

# Stedenbouwkundig plan **Rijksstraatweg 125 Duivendrecht**

*19 juli 2022*





# Inleiding

**In 2021 is een ontwerp gemaakt voor de ontwikkeling van het terrein aan de Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht. 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 worden in een aantal planproducten.

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

*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 wordt. Dat betreft het aantal en soort woningen, maar ook het parkeerprogramma dat gerealiseerd wordt.

*Locatie gezien vanaf de Abeelstraat >*



# 1 | Locatie

## Situatie

De locatie is Rijksstraatweg 125 te Duivendrecht. 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

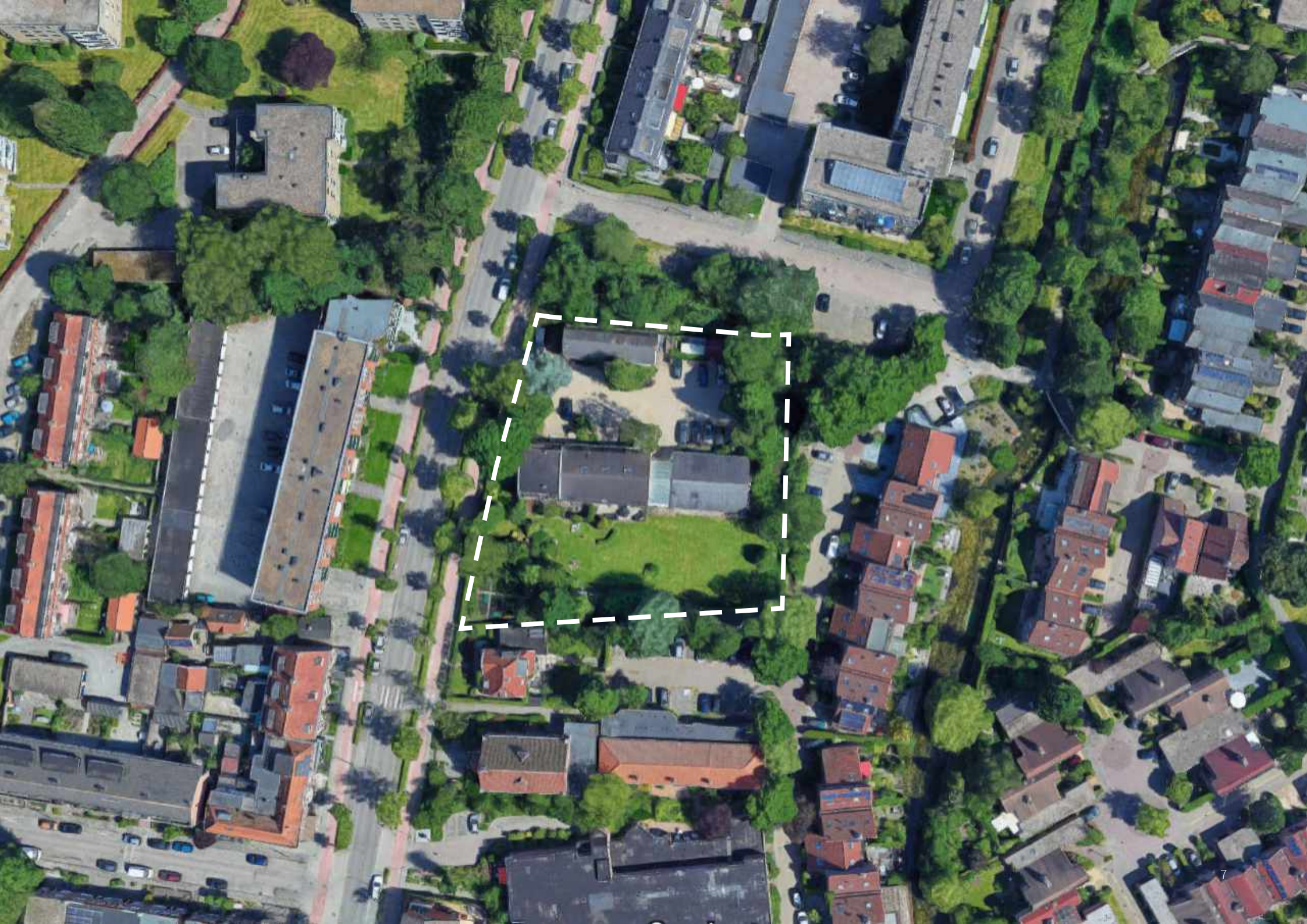
De Rijksstraatweg is van oorsprong een ontginningsweg, tussen de Grootte Duivendrechter polder en de Venserpolder. Lange tijd doorsnijdt de Rijksstraatweg het landelijk gebied, totdat in de vorige eeuw de verstedelijking op gang kwam vanaf de

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*



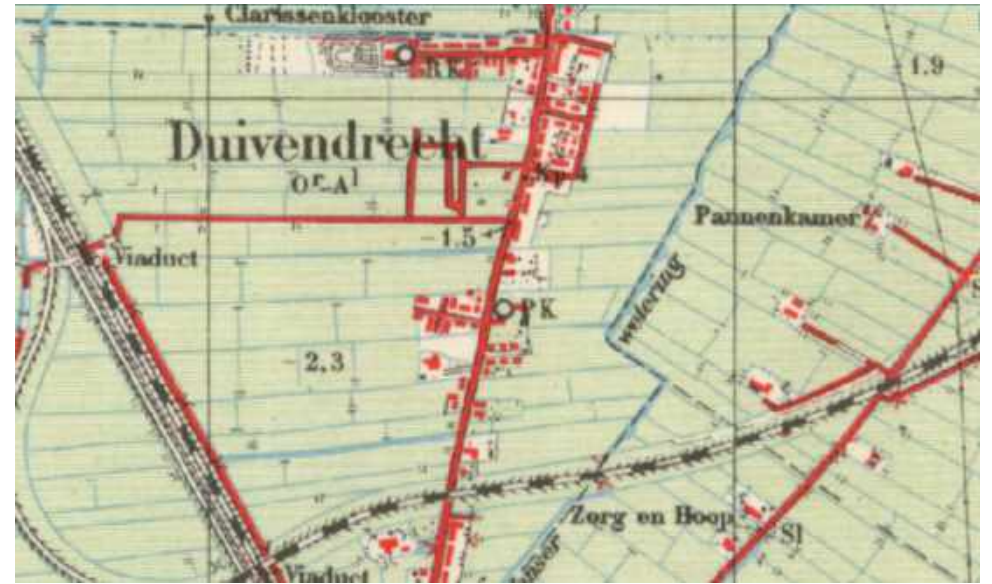
*Plangebied >*



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 van origine 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 zal worden. 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, aan de Rijksstraatweg 127, ten zuiden van de locatie. 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. Dwarsliggend voorhuis, achterhuis en daaraan gekoppelde stallen. Naast de boerderij bevindt zich het Zomerhuis*

