

Expertgroep Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

Verslag sessie 4 – Denkrichtingen vervolg Dinsdag 1 juni Definitief

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

Gespreksleider: Jacqueline van de Sande (Beaumont communicatie)

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

1. Welkom

Jacqueline heet iedereen welkom. Het verslag wordt, na verwerking van een opmerking van Ans, vastgesteld.

Jacqueline blikt terug op de vorige sessie. De expertgroep kon zich goed vinden in de uitgangspunten, maar de vertaling hiervan behoeft meer informatie. De maten zijn toegevoegd door de architecten.

Vanavond kan ieder expertgroeplid feedback geven over wat wel en niet bevalt aan de modellen, welke de voorkeur heeft en waarom.

Vervolgens is het aan Wibaut en heren 5 om nog vragen te stellen ter verduidelijking. Na deze avond kan Jeroen hopelijk gaan uitwerken en Wibaut kijken -in de belofte van de vorige weken- waar optimalisatiemogelijkheden zijn, om aan de belangen en opmerkingen van de leden van de expertgroep tegemoet te komen.

Jeroen vertelt dat hij en Niels bij Frans en Chris zijn langs geweest op de Rijksstraatweg 127. Ook hebben ze gesproken met een bewoner van de Antoniushoeve. In deze boerderij zijn circa 12 wooneenheden gecreëerd voor starters.

2. Reacties

Jo geeft aan dat haar achterban niet meer heeft kunnen reageren; zij reageert dus in de geest van haar achterban.

Ze geeft aan dat ze in de stijl van de uitvoering heilig gelooft. Ze vat haar bezwaren samen in twee punten; 1) Het bouwvolume is erg hoog, en 2) de nok- en goothoogte. Als er hoog gebouwd moet worden dan niet aan de Rijksstraatweg maar meer aan de kant van de Hazelaarhoek. Dit is een logischer aansluiting op de Hazelaar flat.

“Probeer dan bijvoorbeeld aan de Rijksstraatweg lager te beginnen, en dan eventueel naar links achter toe oplopen.”

Jo pleit voor een passend aanzicht qua hoogte aan de Rijksstraatweg-kant (vanuit cultuurhistorie). Dat betekent volgens haar dat er aan het bouwvolume iets moet veranderen. Waarom?

Aan de Abeelstraat geeft Jo aan dat het qua zon hoe lager, hoe beter is (wooncomfort).

Voorkeur model: dit lijkt aan te sluiten bij 3c, maar dan het gebouw aan de Abeelstraat lager, of 3b, maar dan het gebouw parallel aan het Schoolpad lager.

Jo vraagt: kunnen we afwijken van de uniforme hoogte per gebouw?

Michiel geeft aan dat hij vorige week blij was over de hoogte van 2 verdiepingen en 1 kap, maar dat dit op de tekening wel 4 verdiepingen lijkt. Dat is wat hem betreft te hoog. Zijn vraag is: “Hoe vertalen jullie dat naar de hoogte van 14 meter?”

Voorkeur model: versie 3, maar Michiel vindt ze allemaal te hoog, vooral aan de kant van nummer 127 en aan de Abeelstraat. Aan de Hazelaar-kant zou het iets hoger kunnen. Hij denkt alleen dat het er qua ensemble niet mooier op wordt.

Niek geeft aan dat mensen het aangezicht van de Rijksstraatweg belangrijk vinden, de dorpel, het hek en één ingang zoals het nu ook is, en ook de hoogte, of liever laagte. “Juist aan de oostzijde van de Rijksstraatweg zouden we een van de vier laatste boerderijen, waar mogelijk, in tact willen houden.”

“Wij koesteren het ensemble met de school en Abeelstraat, dat het daar lager is. Bij de Hazelaar kan het iets hoger.” Niek vindt het jammer dat er geen integrale ontwikkeling lijkt te komen met het Meering-terrein, ondanks alle inspanningen. Het idee van de familie van 3 gebouwen vindt Niek sympathiek. Met of zonder erf is arbitrair, het belangrijkste is dat het laag is. Een hoogteaccent van 12,90 meter (hoogste op de tekening) kan op de Noordwesthoek. Niek pleit voor behoud van het voorhuis of -gevel, de dorpel en het hek, om het historische karakter van de Rijksstraatweg te koesteren. “De oude tijd met de nieuwe tijd goed laten passen.”

Jacqueline concludeert dat Niek aangeeft dat de hoogte moet reageren op de omliggende hoogte.

Model voorkeur: qua situering de beelden met het hof in het midden.

