



Verslag

Online vervolgbijeenkomst Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

15 februari 2021

Alle vragen en antwoorden

Tijdens de bijeenkomst zijn zoveel mogelijk vragen beantwoord. Alle vragen en antwoorden zijn hieronder terug te vinden.

Vragen en antwoorden: alle drie de visies

Programma

Alle drie de architecten hebben voldaan aan het programma dat hen gevraagd is te maken, al dan niet aangevuld met een collectieve ruimte. Globaal betreft dit een woonoppervlak van circa 2.600 m² gebruiksoppervlak (go), bestaande uit 30% sociale huur (1-kamerwoning, circa 36m² go) en 70% middenduur (2-kamerwoning, circa 54 m² go)

Parkeren

Ook hebben alle drie de architecten voldaan aan het gevraagde parkeerprogramma. Voor het parkeren verwijst het bestemmingsplan naar CROW. We hebben voorgesteld bij de kleine woningen de norm te halveren in verband met de beoogde doelgroep.

Dat resulteert in de volgende uitgangspunten:

- 1 - kamer woningen: 0,35 pp/wo (excl. bezoekers)
 - 2 - kamer woningen 0,8 pp/wo (excl. bezoekers)
- Maximaal 2 deelauto's (formule: 1 deelauto vervangt 4 auto's)

Parkeren is gedacht op maaiveld, zo mogelijk niet overbouwd. Reden daarvoor is dat ondergronds parkeren erg duur is. Om dat haalbaar te maken zou vervolgens fors meer gebouwd moeten worden. Dat kunnen wij ons hier niet goed voorstellen.

De huidige boerderij

Door de architecten is gekeken of het de moeite waard is de oude boerderij te behouden. In geen van de studies is de boerderij behouden. Uit het cultuurhistorisch onderzoek door Hylkema komt niet naar voren dat de boerderij per sé behouden moeten blijven.

Wat gebeurt er met de grote kelder onder het gebouw?

Er is (nog) geen onderzoek gedaan naar de kelder en eventuele hergebruiksmogelijkheden hiervan.



De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com



x x x x x



Verslag

Vragen en antwoorden: Heren 5 visie

Wat is de nokhoogte?
De afmetingen worden getoond in de plantekening.
Hoeveel woonlagen zijn er bij de verschillende elementen?
De houtenschuur betreft woningen met twee lagen. De theeboerderij en het zomerhuis hebben 3 lagen. Samengevat houdt dit in: een laag met een kap en twee lagen met een kap.
Hoeveel woningen komen er?
Er komen 50 woningen.
Hoe groot zullen de woningen worden? / Welk type woningen komen er en hoeveel kamers?
Het ontwerp voorziet in: <ul style="list-style-type: none"> - 29 appartementen met twee kamers, met een woonoppervlak van 55-tot 62 m² - 6 grondgebonden woningen met twee kamers, met een woonoppervlak van 59 m² - 15 studio's met één kamer, met een woonoppervlak van 35-tot 45 m²
Waar is parkeren gesitueerd?
Het parkeren bevindt zich aan de binnenzijde van het blok, aan het erf, en er is een inrit naar het erf.
Parkeren is op de binnenplaats waar ook mensen op hun terras zitten. Gaat dat wel samen?
Wij denken dat dit heel goed kan. Ook vanwege de doelgroepen die wij voor ons zien, waardoor de parkeerdruk nog wel eens lager zou kunnen zijn. Graag gaan wij het gesprek met de gemeente aan om te bepalen of er minder parkeerplekken mogelijk zijn, waardoor er meer groen blijft behouden. Ook worden er bomen geplaatst tussen de parkeervakken.
Komen de mensen met dit aantal parkeerplekken dan niet in de Abeelstraat parkeren? Mijn suggestie: 2.600m² met minder woningen.
Wij gaan er vanuit dat er voldoende parkeerplaatsen zijn
Het woongebouw is nogal rigide van vorm. Hoeveel variatie is hier mogelijk?
We hebben veel verschillende types, namelijk grondgebonden woningen met een begaande grond en eerste verdieping. We hebben appartementen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping. En er zijn appartementen in de nokken.
Ik zou graag het volume zien tegen de achtergrond van de omringende woningen.
We zullen in dit stadium geen extra materiaal laten vervaardigen, ook omdat dit waarschijnlijk weer nieuwe vragen op zal roepen. Wel komt wordt er voor elke visie voorzien in een plankaart met goot- en nokhoogtes
4 floors (including that under the roof) is very high compared to now. How big will the trees be at the beginning?
Generally spoken, a tree will be a couple of meters high when it is planted