*Overzichtstekening >*



## Plankaart

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

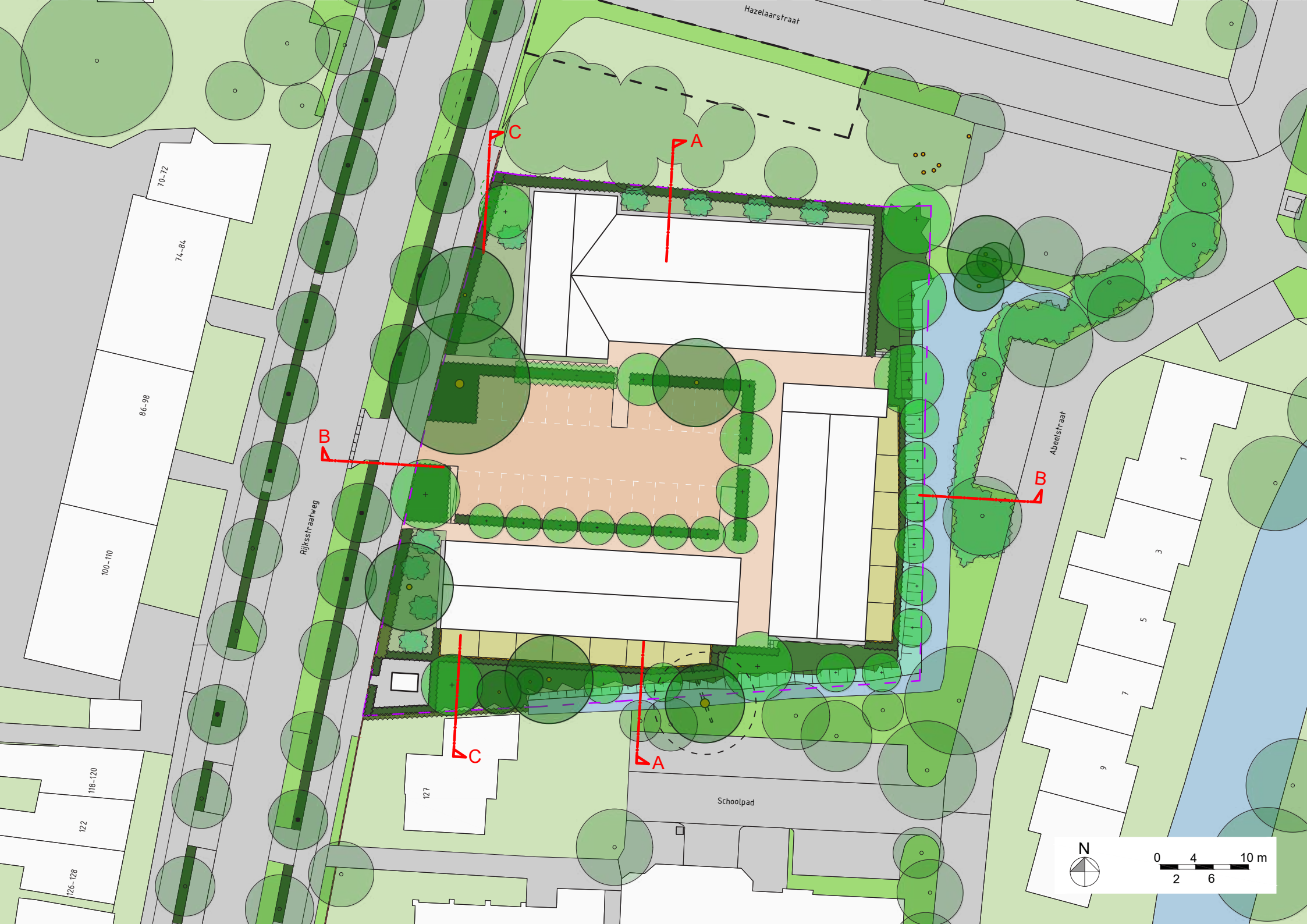
Doorsnede B



Doorsnede A



Plankaart >



Hazelaarsstraat

70-72

74-84

86-98

100-110

Rijksstraatweg

118-120

122

126-128

127

Schoolpad

Abeelsstraat

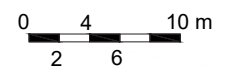
1

3

5

7

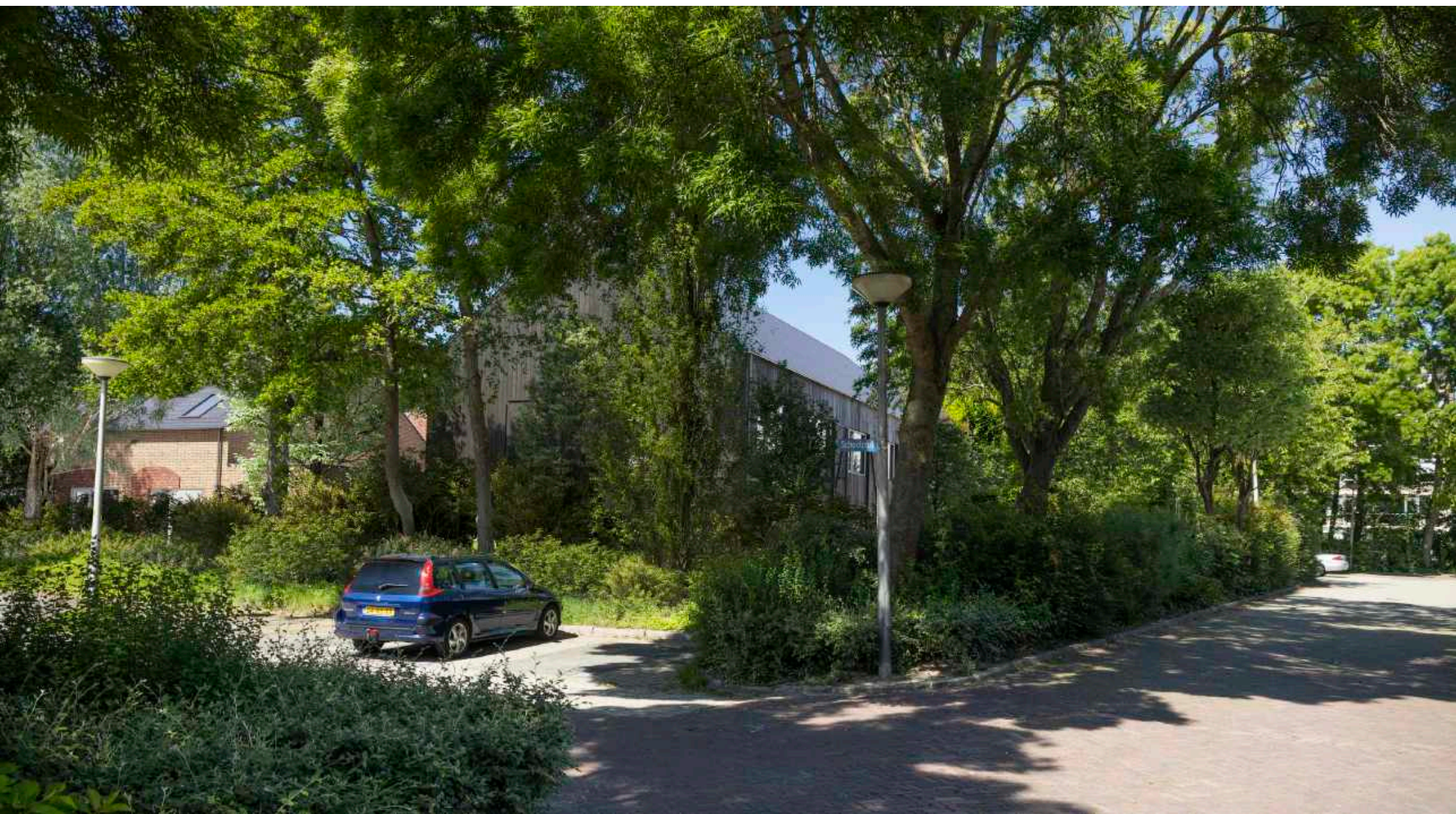
9





*Impressie vanaf de Rijksstraatweg*





*Impressie vanaf de Abeelstraat, hoek Schoolpad*

# 3 | Bomen en groen

## 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 waarden 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 Rijkstraatweg, 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.

*Principe van de groene schil*



## Visie

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

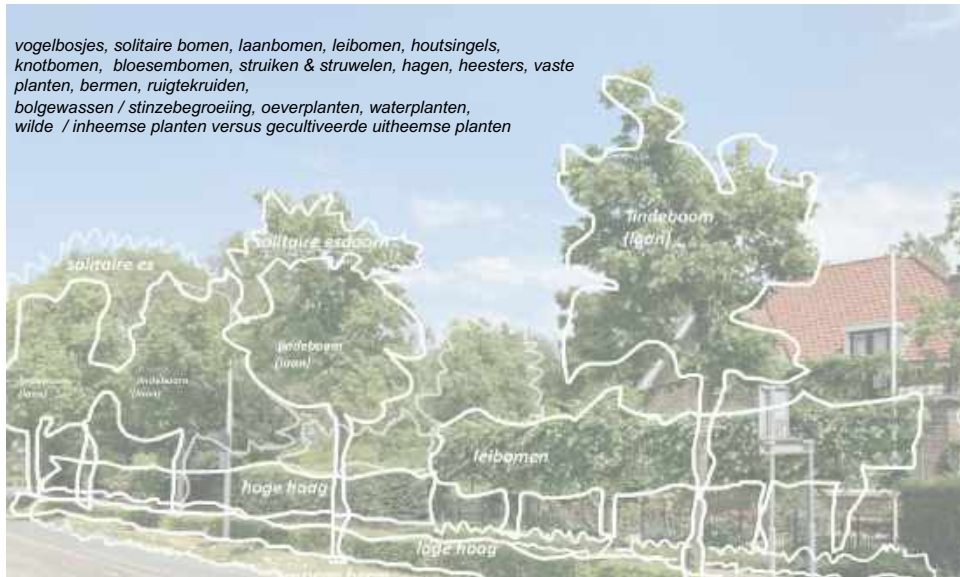
- 1 Versterk gelaagde opbouw in beplantingstructuur
- 2 Vergroot biodiversiteit door toepassing van vroeg en laatbloeiers, besdragers en inheemse beplanting (struiken!)
- 3 Benut & versterk bestaande biotopen door de beplantingskeuze (droog & nat, zon & schaduwrijk, vroegbloeiend, vruchtdragend)
- 4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

*Foto's omgeving*



Groenthema 1: Versterk gelaagde opbouw in beplantingstructuur

vogelbosjes, solitaire bomen, laanbomen, leibomen, houtsingels, knotbomen, bloesembomen, struiken & struwelen, hagen, heesters, vaste planten, bermen, ruigtekruiden, bolgewassen / stinzebegroeiing, oeverplanten, waterplanten, wilde / inheemse planten versus gecultiveerde uitheemse planten



