

Stedenbouwkundig plan Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

18 mei 2022

Concept



Inleiding

In 2021 is een ontwerp gemaakt voor de ontwikkeling van het terrein aan de Rijksstraatweg 125. Aangezien de huidige eigenaar van het perceel van plan is om het bedrijf dat hier gevestigd is op termijn elders te huisvesten, komt het perceel beschikbaar. Ontwikkelaar Wibaut heeft de handschoen opgepakt om voor deze plek een passende nieuwe invulling te ontwikkelen. In aansluiting op het karakter van de omgeving gaan de gedachten daarbij uit naar dorps wonen.

Luchtfoto locatie



Participatie

Om tot een gedragen ontwerp te komen is een intensief participatieproces doorlopen met, tot nu toe, in totaal circa achttien bijeenkomsten. Met behulp van een enquête is in eerste instantie onderzoek gedaan naar de voorkeuren en wensen van omwonenden en betrokkenen. Vervolgens hebben drie architecten hun visie op de plek en de ontwikkelingsmogelijkheden gegeven. Uit de reacties op deze visies kwam een duidelijke voorkeur naar voren voor de visie van Heren 5

architecten. Heren 5 is vervolgens gevraagd om de uitwerking ter hand te nemen. Met behulp van de kritische reacties en reflecties vanuit een expertgroep, bestaande uit betrokkenen vanuit de buurt, belangenorganisaties en het dorp, is het ontwerp ruimtelijke en programmatisch aangescherpt en verder gebracht tot een voldragen schetsontwerp. Het verslag van dit participatieproces is op 22 september 2021 aangeboden aan wethouder Barbara de Reijke.

Haalbaarheidsonderzoek

Op basis van dit materiaal en aanvullende stukken heeft de gemeente een haalbaarheidsonderzoek gedaan. Het resultaat van dit onderzoek was positief. Een aantal zaken behoeven nog nadere uitwerking. Naar aanleiding daarvan is het stedenbouwkundig plan opgesteld dat nu voor ligt. Ook bij de totstandkoming van dit document is de expertgroep betrokken geweest. Alvorens de plannen verder uit te werken richting een bouwaanvraag zal het stedenbouwkundig plan voorgelegd worden aan het bestuur en de gemeenteraad, om te borgen dat het plan ook politiek draagvlak heeft.

Planproces

Het stedenbouwkundig plan beschrijft op hoofdlijnen de beoogde ruimtelijke, functionele en programmatische ontwikkeling van het perceel. Wanneer er overeenstemming bestaat over deze hoofdlijnen zal het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt in een aantal planproducten.

Om een juridische grondslag voor de ontwikkeling te krijgen wordt het stedenbouwkundig plan vastgelegd in een bestemmingsplan en vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

Positie in de omgeving



Leeswijzer

Dit document bestaat uit drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk beschrijft in het kort de locatie en geschiedenis van de plek. Ook wordt hierin het vigerende bestemmingsplan belicht. Hoofdstuk twee is een beschrijving van de ruimtelijke aspecten van het stedenbouwkundig plan.

Vanuit een visie op de bestaande situatie en omgeving is een integraal ontwerp gemaakt voor de stedenbouw, het landschap, de architectuur en duurzaamheid. Het derde en tevens laatste hoofdstuk geeft in brede zin een indruk van het programma dat gerealiseerd. Dat betreft het aantal en soort woningen, maar ook het parkeerprogramma wordt gerealiseerd.

Locatie gezien vanaf de Abeelstraat >



1 | Locatie

Situatie

De locatie is Rijksstraatweg 125. Het perceel ligt aan de oostzijde van de Rijksstraatweg en is hierop georiënteerd en ontsloten. Aan de achterzijde wordt het perceel begrensd door de Abeelstraat. Aan de noordzijde bevindt zich een particuliere kavel, die de locatie scheidt van de Hazelaarstraat. De gebouwen die zich hier

bevonden zijn enkele decennia geleden afgebrand, waarna hier struweel is ontstaan. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door het huis van de bovenmeester, een gemeentelijk monument behorende bij het ensemble dat verder gevormd wordt door de oude school en de kleine kerk.

Geschiedenis

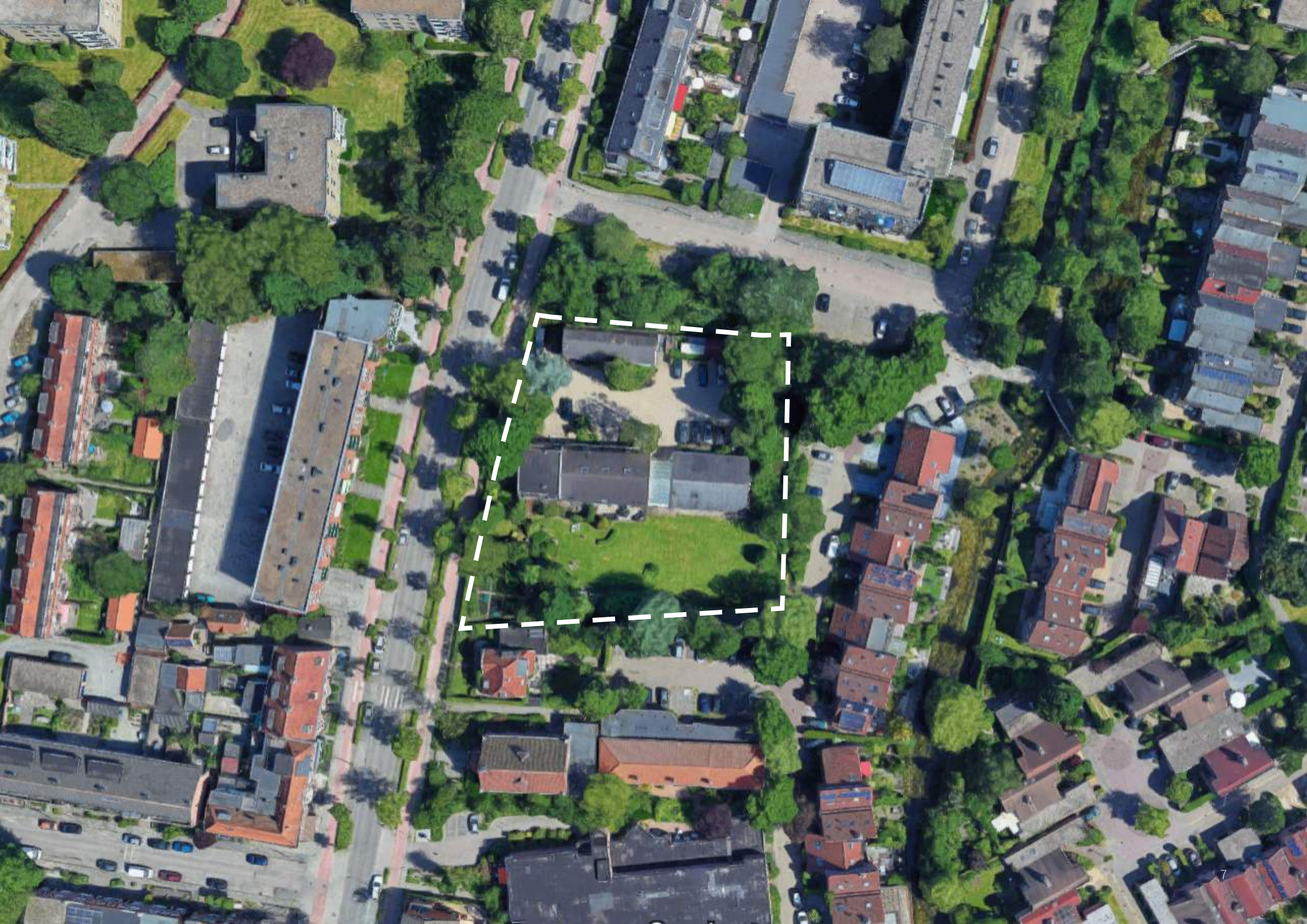
De Rijksstraatweg is van oorsprong een ontginningsweg, tussen de Grootte Duivendrechter polder en de Venserpolder. Lange tijd doorsnijdt de Rijksstraatweg het landelijk gebied, totdat in de vorige eeuw de verstedelijking op gang kwam vanaf de

noordelijke kant van de Rijksstraatweg. In de twintigste eeuw wordt Duivendrecht stap voor stap verstedelijkt, waardoor aan weerszijden van de Rijksstraatweg buurten en wijken komen te liggen.

