

Expertgroep Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

Update 10 mei 2022

Aanwezig: Bas Smeulders (Abeelstraat), Chris Folkers (Rijksstraatweg), Michiel Bouman (Tamarindestraat), Peter van Leeuwen (De Kleine Kerk), Niek Heering (Stichting Vrienden van Duivendrecht), Jo Euwe (Werkgroep Openbare Ruimte), Som Toohey (Rijksstraatweg), Ans Quirijnen (Waddenland, Stichting Oud Duivendrecht), Joost Zeinstra (Abeelstraat), Roland Mattijssen (eigenaar locatie en audiobedrijf AEM), Ernest van der Meijde (Wibaut), Eric De Winter (Wibaut), Mark van der Heide (stedenbouwkundige), Marnix Tavenier (landschapsarchitect), Jeroen Atteveld (architect), Niels Timmer (architect).

Afgemeld: Frans Smits (Rijksstraatweg)

Gespreksleider: Jacqueline van de Sande (Beaumont Communicatie)

Dit verslag is een samenvatting van hetgeen besproken is tijdens de sessie op 10 mei 2022.

Agenda

- Welkom en mededelingen
- Groenplan
- Concept stedenbouwkundig plan
- Vragen en reacties
- Kijkje in de keuken van de architect (beeldkwaliteit)
- Vervolgtraject
- Rondvraag
- Afronding

Welkom/mededelingen/verslag vorige keer

- Deze avond vervangt Jacqueline van de Sande Jolijn Goertz omdat zij op hetzelfde moment een andere vergadering voorziet. De verslagen worden verzorgd door Claudia Moerland.
- Chris Folkers neemt de honneurs waar voor Frans Smits deze avond.
- Verslag vorige sessie: Geen op- of aanmerkingen zijn binnengekomen, daarmee is het verslag definitief vastgesteld.
- Niek heeft n.a.v. het toesturen van het concept SP contact opgenomen met Ernest met het verzoek om deze afspraak live te laten plaatsvinden. Dit is gelukt.
- Eric geeft aan dat een deel van de gemeentelijke reacties op het concept SP binnen zijn en deze te kunnen delen.
- Ans wil graag bij de aftrap van deze avond een paar gestroomlijnde punten toelichten, naar aanleiding van het toesturen van het concept stedenbouwkundig plan. Dit is akkoord.

1. Toesturen Concept Stedenbouwkundig Plan

Ans geeft aan dat het toesturen van het concept stedenbouwkundig plan (SP) aan de gemeente zou impliceren dat de expertgroep het er inhoudelijk mee eens is.

Echter, wij hebben nog geen reactie kunnen geven en doen dit graag alsnog deze avond via gestroomlijnde reacties. Johanna vult aan verrast te zijn geweest en had liever gezien had dat een aangevulde versie richting de gemeente zou zijn gegaan. Eric geeft aan dat de gemeente op de hoogte is van de gang van zaken en dat het concept SP nog reactie behoeft van de expertgroep. In verband met strakke planning hebben beide partijen de mogelijkheid om aanvullingen/aanscherpingen door te geven, waarna de aangescherpte versie op 16 mei gedeeld wordt met de gemeente ten behoeve van het collegebesluit op 24 mei en raadsbesluit op 30 juni. Jacqueline geeft aan dat het toesturen van het concept SP passief opgenomen stond in de gepresenteerde planning op 19 april, dit had actief uitgelegd moeten worden.

Concept stedenbouwkundig plan

Alvorens er verder ingegaan wordt op de feedbackpunten van de expertgroep licht Mark de achtergronden van het concept SP toe. Mark legt uit dat dit een samenvoeging is van drie studies die eerder zijn besproken met de projectgroep en/ of toegezonden, namelijk het schetsontwerp van Jeroen / Heren 5, het inrichtingsplan van Marnix / MXT (en de parkeerkundige onderbouw van Empaction). De losse onderdelen zijn gebundeld en aan elkaar geschreven. Deze bundeling van documenten is gemaakt, zodat het plan ter besluitvorming aan de gemeenteraad en college voorgelegd kan worden. Daarmee wordt een tussenstap gemaakt in het proces en zodoende voorkomen dat de ideeën pas bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd.