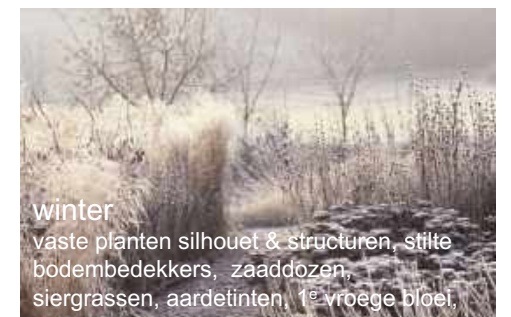
Groenthema 2: Vergroot biodiversiteit



Groenthema 3: Benut & versterk bestaande biotopen door de beplantingskeuze



Groenthema 4: Vergroot seizoensdynamiek in jaarverloop



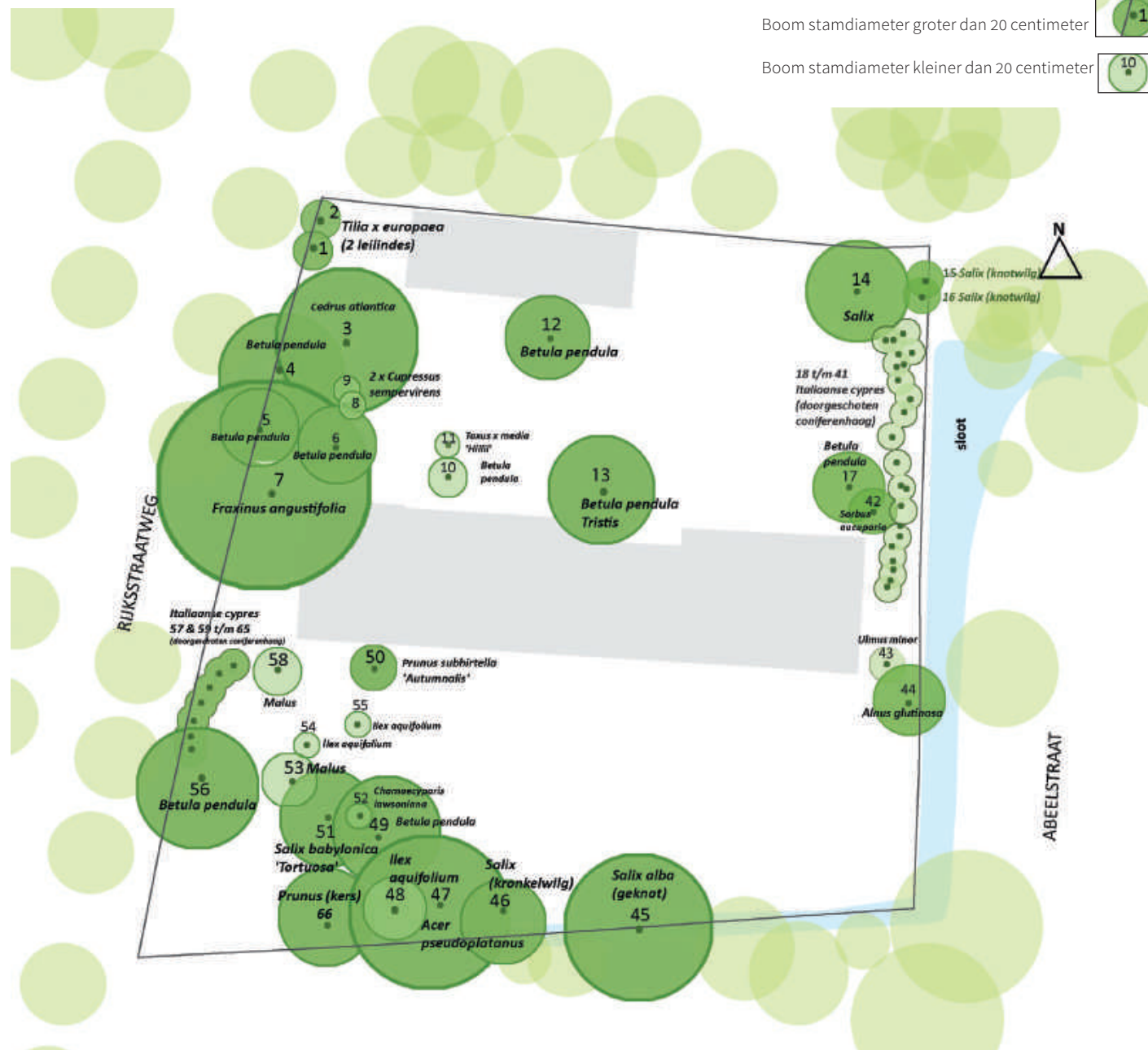
## Bestaande bomen

De inzet vanuit het plan is om de groene karakteristiek ook in de toekomst zeker te stellen en waar mogelijk te versterken. Dit sluit aan bij de motie Meer bomen in Ouder-Amstel, die eveneens voortkomt uit de wens om het groene karakter van de gemeente te behouden en waar mogelijk uit te breiden. In de motie wordt opgeroepen om bomen zoveel mogelijk te behouden, compenseren en bij te planten.

Van de bomen op het terrein is een inventarisatie gemaakt door een boomspecialist. Op het terrein bevinden zich circa 65 bomen (boom nummer 45 bevindt zich buiten het perceelsgrens, boom 66 was over het hoofd gezien en is in dit document toegevoegd). De bomen zijn zeer verschillend van soort, kwaliteit en conditie. Monumentale bomen bevinden zich niet op het terrein, maar er zitten wel een aantal fraaie exemplaren bij. Tegelijkertijd bevinden zich op het terrein een tweetal uitgegroeide coniferenhagen, die samen goed zijn voor circa 32 bomen. 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.

Van de 65 bomen op het terrein zijn er 30 stuks met een stamdiameter van meer dan 20 centimeter. Dat wil zeggen dat er in voorkomend geval een kapvergunning vereist is, wanneer deze bomen gerooid moeten worden. Vanuit de wens een groen plan te maken en in lijn met de motie behoud bomen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk bomen te behouden, op voorwaarde dat de groenstructuur zich duurzaam kan ontwikkelen.