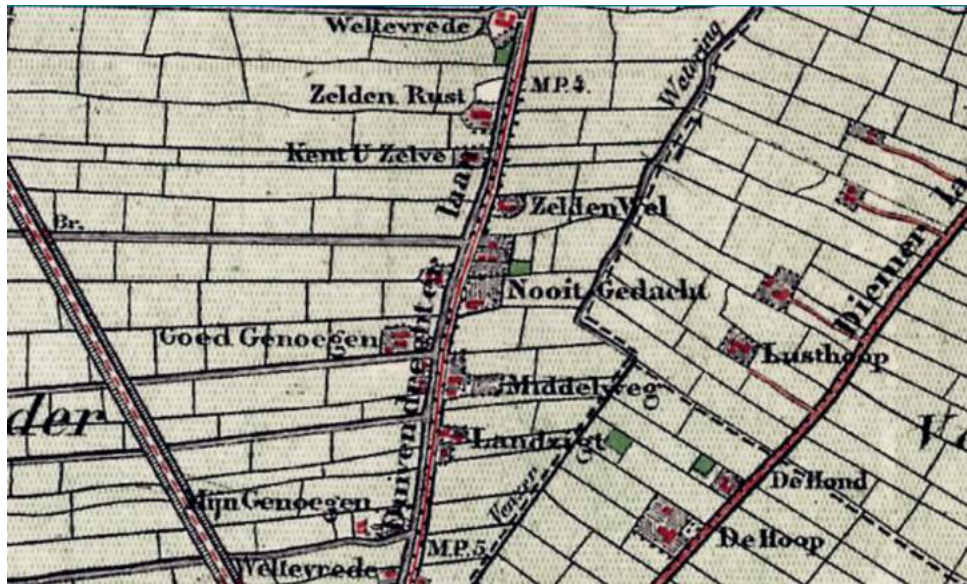
Locatie gezien vanaf de Rijksstraatweg



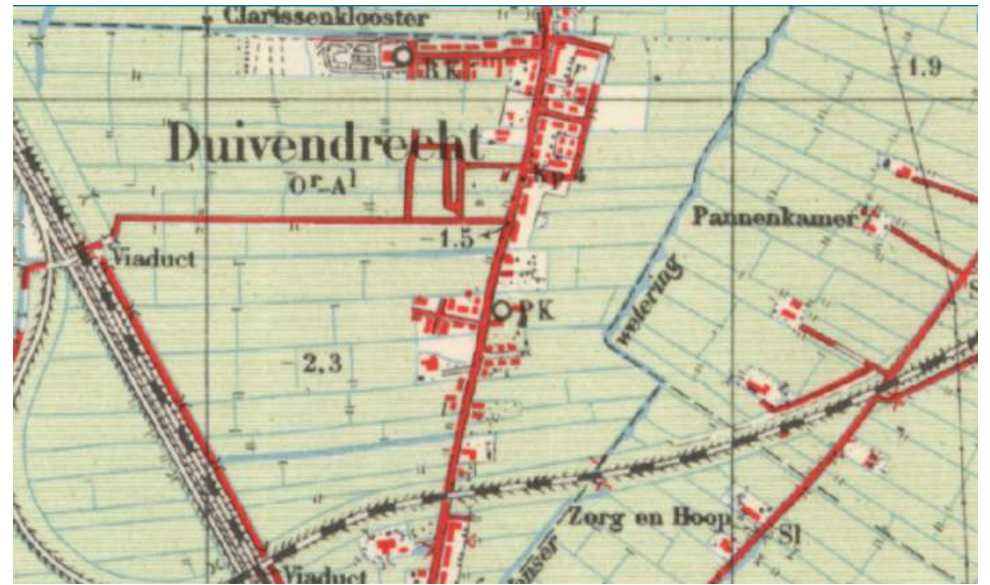
Plangebied >



circa 1880



circa 1950



circa 1930



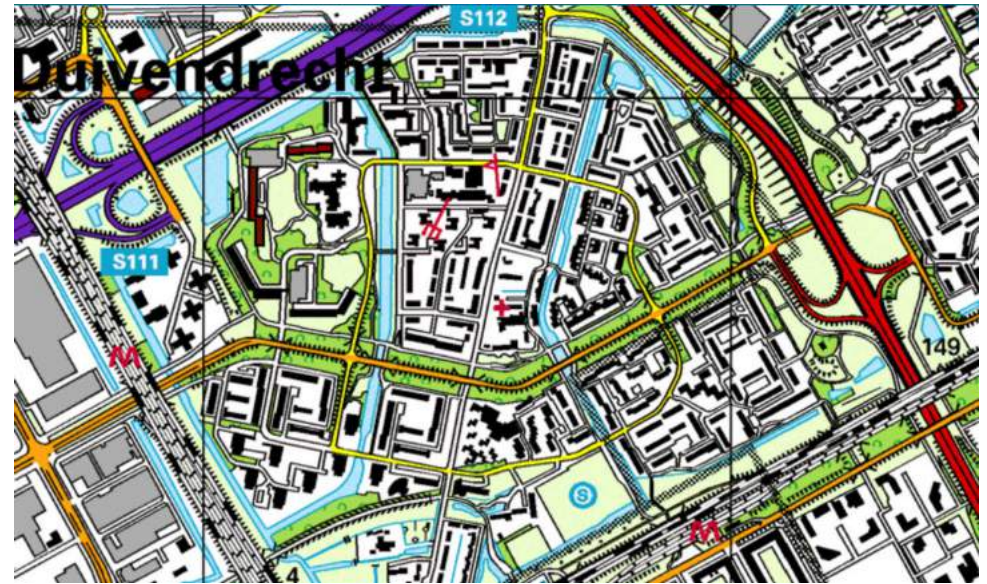
circa 1970



circa 1981



circa 2000

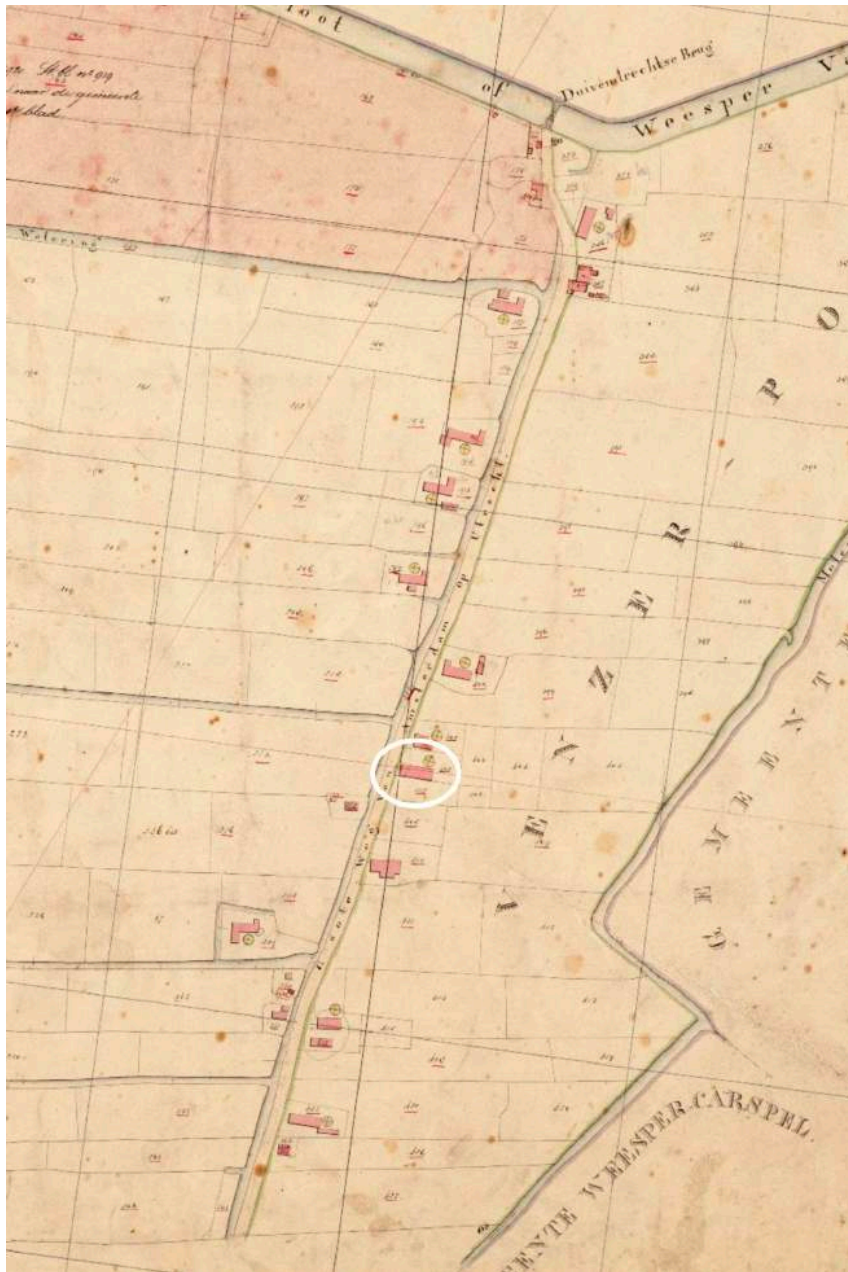


circa 1990

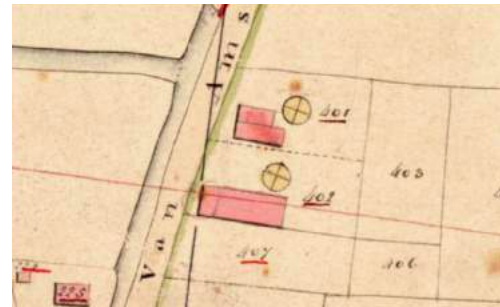


circa 2018

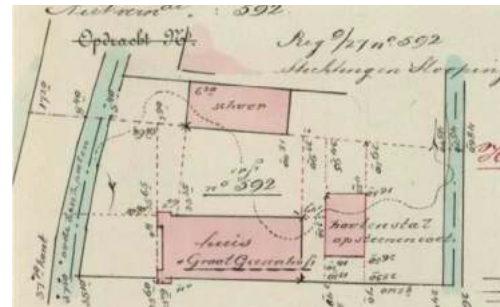




Algemeen Handelsblad 1856: 'De Heerenhuizing, met koetshuis en paardenstalling, benevens de tuin en moesgrond van de boerderij Giessenhoff, zeer aangenaam gelegen aan den Straatweg naar Utrecht...'



< 1853
 Familie Obbens
 Giesenhoff en Klein Giessenhoff
 Beide Boerderijen hebben een hooiberg en aan de zuidzijde is een pleziertuin. Opvallend is dat de rooilijn van de boerderij niet in de lijn staat van de straat



1913
 Familie van Veeren
 Huis groot Giessenhoff, Houtenstal op steenenvoet en schuur. Herbouw boerderij in sobere uitvoering met subtiele metselwerk accenten in geglazuurde bakstenen.



1955
 Familie Mattijzen
 Boerderij bestaande uit woonhuis met koeienstal, losstaande varkensstal en paardenstal

Erf

Het perceel Rijksstraatweg 125 is een boerenerf aan het ontginningslint. Oude tekeningen tonen verschillende opeenvolgende situeringen. In 1913 wordt Giessenhof herbouwd en wordt dan Groot Giessenhoff genoemd. De boerderij op het buurperceel heet dan Klein Giessenhoff. Kenmerkend is de oriëntatie van de gebouwen, die niet haaks op de weg staat, maar beïnvloedt lijkt door de richting van de landerijen.

Bestemmingsplan

Op het perceel is momenteel een bedrijf gevestigd. In het bestemmingsplan is dan ook sprake van de bestemming bedrijf. Het vormt daarmee een uitzondering op de omgeving, waar overwegend woonbestemmingen van kracht zijn. Om ook op dit perceel wonen mogelijk te maken zal een juridisch-planologische procedure gevolgd moeten worden.

Uitsnede Bestemmingsplankaart



2 | Planopzet

Concept

