



# Verslag

## Online vervolgbijeenkomst Rijksstraatweg 125 Duivendrecht

15 februari 2021

**Op maandag 15 februari organiseerde het projectteam Rijksstraatweg 125 een online bijeenkomst waarin 3 architecten hun visie voor de locatie en ontwikkeling van de Rijksstraatweg 125 presenteerden. Aansluitend is er een toelichting gegeven op de bijbehorende peiling en was er de mogelijkheid tot vragen stellen. Vanwege de coronamaatregelen vond de bijeenkomst online plaats, via het platform Zoom.**

Omwonenden en andere belangstellenden zijn per brief (post) en nieuwsbrief (digitaal) en via een advertentie in weekblad Ouder-Amstel (krant) uitgenodigd. Er waren in totaal circa 55 belangstellenden aanwezig.

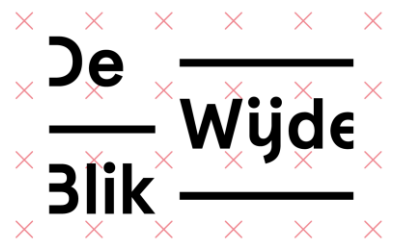
### Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle belangstellenden en vertelt dat zij vanavond het gesprek zal leiden.

Jolijn stelt de leden van het projectteam kort voor: Ernest van der Meijde en Eric De Winter (Wibaut Projectontwikkeling) en stedenbouwkundige Mark van der Heide. Vervolgens loopt ze kort het programma door. Tot slot vertelt zij dat vragen gesteld kunnen worden via de chatfunctie in Zoom na elke presentatie van een visie door een architect. Aan het einde van de bijeenkomst kunnen 'live' vragen worden gesteld na het opsteken van een digitaal handje. We proberen zo veel mogelijk vragen te beantwoorden. Alle vragen en antwoorden worden naderhand geplaatst op de website.

### Toelichting en introductie – Ernest van der Meijde (Wibaut)

De avond start met een korte introductie van Ernest van der Meijde, van Wibaut Projectontwikkeling. Ernest licht toe dat de betrokkenheid bij deze ontwikkeling bovengemiddeld hoog is en dat dit een mooie basis is om tot een breed gedragen plan te komen. Ernest geeft aan dat er in de afgelopen tijd meerdere gesprekken hebben plaatsgevonden met burens en belangenorganisaties en dat hier ook kritische noten kenbaar zijn gemaakt. Met name de uitgangspunten die meegegeven zijn aan de architecten hebben stof doen opwaaien. Om deze reden legt Ernest nogmaals de bedoeling van Wibaut uit om draagvlak te creëren voor de aanpak. Hij geeft aan dat de eerste enquête over architectuurstijlen Wibaut heeft geholpen om drie bijpassende architecten te vragen een visie te geven op de locatie en de ontwikkelingsmogelijkheden. Zij presenteren vanavond hun visie op de plek. Om tot een



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





# Verslag

voorkeursvisie te komen wordt er wederom een online peiling uitgezet. Deze is de aankomende drie weken beschikbaar.

Op basis van de resultaten van de peiling wordt een architect geselecteerd die het uiteindelijke ontwerp zal gaan maken. De visies leveren beelden en ideeën op die we met een nog te formuleren klankbordgroep gezamenlijk gaan bespreken met de architect om tot een uitgewerkt plan te komen. De gesprekken zullen gevoerd worden op basis van uitgangspunten en thema's, zoals de betekenis van de plek en hoe daar mee om te gaan, de rol van groen en bomen, de hoeveelheid en het soort woningen, de bouwhoogte etc. Ook is het mogelijk dat deelnemers extra thema's aandragen.

De architecten zijn met een voorlopig programma op pad gestuurd. Daar zijn twee redenen voor. Enerzijds hebben we op die manier willen borgen dat de visies die gepresenteerd worden haalbaar zijn en waargemaakt kunnen worden. Anderzijds hebben we er ervoor willen zorgen dat de visies onderling vergeleken kunnen worden.

Ernest sluit af met het verzoek vertrouwen te geven om samen tot een goed plan te komen voor deze locatie.