Vragen en antwoorden: Bastiaan Jongerius Architecten visie

Wat is het bouwvolume?
We zitten op 2.730 m ² GO met vrij compacte volumes en vrij weinig ruimteverlies door ontsluiting. In samenspraak met Wibaut en de buurt kan er nog wat verminderd worden.
Wat is de hoogte van de gebouwen?
De afmetingen worden getoond in de plantekening.
Wat is de schaduw van de gebouwen richting de Abeelstraat?
De schaduwwerking die uitgaat van de gebouwen verschilt per dag, afhankelijk van de tijd van het jaar. De abeelstraat ligt ten oosten van de gebouwen. Eventuele schaduwwerking treedt op aan het eind van de middag. De mate waarin is sterk afhankelijk van de tijd van het jaar. In de verdere planuitwerking zal dit inzichtelijk gemaakt worden



Verslag

Waarom komt het karakter van de bestaande boerderijgebouwen in het geheel niet terug in het ontwerp?
Wanneer we de boerderij behouden gaat dit ten koste van de zichtlijnen en gebruik van gemeenschappelijk groen. Daarom hebben we ervoor gekozen om in het gedachtengoed van de historische ensemble te ontwikkelen in plaats van deze te handhaven. De boerderij werd in het rapport van Hylkema gewaardeerd met een laag historische waarde, omdat deze vaker herbouwd is. Ook is de architectuurstijl niet hoog gewaardeerd. We vonden het belangrijker om de cultuurhistorische waarde van de boerderij en het agrarische erf zo goed mogelijk te interpreteren in de planontwikkeling.
Waarom zijn er geen bomen opgenomen in het ontwerp?
Zo veel als mogelijk worden de bestaande bomen behouden, dit is voor 95% gelukt. Daarnaast wordt ingezet op openheid en zichtlijnen. In de uitwerking van de plannen zal ook meer gedetailleerd naar het ontwerp van het landschap gekeken worden. Daarin zal dit nader bestudeerd worden.
Hoe groot is de collectieve kas?
De kas is nog een idee. Graag gaan we met Wibaut en een delegatie uit de buurt de inrichting verder bepalen, waar de kas een onderdeel van zal zijn. De kas is nu getekend zo groot als een auto. Ik schat 2,5m bij 5m. Dit kan groter als de buurt dit wil. Onze bedoeling is om iets te maken waar de buurt elkaar kan ontmoeten, daar is de kas een goed middel voor.
De geplande moestuin krijgt geen zon genoeg. Kan dit anders?
In de uitwerking van de plannen zal ook meer gedetailleerd naar het ontwerp van het landschap gekeken worden. Daarin kan dit nader bestudeerd worden.
Er wordt gesproken over behoud van de bomen. Het is nu niet goed te zien vanaf de weg wat er aan bomen staat. Er zijn veel bramenstruiken en er is vervuilde grond. Zijn er echt zoveel mooie bomen en wat gebeurt er met de vuile grond?
In deze visie zijn een aantal bomen opgenomen, die vanaf de straat zichtbaar zijn. In de uitwerking van de plannen zal ook meer gedetailleerd naar het ontwerp van het landschap gekeken worden. Daarin zal ook het thema bomen nader bestudeerd worden.
Mogen er hoge bomen aan de Abeelstraatkant?
In de uitwerking van de plannen zal ook meer gedetailleerd naar het ontwerp van het landschap gekeken worden. Daarin zal ook het thema bomen nader bestudeerd worden.

Vragen en antwoorden: Common Affairs visie

Wat zijn de maten van het binnenterrein?
De afmetingen worden getoond in de plantekening.
In the 3rd presentation I hardly see any trees on the Rijksstraatweg side with 4 floors (apart from the small one at the front) - is that correct? This is a big difference from the other 2 - why did they do this?
Het is zeker de bedoeling om daar bomen te plaatsen. Het is nu nog niet in te schatten of de bomen die er nu staan waardevol genoeg zijn om te behouden. Zo ja, dan is dat het streven. Het is daarnaast de bedoeling om niet een hele boomgaard te maken maar wel om op bepaalde belangrijke plekken solitaire bomen te plaatsen.
Een kleine cour kan zeer gehorig zijn en dus hinderlijk als hier veel mensen samen komen. Hoe ga je dat oplossen?
Dit kan gehorig zijn, maar door het zorgvuldig kiezen van de materialen zoals het gebruik van hout, het plaatsen van beplanting maar ook door de verharding kan je daar veel aan doen. Dit is goed op te lossen.
Is het praktische uitvoerbaar dat de gebouwen iets minder volumineus worden op basis van 2.600 m2 GO?
Nee, er is een direct verband tussen de omvang van de gebouwen en het woonoppervlak.
Waar is de toegang naar het parkeerterrein?
De toegang voor auto's zit aan de Rijksstraatweg zijde. De algemene hoofdentree zit aan de linkerkant van het voorhuis.
Hoe is de verhouding hier tussen sociale huur en vrije sector?



Verslag

Dat is 30% sociale huur. De communityruimte zit bovenop het meegegeven programma. We zitten dus iets hoger. We kunnen in de verdere uitwerking hier nog naar kijken.

Wat is de maximale bouwhoogte?

De afmetingen worden getoond in de plantekening.

Vragen en antwoorden: algemeen

Rapport Hylkema, kan dat gedeeld met ons? En wanneer ontvangen we dat rapport?

Ja dit kan, het rapport is nog wel een concept. Het rapport wordt de dag na deze sessie gepubliceerd op de website onder Documenten. En wordt via de nieuwsbrief verder kenbaar gemaakt.

Is het mogelijk om sneller de verslagen na de sessies met elkaar te delen?

De duur heeft te maken met het aantal vragen die gesteld worden tijdens deze sessies. Die beantwoorden we graag zorgvuldig. Ons voorstel is om een volgende keer het verslag op te knippen in een samenvatting en een Q&A. Zodat er eerder zaken gedeeld kunnen worden.

Welke postcodes zijn gevraagd om deel te nemen aan de peiling?

Dit betreft een straal om de locatie heen waarin 250 adressen zijn opgenomen. Daarnaast worden de bij ons bekende stichtingen en werkgroepen ook uitgenodigd om de peiling in te vullen. Daarnaast zijn mensen via een advertentie in het weekblad van Ouder-Amstel ook opgeroepen om een code voor de peiling op te vragen.

U geeft aan dat de uitgangspunten nog nader besproken kunnen worden, maar wanneer staat dit opgenomen in de tijdlijn? Dat is mij onduidelijk.

Dit is onderdeel van de gesprekken tijdens de werkateliers met de architect en de ontwikkelaar. We zullen in het eerste werkatelier met de expertgroep met elkaar de uitgangspunten vastleggen. Dit zal plaatsvinden in maart, de exacte data gaan we nog bepalen. We willen benadrukken dat wanneer er meer tijd nodig is voor de werkateliers dit ook zullen doen.

Is het ook mogelijk om aanzichten vanuit de Hazelaarstraat en de Marbeelstraat neerzetten, de focus ligt nu te veel op de Rijksstraatweg. Ik wil graag de ligging duidelijk hebben.

Ons doel is om een architect te selecteren, daarvoor zijn deze visies voldoende. Maar het is zeker een belangrijk aandachtspunt voor de verdere uitwerking en het gesprek van de uitgangspunten. We zullen dit meerwerk nu niet aan de architecten vragen.

Hoe zit het met het terrein van de familie Meering?

We zijn in gesprek met de familie Meering. Op dit moment is er nog geen situatie waarbij wij in onderhandeling zijn. We hopen dat dit wel gaat gebeuren, maar dit moet nog blijken.

Zijn al alternatieve mogelijkheden dan online sessies voor de werkateliers?

Als het enigszins kan heeft fysiek ook onze voorkeur, maar wij zijn gebonden aan de regels van de overheid. Weet dat wij altijd opzoek zijn naar alternatieven.

Hoe zwaar weegt de uitkomst van de peiling in de keuze van de architect?

Wij verlenen juridisch de opdracht voor een architect. Wij doen participatie met u omdat wij eraan hechten te weten waar de voorkeur naar uitgaat vanuit de omwonenden en belanghebbenden. En willen de visie volgen die uit de peiling komt, tenzij er technische voorbehouden zijn. Wij zien wel de uitwerking van deze drie visies voor ons. De uitkomsten worden gepubliceerd, maar het is nu afwachten wat eruit de peiling komt.

Wordt de uitkomst van de enquête openbaar?

Ja.

Is het mogelijk om de huidige ontwerpen met het huidige volume te zien tegenover de bestaande bebouwing. Zo kunnen de m2 beter beoordeeld worden. Graag zien we de plannen vanuit verschillende perspectieven.

We zullen in dit stadium geen extra materiaal laten vervaardigen, ook omdat dit waarschijnlijk weer nieuwe vragen op zal roepen. Wel komt wordt er voor elke visie voorzien in een plankaart met goot- en nokhoogtes

Op dit moment is dit verzoek te veel gevraagd van de architecten. Echter, wil ik wel kijken naar alternatieve beelden die u hierbij kunnen helpen.



Verslag

Wordt er meegenomen hoe de plannen worden gewaardeerd per postcode?
De postcode en een motivatie wordt opgevraagd bij de aanvraag van een code, zodat wij kunnen bepalen of wij diegene een code verstrekken. Wij kunnen uiteindelijk zien hoe er wordt gewaardeerd per postcode. Wanneer de resultaten afwijken tussen de antwoorden uit het verspreidingsgebied en daarbuiten wordt er afweging gemaakt in hoeverre het verspreidingsgebied een zwaardere stem krijgt in het eindresultaat. Wij koppelen deze niet aan de postcodes binnen het verspreidingsgebied.
Het is toch interessant om te weten wie welke voorkeur heeft?
Een ontwerp voor deze plek zal in moeten gaan op de belangen en wensen van alle omwonenden. Het is dan ook van belang dat alle geluiden gehoord worden.
Wat is de reden de postcode op te vragen als je er niets mee doet?
Wanneer de resultaten afwijken tussen het verspreidingsgebied en daarbuiten willen wij kunnen zien waar de afwijkingen plaatsvinden. Het is een manier om resultaten te kunnen herleiden.
Is er rekening gehouden dat de mensen de enveloppe als ongeadresseerd drukwerk hebben weggegooid? Op de enveloppe staat: Aan de bewoners of gebruikers van dit pand
Nee, daar is geen rekening mee gehouden. We brengen langs verschillende kanalen het participatieproces onder de aandacht en hopen dat ook via via mensen geïnformeerd worden.
Wordt er rekening gehouden met de waterstand? Dat wil zeggen het gebied is 30cm lager dan het gebied in de Abeelstraat. Dat heeft te maken met het grondwaterpeil van Oud Duivendrecht.
Hier zal zeker rekening mee gehouden moeten worden. In deze fase is dat nog niet van belang. Maar fijn dat u het nu al onder de aandacht brengt.
De grondwaterstand en de bodemkwaliteit (eventueel verontreiniging) is van belang. Kan dit een reden zijn voor niet ondergronds parkeren?
Dat is zeker van belang.

Opmerkingen/Reacties

Visie 1: Mooi plan dit
Visie 1: Vitale ouderen rijden ok of juist met de auto...
Visie 1: 50 woningen en 28 parkeerplaatsen is te krap.
Visie 3: Toch meeste problemen met het programma. Dit past in een dicht bebouwd stedelijk milieu, niet in een dorp.
Het feit dat de architecten benadrukken dat het volume bijna niet te realiseren is op deze plek onderstreept wat wij eerder met jullie hebben besproken. Wij als bewoners willen alleen verder praten als de uitgangspunten ter discussie komen te staan.
De externe expertgroep brengt graag een eigen besprekdocument in.
We missen de analyse van de 3 projecten gezien vanuit andere hoeken dan de Rijksstraatweg.
Is the driveway of Mattijzen outside? If its warm and 1.5m away from each other this could be an option for the 'werkateliers'
De selectie van architecten is erg op smaak gebaseerd, terwijl er andere aspecten meespelen in een definitieve keuze. Ik hoop dat u hier transparant in bent, zoals financiële afwegingen.
De waarderingen van de mensen direct op het perceel uitkijken zijn het belangrijkste
Voor Abeelstraat is bijvoorbeeld de overlast van extra parkeerdruk misschien belangrijker dan zicht aan Rijksstraatweg.
Het aantal vierkante meters is te veel voor deze plek. Dat is ook de mening van de 3 architecten.