Aan de Rijksstraatweg 125 wordt een nieuw erf gemaakt waar gewoond wordt. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat de huidige gebouwen als zodanig weinig historische waarde vertegenwoordigen. De waarde is vooral cultuurhistorisch van aard en betreft het gegeven van een boerenerf, als oorsprong van het dorp Duivendrecht. Ook is de bouwtechnische staat niet goed, waardoor de gebouwen moeilijk hergebruikt kunnen worden. Om die reden wordt de bestaande bebouwing niet gehandhaafd, maar is voor het stedenbouwkundig ontwerp wel nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de typologie van boerderijen en erven. Het ontwerp heeft zich in de dialoog met de expertgroep ontwikkeld tot het voorstel dat nu voorligt.

Sofia's hoeve



Opzet

Het nieuwe ensemble bestaat uit drie gebouwen rondom een erf dat ontsloten wordt vanaf de Rijksstraatweg. De bebouwing is gegroepeerd in een U-vorm. Het erf draagt bij aan het gevoel van collectiviteit dat nagestreefd wordt. De entrees van de woningen zijn georiënteerd op het erf. In lijn met de historische ontwikkeling tonen de gebouwen hun gezicht aan de Rijksstraatweg. De gebouwen zijn voorzien van kappen en verschillen in nok- en goothoogtes, evenals dat bij oorspronkelijke erven het geval is. De hoogtes oriënteren zich op de hoogtes van de gebouwen in de omgeving.

Aan de noordzijde is een gebouw bedacht dat gebaseerd is op de zogenaamde T-boerderijen die elders in Duivendrecht voorkomen. Met een nok op circa 12,0 meter* en een goot op circa 7,1 meter* is dit het hoogste gebouw. Dit gebouw is aan de noordzijde geplaatst, in aansluiting op de hogere bebouwing aan de Hazelaarstraat. Met een goot van circa 4,5 meter* en een nok op circa 8,4 meter* is het zuidelijke gebouw het laagst. Het zoekt de

aansluiting bij het huis van de bovenmeester. Het gebouw aan de oostzijde zit daar tussenin en oriënteert zich, met een nok- en goothoogte van respectievelijk 11,0 en 6,5 meter*, qua hoogte op de bebouwing aan de Abeelstraat.

(*gemeten vanaf afgewerkt vloerpeil begane grond van de woningen)



Antoniushoeve



Monumentale T-boerderijen aan de Rijksstraatweg. Dwarssliggend voorhuis, achterhuis en daaraan gekoppelde stallen. Naast de boerderij bevindt zich het Zomerhuis

[Overzichtstekening >](#)



Hazelaarstraat

Abelstraat

Rijkstraatweg

Plankaart

De stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische inzet is vastgelegd op de plankaart. Dit is de kern van het stedenbouwkundig plan.