## **Visie presentatie – Jeroen Atteveld (Heren 5 Architecten)**

Jeroen dankt voor de uitvraag en heet iedereen welkom. Jeroen vertelt dat het een uitdagende opgave is en geeft aan dat het meegegeven programma (de uitgangspunten) groter is dan wat er nu staat en dat deze locatie een hoge parkeerdruk met zich mee brengt. Hier zoeken zij passende oplossingen voor.

Het vertrekpunt van Heren 5 Architecten is geweest het in kaart brengen wat er op de locatie aanwezig is en hoe je een gebouw kunt maken dat geworteld is op de plek. Een gebouw dat iedereen begrijpt, zodat het gemakkelijk in de harten gesloten kan worden.

Jeroen geeft aan dat zij drie thema's hanteren in al hun projecten, namelijk: mens, verhaal en morgen. Hiermee doelt hij op het belang van participatie in hun projecten en het begrijpen van de doelgroepen, natuurinclusiviteit en duurzaamheid, en het hebben van een stip op de horizon zodat alle beslissingen daaruit voortvloeien.

Jeroen geeft aan dat zij in 2005 een onderzoek gedaan hebben naar woonwensen, specifiek naar hoe een vitale senior zou willen wonen in een stad of dorp. Daarbij geeft hij aan dat hij weet dat de uitvraag is bouwen voor starters, maar dat zij vitale ouderen een interessante doelgroep vinden voor deze locatie. Zij kunnen zich voorstellen dat deze doelgroep een lagere parkeerdruk met zich meebrengt en dat de grootte van de woning niet heel veel anders is dan passend bij een starter.



# Verslag

Jeroen ziet meerdere kwaliteiten op de locatie, zoals de groene buffer aan de Rijksstraatweg, de voelbare agrarische oorsprong en de verschillende boerderij-ensembles in de buurt, met name die van Groot Giessenhof, en de aanwezige monumenten die karakter geven aan de weg en het dorp.

Omdat fysieke participatie niet mogelijk is geweest vanwege corona heeft Heren 5 Architecten geprobeerd zich te verplaatsen in de omliggende bewoners en hun mogelijke wensen en zorgen en dit te verwerken in de plannen. Zoals, uitzicht, parkeerdrukke, groen straatbeeld, cultuurhistorische waarde van de boerderij etc.

Jeroen geeft aan dat het plan 'Nieuw Groot Giessenhof' heet, omdat de typologie 'boerderij-ensemble' hen erg aanspreekt. De bouwhistorie en de drie bijbehorende woontypologieën brengen zij graag terug, zoals Huis Groot Giessenhof, Houtenshuur op steenvoet en het Zomerhuis. De stijlkenmerken van deze verschillende bouwtypologieën vormen de uitgangspunten van het ontwerp.

Jeroen laat zien dat hun voorstel een hoefijzervormig volume betreft, waarbij parkeren aan de binnenkant is opgelost en alle entrees van de woningen zich aan de binnenkant bevinden. Hiervoor is gekozen, omdat de reuring hierdoor aan de binnenkant van het erf blijft en de buitenkant zo groen mogelijk kan blijven.

Jeroen laat twee doorsnedes zien waarmee het volume van de gebouwen wordt geduïd. Doorsnede één betreft de Rijksstraatweg en de Abeelstraat. Doorsnede twee betreft de Hazelaarstraat en het Schoolpad. Er is ingezet om het volume genoeg naar achter te stoppen en deze zo laag mogelijk te houden om de groene zone te behouden en het zicht van de burens zo min mogelijk te beperken.

Vervolgens omschrijft Jeroen het 'thuiscomscenario', waarbij hij aangeeft dat zo veel mogelijk groen is behouden en waar mogelijk toegevoegd. Hij haalt het knisperend grind aan, de gezelligheid van het erf aan de binnenkant en het uitzicht op de monumentale panden. Jeroen sluit het scenario af met een 3D tekening.