Frans geeft aan blij te zijn met het verhaal over de uitgangspunten van vorige keer, maar dat hij daarna schrok dat toch weer de 2600 m² vloeroppervlak tevoorschijn kwam. Dat vertaalt zich in de plaatjes. Eigenlijk voldoet alleen het lage gebouw aan de maatvoering in het programma van wensen. De andere gebouwen zijn flink hoger. Frans vindt het lastig om de tekeningen te beoordelen omdat het type woningen, de parkeerplaatsen (druk) en het groen niet duidelijk zijn.

Model voorkeur: 3c, omdat dit qua bezonning gunstig is, ware het niet dat het voor de Abeelstraat lager moet.

Frans stelt voor variant 3 uit te werken met parkeren, groen en type woningen, om het goed te kunnen beoordelen.

Frans deelt dat als je hoogte wilt, dat dat dan aan de Noordkant zou kunnen.

Frans geeft aan dat hij zag dat er grondonderzoek plaatsvond op het Meering-terrein. Ans zegt dat dit jaarlijks plaatsvindt. Hans voegt toe dat dit gedaan wordt omdat het bestaande onderzoek verouderd was, maar dat ze dit keer wel rigoureuzer te werk gaan dan vorige keren.

Hans geeft aan dat ook de ontwikkeling van het schoolgebouw relevant is, vanwege de parkeerdruk. Hij pleit ervoor de verschillende ontwikkelingen integraal op te pakken, ook met het Meering-terrein. Hans geeft aan dat het wensdenken is; dat dan ook de parkeergarage ondergronds mogelijk is.

Hans geeft aan dat modellen 3b en 3c aanspreken en dat dat ook geldt voor de burens. "Het zwarte gebouw aan het Schoolpad ziet er nu laag uit, maar is al bijna net zo hoog als de woningen in de Abeelstraat." Hans pleit ervoor om aan te sluiten bij de hoogtes van de bestaande woningen, dus ter hoogte van het huis met nummer 127 1 laag met 1 kap en ter hoogte van de woningen aan de Abeelstraat 2 lagen en 1 kap. Dan zou het aan de Hazelaarstraat wat hoger kunnen. De vraag is; waar zet je dat volume weg? Wat Hans betreft kun je als je het aan de kant van nummer 127 laag houdt, aan de Rijksstraatwegzijde bij de Hazelaarstraat wat hoger gaan, ook ter hoogte van de rode flats aan de overkant (gespiegeld). Als het gebouw hoger is dan de huidige bebouwing aan de Abeelstraat, kom je niet goed uit qua bezonning. Aan de Schoolpad-kant gaat het om esthetiek, anders detoneert het. Joost geeft aan dat dit een gedeeld gevoel is en overeenstemt met de reacties van andere mensen uit de buurt.

Joost sluit zich aan bij Hans en noemt een aantal belangrijke elementen: bouwvolume te hoog, parkeerplekken/-druk, ruimte voor groen, balans hoog/laag, licht en bezonning. "Als het concreter wordt, moeten we de ruimte hebben om aanzienlijk aan te passen." Joost wil voorkomen dat we nu in een soort fuik terecht komen. Voorkeur model: 3b, omdat het gebouw aan de kant van de Abeelstraat lager is. Met de opmerking dat het aan de kant van het Schoolpad ook lager moet zijn.

Som vindt het bouwvolume te groot, waardoor het ergens de hoogte in moet; dat verandert het beeld van de plek. Als op deze plek hoog wordt gebouwd, dan kan er op het Meering-terrein in de toekomst ook hoog worden gebouwd.

Voorkeur model: 3a, als de hoogte en volume goed zijn, geeft 3a het beste weer wat er nu is.

Bij de modellen 3b en 3c komt er in plaats van groen en kleinschalig een grote muur.

Som heeft aan dat het eigenlijk jammer is dat zijn gebouw en Waddenland zijn gebouwd, omdat ze hoog zijn, maar niemand kan de gebouwen zien vanwege het groen (2 rijen bomen).

Jacqueline vat samen: welk model het ook wordt, houd rekening met het groene aanzicht en dat het groen zo hoog is dat het beeld in stand blijft.

Peter geeft aan dat het parkeerprobleem enigszins kan worden opgelost door minder woningen te maken met een groter oppervlakte. Voorkeur model: 3b, 3c spreken het meeste aan.

Ans pleit ervoor om zoveel mogelijk aan te sluiten op het dorpse. Vanuit Waddenland willen we het mooie kleinschalige uitzicht graag behouden; het groen verbergt veel, zelfs in de winter. Ans suggereert om drie gebouwen van gelijke hoogte te maken, dan heb je geen discussie over waar welk gebouw moet komen.

Ans geeft aan dat haar achterban is geschrokken van de hoogte. De erfopstelling vonden de meeste mensen plezierig. Ans pleit voor minstens 30% groen.