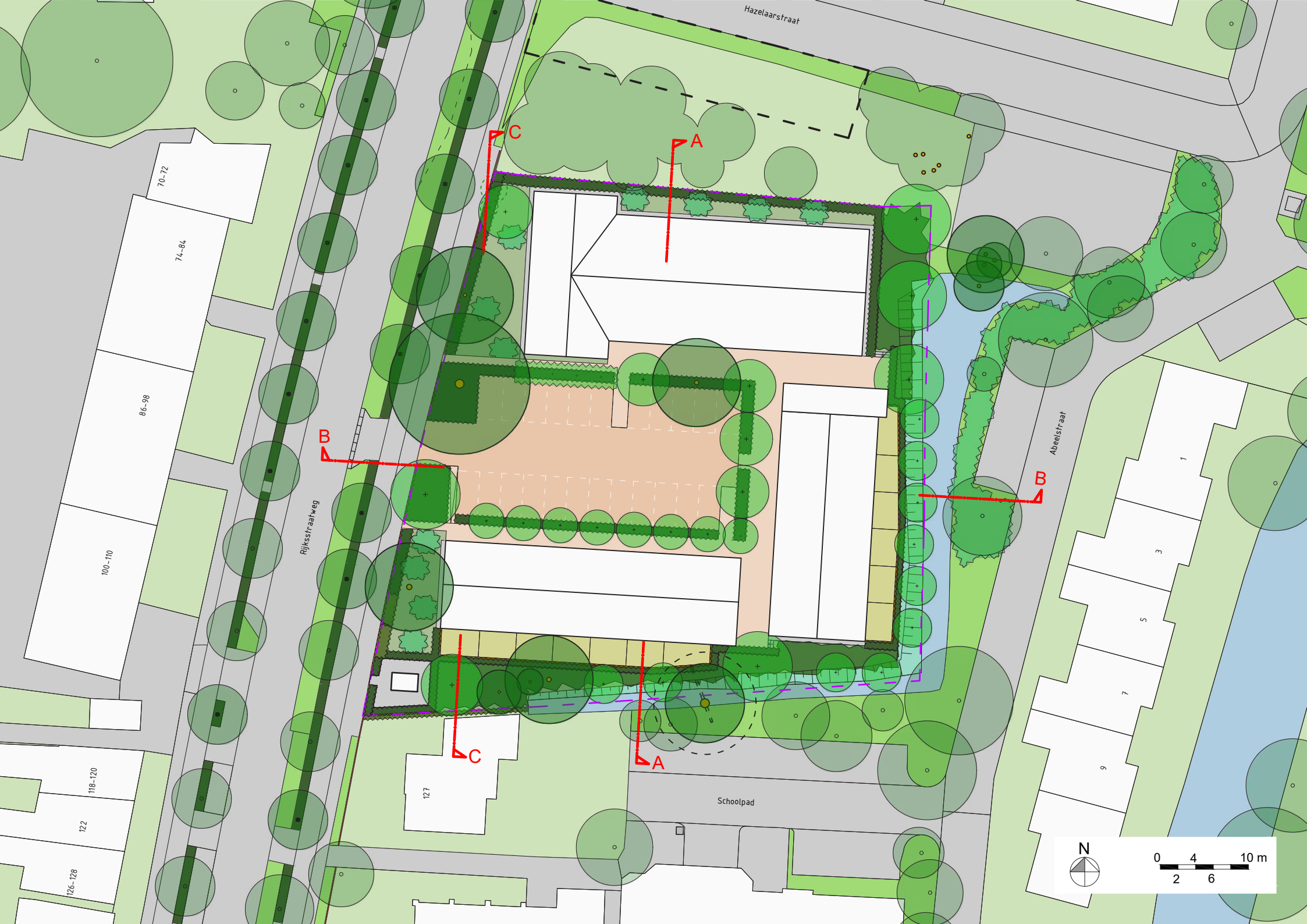
Doorsnede B



Doorsnede A



Plankaart >



Hazelaarsstraat

70-72

74-84

86-98

100-110

Rijksstraatweg

118-120

122

126-128

127

Schoolpad

Abeelsgraaf

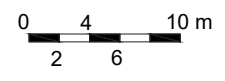
1

3

5

7

9



Duurzame groenstructuur

In het stedenbouwkundig plan gaat de architectuur hand in hand met het landschap. Naast de architect en stedenbouwkundige maakt, ten behoeve van de inrichting van de buitenruimte, een landschapsarchitect deel uit van het ontwerpteam. Vanuit een analyse van de huidige situatie en landschappelijke waardes is een perspectief ontwikkeld op een duurzame groenstructuur, waarin ook ruimte is voor nieuwe elementen en kwaliteiten. In de uitwerking van het inrichtingsplan zal onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om de groenstructuur verder te versterken.

Situatie

De bestaande groenstructuur heeft een samengesteld karakter. Het gebied oogt groen, als gevolg van een optelsom van groene elementen. Dit zijn bomen, hagen en struiken op de kavel, maar ook groenelementen buiten de kavel, zoals de laanbeplanting langs de Rijksstraatweg, het bosje op het Meeringterrein, de struweel- en boombeplanting langs de Abeelstraat en Schoolstraat. Het is met name de groene schil die bijdraagt aan de groene beleving van de plek.

Visie

Voor veel mensen uit Duivendrecht is de groene karakteristiek van de plek een belangrijke, dorpsse waarde. Om deze kwaliteit te borgen en versterken zijn vier groentema's benoemd voor de inrichting van de buitenruimte en het robuuster maken van de groene schil.

- 1 Versterk gelaagde opbouw in beplantingstructuur
- 2 Vergroot biodiversiteit door toepassing van vroeg en laatbloeiers, besdragers en inheemse beplanting (struiken!)
- 3 Benut & versterk bestaande biotopen door de beplantingskeuze (droog & nat, zon & schaduwrijk, vroegbloeiend, vruchtdragend)
- 4 Vergroot seizoensdynamiek in jaarverloop door specifieke soortenkeuze

Principe van de groene schil



Foto's omgeving



Bomen

Een belangrijke drager van het groenbeeld zijn de bomen. Van de bomen op het terrein is een inventarisatie gemaakt door een boomspecialist. Op het terrein bevinden zich circa 33 bomen (boom nummer 21 bevindt zich buiten het perceelsgrens). Monumentale bomen bevinden zich niet op het terrein, maar er zitten wel een aantal fraaie exemplaren bij. De bomen zijn zeer verschillend van soort, kwaliteit en conditie. Sommige bomen staan elkaar in de weg of zijn in het verleden (te) fors gesnoeid. Anderen dreigen te groot te worden voor de tuinsituatie waarin ze zich bevinden. Het uitgangspunt is uiteraard om zoveel mogelijk bomen te behouden, maar wel op voorwaarde dat de groenstructuur zich duurzaam kan ontwikkelen.

Hagen

Ook bevinden zich op het terrein een tweetal verwilderde coniferenhagen, samen bestaande uit circa 32 coniferen. Vanwege hun oorsprong en verschijningsvorm zijn deze hagen niet opgevat als individuele bomen, maar als haag. Aangezien dit exoten zijn en niet bijdragen aan het beoogde landschapsbeeld wordt in het plan voorzien in nieuwe, meer passende hagen. Het lijkt er bovendien op dat de uitgegroeide coniferenhagen niet vergunningplichtig zijn, aangezien deze beiden volgens opgave van de boomingenieur de maximale lengte van 25 meter niet overschrijden.

Huidig boombestand



Selectie en motivering van bomen die niet gehandhaafd worden in het inrichtingsplan



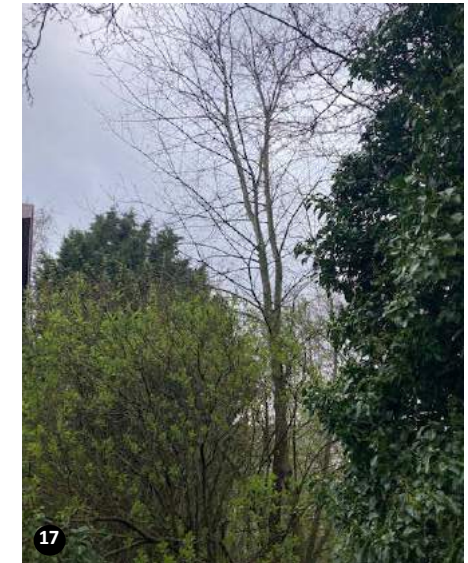
25
berk waar de top is uitgezaagd, staat in verdrukking van esdoorn



22
scheefstaande kronkelwilg, staat in verdrukking van de esdoorn



18
lijsterbes langs sloot



17
jonge iep- zaailing langs sloot (oostkant)



3
blauwceder-exoot, in concurrentie met te behouden berk nr 4



5 6
2 berken op voorgrond staan in de verdrukking van de grote es tussen gevel en straat



10
geknotte berk op binnenterrein



23
scheef gegroeide appelboom in hoek moestuin

Kwalitatieve selectie

Op basis van de inventarisatie heeft de landschapsarchitect per boom gekeken of deze een positieve bijdrage kan leveren aan het beoogde groenbeeld en of de boom duurzaam in stand gehouden kan worden. De inventarisatie heeft geleid tot de selectie van dertien 'toekomstbomen'. De inventarisatie is als bijlage opgenomen in dit document.