Ook is nagedacht over duurzaamheid en hoog ecologische waarden, zoals regenwatertonnen, nestkassen voor vogels en vleermuizen, hergebruiken van bakstenen uit de boerderij, een ooienvaarsnest en bloemrijke grassen.

Het erf wordt de plek waar de auto's komen te staan, zodat omwonenden er geen last van hebben. Jeroen geeft aan dat zij een paar grote bomen willen plaatsen op het erf, waar bewoners bij kunnen zitten en dat de buitenkant van dit blok zo groen mogelijk wordt.



# Verslag

Stijlkenmerken uit de boerderij, metselwerkdetails en ornamenten uit het zomerhuis zien ze graag terug op Nieuw Groot Giessenhof. Ze zetten in op rust, ruimte en groen.

Jeroen sluit af door middel van het beantwoorden van enkele vragen die in de chat zijn gesteld. De vragen worden in een apart document behandeld.

## **Visie presentatie – Bastiaan Jongerius (Bastiaan Jongerius Architecten)**

Bastiaan heet iedereen welkom, dankt voor de uitnodiging en introduceert zijn team. Bastiaan start met een toelichting op de locatie en toont het ontwerp vanuit verschillende perspectieven. Hij duidt de locatie als behoorlijk geïntensiveerd en naoorlogs en duidt het boerenerf, het lint met boerderijen en diepte van het landschap aan als kwaliteiten. Ook de doorzichten, de luchtigheid, het groen (bomen, voortuinen) en de monumenten worden gezien als positieve eigenschappen.

Het groene erf is leidend in de planontwikkeling. De locatie wordt zo luchtig mogelijk gehouden, door op de plek van de huidige boerderij een gebouw in het midden met het front naar de Rijksstraatweg te positioneren. De andere twee gebouwen worden meer achterop het terrein gepositioneerd, zodat in het profiel van de Rijksstraatweg de maat van de oorspronkelijke boerderij nog goed zichtbaar is. Bastiaan geeft aan dat zij het belangrijk vinden dat het een erf blijft, daarom worden de bomensingel en de sloten behouden. Het parkeren wordt in het groen opgenomen. Het grondvlak wordt gevuld met groen, moestuinen en kassen om zo dicht mogelijk bij het agrarisch ensemble van vroeger te blijven. Ook zijn de voortuinen en de hagen belangrijk.

De drie gebouwen worden met de smalste kant naar de overliggende bebouwing georiënteerd, hierdoor zijn enkele gebouwen een kwart slag gedraaid. Zo ontstaat er lucht aan de Rijksstraatweg en diagonale zichtlijnen. De zon blijft hierdoor ook op zo veel mogelijk plekken komen.

Bastiaan geeft aan dat het gebouw aan de Rijksstraatweg vier lagen krijgt. De overige twee gebouwen krijgen drie lagen met een setback die zich als een dak gedraagt. Bastiaan omschrijft dat men via een groen voorgebied de hoofdentrees van de woningen bereikt. Er worden pergola's geplaatst waar de fietsen geparkeerd kunnen worden. Ook hebben de woningen ingebouwde loggia's en zijn de woningen vrij goed georiënteerd wat betreft zon.

Vervolgens laat Bastiaan een beeld van boven zien, waarbij hij aangeeft dat de gebouwen veel hout en groen hebben en zonnepanelen. Aan de voorzijde zijn de parkeervelden met graskeien gesitueerd en daar worden hagen omheen geplaatst. Het doel is om



# Verslag

de herinnering van Groot Giessenhof als historische boerderij te vertalen naar een groen erf met groene gebouwen. Ook worden de bomen rondom zo veel mogelijk behouden.

Bastiaan laat vervolgens enkele beelden zien. Een vanuit het noorden (Hazelaarstraat en Abeelstraat), een vanuit de Rijksstraatweg en een vanuit het midden van het terrein. Er worden groene bakstenen gebruikt en houten delen met latten waar het groen in kan groeien. Het streven is een omgeving voor mens, plant en dier. Hierdoor ontstaat er een rustige setting met een sterke referentie naar het agrarisch ensemble van voorheen.