Joost vraagt of het schetsontwerp hetzelfde is als die in het concept SP. Dit is het geval, aangevuld met het inrichtingsplan en aanvullende onderbouw van het parkeren. Kort en goed gezegd, de maten, volumes en hoogtes zijn identiek aan het eerder gepresenteerde materiaal. Joost geeft aan elementen uit het ontwerp nu anders te interpreteren vanwege de context die eraan is toegevoegd.

2. Groene schil

Ans geeft aan bij de gemeente te zijn langs geweest, om alvast te lobbyen voor de groene schil buiten de erfgrans. Maar de gemeente is niet op de hoogte van de term 'groene schil' en dat verbaast haar. Mark en Marnix leggen uit dat de groene schil wel benoemt wordt in het concept SP en leggen de inhoud van pagina 16/17 uit.

Ans wil weten of de gemeente doorheeft dat de groenadviezen ook de erfgrans overschrijven en onderdeel zijn van de gehele groene schil? Zonder instemming van de gemeente op de visie en voorstellen van de groene schil buiten de plangrens voldoet het plan niet aan ons beeld van de groene oase op deze plek. Mark geeft aan dat de gemeente op de hoogte is van de groen-adviezen en zelf hebben gevraagd om een inrichtingsplan. Marnix vult aan dat de lobby daarvoor nog moet plaatsvinden.

3. Bomeninventarisatie

Chris geeft aan dat de Kers ontbreekt in de bomeninventarisatie van Marnix, deze staat links van de Hulst en rechts van de nieuw ingetekende boom. Marnix geeft aan deze in te tekenen.

Chris kan zich niet vinden in de bomeninventarisatie van Marnix, aangezien dat deze telling vele male lager is dan die van de boomingenieur. Chris legt uit dat de definitie van een boom gebaseerd is op de stamhoogte, stamdikte en functionaliteit. Deze definitie wordt ook gehanteerd door de gemeente Ouder-Amstel. Marnix legt uit dat hij een kwalitatieve inventarisatie heeft gemaakt en onderscheid maakt tussen bomen en uitgegroeide haagelementen. De bomen voor en achter op het erf zijn van hagen die niet onderhouden zijn en groter zijn gegroeid. Ans benoemt dat deze doorgeschoten hagen wel de functies van een boom met zich meebrengen, ze zorgen voor privacy, klimaatbeheersing en luchtvochtigheid. Ans en Marnix verschillen van mening, geconcludeerd wordt dat de gemeente een oordeel moet vellen over de inventarisatie. Niek geeft aan dat de gemeente voor grote financiële onzekerheid staat, omdat zij minder geld gaan ontvangen vanuit het Rijk. Dit kan invloed hebben op de toezegging van de groene schil buiten de erfgrens. Mark vraagt of het helpt wanneer Wibaut de aanplanting buiten de erfgrens bekostigd. Aangegeven wordt dat het ook om onderhoudskosten op lange termijn gaat.

Ook wordt de zorg geuit dat door het rooien van bestaande bomen veel functionaliteit verloren gaat en dat het tot wasdom komen van nieuwe bomen veel tijd vergt. Het zal minstens 25 jaar duren voordat het groen weer het huidige volume heeft. Het dringende advies wordt gegeven om het boomrapport van de boomingenieur als referentiepunt te nemen in plaats van de kwalitatieve analyse van Marnix. Johanna legt uit op zoek te zijn naar meer groengarantie, omdat er nu teveel geleund wordt op de omgeving (lees Meeringterrein en openbare ruimte) en op zoek te zijn naar aanknopingspunten daarvoor.

Joost betwijfelt of er voldoende ruimte is voor een groene schil aan de Abeelzijde, omdat de afstand tussen de woning en de sloot te klein zou zijn. Marnix legt uit dat de eerste 2.43m de diepte is van het terras van de woning en de 2.66m aansluiting de verlaging is richting de sloot. Op de verlaging wordt groen toegevoegd. Hier komen bomen van de 2^e en 3^e order, die worden tussen de 6 en 12m hoog. De bomen mogen hier geplant worden omdat het een gemeenschappelijke tuin is en de ervaring leert dat zij eerder richting de vrije ruimte (slootzijde) groeien dan richting bebouwing. Marnix legt uit dat er een specifiek beplantingsplan wordt opgesteld, waar de juiste boom voor de juiste plek wordt geselecteerd. Ans wil graag eerst inhoudelijk reactie van de gemeente op de groenadviezen buiten de erfgrens, voordat het groen binnen de erfgrens wordt vastgeklikt (welke bomen weg en welke bomen nieuw). Jacqueline stelt voor om alle wijzigingen n.a.v. feedback expertgroep en gemeente bij te houden in een wijzigingslijstje.