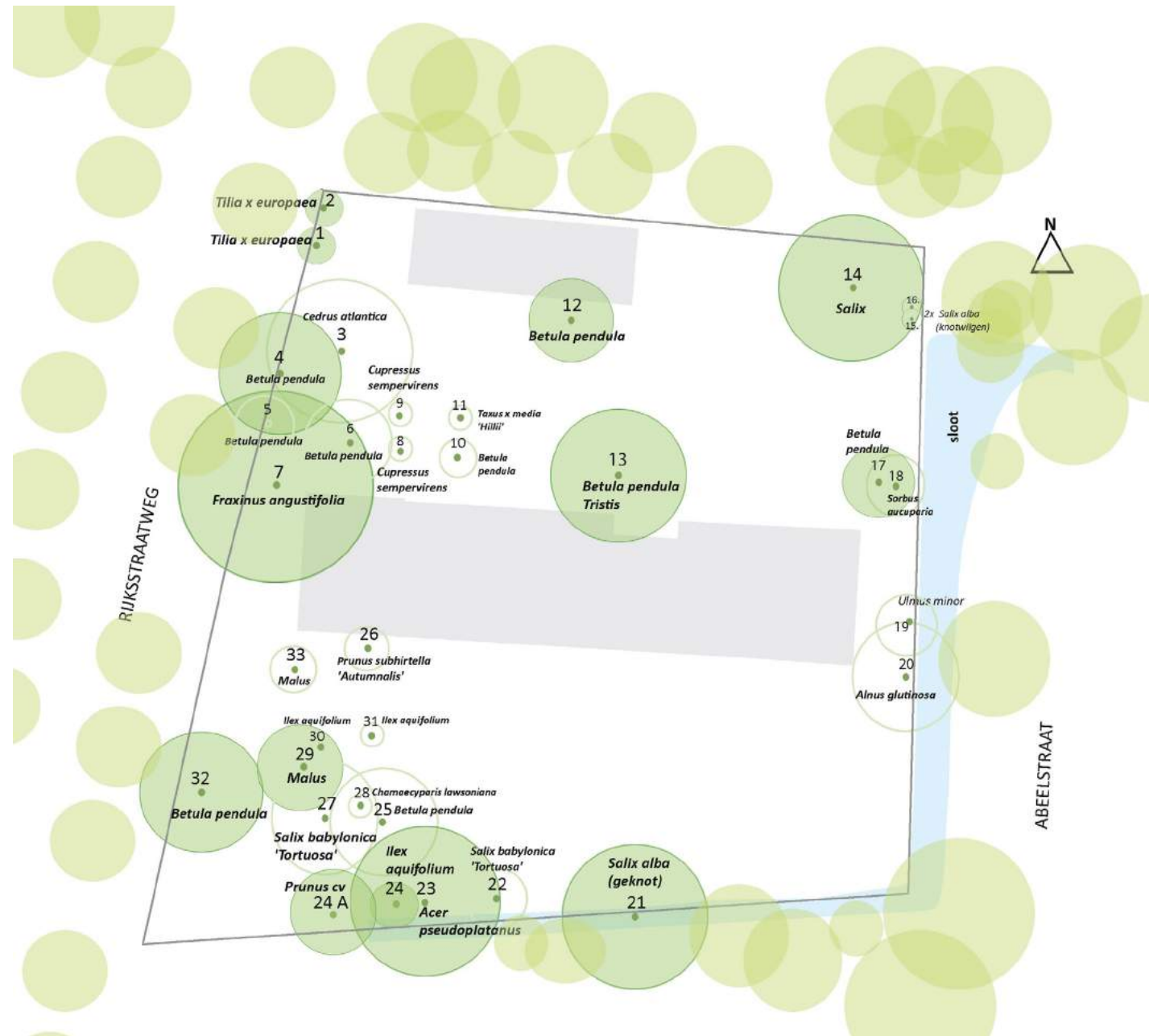
Inpassingsmogelijkheden

Van negen toekomstbomen staat vast dat ze een plek kunnen krijgen in de toekomstige situatie. Van die negen blijven er zeven staan op hun huidige plek en twee leilindes (nr 1 en 2) zullen verplant worden naar een mooiere plek.

Ten behoeve van de overige vier toekomstbomen is onderzocht in hoeverre het plan of de gebouwen aangepast kunnen worden om deze in te passen op hun huidige locatie. Het uitgangspunt is daarbij geweest om de stedenbouwkundige hoofdopzet en programmatische uitgangspunten overeind te houden die in een intensief participatieoverleg zijn ontwikkeld.

Het is binnen deze uitgangspunten niet mogelijk gebleken om andere gebouwen of een ander gebouwenset te ontwerpen, dat het mogelijk maakt de overige vier toekomstbomen op de huidige plek te handhaven. Daarom zal voor deze vier bomen wordt onderzocht of ze verplantbaar zijn. Als dat technisch kan dan zullen ook deze vier binnen het plan een ander plek krijgen. Dit zal de komende periode onderzocht worden.

Selectie van toekomstbomen binnen het huidige boombestand



Selectie en motivering van toekomstbomen die gehandhaafd worden in het inrichtingsplan



leilindes aan straatkant



geknotte wilg in slootkant staat buiten perceel, boom handhaven, wilg lager knotten om uitscheuring te voorkomen



berk midden op erf nabij gevel



berk midden op erf nabij gevel



geknotte wilg achterop kavel langs sloot (noord-oostkant)



berk achterop kavel nabij achtergevel langs



grote berk direct naast het hek aan de straat



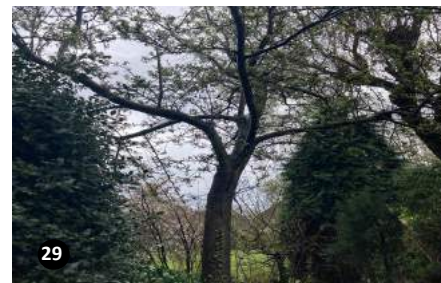
grote es tussen gevel en straat



grote hulst naast esdoorn



grote esdoorn hoek moestuin



appel in overgang naar moestuin



meerstammige berk hoek moestuin tegen

Bestaande en nieuwe bomen

Per saldo heeft het plan een positieve boombalans. In het ontwerp is voorzien in een totaal van 37 bestaande en nieuwe bomen (excl. boom nr 21). De nieuwe bomen worden geselecteerd op hun situering en groeicondities. Gedacht wordt aan overwegend inheemse soorten, passend in de omgeving, zoals de Iep, Els, Veldesdoorn, Meidoorn, Kornelje, Zoete Kers en Krentenboom.



Selectie van nieuwe bomen



Cornus mas langs slootkant



Prunus avium plena



Acer campestre Elsrijk



Ulmus New Horizon



Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette'



Crateagus monogyna



Alnus glutinosa 'Pyramidalis'