Ans voegt toe dat de huizen vanaf nummer 121 aftellend aan de oneven zijde richting Abeelstraat ook echt oude Duivendrechtse huizen zijn. En dat deze bewoners ook niet blij zullen zijn als de hoogte hun kant op gaat. Zij hebben de Hazelaar al aan de achterkant.

Voorkeur model: Vanuit Oud Duivendrecht voorkeur voor 3c en vanuit Waddenland 3a.

Ans vraagt of er ook onderzoek wordt gedaan omdat het veengrond is, om scheuren van het heien te voorkomen.

Roland vindt zijn eigen mening het minst belangrijk. Persoonlijk vindt hij 3c het meest aansprekend. Vanuit esthetisch oogpunt, omdat het de mooiste balans heeft tussen wat er nodig is en wat er kan. Er komt een stukje historie in terug. Ook de ligging spreekt aan; dat het is omgedraaid, de volume naar de andere kant. Ik herken in alles wat er gezegd wordt iets.

Jacqueline vat samen dat het een richting is en niet iets waar je volmondig ja tegen kan zeggen.

3. Vragen

Hoe kan je 2 lagen met 1 kap vertalen naar deze hoogte?

Mark: We streven naar variatie, 1 of 2 lagen met een kap. Twee lagen definieert waar de goot begint, bij een eigentijdse woning is dat tussen de 6 en 7 meter, in dit geval is het 7 meter. En de hoogte van de kap is het afhankelijk van hoe steil de kap is. Mark geeft aan te zoeken naar de Duivendrechtse referentie. Aan de Rijksstraatweg zie je overwegend

gebouwen met 2 lagen met 1 kap, en soms 1 laag met 1 kap. Ook met een goot op 7 meter.

Frans noemt dit creatief ontwerpen en noemt dit geen 2 lagen en 1 kap. Mark geeft aan te zoeken naar de Duivendrechtse referentie.

Joost geeft aan dat de architecten zich waarschijnlijk netjes aan de opdracht hebben gehouden, en dat hij niet begrijpt waarom de uitgangspunten nog steeds niet op tafel liggen.

Ernest: "Op het moment dat we met de feedback van iedereen terug kunnen, maken we een voorstel waarbij we zo scherp mogelijk aan de wind varen. Hopelijk is dat dan passend genoeg. Als het aantal m2 een uitgangspunt is, dan kan ik dat niet noemen, dat hangt af van te veel factoren."

Jacqueline sluit de discussie; het gaat er uiteindelijk om dat er een aanvaardbaar plan komt.

Hans geeft aan dat je naast de referentie Rijksstraatweg ook moet kijken naar de referentie Abeelstraat; woningen met begane grond, 1 woonlaag en 1 kap, met een nokhoogte van 9 meter. "Volgens mij moeten we niet praten over 2 lagen of 1 en een kap, maar wat past er in de omgeving? "

Ans voegt toe dat in het aangeleverde stuk over de welstandsnota, ook de Abeelstraat staat, wat een goed referentiekader zou moeten zijn.

Som wil benadrukken dat het belang van privacy wel is genoemd. En hij geeft aan dat 2 lagen en 1 kap misleidend kan overkomen.

Michiel heeft het idee dat onze uitgangspunten vloeibaar lijken voor Wibaut. Er zijn geen toezeggingen gedaan.

Ernest reageert: "Ik ga geen voorstel bij jullie neerleggen wat ik niet kan realiseren. Ik heb een gezonde business case nodig, anders is het onmogelijk om het project te realiseren. Er is ons er ontzettend veel aan gelegen om een haalbaar project te realiseren en de kans daarop is het grootst als ik jullie meekrijg. Er is mij dus alles aan gelegen dat ik straks met het ontwerpteam iets maak waarmee ik jullie verleid.

In de volgende fase kan ik de hoogtes en afmetingen wel laten zien. Ik heb er alle begrip voor dat jullie je het recht voorbehouden om het af te wijzen. Ik heb er ook respect voor als we er niet uitkomen, dat kan, soms lukt het niet."

Is een variatie in hoogte binnen de gebouwen denkbaar?

Jeroen: "Ieder kijkt begrijpelijkerwijs vanuit het eigen belang; wat gebeurt er tegenover mij. De Hazelaarstraat lijkt de plek waar we het meeste volume kunnen maken, maar vanuit de historie is karakteristiek aan een boerderij-ensemble dat het voorhuis (volume) juist aan de kant van de Rijksstraatweg staat en de bijgebouwen meer naar achter (minder volume).

Of binnen één gebouw meerdere volumes mogelijk zijn, zal Jeroen moeten onderzoeken. "Het moet daadwerkelijk een knipoog zijn naar een boerderijensemble."

Jo geeft aan dat de kop-hals-rompboerderij typisch is voor Noord-Holland. Kop en hals zijn klein en de romp is groot.