Ans geeft aan het niet eens te zijn met de argumentatie van het verwijderen van de Ceder, de omgeving ervaart deze boom als beeldbepalend en pleit voor het behoud van deze boom. Marnix begrijpt dit vanuit het belangenperspectief van de omgeving, maar het past niet bij de groenvisie en planvorming. Ernest stelt voor om nogmaals naar de onderbouwing van de Ceder te kijken en te willen onderzoeken of extra groen mogelijk is op het perceel, omdat Wibaut achter de belofte staat van een groene schil. Johanna pleit voor groen behoud aan de voorzijde, omdat dit beeldbepalend is.

Ans is verontrust door de eerdere opmerking van Marnix over het knotten van de wilg op 3 meter, omdat de wilg een beeldbepalende boom is in deze vorm. Marnix geeft aan van mening te verschillen, omdat hij kijkt naar de boomtechniek. Hij benoemt dat het gezonder voor de boom is om hem te knotten en als knotwilg in het plan op te nemen. In het verleden is de kop uit de boom gezaagd. In de huidige vorm is er een risico op uitscheuring van de takken en stamsplijting. De wilg is in het verleden geknot op circa 6 meter hoogte en heeft onderhoud nodig (knotten). Niek vraagt of de wilg (ongeknot) de bebouwing in de weg zou staan. Marnix denkt van niet, ook omdat hij op gemeentegrond staat. Ans benadrukt dat de wilg volgens het rapport van de boomingenieur ook in de huidige vorm levensvatbaar is.

Tot slot wordt onbegrip geuit over de hoeveelheid bomen die gerooid gaan worden ten opzichte van de aanplanting, uitgaande van de telling van de boomingenieur. Dat is volgens Chris niet eens een-op-een, terwijl dat wel het voorschrift is binnen de gemeente Ouder-Amstel. Ze betoogt dat voor het rooien van sommige type bomen zelfs meer bomen moeten worden aangeplant, ter compensatie van de functionaliteit.

Bas geeft aan begrepen te hebben dat er in het rapport wisselend wordt gesproken over een rooilijn en bouwlijn, want invloed zou hebben op de ruimte voor de groene schil. Mark geeft aan dat in het SP beide termen niet gebruikt worden. In het SP zijn de bouwvlakken weergegeven.

4. Transformatorhuisje

Het transformatorhuisje staat aan de voorzijde in de tuin, hierdoor blijft er beperkte m² aan groen vrij. Chris vraagt zich af waarom het transformatorhuisje op deze aantrekkelijke plek moet staan. Markt legt uit dat deze positie is aangedragen door de gemeente. De ontwikkelaar wordt opgelegd het transformatorhuisje op eigen terrein te realiseren, op zo'n manier dat deze vanuit de openbare ruimte te bereiken is, dat monteurs er omheen kunnen lopen en het dak eraf gehaald kan worden. Dit zorgt ervoor dat een situering aan de voorkant van het perceel de enige optie is. Ernest geeft aan dat het appel begrijpelijk is en zal vragen of er een uitzondering gemaakt kan worden. Het transformatorhuisje kan niet gecombineerd worden met het elektriciteitshuisje aan de overzijde van de straat, omdat deze al aan de maximum capaciteit zit, aldus Eric.

5. Parkeren

Joost geeft aan dat het parkeeronderzoek lastig te lezen en te begrijpen is, doordat er moeilijke termen in staan opgenomen. Na overleg is afgesproken om een aparte online sessie in te plannen met het verkeerskundig adviesbureau Empaction, Mark, Joost en Niek. Op deze manier kunnen vragen en wedervragen in een keer behandeld worden.

Het gaat in eerste instantie om de vragen:

- Wat is de definitie van een *zeer stedelijk gebied*, wie deze definitie heeft bepaald voor de RSW en welke parkeernorm daarbij hoort. Mark geeft aan dat de gemeente deze classificatie heeft bepaald, verdere uitleg is nodig van de adviseur.
- Is er een correlatie tussen de parkeerbehoefte en de classificatie van zeer stedelijk gebied?

- Is de parkeerbehoefte te relateren aan het aantal verkeersbewegingen?
- Waarom wordt er afgeweken van de parkeernorm van de gemeente Ouder-Amstel, deze is 1.6?