Amelanchier Robin Hill

Inrichting buitenruimte

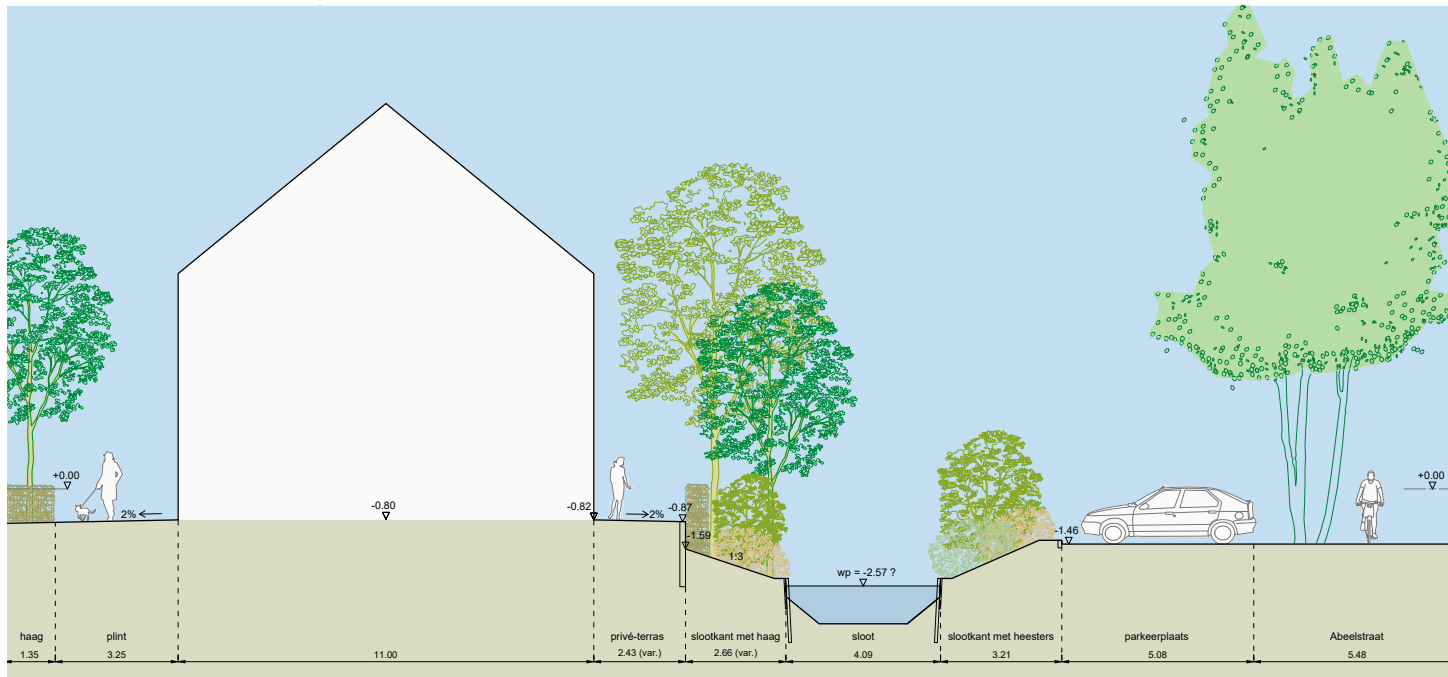
De groenstructuur is integraal onderdeel van de inrichting van de buitenruimte. De gebouwen zijn gegroepeerd rondom het erf, dat overwegend verhard is, om plaats te bieden aan het parkeren van auto's en fietsen en om de gebouwen bereikbaar te maken. De parkeerplaatsen zijn omgeven door een haag. In de haag vinden twee bestaande leilindes een nieuwe plek. Ook bevindt zich in de haag de

bestaande treurberk. In aanvulling daarop worden rondom kleine bolvormige bomen geplaatst, die zorgen voor schaduw en het groene karakter completeren. Tussen de haag en de woningen bevindt zich een stoepzone die ook gebruikt kan worden om te verblijven en anderen te ontmoeten. Het appartementen gebouw heeft de buitenruimtes georiënteerd op het zuiden, richting het erf.

De zijde van de Rijksstraatweg heeft het karakter van een voortuin. Een hek en haag scheiden de voortuin van de straat. Behalve bomen staan in de tuin ook lage planten en struiken, zodat een gelaagde opbouw in het groenbeeld ontstaat. Op de zuidwesthoek bevindt zich tevens een transformatorhuisje, dat ten behoeve van de ontwikkeling op eigen terrein een plaats moet krijgen. De trafo wordt ingepakt met groen, zodat die in het beeld niet stoort.

Aan de zuid- en oostzijde bevindt zich een kran van bestaande en nieuwe bomen. De buitenruimtes van de woningen hebben het karakter van een terras en worden afgezoomd met een haag. De oever, tussen de haag en het water, krijgt een los en natuurlijk karakter. Ook aan de noordzijde van het perceel is voorzien in een haag als erfafscheiding met het Meeringterrein. In de tuinstrook tussen haag en gebouw is eveneens plaats voor struiken en bodembedekkers.

Detail doorsnede over zijde Abeelstraat



Plankaart >



Hazelaarsstraat

70-72

74-84

86-98

100-110

Rijksstraatweg

127

Schoolpad

Abeelsstraat

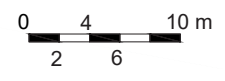
1

3

5

7

9



122

118-120

126-128

Afval

Voor het restafval kan gebruik gemaakt worden van de bestaande containers in het openbaar gebied, aangezien die over voldoende capaciteit beschikken. Voor het GFT kan volstaan worden met een minicontainer (kliko) van 240 liter. In het inrichtingsplan zal hiervoor een geschikte plek worden vastgelegd.

Verlichting

Onderdeel van het inrichtingsplan is de positionering van de verlichting. Het aantal en de plaats van de lichtmasten wordt zodanig bepaald dat er een veilige situatie ontstaat.

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel is eenvoudig van opzet. Het erf zelf betreft een parkeerkoffer, waar de auto's geparkeerd worden. Langzaam verkeer kan komen en gaan via de parkeerkoffer of via een van de twee looppoorten ten noorden en ten zuiden hiervan.

Fietsparkeren

Een aandachtspunt bij de uitwerking van het inrichtingsplan en de mobiliteitsvisie is het parkeren van fietsen en andere alternatieve vervoersmiddelen. De gedachten gaan uit naar een collectieve fietsenberging voor het appartementengebouw en individuele (fietsen) bergingen voor de grondgebonden woningen. Voor fietsparkeren van bezoekers, afwijkende maten en (deel)brommers is (overdekte) ruimte gereserveerd nabij de entree van het appartementengebouw.

Ontsluiting en fietsparkeren



LEGENDA

- Langzaam verkeer
- Auto
- Fietsparkeren bewoners
- Fietsparkeren bezoekers

Duurzaamheid

Speerpunt in het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwbouw veel aandacht wordt geschonken aan duurzaamheid. De gemeente Ouder-Amstel heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn. De gemeente heeft een programma van eisen opgesteld op het gebied van duurzaam bouwen. Ten aanzien van de gebouwen worden eisen gesteld aan onder meer de energieprestaties, circulariteit en hittestress. Ook is er aandacht voor duurzame en slimme bouwlogistiek. Dit wordt nader uitgewerkt in het architectonisch ontwerp. Voor de buitenruimte zal een inrichtingsplan gemaakt worden, waarin duurzaamheid eveneens een plek krijgt.



Natuurinclusief

Gebouwen en buitenruimte worden ecologisch verantwoord ingericht. Dit komt tot uitdrukking in een doordacht beplantingsplan, met aandacht voor specifieke ecologische milieus en overgangen, zoals bijvoorbeeld oevers. Ook kan gedacht worden aan rust- en nestplaatsen voor vogels, insecten en vleermuizen. In detail wordt gekeken naar mogelijkheden voor vergroening, bijvoorbeeld door het inzetten van klimplanten en groene daken of het weglaten van verharding.



Klimaatadaptief

Ten behoeve van het bestemmingsplan zal een watertoets worden doorlopen. Uit een eerste verkenning komt naar voren dat er geen sprake is van compensatie van oppervlaktewater als gevolg van toename van verharding en bebouwing, aangezien de drempelwaarde van 1000m² niet wordt bereikt. Om piekbuien te kunnen hanteren zal in het inrichtingsplan gezocht worden naar manieren om te bufferen. Het streven is een bergend vermogen van 60 mm tot 70 mm in 1 uur gevallen over een periode van 24 uur. Bij de inrichting wordt daarnaast gelet op het creëren van voldoende schaduw, om hittestress te voorkomen. Het streven is 30% tot 40% schaduw door vegetatie op langzame verkeersroutes en verblijfsplekken, tijdens de hoogste zonnestand in de zomer. Mocht dit niet haalbaar zijn, dan wordt andere maatregelen toegepast om hetzelfde effect te realiseren.



huidige situatie	
bebouwd	613
verharding	1.030
totaal verhard & bebouwd	1.643
groen	1.701
water	0
totaal onverhard/groen	1.701
totaal plangebied	3.344

toekomstige situatie	
bebouwd	1.175
verharding	1.005
privé-buitenruimte 50%	106
totaal verhard & bebouwd	2.286
groen	952
water	0
privé-buitenruimte 50%	106
totaal onverhard/groen	1.058
totaal plangebied	3.344

verhard & bebouwd (toename)	643
--	------------



Impressie vanaf de Rijksstraatweg



Impressie vanaf de Abeelstraat, hoek Schoolpad

Aanbevelingen

Aangezien de groene schil zowel uit beplanting op als buiten het perceel bestaat, is een aantal aanbevelingen geformuleerd die bij zouden dragen aan versterking van het beoogde groenbeeld. Hoewel deze aanbevelingen buiten het perceel liggen wil Wibaut zich graag inspanssen om de betreffende ingrepen te realiseren, aangezien ze bijdragen aan de groenvisie. Dit zal in overleg met de gemeente uitgewerkt worden in het inrichtingsplan.