Huidig boombestand



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



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



46 scheefstaande kronkelwilg, staat in verdrukking van de esdoorn



42 lijsterbes langs sloot



43 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



58 scheef gegroeide appelboom in hoek moestuin

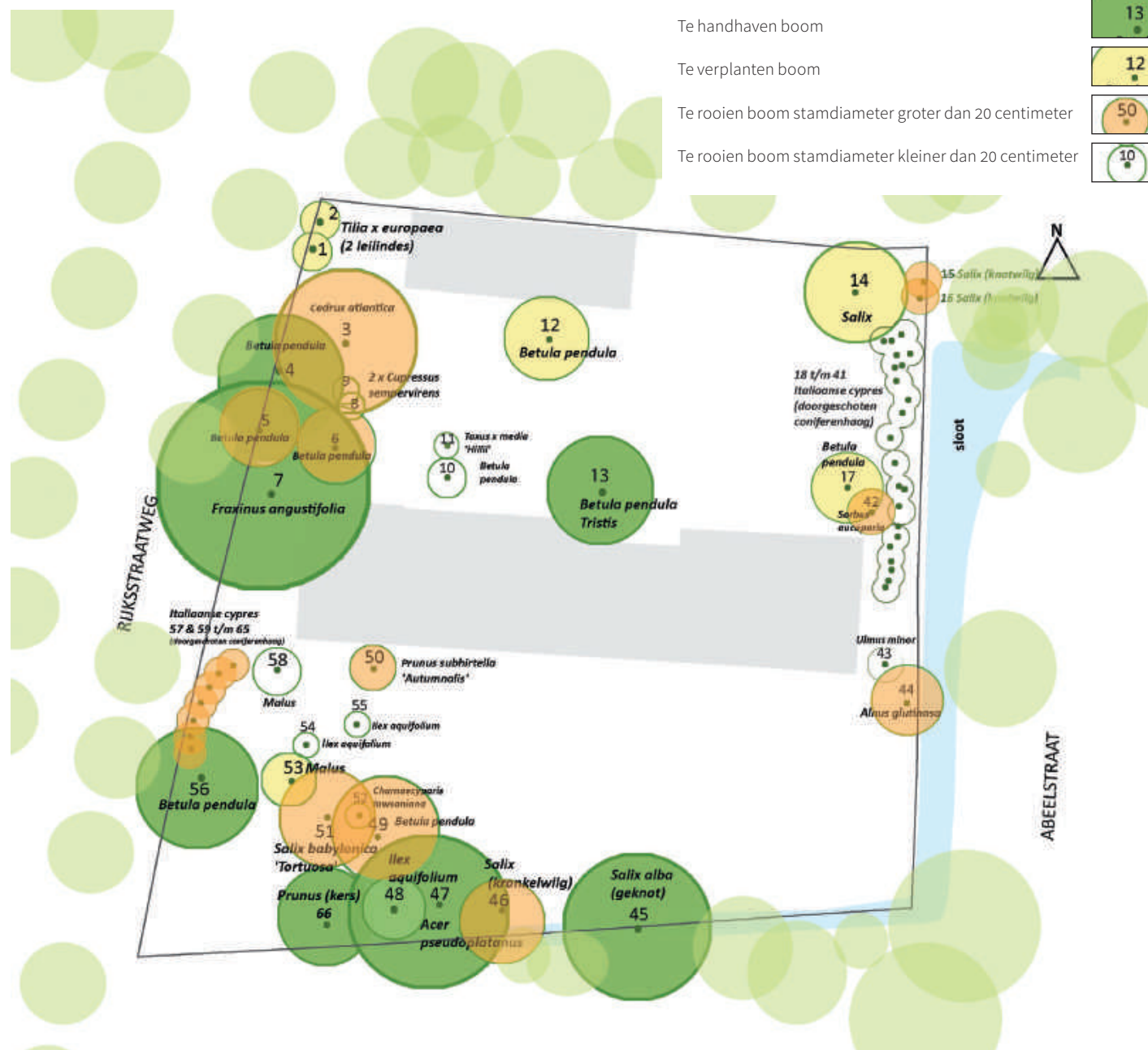
## Bepalen toekomstwaarde

Op basis van de inventarisatie zoals opgenomen in de bijlage is 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 analyse is als bijlage opgenomen in dit document. Deze analyse heeft geleid tot de selectie van dertien bomen met toekomstwaarde, waarvan elf stuks met een stamdiameter groter dan 20 cm. Negentien bomen met een stamdiameter groter dan 20 cm hebben geen toekomstwaarde.

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 (nr 12, 14, 17 en 53) is onderzocht in hoeverre het plan of de gebouwen aangepast kunnen worden om de bomen in te kunnen passen op hun huidige locatie, uitgaande van de stedenbouwkundige hoofdopzet en programmatische uitgangspunten, die in een intensief participatieoverleg zijn ontwikkeld. Het is binnen deze uitgangspunten niet mogelijk gebleken om andere gebouwen of een ander gebouwensemble te ontwerpen, dat het mogelijk maakt de overige vier toekomstbomen op de huidige plek te handhaven.

Daarom zal voor deze vier bomen - als onderdeel van de bomeneffect-analyse in het kader van het inrichtingsplan - worden onderzocht of ze verplant kunnen worden naar een andere plek in het plan. Kan dit technisch niet dan zullen ze vervangen worden door nieuwe bomen.

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

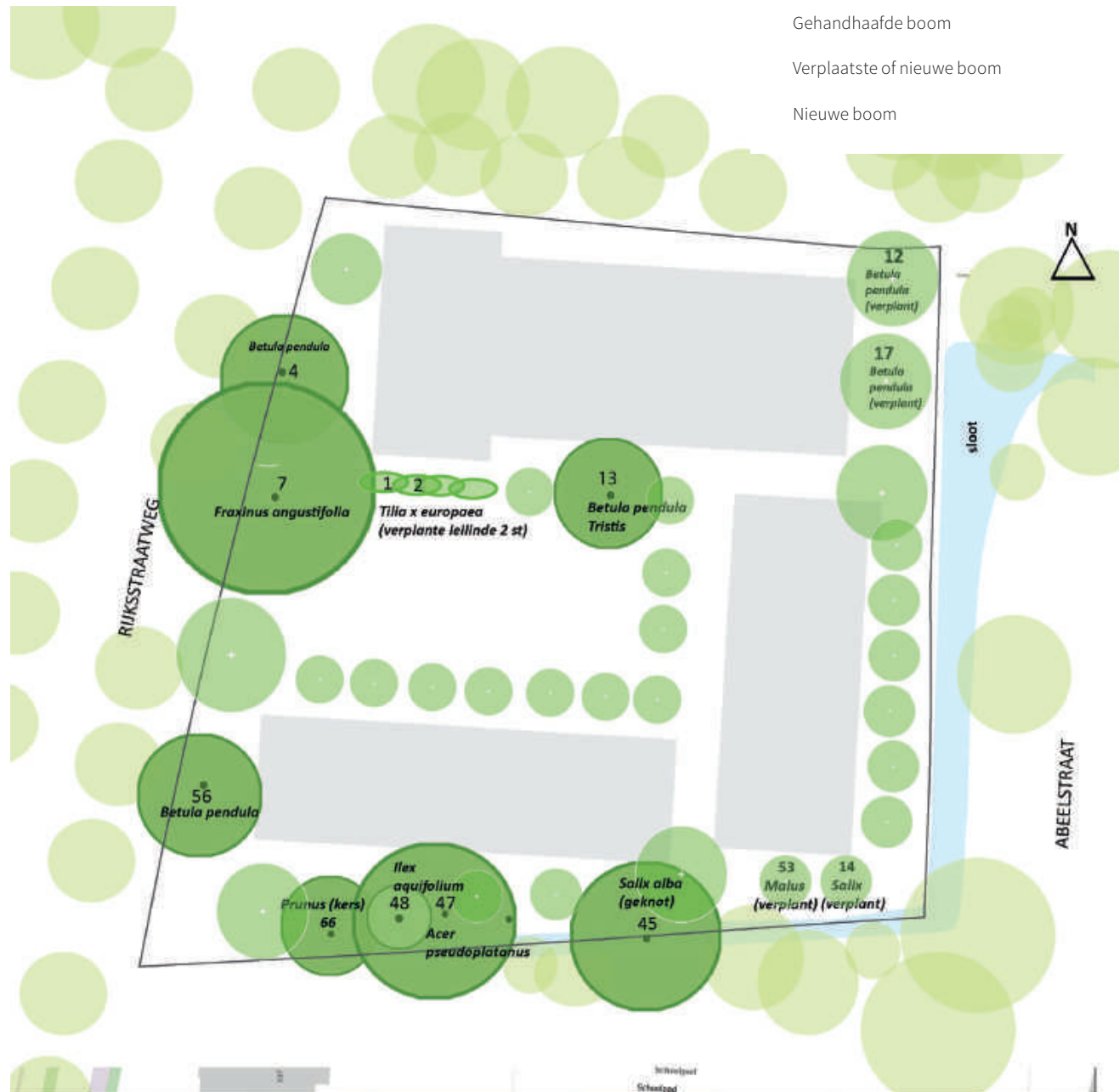
## Bestaande en nieuwe bomen

In het ontwerp is voorzien in circa 39 bomen (excl. boom nr 45, die buiten het perceel staat). Afhankelijk van de verplantmogelijkheden betreft dit 9 tot 13 bestaande bomen. 19 tot 23 bomen met een stamdiameter groter dan 20 cm worden gerooid en vervangen door 26 tot 30 nieuwe bomen. Daarmee is ruimschoots aan de herplantplicht voldaan. 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, Kornoelje, Zoete Kers en Krentenboom.

## Natuurwaarden

De nieuwe bomen hebben in potentie dezelfde natuurwaarden tot plaatselijk hogere natuurwaarden dan de bomen waarvoor ze in de plaats komen. Uitgangspunt voor de nieuwe boomaanplant is diversiteit in soortenkeuze, bij voorkeur inheemse boomsoorten en een soortenkeuze die is afgestemd op de standplaats/locatie waar deze bomen worden geplant. De potentiële natuurwaarde van de nieuwe aanplant wordt mede bepaald door de keuze van de boomsoort, de standplaats van deze nieuwe aanplant op de kavel, de maat bij aanplant en de wisselwerking van de nieuwe bomen met hun omgeving waaronder de overige beplanting direct rondom de boom zoals nieuwe aanplant van struiken, bodembedekkers, vaste planten en oeverplanten in slootkant. Voor de nieuwe beplanting (waaronder de bomen) maken we een beplantingsplan wat de gemeente als onderdeel van het inrichtingsplan gaat beoordelen. In het beplantingsplan wordt behalve de soortenkeuze ook de plantmaat van de nieuwe bomen omschreven.

Toekomstig boombestand





Inrichtingsplan met impressie nieuwe boomaanplant





*Ginkgo biloba 'Tremonia' (2e orde)*



*Prunus avium plena (2e orde)*



*Acer campestre 'Elsrijk' (2e orde)*

### (Wintergroene) Heesters

Naast de bomen wordt voorzien in nieuwe hagen en heesters. De expertgroep heeft ons gevraagd de groene schil ook in de winter te waarborgen. Aan deze vraag wordt voldaan door de inzet van wintergroene heesters. Deze heesters passen in het beoogde groenbeeld en houden dit groenbeeld overeind wanneer de bomen en hagen in de winter hun blad verliezen en transparanter worden. Om meer inzicht te bieden in de groene kwaliteit, is in concept het beplantingsplan gemaakt, dat op de volgende pagina's is weergegeven. Daarin komt onder meer naar voren dat er rondom circa 25 groenblijvende heesters gepland worden.