Gevraagd naar de achtergrond van zijn vragen geeft Joostaan dat hij vermoedt dat er met een verkeerde classificatie wordt gerekend en dat er meer parkeerplaatsen nodig zouden zijn dan ingetekend staat. Ook wordt de invloed van de blauwe zone verkeerd opgenomen, deze is namelijk niet van toepassing tijdens de piekbezetting op het parkeerveld. De expertgroep wil dit graag onderzocht hebben, omdat ze bang zijn voor parkeeroverlast en wildparkeren in de omgeving.

Joost vraagt om verduidelijking van het aantal benodigde parkeerplaatsen, hij komt twee verschillende getallen tegen (30 versus 26 parkeerplaatsen) en vraagt zich af hoe die tot elkaar verhouden. Vooruitlopend op een sessie met de deskundigen legt Mark uit dat er als gevolg van de vraag van bewoners en bezoekers te samen een zogenaamde bruto behoefte is aan 30 parkeerplaatsen. Door respectievelijk dubbelgebruik (percentage aanwezigheid bewoners en bezoekers) en het inzetten van een deelauto kan de parkeerbehoefte bijgesteld worden naar respectievelijk 26 en 23 parkeerplaatsen.

6. Quick scan flora & fauna

Johanna benoemt een aantal diersoorten die mogelijk op de locatie leven, volgens de quick-scan flora&fauna en vraagt of er al gestart is met de twee inventarisatierondes en of het rooien van bomen effect heeft hierop. Eric geeft aan dat het onderzoek gestart is (tussen 1 april en 20 juli) en dat de resultaten zullen bepalen hoe hiermee om te gaan. Ernest is bereid de resultaten van het onderzoek te delen met de expertgroep, zodat niet gewacht hoeft te worden op de publicatie van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Eric laat weten dat de gemeente al gedeeltelijk heeft gereageerd op het concept SP. De opmerkingen zijn als volgt:

- Inzamelpunten voor afval zijn nog niet ingetekend
- De watertoets ontbreekt
- Maak duidelijke afspraken voor groenonderhoud
- Maak een inrichtingsplan voor de groenadviezen buiten het grensgebied
- Maak doelsoorten (bomen) inzichtelijk
- Teken de routes van paden naar openbare ruimte in
- Laat zien waar de verlichtingspunten komen
- Laat zien waar het fietsparkeren is gedacht
- Is er ook gedacht aan duurzame en slimme bouwlogistiek, neem dit op in het PvE
- Kan de schaduwdegradatie van 30% naar 40% verhoogd worden?
- Houd rekening met wateroverlast en verzakkingen

De gemeente vraagt of zoveel mogelijk punten al verwerkt kunnen worden in het concept SP, maar stelt dat dit geen verplichting is. Zolang het bij het indienen van het bestemmingsplan maar in orde is.

Tot slot wordt er gevraagd in hoeverre Wibaut van elektrisch rijden uitgaat en of er ook laadpalen komen. Ernest verwacht dat een deel van de bewoners elektrisch zal rijden, dat er voldoende laadpalen aangelegd zullen worden om te voldoen aan de vraag vanuit bewoners en bezoekers. Vervolgens is het een taak van de VvE om laadpalen aan te leggen en/of in stand te houden. Er zal bij de laadpalen evenals bij de parkeerplaatsen uitgegaan worden van deelgebruik.

Vervolgtraject

Eric ligt de planning van het verdere traject toe.

	Stedenbouwkundig plan
10 mei	Bijeenkomst expertgroep: bespreken aanscherpingen SP
16 mei	Indienen aangepast SP bij de gemeente
24 mei	Collegebesluit SP
30 juni	Raadsbesluit SP

	Ontwerpfase
23 mei	Bijeenkomst expertgroep: bespreken concept voorontwerp en beeldkwaliteitsplan
Juli	Afronding voorontwerp
Oktober	Concept definitiefontwerp delen met expertgroep per mail
December	Afronding definitief ontwerp

	Bestemmingsplan
Tot november 2022	Opstellen en indienen definitieve stukken t.b.v. wijzigen bestemmingsplan
Q2 2023	Bestemmingsplan vaststellen en indienen omgevingsvergunning
Q3 2023	Afgifte omgevingsvergunning en start (sloop)werkzaamheden

Niek vraagt zich af of het concept SP niet eerst in de commissieraad behandeld wordt. Eric heeft dit ondertussen nagevraagd bij de gemeente. Het SP komt op 23 juni in de commissie en 30 juni in de raad.