- 1 Aanvullende Heesteraanplant aan het Schoolpad en de Abeelstraat ter versterking van de groene schil
- 2 Aanvullende aanplant van bomen aan de Abeelstraat ter versterking van de groene schil. Deze bomen in verband met de bezonning niet hoger dan de aangrenzende bebouwing.
- 3 Herstel beplanting Meeringterrein.
- 4 Hervredelen bomen in nieuw aan te planten bomen langs Rijksweg, in verband met nieuwe inrit.
- 5 Advies om de meerstammige Wilg op de grens met het Schoolpad te snoeien.

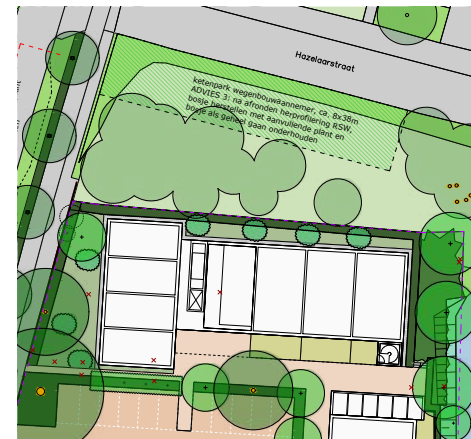
Advies 1: Aanvullende Heesteraanplant aan het Schoolpad en de Abeelstraat ter versterking van de groene schil



Advies 2: Aanvullende aanplant van bomen aan de Abeelstraat ter versterking van de groene schil



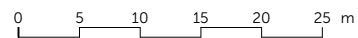
Advies 3: Herstel beplanting Meeringterrein



Advies 4: Hervredelen bomen in nieuw aan te planten bomen langs Rijksweg, in verband met nieuwe inrit



Doorsnede C



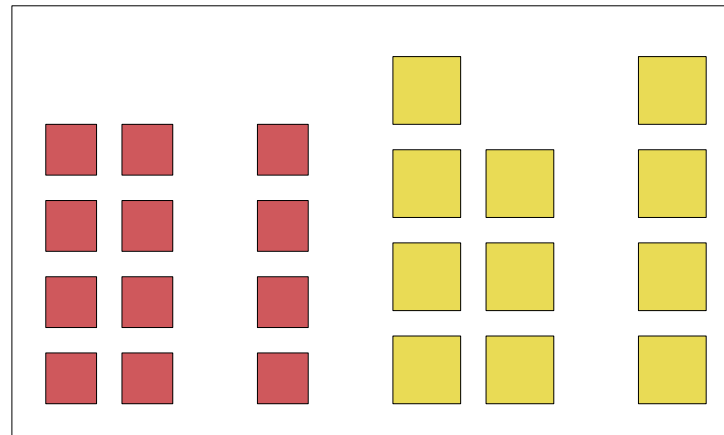
3 | Programma

Woonprogramma

Gedurende planontwikkeling heeft het woonprogramma voor Rijksweg 125 meer kleur gekregen. In goed overleg met de expertgroep is de focus komen te liggen op een 'Duivendrechtse mix'. Dat wil zeggen een gemengd programma voor een gemengde doelgroep. Het plan voorziet in 12 studio's in de sociale huur, 11 twee- en driekamer appartementen voor huur of koop, 7 kleinere en 6 grotere grondgebonden woningen in de koop.

36 woningen

Blok A
T-boerderij



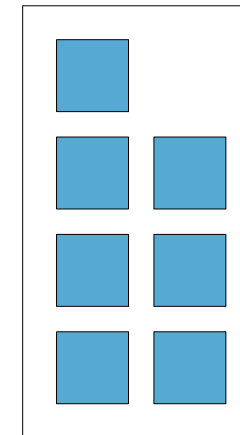
12x
studio's

36 m²

11x
twee- en driekamer-
appartementen

8x 63 m²
4x 59 m²

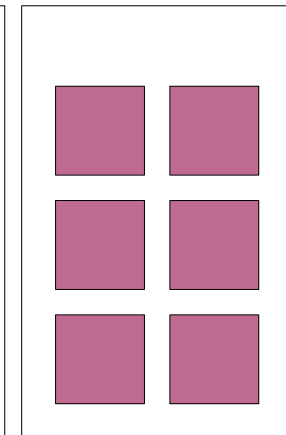
Blok C
Zomerhuis



7x
grondgebonden
(klein)

72 m²

Blok B
Houten schuur



6x
grondgebonden (groot)

111 m²

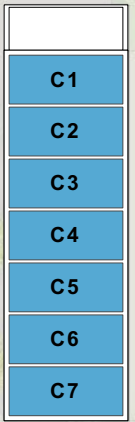
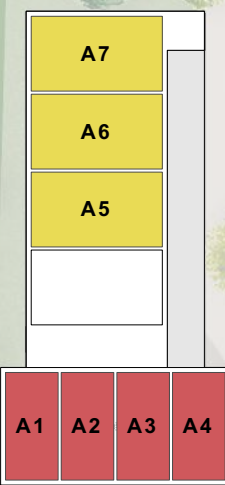


Woningtypes

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

Abeelstraat

Hazelaarstraat



Parkeren

Ten behoeve van de planontwikkeling zal een mobiliteitsvisie worden opgesteld, waarin aandacht voor alle vormen van mobiliteit. In dit document wordt volstaan met een parkeerkundige onderbouwing. Het uitgangspunt vanuit de gemeente is dat de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost dient te worden. Dit is onder meer om te voorkomen dat het autobezit gestimuleerd wordt door het maken van extra parkeergelegenheid.

Conform het beleid wordt voor de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van de kencijfers van het CROW. Aan de Rijksstraatweg 125 gaat het om zeer stedelijk gebied, schil centrum. De zogenaamde normatieve behoefte vanuit de planontwikkeling bedraagt afgerond 30 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van een ontwikkeling is gedurende de week niet constant. Parkeerplaatsen zijn daarom dubbel te gebruiken. Om dit effect inzichtelijk te maken is de parkeerbehoefte van de te realiseren functies per dagdeel uitgewerkt. De ontwikkeling zorgt voor een afgeronde parkeervraag van 26 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is het grootst op de werkdagavond, op dat moment zijn zowel een groot deel van de bewoners, als hun bezoekers aanwezig.

De parkeervraag in het project wordt teruggebracht door de inzet van een deelauto. Dat sluit goed aan bij de collectieve woonvorm die het erf met zich meebrengt. Volgens het beleid van de gemeente Ouder Amstel vervangt één deelauto 4 personenauto's. Als gevolg hiervan bedraagt de totale vraag op het drukste moment, de werkdagavond, afgerond 23 parkeerplaatsen, inclusief de parkeerplaats voor de deelauto. Dat aantal is opgenomen in het plan. Daarbij zal voorzien worden in voldoende laadpalen voor elektrische auto's om te voldoen aan de vraag vanuit bewoners en bezoekers.

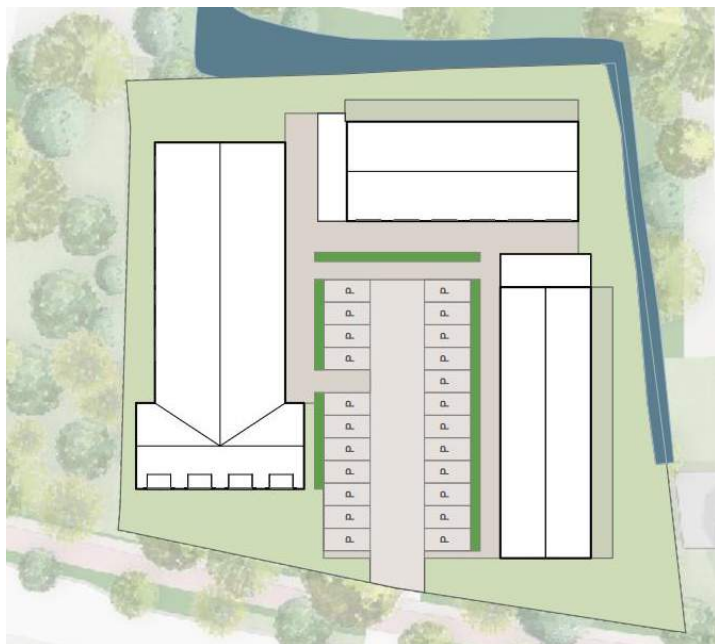
In de omgeving van de Rijksstraatweg 125 is er sprake van een blauwe zone. Om te voorkomen dat bewoners van de nieuwe ontwikkeling hier parkeren zullen zij niet in aanmerking komen voor een ontheffing. Op die manier zal er geen overlast in de omgeving plaatsvinden.