Vervolgens laat Bastiaan het telmodel zien. Het vierlaagse gebouw aan de voorkant bevat de wat kleinere woningen. Aan de achterzijde bevinden zich de wat grotere woningen. Qua doelgroep wordt er gedacht aan senioren en starters. Bastiaan geeft aan graag met de buurt en de gemeente hier een goede mix in te willen vinden. Betrokkenheid wordt als belangrijk beschouwd.

In dit ontwerp zijn 30 parkeerplekken en 56 woningen opgenomen, waarvan 30% sociaal. Dat komt neer op iets meer dan 2.600 m<sup>2</sup> netto woonoppervlak. Ook is er een collectieve voorziening in het gebouw aan de Rijksstraatweg opgenomen, waardoor er gemeenschappelijke activiteiten kunnen plaatsvinden.

Bastiaan omschrijft nogmaals de uitstraling van het ontwerp, wat vooral houtachtig is met aan de voorkant groen geglazuurde bakstenen, zodat het groen echt een onderdeel van de architectuur is. Ook wordt er gekozen voor groen dat groeit vanuit de volle grond. Op deze manier wordt groen toegevoegd in plaats van steen. De voortuinen zijn een belangrijk onderdeel, aangezien dit de historische gegevens met hagen en inheemse planten met zich meebrengt. De bomen worden zo goed mogelijk behouden.

Bastiaan geeft aan dat zij de verantwoordelijkheid willen nemen voor de rol die de bouw inneemt in de CO<sub>2</sub>-uitstoot. In dit plan wordt energie opgewekt met natuurlijke bronnen, de infiltratie van water wordt teruggegeven aan het riool, ook zijn er warmtepompen, graskeien en elektrische laadpalen voor de auto's. Het worden gebouwen die de komende generaties verantwoordelijk met de CO<sub>2</sub>-uitstoot en klimaatverandering omgaan.

Biodiversiteit is een belangrijk thema in de ontwerpen. Bastiaan geeft aan dat zij leefomgevingen maken die geschikt zijn voor mensen, planten en dieren. Er worden gemeenschappelijke voorzieningen toegevoegd, zoals moestuinen en kassen, maar ook vogelnestkasten in de gevels. Er wordt gezorgd voor een groen grondvlak en veel beplanting die de gevels in kan groeien.



# Verslag

Bastiaan sluit af met een eindbeeld in vogelvlucht en wijst nogmaals op de rustige drie houten gebouwen met geglazuurde bakstenen en vooral veel ruimte aan de Rijksstraatweg die herinneren aan het ensemble van vroeger van Groot Giessenhof met diagonale zichtlijnen, met op het achterterrein een gebouw met drie lagen en een kap die met de smalle kant naar de bewoning van de omgeving staan, zodat er altijd voorkanten ontstaan met licht en hopelijk een goed gebruik van de erfinrichting met aandacht voor groen.

Bastiaan sluit af door enkele vragen die in de chat zijn gesteld te beantwoorden. De vragen worden in een apart document behandeld.

## **Visie presentatie – Mariette Broesterhuizen (Common Affairs)**

Mariette dankt voor de uitnodiging en geeft aan dat ze met een team van vier mensen met veel plezier aan de visie voor de Rijksstraatweg 125 heeft gewerkt.

Common Affairs staat bekend om haar beeldende architectuur. Ieder project is uniek vanwege de opgave, het programma en wat de plek biedt. Ze hebben ervaring met verschillende soorten opgaves, van stedenbouw tot interieur en van kleinschalige eengezinswoningen tot woontorens met appartementen. De inspiratie van de plek, maar ook de inbreng van bewoners wordt als belangrijk beschouwd.

Mariette start met een terugblik op de geschiedenis van de plek. De plek is namelijk de belangrijkste inspiratiebron voor de nieuwe plannen. Ze geeft aan dat de Rijksstraatweg een bijzondere plek is, een groene parel aan een historisch lint. Samen met de kerk, de school en de directeurswoning is dit een van de laatst overgebleven ensembles vanuit een verre geschiedenis, ondanks dat de boerderij meerdere keren is herbouwd.