Jacqueline vat samen: het erf is goed, het volume is een heikel punt, we moeten eerlijk op tafel hebben wat nok- en goothoogtes zijn. De groene voile is misschien nog wel belangrijker dan gedacht, vanuit het oogpunt van uitzicht en privacy.

Mark geeft aan dat alle input richting geeft om verder te gaan. Jeroen beaamt dat. Hij merkt een lichte voorkeur voor 3c, afhankelijk van waar de volumes gaan landen. “De nuances zijn afhankelijk van waar je woont ten opzichte van de locatie. 3c lijkt me voor de meeste mensen het beste vertrekpunt. We kunnen verder gaan, zodat we ook het parkeren inzichtelijk kunnen maken.”

Jacqueline vraagt zich af of de volgende bijeenkomst over 3 weken te ver weg is. Jeroen geeft aan dat ze gaan kijken vanuit de voorkeursvariant naar een mogelijke invulling van het programma, de parkeernorm, en hoe we omgaan met de nuances vanuit alle input. Ernest pleit voor een concreet voorstel omdat er behoefte is aan helderheid; een plaatje hoe wij het idealiter zien, het scherpst aan de snede, met de knoppen waaraan je kan draaien. Jo vraagt of er ook nog aan de volumeknop gedraaid kan worden? Ernest: “Ja, ik kom niet terug met hetzelfde volume.”

Som nodigt Jeroen/ heren 5 uit om langs te komen als dat nodig is. Joost geeft aan dat als er tussendoor vragen zijn, die gesteld kunnen worden via e-mail. Deelnemers zijn bereid om mee te denken.

Frans herinnert de aanwezigen aan de uitgangspunten, zoals die de vorige keer zijn benoemd en waar we het over eens waren. Hij verwacht van de ontwikkelaar en architecten dat ze het plan toetsen aan die uitgangspunten en toelichten in hoeverre hieraan wordt voldaan.”

Frans dringt aan op meer informatie in de volgende stap; het aantal woningen per soort, parkeerplekken, hoeveel groen resteert er per keuze, intekening van verdiepingshoogte en aangezichtstekening. Ernest: “Je pleit voor een compleet ontwerp. Wij gaan proberen jullie uitgangspunten in het plan te verwerken en zullen aangeven waar dat wel of niet lukt.”

Niek voegt toe dat het belangrijk is om te weten wat de knoppen zijn waaraan kan worden gedraaid.

Jacqueline verduidelijkt dat het gaat om de uitgangspunten, die zijn helder. Vervolgens moet er straks een ontwerp liggen dat hun ideaalbeeld is. Het is aan de ontwerpers om te laten zien waar binnen dat model de schuifruimtes zitten.

Mark vult aan: “We gaan goed proberen te interpreteren wat er gezegd is. Daar maken we ontwerpkeuzes in en daar waar er variabelen mogelijk zijn (knoppen, schuifruimte) maken we die inzichtelijk.”

Som vraagt of er ook een omschrijving komt van het groen; hoe hoog en hoe dicht?

Mark geeft aan dat dat het geval is, het wordt een integraal verhaal. Joost vraagt of ook de maatvoeringen worden vermeld ten aanzien van volumes, oppervlaktes, ed.?
Jacqueline beaamt: hoe concreter hoe beter.

Ans wil ook graag weten welke doelgroep er in welk gebouw komt te wonen?

Mark geeft aan dat dit ook onderdeel is van de volgende stap.

4. Afsluiting en Vervolg

Rondvraag

Joost: Niek vroeg tijdens de vorige sessie of de ambtenaar contact heeft opgenomen met de wethouder over het Meering-terrein.

Ernest geeft aan dat hij die ochtend een gesprek heeft gehad met Meering. Wibaut heeft een laatste aangescherpt voorstel gedaan. Ernest heeft niet veel hoop dat ze er samen uit gaan komen. Hij weet niet of de wethouder druk heeft uitgevoerd.

Jacqueline vraagt wat er gebeurt als ze ja zeggen. Ernest geeft aan dat het voor het project beter is maar wel zonde van het vele werk dat al verzet is. Ernest belooft dat zodra er duidelijkheid is, dit aan de expertgroepleden wordt gemeld.

Som meldt dat hij het boek van de stichting Rijksstraatweg gekocht heeft dat vol staat met omschrijvingen van oude gebouwen, waarvan het jammer wordt gevonden dat die zijn gesloopt. Som spreekt de hoop uit dat de reactie op de ontwikkeling op de Rijksstraatweg 125 zal zijn: 'Jammer dat het is gesloopt, maar wat er nu staat is ook een mooie aanwinst.'

Jacqueline bedankt alle deelnemers voor de openheid. De volgende sessie is gepland op 24 juni.