Functie	Aantal	Functie t.b.v. norm	P-norm		Aantal pp (zonder dubbelgebruik)		
			Eigen geb.	Bezoek	Eigen geb.	Bezoek	Totaal
Nieuwe situatie							
Woning	13	Koop, tussen/hoek	0,9	0,3	11,7	3,9	15,6
Woning	11	Huur, etage, midden/goedkoop	0,4	0,3	4,4	3,3	7,7
Woning	12	Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	0,3	0,2	3,6	2,4	6
Totaal			1,6	0,8	19,7	9,6	29,3

Aanwezigheid	bruto	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Bewoners	100%	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Bezoek	100%	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%

Doelgroep	Totaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	19,7	9,9	9,9	17,7	19,7	15,8	11,8	15,8	13,8
bezoekers	9,6	1,0	1,9	7,7	0,0	6,7	5,8	7,7	6,7
Totaal	29,3	10,8	11,8	25,4	19,7	22,5	17,6	23,4	20,5

parkeerbalans	Totaal	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	15,7	7,9	7,9	14,1	15,7	12,6	9,4	12,6	11,0
bezoekers	9,6	1,0	1,9	7,7	0,0	6,7	5,8	7,7	6,7
Totaal	25,3	8,8	9,8	21,8	15,7	19,3	15,2	20,2	17,7
Parkeeraanbod	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0	23,0
Parkeerplaats deelauto	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Parkeerbalans	-3,3	13,2	12,2	0,2	6,3	2,7	6,8	1,8	4,3



Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

kwantitatieve beoordeling bomenbestand op perceel als onderdeel van het Voorlopig Inrichtingsplan

d.d. 13 mei april 2022

Marnix Tavenier- MXT landschappen

boomnummering conform boominventarisatie rapport Boomingenieur

nr	locatie	soort	toekomstboom	inpasbaar	handhaven	verplanten	rooien	argumentatie
1	straatzijde	leilinde	ja	ja	ja	ja		beeldbepalende leiboom op perceel, verplanten naar binnenhof
2	straatzijde	leilinde	ja	ja	ja	ja		beeldbepalende leiboom op perceel, verplanten naar binnenhof
3	voortuin	atlasceder	nee	nee	nee	nee	x	exotische boomsoort op deze plek past niet in visie toekomstige terreininrichting, boom ruimtelijk niet inpasbaar, boom niet goed snoeibaar of verplantbaar, boom rooien ten gunste van groeiplaats boom nr 4 en nr 7
4	straatzijde	ruwe berk	ja	ja	ja	nee		beeldbepalende boom langs hek straatzijde
5	straatzijde	ruwe berk	nee	ja	nee	nee	x	berk staat in verdrukking van grote es (nr 7), kroon is verminkt door snoeischade, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving, rooien ten gunste van standplaats boom nummer 4 en 7
6	voortuin	ruwe berk	nee	ja	nee	nee	x	berk staat in verdrukking van grote es (nr 7), kroon is verminkt door snoeischade, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving, rooien ten gunste van standplaats boom nummer 4 en 7
7	voortuin	es	ja	ja	ja	nee		beeldbepalende boom op perceel en zichtbaar vanuit de omgeving, boom krijgt meer ruimte bij nieuwbouw
8	erf	cipres	nee	nee	nee	nee	x	conifeer tuinachtig element, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
9	erf	cipres	nee	nee	nee	nee	x	conifeer tuinachtig element, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
10	erf	ruwe berk	nee	nee	nee	nee	x	boomkroon is verminkt door onvakkundige snoei, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving, boom niet inpasbaar
11	erf	taxus	nee	nee	nee	nee	x	conifeer tuinachtig element, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving, niet inpasbaar, exoot
12	erf	ruwe berk	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk		karakteristieke berk op erf, niet inpasbaar op huidige locatie, verplantbaarheid wordt onderzocht, indien mogelijk te handhaven op nieuwe locatie binnen perceel
13	erf	treurberk	ja	ja	ja	nee		beeldbepalende boom op erf, inpasbaar in inrichtingsplan
14	in hoek kavel	wilg	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk		karakteristieke wilg op erf, niet inpasbaar op huidige locatie (te dicht op gevel, te lage standplaats), verplantbaarheid wordt onderzocht, indien mogelijk te handhaven op nieuwe locatie binnen perceel als knotboom
15	langs sloot	knotwilg	nee	nee	nee	nee	x	verwaarloosde knotwilgen in slechte staat, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur
16	langs sloot	knotwilg	nee	nee	nee	nee	x	verwaarloosde knotwilgen in slechte staat, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur
17	langs sloot	ruwe berk	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk		verplantbaarheid wordt onderzocht, boom is op nieuwe locatie inpasbaar in inrichtingsplan
18	langs sloot	lijsterbes	nee	nee	nee	nee	x	veel dood hout, boom staat in verdrukking van berk (nr 17) en coniferen haag, geen toekomstboom
19	langs sloot	gladde iep	nee	nee	nee	nee	x	jonge zaailing langs slootkant, niet inpasbaar, boom staat te dicht op gevel, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur
20	langs sloot	zwarte els	nee	nee	nee	nee	x	jonge zaailing langs slootkant, niet inpasbaar, boom staat te dicht op gevel, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur
21	langs sloot	schietwilg	ja	ja	ja	nee		beeldbepalende wilg in slootkant op openbaar gebied, kroonsnoei noodzakelijk om uitscheuring te voorkomen, advies is deze boom te gaan knotten op 2,5 m. hoogte, beheren als karakteristieke knotwilg langs sloot
22	perceel	krulwilg	nee	ja	nee	nee	x	scheefstaande boom in de verdrukking van de naastgelegen esdoorn, esdoorn is dominant en beeldbepalend, krulwilg verwijderen ten gunste van standplaats esdoorn
23	perceel	esdoorn	ja	ja	ja	nee		beeldbepalende boom voor perceel en omgeving, inpasbaar
24	perceel	hulst	ja	ja	ja	nee		inheemse hulst, tuinachtig element, beeldbepalend exemplaar, inpasbaar
24 A	perceel	kers	ja	ja	ja	nee		kerseboom, lichte scheefstand ivm dominante esdoorn ernaast, inpasbaar
25	perceel	ruwe berk	nee	nee	nee	nee	x	berk waarvan de kroon is getopt, kroon onherstelbaar beschadigd, boom rooien ten gunste van groeiplaats esdoorn (nr 23)
26	perceel	sierkers	nee	nee	nee	nee	x	kleine sierkers, niet inpasbaar, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
27	perceel	krulwilg	nee	nee	nee	nee	x	krulwilg verwijderen ten gunste van standplaats beeldbepalende esdoorn
28	perceel	cipres	nee	nee	nee	nee	x	conifeer aangeplant als tuinachtig element, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
29	perceel	sierappel	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk		karakteristieke fruitboom in voormalige moestuin, niet inpasbaar op huidige locatie ivm nieuwbouw, verplantbaarheid wordt onderzocht, indien mogelijk te handhaven op nieuwe locatie binnen perceel
30	perceel	hulst	nee	ja	nee	nee	x	hulst, tuinachtig element, geen beeldbepalend exemplaar, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
31	perceel	hulst	nee	ja	nee	nee	x	hulst, tuinachtig element, geen beeldbepalend exemplaar, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
32	perceel	ruwe berk	ja	ja	ja	nee		beeldbepalende berk aan straatzijde, inpasbaar, klimop in kroon verwijderen, berk vrijzetten
33	perceel	appel cv	nee	nee	nee	nee	x	scheefstaande appel, boom staat in verdrukking, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving

