel iets te kunnen doen aan de selectie van het groen bij aanplant, om alvast enkele grotere bomen en struiken te selecteren. De maximale maat voor aanplant hangt samen met de grootte van de kluit. De kluit mag namelijk niet in het grondwater staan. Mark oppert om meer beeldmateriaal te ontwikkelen om de maat en schaal van het groen beter in beeld te kunnen brengen. Mark is van mening dat de maat en schaal zich goed verhoudt tot de directe omgeving en heeft vertrouwen in Jeroen en Niels dat het ontwerp bijdraagt aan de privacy en de impact zal verzachten. Mark kijkt er naar uit om dit ontwerp samen met de omgeving te vervolmaken. Som sluit af met de boodschap dat hij wellicht na de vakanties van de burens nog een aanvullende mail zal sturen.

Werkgroep Ruimtelijke Ordening

Jacqueline vraagt naar de terugkoppeling van Johanna, namens Werkgroep Ruimtelijke Ordening. Johanna geeft aan dat alles eigenlijk al gezegd is, maar wil graag drie punten onderstrepen. Ten eerste, lof voor het proces zoals het tot nu toe gaat en de manier waarop de verschillende groepen betrokken worden. Dat wordt zeer op prijs gesteld. Ten tweede, er blijft een soort angst bestaan rondom het parkeren. Johanna hoopt dat er misschien nog eens over nagedacht kan worden. Ten derde, de bouwhoogte. Johanna vraagt of deze toch te verlagen is.

Familie Mattijsen

Jacqueline vraagt aan Roland Mattijsen hoe hij nu naar de plannen voor de Rijksstraatweg kijkt. Roland geeft aan dat het een uitgebalanceerd verhaal is en de individuele wensen en reacties te begrijpen en waarderen. Zijn belang is dat het daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Roland vindt de plannen goed en met name de manier hoe we er gekomen zijn. Heren 5 heeft sinds het winnend van de *shoot-out* flinke stappen gemaakt. Het lijkt Roland leuk om 'als het weer mag' met alle betrokkenen een keer te gaan barbecueën, wanneer iedereen zich daar senang bij voelt. Als dank voor ieders tijd en inzet. Zo rond september.

De Kleine Kerk

Jacqueline vraagt aan Peter of hij een terugkoppeling namens de kerk kan geven. Peter geeft aan het gehele proces als zeer positief te hebben ervaren en met het resultaat kan leven.

4. Slot

Om af te sluiten herhaalt Jacqueline de vraag 'Kunnen we naar de gemeente met ons plan?' en geeft daarbij aan het gevoel te hebben dat dit kan. Jacqueline vat samen dat de groep enthousiast is over het proces en begrijpt waar op is uitgekomen en dat dit acceptabel is. De een meer dan de ander. Er is de grote wens, gezien de tevredenheid over het proces, om deze werkwijze voort te zetten. Alvorens het zover is dient deze fase van het participatieproces afgesloten te worden met een participatieverslag, dat aangeboden zal worden aan de gemeente.

Jacqueline vraagt of Ernest dit ook zo heeft ervaren. Ernest geeft aan hetzelfde te denken en vraagt nadrukkelijk of hij en Jacqueline de groep zo goed hebben begrepen. Dit is het moment om je uit te spreken. Ernest begrijpt dat er altijd enige spanning zal blijven bestaan en respecteert de wens om in volume omlaag te gaan, maar geeft daarbij aan dat dit lastig zal worden. Ernest geeft aan een serie aan wensen te hebben verwerkt in de plannen en de overgebleven wensen niet uit het oog zal verliezen tijdens het vervolgtraject. Ernest geeft aan het mooi te vinden om dit samen te doen met de groep.

Jacqueline sluit af met de rondvraag of er nog opmerkingen of vragen zijn vanuit de groep en start bij Ans. Ans vraagt of het beeldkwaliteitsplan ook gedeeld zal worden met de groep. Ernest geeft aan dat dit naar verwachting door Heren 5 wordt gemaakt en vooraf ook met de groep gedeeld wordt om zo aanvullingen op te halen.

Som zegt dat hij niet heel blij is en persoonlijk vindt dat de impact van het ontwerp bijna slechter is geworden voor hem en zijn burens, gedurende het proces. Hoe dan ook is hij wel blij dat hij heeft bij kunnen dragen aan het proces en hij zal namens zijn gebouw binnen een week een meer volledige terugkoppeling nasturen.