*Ulmus New Horizon (1e orde)*



*Liquidambar styraciflua 'Slender Silhouette' (1e orde)*



*Crateagus monogyna (3e orde)*



*Amelanchier Robin Hill (3e orde)*



*Alnus incana aurea (2e orde)*

*Impressie nieuwe boomaanplant*

#### indeling boomsoorten naar omvang en eindhoogte

- 1e orde bomen hoger dan 15 meter
- 2e orde bomen tussen de 10 en de 15 meter hoog
- 3e orde bomen tussen de 6 en 10 meter hoog

## sortiment

1. meidoornhaag (Crataegus monogyna), bladverliezend in de winter, vroeg uitlopend in voorjaar
2. haag van haagbeuk - bladverliezend in de winter, vroeg uitlopend in voorjaar
3. blokhaag van taxus (Taxus baccata) - wintergroen
4. lijnhaag van olijfwilg (Elaeagnus ebbingei) - wintergroen
5. klimophekhaag (hedera helix) - wintergroen

## toepassing

- meidoornhaag langs Rijksweg (deels bestaand, deels nieuw)
- haagbeukhaag terraszone van woningen aan de slootkant ( zuid- & oostkant)
- taxushaag als blokhaag bij entree aan Rijksweg
- olijfwilg op binnenhof
- klimophaag als tuingrens/perceelgrens noordzijde



Impressie sortiment hagen

## sortiment en eindhoogte

1. Ilex aquifolium - inheemse hulst - hoogte > 3,5 m
2. Hedera arborescens - inheemse struikklimop - hoogte < 2 m
3. Viburnum rhytidophyllum - sneeuwbal - hoogte > 3 m
4. Elaeagnus ebbingei (olijfwilg) - hoogte >3 m
5. Ligustrum vulgare (inheemse liguster) - hoogte < 3 m

## toepassing

verspreid in de buitenranden van het perceel tussen de bomen aan de westkant (zijde Rijksstraatweg), aan de zuidkant (zijde Schoolstraat) en de oostkant ( zijde Abeelstraat).

## ruimtelijk

wintergroene component in de tuin met afwisselende hoogtes en vercoulsvormig verspreid in de buitenranden van het perceel en rondom het parkeren in de binnenhof (zie hagenbeeld)  
beplanting is zichtbaar voor omwonenden en bewoners.



Impressie sortiment wintergroene heesters

## sortiment

1. Viburnum plicatum 'Mariesi (Japanse sneeuwbal)
2. Hydrangea aspera (fluweel hortensia)
3. Sambucus nigra (inheemse vlier)
4. Cornus alba (inheemse kornoelje)
5. Amelanchier leavis (inheemse krent)

## toepassing

verspreid en gemengd aanplanten op de volgende lokaties:

in voortuin Rijksstraatweg

in tuin tussen terras en sloot tussen de bomen aan de zuidkant - zijde Schoolstraat

in tuin tussen terras en sloot tussen de bomen aan oostkant - zijde Abeelstraat

in tuin aan noordkant - zijde bestaand bosje van Mering

(He= solitaire heesters - bladverliezend in winter)



Impressie sortiment bladverliezende heesters

## sortiment

1. inheemse vogelkers (Prunus padus)
2. meidoorn (Crataegus monogyna)
3. sleedoorn (Prunus spinosa)
4. veldesdoorn (Acer campestre)
5. els (Alnus glutinosa)

## toepassing

gemengd aanplanten in 2 struweelbosjes aan zuidkant en oostkant (BPL= bosplantsoen), eindhoogte circa 4 a 5 meter.

## ecologisch

Broed, schuil en fourangeerbosje voor vogels en kleine zoogdieren nabij de sloot op rustige hoeken op perceel. Inheems plantmateriaal.

## ruimtelijk

Bossage creert coulisswerking gezien vanuit omgeving



Impressie sortiment inheems bosplantsoen

## 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 inspannen 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.

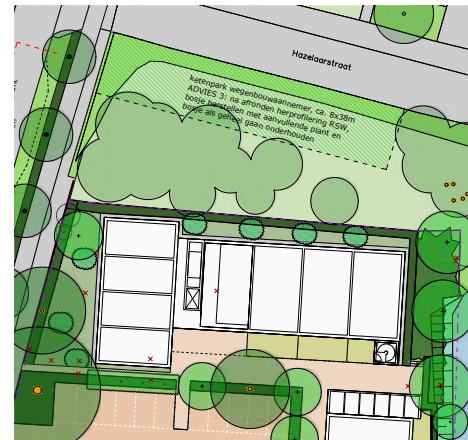
Advies 1: Aanvullende Heesteraanplant aan het Schoolpad en de Abeelstraat ter versterking van de groene schil



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



Advies 3: Herstel beplanting Meeringterrein



Advies 4: Herverdelen bomen in nieuw aan te planten bomen langs Rijksstraatweg, in verband met nieuwe inrit



Advies 5: snoeien meerstammige Wilg op de grens met het Schoolpad



Plankaart >

Doorsnede C







Hazelaarstraat

70-72

74-84

86-98

100-110

Rijksstraatweg

118-120

122

126-128

127

Schoolpad

Abbeisstraat

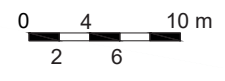
1

3

5

7

9



# 4 | Inrichting buitenruimte

## Inrichting

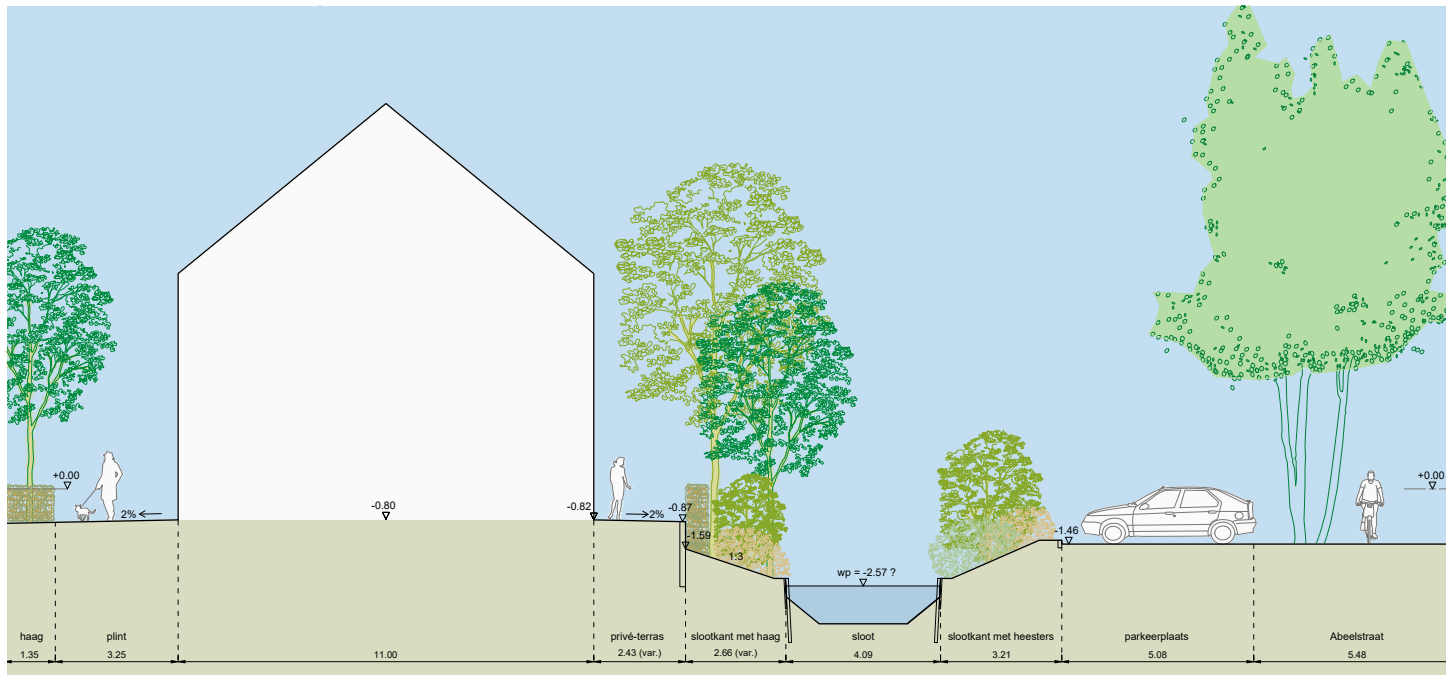
De groenstructuur is integraal onderdeel van de inrichting van de buitenruimte. De gebouwen zijn gegroepeerd rondom het erf, dat overwegend verhard is, om plaats te bieden aan het parkeren van auto's en fietsen en om de gebouwen bereikbaar te maken. De parkeerplaatsen zijn omgeven door een haag. In de 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 krans 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



## 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 voor gezamenlijk gebruik (kliko) van 240 liter, voorzien van een behuizing met kleine opening, zodat deze niet gebruikt wordt voor restafval. 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.