Groenplan

Marnix presenteert de aanpassingen die gemaakt zijn op het inrichtingsplan naar aanleiding van de opmerkingen in de sessie op 19 april.

1. Bestaande bomen op tekening

Boom 15 en 16 zijn toegevoegd op de kaart, dit zijn twee knotwilgen aan de achterzijde van het terrein. Deze bomen waren niet ingetekend, maar wel meegeteld in de kwalitatieve bomeninventarisatie.

2. Bomenbalans

Tijdens ons overleg op 19 april benoemde Marnix 31 bomen, echter ontbrak de Kers zoals benoemd door Ans. Hierdoor komt de bomenbalans uit op 32

3. Kwalitatieve beoordeling per boom

De kwalitatieve beoordeling van de bestaande bomen is toegevoegd aan het concept SP met een argumentatie per boom ter verduidelijking hoe we omgaan met de bestaande bomen (handhaven/ verplanten/ rooien).

4. Inpassing TRAF0

De maatvoering om de TRAF0 is veranderd, dit heeft te maken met de richtlijnen van Liander. Een monteur moet om het gebouw kunnen lopen en het dak kunnen optillen. Hierdoor schuift de nieuw ingetekende boom iets op.

5. Adviezen expertgroep

Opmerking advies 2: de expertgroep adviseert om de bomen aan de Abeelstraat niet te hoog te maken en vroeg om een specifieke boomsoort te noemen. Dit is doorgevoerd, opgenomen staat 2x een Veldesdoorn.

Opmerking advies 5: de expertgroep vroeg of Wibaut over het beheer van de wilg gaat. Opgenomen staat het verzoek tot knotten, om te voorkomen dat de boomkroon gaat splitsen.

De verschillende adviezen hebben geleid tot een update van het voorlopig ontwerp inrichtingsplan, Marnix laat de afbeelding zien.

Ook werd verzocht om de herprofilering van de RSW door de gemeente inzichtelijk te maken. Marnix heeft de boomsoorten opgevraagd. De lindes worden vervangen/aangevuld met de Veld- en Gewone esdoorn, de lep, de Haagbeuk en de Es. Marnix laat zien op welke plek welke boom is gedacht. Ook is de gemeente geattendeerd op de inrit naar het terrein, zodat er geen boom voor wordt geplaatst.

Vraag: Staat de positie van de vier toekomstbomen die verplant zouden moeten worden al ingetekend?

Nee, de boomadviseur moet eerst de mate van verplaatsbaarheid beoordelen, vervolgens kunnen wij de locatie bepalen, aldus Marnix.

Bas wil weten waarom te rooien bomen uit kolom 4, geen toekomstbomen zijn. Marnix beloofd de term toekomstboom beter te zullen toelichten, zodat de term niet verward met het rapport van de boomingenieur. Het begrip toekomstboom geeft antwoord op de vraag of wij vanuit onze visie op de duurzame ontwikkeling van de groenstructuur een toekomst zien voor de boom.

Vraag Bas: Valt 'toekomstboom' en inpasbaarheid samen?

Nee, want inpasbaarheid gaat over of ze een plek kunnen krijgen.

Kijkje in de keuken van de architect

Jeroen laat de conceptversie van het voorlopig ontwerp van de architectuur zien, die op 23 mei gepresenteerd wordt aan de expertgroep. Hij laat de inspiratiebeelden zien voor het ontwerp van het ensemble, de T-boerderij, de Houten Schuur en het Zomerhuis. Het doel is om het gevoel van een erf te creëren met gebouwen van ieder een eigen karakter maar toch samenhang hebben. De basis elementen die daar voor nodig zijn, zijn het toepassen van heldere volumes, grote dakvlakken, representatieve gevels gericht op de Rijksstraatweg,

gegroepeerde gebouwen, gevarieerde materialen en het behouden en versterken van de 'groene schil' en het stalen hekwerk op betonnen voet.

Vervolgens laat Jeroen zien welke type woningen in welk gebouw komen en met welke soort woningen (indeling) ze nog aan het puzzelen zijn.

Afronding

Jacqueline dankt iedereen voor hun aanwezigheid, herhaalt dat er een aparte afspraak gemaakt wordt om het parkeren te bespreken en dat we op 23 mei weer samenkomen om het concept voorontwerp en beeldkwaliteitsplan te bespreken.