Mariette benoemt enkele kenmerken uit de historie, zoals het voorhuis en de achter geplaatste stallen, de verkavelingsrichting, het metselwerk, het terug liggen van het huis t.o.v. van de weg en de brede groene strook aan de Rijksstraatweg. Het groen kenmerkt deze plek en dat wordt behouden in deze plannen.

Vervolgens geeft Mariette een toelichting op de ruimtelijke inpassing. Deze zijn wel allemaal in de plannen verwerkt, zodat het vergelijkbare visies zijn.

De aansluiting op de omgeving, maar ook het behoud van het erf staat voorop in het plan. Mariette geeft aan dat ze het nieuwe complex aan de Rijksstraatweg niet te hoog willen maken in verband met de naast liggende directeurswoning en voldoende afstand wil behouden. Om deze reden is ervoor gekozen om het nieuwe woongebouw rondom het huidige erf te plaatsen. Hierdoor blijft er een groot groen landschappelijk gebied bestaan. Dit gebied is van zodanige maat dat het parkeren daar op een ontspannen manier een plek kan krijgen. Er wordt gebruikgemaakt van half verharding en een groene uitstraling.



# Verslag

Het ensemble heeft een afwisseling van 3 tot 4 lagen. Het voorhuis vervangt de huidige boerderij en is bewust laag gehouden, om de aansluiting op de directeurswoning en de kerk te behouden. Daarachter zijn vier volumes, waarvan drie er vier lagen hebben en daarvan hebben twee een setback. De achterste twee gebouwen zijn drie en vier lagen.

Vervolgens laat Mariette een 3D afbeelding zien van de landschappelijke inpassing. Hier zie je dat er afstand van de weg wordt gehouden en dat er een grasveld komt met solitaire bomen t.o.v. de rest in Duivendrecht. Ook komt er naast het gebouw waar aanvankelijk de pleziertuin was een boomgaard richting het parkeerterrein. Ook is er voldoende ruimte overgebleven die ontspannen voelt en waar je van alles rustig kunt doen.

Mariette geeft aan dat de uitvraag op starters is gericht, maar zij ook een bredere doelgroep voor ogen ziet. Voor nu zijn de plannen toegespitst op starters. Ze zien ook dat ontmoeting hierin centraal staat, vanwege de doelgroep. Corona heeft ons geleerd dat er steeds meer behoefte is aan onderling contact en dat het erf dit laagdrempelig kan faciliteren.

De gebouwen zijn in een U-vorm geplaatst, waardoor het mogelijk is om een binnengebied te maken waar ontmoeting centraal staat. Dit wordt een bruisende, dynamische plek, wat in tegenstelling staat tot de rustig landschappelijke inpassing van het gebied daaromheen. Het terrein heeft voor elk wat wils, zoals een barbecueplek, een boomgaard, maar ook een gemeenschappelijke ruimte waar je werkplekken kunt maken of een gedeelde logeerplek. De gedeelde maatschappelijke ruimtes worden gezien als de belangrijkste onderdelen van deze nieuwe wooncommunity.

Vervolgens geeft Mariette een overzicht van de woningen. Zij geeft aan dat er in totaal 53 appartementen komen, bovenop de gemeenschappelijke ruimte. De gebouwen hebben een efficiënte indeling, op basis van een vaste stramienmaat. Hierdoor is iedere woning even breed. Er is een gemeenschappelijke fietsenberging en alle woningen krijgen een eigen inpandige berging. Er zijn 30 parkeerplekken voorzien.

Vervolgens deelt Mariette de woonplattegronden om te laten zien dat de woningen net even wat anders ingedeeld zijn dan wat er normaal op de markt komt. Met deze indeling wordt geprobeerd mensen meer naar buiten gericht laten wonen. De galerij wordt ontsloten met een lift, deze is bewust niet aan de entree gezet zodat mensen worden gestimuleerd om de trap te gebruiken.