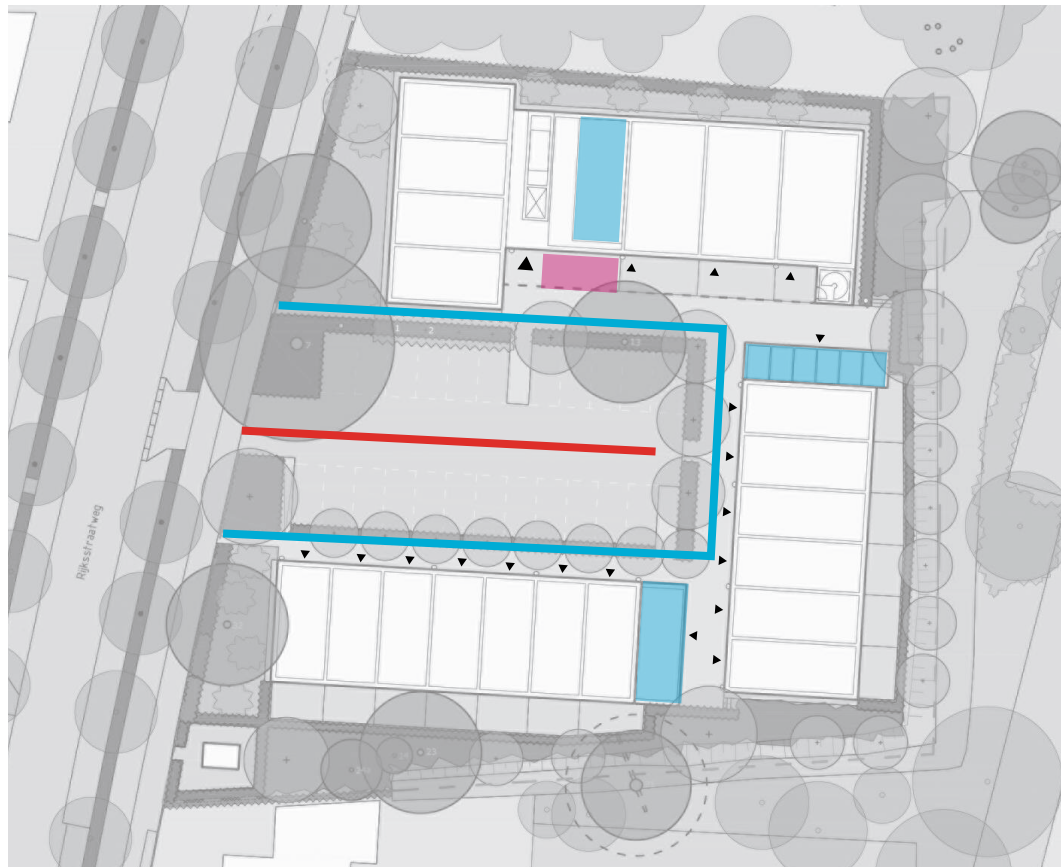
## Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel is eenvoudig van opzet. Het erf zelf betreft een parkeercoffer, waar de auto's geparkeerd worden. Langzaam verkeer kan komen en gaan via de parkeercoffer 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

# 5 | Duurzaamheid

**De gemeente Ouder-Amstel heeft als ambitie om in 2040 energieneutraal te zijn.**

**Speerpunt in het gemeentelijk beleid is dat bij nieuwbouw veel aandacht wordt geschonken aan duurzaamheid. De gemeente heeft een programma van eisen opgesteld op het gebied van duurzaam bouwen (versie 2020). Deze eisen zijn conform het beleid van de gemeente, het vertrekpunt voor de onderhandelingen tussen de ontwikkelaar en de gemeente Ouder-Amstel. Onderstaand worden deze eisen opgesomd en toegelicht.**

**Het gemeentelijk beleid wordt momenteel geactualiseerd. Bij de verdere planuitwerking zal onderzocht worden in hoeverre de uitgangspunten uit dit geactualiseerde beleid verwezenlijkt kunnen worden.**



## **GPR**

GPR-gebouw (gemeentelijke praktijkrichtlijn duurzaam bouwen) is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's:

- energie (energieprestatie, energievraag, eventueel energieaanbod)
- milieu (water, milieuzorg, materialen)
- gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, thermisch comfort, licht en visueel comfort)
- gebruikskwaliteit (toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit, sociale veiligheid)
- toekomstwaarde (toekomstgerichte voorzieningen, flexibiliteit, belevingswaarde).

De GPR vanuit de gemeente is gemiddeld 8 op de 5 hoofdthema's met een 10 op het thema energie.

De ontwikkelaar zet in op de 5 thema's. Er zal nader onderzocht worden op welke wijze deze gehaald kunnen worden en wat de consequenties zijn.

## **Energieneutraal**

Het gebouw moet volgens de gemeente minimaal energieneutraal zijn. Dit betekent dat Beng 2 nul Kwh/m<sup>2</sup> moet zijn.

Dit project zal gasloos uitgevoerd worden. Dit betekent dat er een warmtepomp variant gekozen zal worden. Berekeningen moeten het nog definitief uitwijzen, maar het lijkt er op dat energieneutrale grondgebonden woningen te realiseren zijn door het toepassen van zonnepanelen. Voor de appartementen zal een berekening moeten uitwijzen wat de mogelijkheden zijn. Het toepassen van zonnepanelen is echter nadelig van invloed op de milieu prestatie gebouwen (MPG).

## **Circulair**

Voor woningen streeft de gemeente naar een MPG (milieu prestatie gebouwen) van 0,7 of lager terwijl het Bouwbesluit 0,8 aangeeft. De milieuprestatie berekent de milieubelasting van de in het gebouw gebruikte materialen. Er is een relatie tussen het aantal bouwlagen en de MPG score. Dit komt omdat de fundering, het dak en de begane grondvloer verspreid worden over een groter bruto vloeroppervlak. De architect en overige adviseurs zullen kritisch bekijken welke materialen gekozen worden zodat we een MPG score halen van 0,7 of in de buurt komen van de wensscore van 0,7.

## **Water**

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 1000m<sup>2</sup> niet wordt bereikt. Door toename van hoosbuien kan een gebied te maken krijgen met wateroverlast.

De gemeente wenst een bergend vermogen van minimaal 60mm in 1 uur gevallen over een periode van 24 uur. Mogelijkheden om dit te realiseren zijn o.a.: een waterpasserende verharding, een waterbergende weg of een IT riool. Er zal nader onderzocht worden welke oplossing het beste past op deze locatie, er rekening mee houdende dat het niet gewenst is dat omwonenden last hebben van hoog water.

## Hittestress

In de zomer komen steeds hogere temperaturen voor. In combinatie met veel verhard oppervlak kan dit leiden tot hittestress, de warmte blijft hangen. De gemeente heeft als wens tenminste 30% schaduw door vegetatie te realiseren op langzame verkeersroutes en verblijfsplekken, tijdens de hoogste zonnestand in de zomer. Er worden op de locatie bomen en struiken toegevoegd. Het lijkt er op dat 30 tot 40% schaduw door vegetatie haalbaar is. Dit wordt verder uitgewerkt.

De gemeente wil **dat** ten minste 50% van het verhard oppervlak bestemd voor parkeren (niet zijnde bouwwerk) en van paden is uitgevoerd in de vorm van halfverharding (zand, houtsnippers, schelpen, grastegels, half open verband). Aan deze wens zal worden voldaan door het toepassen halfverharding (zand, houtsnippers, schelpen, grastegels, half open verband).

## Natuurinclusief

Bij realisering van gebouwen moet voldoende groen gerealiseerd worden in, aan (verticaal groen), op (sedumdaken) en nabij het gebouw en er moeten voldoende plekken voor dieren worden gecreëerd. Er worden bomen en struiken toegevoegd zodat duurzaam groen wordt gerealiseerd. Er worden plekken gecreëerd voor dieren. Dit zal opgepakt worden bij de uitwerking van het gebouwontwerp.

## Duurzame en slimme bouwlogistiek

De bouwlogistiek moet op een duurzame en slimme wijze plaatsvinden. Dat geeft minder (geluids) overlast, minder uitstoot van schadelijke stoffen en draagt bij aan een grotere verkeersveiligheid en een betere doorstroming van het verkeer. Dit zal uitgewerkt worden in samenspraak met de aannemer.