Jeroen, Heren 5, zegt dat hij aandachtig heeft geluisterd en blij is dat iedereen de stukken kritisch heeft beoordeeld. Daarmee kan hij weer verder. Hij denkt wellicht hier en daar de plannen bij te kunnen schaven in het vervolgproces. Jeroen hoopt elkaar snel weer te zien en de vervolgstappen te kunnen terugkoppelen.

Ans geeft aan dat de zaken die ingebracht zijn, meegenomen zijn in de plannen. De hoogte blijft een probleem in het dorp en zal dat wellicht ook nog zijn aan het einde van het traject. Ans geeft Jeroen de tip om ook in kleuroplossingen te denken, om zo de hoogte te verzachten.

Johanna is het eens met Ans. Zij verwacht dat de zorgen over de hoogte zullen blijven, maar onderstreept dat de ene hoogte de andere niet is en dat daar creatieve oplossingen voor zijn. Dat is een uitdaging voor de architecten.

Hans geeft aan dit traject te zijn ingestapt in verband met zorgen over leefbaarheid en woongenot en zag het beginontwerp als een bedreiging. Ondertussen is Hans minder zorgelijk dankzij de aanpassingen die zijn gemaakt. De vervolgstap is de uitwerking en Hans is van mening dat dit vooral aan de architect is. Hans zijn focus zal vanaf nu op een ander project in Duivendrecht liggen en hij stelt daarom zijn plekje ter beschikking aan een andere bewoner van de Abeelstraat.

Joost is akkoord met het traject en is blij met de toezegging van Wibaut dat de groep betrokken blijft in het vervolgetraject, inhoudelijk nog wat te zeggen heeft over de vormgeving en dat er, daar waar ruimte is, nog aanpassingen doorgevoerd kunnen worden. Joost wil er graag voor zorgen dat het proces ook makkelijk gaat verlopen voor Wibaut, want moeilijke processen betekent meer kosten en minder ruimte om aan te passen.

Niek geeft aan het een constructief proces te vinden. Ze geeft aan dat het niet helemaal aansluit bij alle wensen van de belanghebbenden, maar dat zij zo. Nu wil Niek graag samen dit project verder brengen, met hulp vanuit het netwerk van de expertgroep, richting de gemeente en politiek, om zo de gemaakte plannen ook daadwerkelijk toekomstbestendig te laten zijn.

Eric De Winter, Wibaut, heeft geen verdere aanvullingen en dankt de groep.

Niels Timmer, Heren 5, geeft aan het te hebben ervaren als een leerzaam proces.

Mark van der Heide, stedenbouwkundige, geeft aan bewondering en respect te hebben voor ieders inbreng. Mark vindt dat er een mooi plan ligt en meent een goed verhaal te hebben richting de gemeente.

Roland Mattijsen sluit zit daarbij aan.

Ernest sluit zich ook daarbij aan en kijkt positief terug op het traject. Ernest is blij dat de partijen nader tot elkaar gekomen zijn en dat vertrouwen is ontstaan. Hij geeft aan dat het niet mogelijk is geweest voor beide partijen om het maximale te bereiken, maar dat er wel consensus is. Dit is een goede basis om verder te gaan, er is een prettige sfeer om dit in harmonie te doen.

Jacqueline geeft aan dat de volgende stap is om met dit plan en het participatieverslag onder de arm richting de gemeente te gaan. Jacqueline vraagt aan Niek en Ans om hierbij te zijn, als bekend is hoe e.e.a. verder gaat. Niek geeft aan graag mee te lezen met het participatieverslag, om zo de nuances en belangen te waarborgen en het gehele verslag te omarmen. Jacqueline verwacht dat dit een pakket zal zijn van alle verslagen met een oplegger en zal dit rondsturen.

Jacqueline stelt voor om na de zomer bij Roland te gaan barbecueën ter afronding van deze fase en vervolgens per product weer samen te komen,

in een nader te bepalen vorm, om zo inbreng te kunnen leveren en de ideeën te toetsen.

Jacqueline dankt iedereen hartelijk voor het harde werken en ieders inbreng en wenst iedereen een hele fijne avond en zomer.