Mariette deelt een impressie van het binnengebied en laat zien dat dit een groen gebied wordt in combinatie met een houten gevel, waardoor het een warme uitstraling krijgt. De verdere uitstraling van de gebouwen betreft een verwijzing naar het klassieke huis (de theeboerderij in Duivendrecht) in combinatie met een hedendaagse interpretatie van de schuur op stenen voet. Er wordt gebruikgemaakt



# Verslag

van hout, dit is duurzaam en circulair, ook komt de historie hierdoor terug.

Vervolgens laat Mariette een beeld zien vanaf de entree aan de Rijksstraatweg. Rechts is het klassieke huis, links het voorhuis en in het midden de entree naar het binnengebied. Deze is zichtbaar vanuit de Rijksstraatweg. Daaromheen staan de houten gebouwen op de stenen voet.

Mariette geeft aan dat ook zij het belangrijk vinden om voor de toekomst duurzaam te zijn. Het moet een duurzame en leefbare leefomgeving worden. Er zijn hoge ambities op het gebied van materialen, energie, wooncomfort en gezond leven. Naast de houten gevels (die circulair zijn) is er een efficiënt stramien waardoor het goed denkbaar is dat er volledig van hout gebouwd gaat worden. Dit wordt in een volgende stap verder onderzocht. Er wordt gebruikgemaakt van zonepanelen in combinatie met een warmtepomp. Het stimuleren van gezond leven wordt gedaan door de lift meer in de hoek van het ensemble te plaatsen. Daarnaast wordt gestimuleerd om te delen wat kan. Zo zijn er deelauto's en is het mogelijk om een gezamenlijke wasmachineruimte te maken.

Wat betreft de groene omgeving, Mariette geeft aan dat zij deze willen behouden én verbeteren. Dit willen ze doen door bomen zo goed mogelijk te behouden en alles wat wordt toegevoegd inheems te laten zijn. Inheems in een grote diversiteit, zodat de biodiversiteit op deze plek wordt vergroot. Daarnaast wordt regenwater opgevangen, zal er zo weinig mogelijk verharding worden toegepast, worden er regentonnen en nestkasten geplaatst.

Mariette sluit af met het beeld van de binnenplaats en beantwoord enkele vragen die in de chat zijn ingezonden. De vragen worden in een apart document behandeld.

## **Toelichting peiling visies – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)**

Jolijn geeft aan dat de peiling op dinsdag 16 februari vanaf 10 uur online komt te staan. De video-opname en de presentaties worden hierbij geplaatst, zodat iedereen deze kan terugkijken.

Jolijn geeft aan dat er een brief is rondgestuurd binnen het verspreidingsgebied waarin een persoonlijke code staat opgenomen. Met deze code kan de online peiling worden ingevuld. Wanneer iemand geen brief heeft ontvangen met een code, maar er wel de behoefte is om hieraan bij te dragen kan er een mail gestuurd worden naar [info@participatierijksstraatweg125.nl](mailto:info@participatierijksstraatweg125.nl) met een verzoek voor een code. De peiling kan tot 8 maart ingevuld worden.

Jolijn geeft aan dat alle vragen die gesteld zijn in de chat ook bij de online peiling worden weergegeven met een antwoord. Op 15 maart





# Verslag

wordt er een online sessie georganiseerd waarin de resultaten worden besproken.

Vervolgens laat Jolijn zien hoe de peiling eruitziet en hoe de waardering werkt per visie. U kunt tot 8 maart met de code de waardering wijzigen mocht daar behoefte aan zijn.

Jolijn laat vervolgens de planning van het participatietraject zien en geeft daarbij aan dat het in maart de bedoeling is dat de ontwikkelaar en architecten met elkaar in overleg gaan zodat Wibaut een definitieve architect kan selecteren. Tijdens een online bijeenkomst op 15 maart worden de resultaten en de definitieve architect bekendgemaakt. Ondertussen wordt een expertgroep van bewoners en belanghebbenden opgericht waarmee de verdere gesprekken worden gevoerd, samen met de gekozen architect, om tot een gedetailleerd plan te komen. Dit vindt plaats door middel van werkateliers. In april komen we weer bijeen om de resultaten hiervan terug te koppelen.

## **Vraag & Antwoord**

De vragen worden in een apart document behandeld.