## Conclusie

De gemeente Ouder-Amstel heeft een vrij hoog ambitieniveau. De ontwikkelaar streeft er naar om de wensen van de gemeente m.b.t. duurzaamheid zoveel mogelijk te realiseren. Een voorwaarde is dat de wensen haalbaar en betaalbaar moeten zijn. De woningen moeten immers betaalbaar zijn voor kopers en huurders.

De afgelopen tijd wordt gekenmerkt door snel veranderende condities. Dit zorgt voor onzekerheden in het bouwproces, bijvoorbeeld waar het de kosten van materiaal, arbeid en energie betreft. Op dit moment is dan ook nog niet met zekerheid te zeggen of alle wensen ten aanzien van duurzaamheid uitvoerbaar zijn. Dit betekent dat de wensen van de gemeente in het kader duurzaam bouwen tijdens de ontwerpfasen nader worden onderzocht en ontwikkeld zullen worden.

huidige situatie	
bebouwd	613
verharding	1.030
<b>totaal verhard &amp; bebouwd</b>	<b>1.643</b>
groen	1.701
water	0
<b>totaal onverhard/groen</b>	<b>1.701</b>
<b>totaal plangebied</b>	<b>3.344</b>

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

verhard & bebouwd (toename)	
	643

Tabel grondgebruik



# 6 | Programma

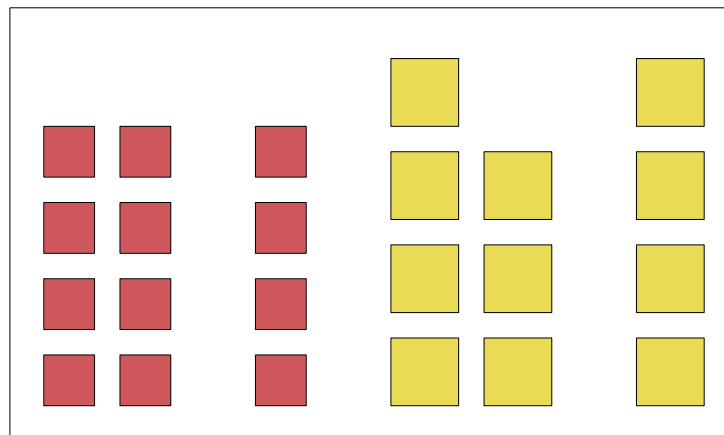
## Woonprogramma

Gedurende planontwikkeling heeft het woonprogramma voor Rijksstraatweg 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.

Om te voorzien in geschikte woningen voor verschillende doelgroepen zal in de planuitwerking onderzocht worden of een deel van de woningen zo ontworpen kan worden dat zij, met kleine aanpassingen vanuit de WMO, rolstoelgeschikt gemaakt kan worden.

## 36 woningen

### Blok A T-boerderij



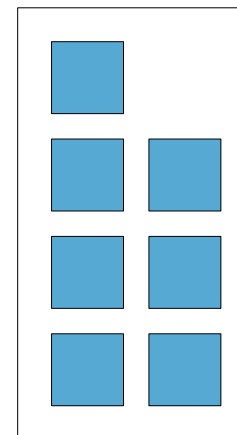
**12x**  
studio's

Circa 31 tot 39 m<sup>2</sup>

**11x**  
twee- en driekamer-  
appartementen

Circa 60 tot 64 m<sup>2</sup>

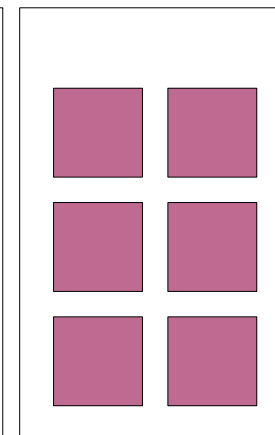
### Blok C Zomerhuis



**7x**  
grondgebonden  
(klein)

Circa 72 m<sup>2</sup>

### Blok B Houten schuur



**6x**  
grondgebonden (groot)

Circa 111 m<sup>2</sup>

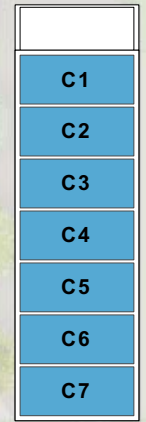
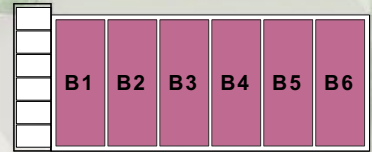
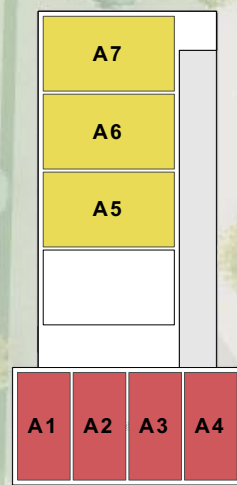


**Woningtypes**

- 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 sterk 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.

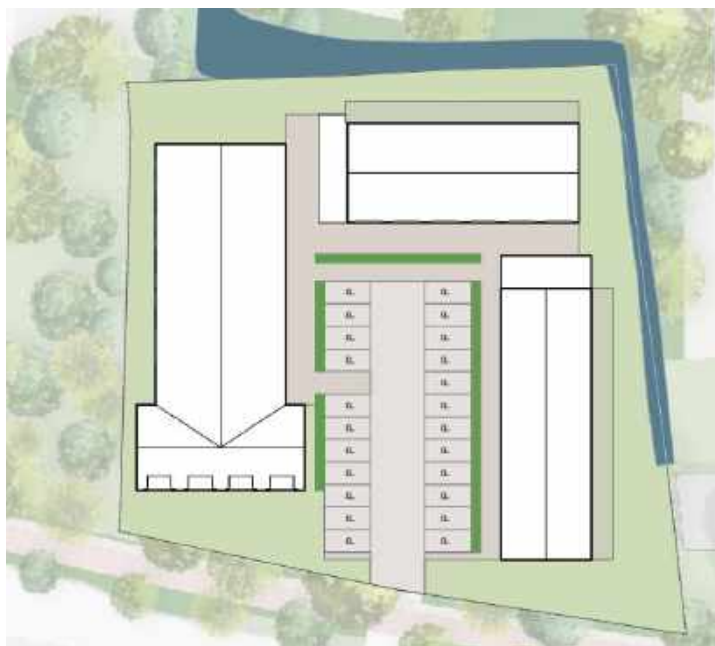
Functie	Aantal	Functie t.b.v. norm	P-norm		Aantal pp (zonder dubbelgebruik)		
			Eigen geb.	Bezoek	Eigen geb.	Bezoek	Totaal
Nieuwe situatie							
Woning	13	Koop, tussen/hoek	0,9	0,3	11,7	3,9	15,6
Woning	11	Huur, etage, midden/goedkoop	0,4	0,3	4,4	3,3	7,7
Woning	12	Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)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

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
<b>Totaal</b>	<b>29,3</b>	<b>10,8</b>	<b>11,8</b>	<b>25,4</b>	<b>19,7</b>	<b>22,5</b>	<b>17,6</b>	<b>23,4</b>	<b>20,5</b>



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
<b>Totaal</b>	25,3	8,8	9,8	<b>21,8</b>	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
<b>Parkeerbalans</b>	<b>-3,3</b>	13,2	12,2	<b>0,2</b>	6,3	2,7	6,8	1,8	4,3





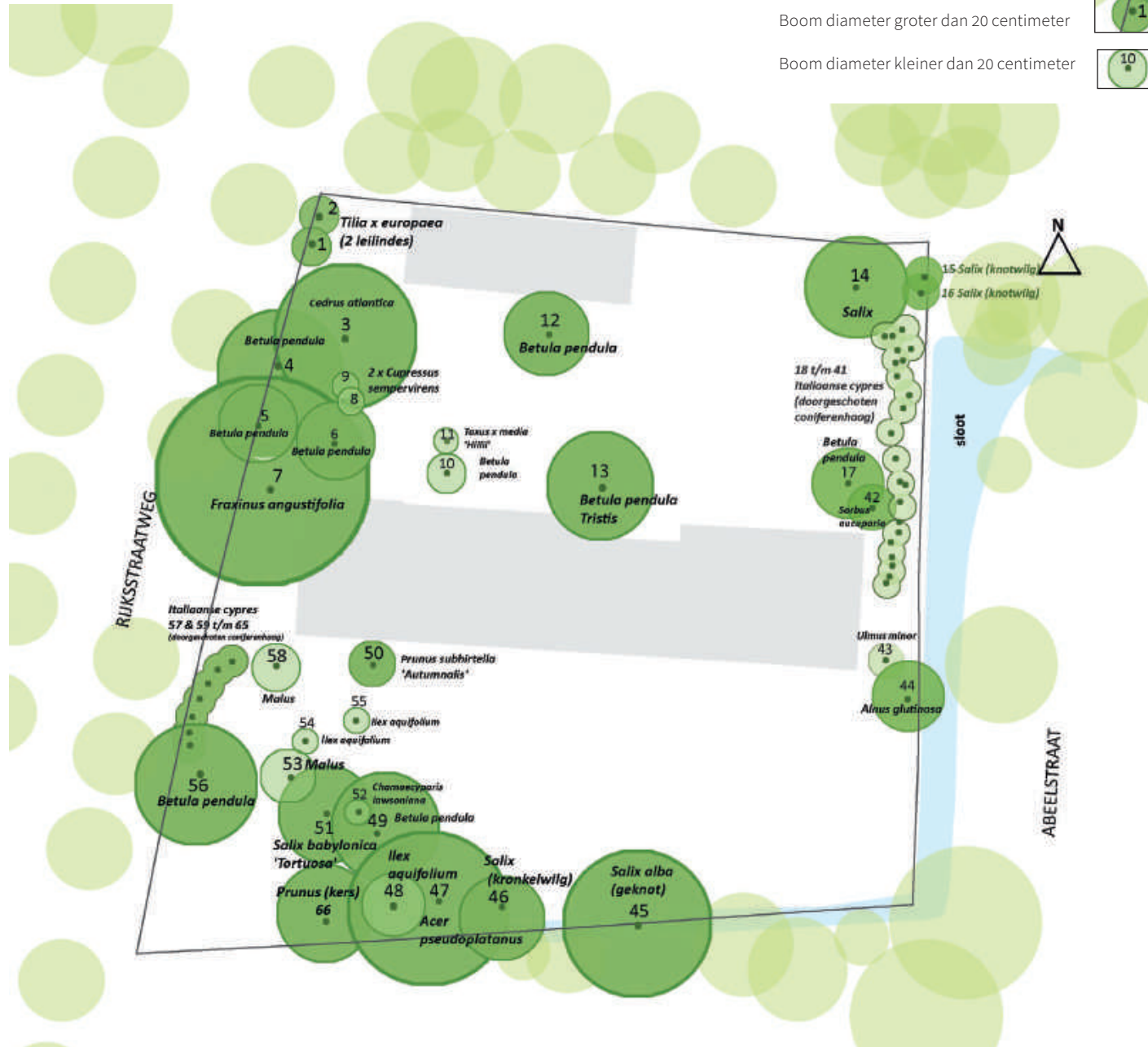


Legenda

Boom diameter groter dan 20 centimeter



Boom diameter kleiner dan 20 centimeter



## Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

### kwalitatieve beoordeling bomenbestand op perceel als onderdeel van het Voorlopig Inrichtingsplan

nr	locatie	soort	stamdiameter (cm)	toekomstboom	inpasbaar	handhaven	verplanten	rooien	argumentatie
1	straatzijde	leilinde	20 - 30 cm	ja	ja	ja	ja	nee	beeldbepalende leiboom op perceel, verplanten naar binnenhof
2	straatzijde	leilinde	20 - 30 cm	ja	ja	ja	ja	nee	beeldbepalende leiboom op perceel, verplanten naar binnenhof
3	voortuin	atlasceder	40 - 50 cm	nee	nee	nee	nee	ja	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	40 - 50 cm	ja	ja	ja	nee	nee	beeldbepalende boom langs hek straatzijde
5	straatzijde	ruwe berk	20 - 30 cm	nee	ja	nee	nee	ja	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	20 - 30 cm	nee	ja	nee	nee	ja	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	80 - 90 cm	ja	ja	ja	nee	nee	beeldbepalende boom op perceel en zichtbaar vanuit de omgeving, boom krijgt meer ruimte bij nieuwbouw
8	erf	californische cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
9	erf	californische cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
10	erf	ruwe berk	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	boomkroon is verminkt door onvakkundige snoei, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving, boom niet inpasbaar
11	erf	taxus	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving, niet inpasbaar, exoot
12	erf	ruwe berk	30 - 40 cm	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk	nee	karacteristieke berk op erf, niet inpasbaar op huidige locatie, verplantbaarheid wordt onderzocht, indien mogelijk te handhaven op nieuwe locatie binnen perceel
13	erf	treurberk	50 - 60 cm	ja	ja	ja	nee	nee	beeldbepalende boom op erf, inpasbaar in inrichtingsplan
14	in hoek kavel	wilg	50 - 60 cm	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk	nee	karacteristieke 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	30 - 40 cm	nee	nee	nee	nee	ja	verwaarloosde knotwilgen in slechte staat, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur
16	langs sloot	knotwilg	30 - 40 cm	nee	nee	nee	nee	ja	verwaarloosde knotwilgen in slechte staat, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur
17	achtertuin	ruwe berk	20 - 30 cm	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk	nee	verplantbaarheid wordt onderzocht, boom is op nieuwe locatie inpasbaar in inrichtingsplan
18	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
19	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
20	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
21	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
22	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
23	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
24	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
25	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
26	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
27	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
28	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
29	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
30	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
31	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
32	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei
33	slootkant	Italiaanse cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element, doorgesloten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant, hersteld zich niet na snoei

nr	locatie	soort	stamdiameter (cm)	toekomstboom	inpasbaar	handhaven	verplanten	rooien	argumentatie
34	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
35	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
36	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
37	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
38	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
39	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
40	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
41	slootkant	Italiaanse cypres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , doorgeschoten haag, niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot, kale onderkant , hersteld zich niet na snoei
42	langs sloot	lijsterbes	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	veel dood hout, boom staat in verdrukking van berk (nr 17) en coniferen haag, geen toekomstboom
43	langs sloot	gladde iep	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	jonge zaailing langs slootkant, niet inpasbaar, boom staat te dicht op gevel, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur van inheemse boomsoorten
44	langs sloot	zwarte els	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	jonge zaailing langs slootkant, niet inpasbaar, boom staat te dicht op gevel, slootkant krijgt nieuwe boomstructuur van inheemse boomsoorten
45	langs sloot	schietwilg	90 - 100 cm	ja	ja	ja	nee	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
46	perceel	krulwilg	20 - 30 cm	nee	ja	nee	nee	ja	scheefstaande boom in de verdrukking van de naastgelegen esdoorn, esdoorn is dominant en beeldbepalend, krulwilg verwijderen ten gunste van standplaats esdoorn
47	perceel	gewone esdoorn	50 - 60 cm	ja	ja	ja	nee	nee	beeldbepalende boom voor perceel en omgeving, inpasbaar
48	perceel	gewone hulst	10 - 20 cm	ja	ja	ja	nee	nee	inheemse hulst, tuinachtig element, beeldbepalend exemplaar, inpasbaar
49	zijtuin	ruwe berk	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	berk waarvan de kroon is getopt, kroon onherstelbaar beschadigd, boom rooien ten gunste van groeplaats esdoorn (nr 23)
50	zijtuin	sierkers	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	kleine sierkers, niet inpasbaar, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
51	zijtuin	krulwilg	40 - 50 cm	nee	nee	nee	nee	ja	krulwilg verwijderen ten gunste van standplaats beeldbepalende esdoorn
52	voortuin	californische cipres	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer aangeplant als tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
53	zijtuin	sierappel	10 - 20 cm	ja	nee	andere locatie	indien mogelijk	nee	karakteristieke boom in voormalige moestuin, niet inpasbaar op huidige locatie ivm nieuwbouw, verplantbaarheid wordt onderzocht, indien mogelijk te handhaven op nieuwe locatie binnen perceel
54		hulst	10 - 20 cm	nee	ja	nee	nee	x	hulst, tuinachtig element, geen beeldbepalend exemplaar, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
55		hulst	10 - 20 cm	nee	ja	nee	nee	x	hulst, tuinachtig element, geen beeldbepalend exemplaar, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
56	voortuin	ruwe berk	20 - 30 cm	ja	ja	ja	nee	nee	beeldbepalende berk aan straatzijde, inpasbaar, klimop in kroon verwijderen, berk vrijzetten
57	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer aangeplant als tuinachtig element , boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
58	zijtuin	consumptie appel	10 - 20 cm	nee	nee	nee	nee	ja	scheefstaande appel, boom staat in verdrukking, boom niet beeldbepalend voor perceel en omgeving
59	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
60	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
61	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
62	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
63	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
64	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
65	voortuin	californische cipres	20 - 30 cm	nee	nee	nee	nee	ja	conifeer tuinachtig element , niet beeldbepalend voor perceel en omgeving niet inpasbaar, exoot
66	perceel	kers	20 - 30 cm	ja	ja	ja	nee	nee	kerseboom, lichte scheefstand ivm dominante esdoorn ernaast, inpasbaar



