

## Expertgroep Rijksstraatweg 125 – Duivendrecht

### Verslag sessie 2 - Uitgangspunten Donderdag 6 mei

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), Peter van Leeuwen (De Kleine Kerk) en Roland Mattijsen (eigenaar locatie en audiobedrijf AEM), 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).  
Afwezig: Joop van den Broeke [afgemeld]  
Genodigden: André Buys (Rigo), Katheleine Koornstra (Hylkema Erfgoed)  
Gespreksleider: Jacqueline van de Sande

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

#### 1. Welkom

Jacqueline heet iedereen welkom.

#### 2. Vaststellen van de agenda

Er is door Ans namens SOD een agendapunt ingebracht betreffende een Beeldkwaliteitsplan. Jacqueline stelt de agenda vast.

#### 3. Diversen

##### **Mededelingen**

Joop ten Broeke van de Winkeliersvereniging heeft zich afgemeld voor de expertgroep. Hij ziet vanuit de winkeliersvereniging geen toegevoegde waarde in deelname. Niek geeft aan een aantal winkeliers te hebben gesproken, die wellicht wel mee willen doen.

##### **Vaststellen verslag**

Twee opmerkingen van Ans zijn verwerkt, het verslag is definitief en is te vinden op het besloten gedeelte van de website.

##### **Stand van zaken Meering terrein**

Ernest licht toe dat de gesprekken met de familie Meering al een tijdje lopen. Onlangs heeft Ernest duidelijk aangegeven dat de tijd dringt. Op de vraag van Jacqueline of Wibaut het Meering-terrein graag zou willen betrekken bij de ontwikkeling, antwoordt Ernest volmondig ja.

### **Programma van wensen**

Het programma van wensen van de Groep RSW125 is gedeeld als ingekomen stuk. Jacqueline geeft aan dat het wordt meegenomen als 'huiswerk' voor de stedenbouwkundige en architect. Frans benadrukt dat dit programma van wensen breed gedragen wordt, breder dan Groep RSW125 alleen. Jeroen geeft aan dat uit gesprekken met bureaus die hij afgelopen week voerde, dezelfde punten naar voren kwamen.

### **Beeldkwaliteitsplan**

Stichting Oud-Duivendrecht (SOD) heeft in een memo (inmiddels verspreid aan de deelnemers) verzocht om een beeldkwaliteitsplan (BKP) en toegelicht waarom zij dit nodig vindt: er is dan zekerheid dat de ontwikkeling optimaal in de omgeving past.

Jeroen geeft aan dat een BKP vaak wordt gemaakt om kwaliteit en samenhang te borgen. Omdat in dit geval alles in één hand is, is dat wat hem betreft hier niet noodzakelijk. Mark legt uit dat er een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt dat vertaald kan worden in een bestemmingsplan, met objectieve voorwaarden. Soms wordt parallel daaraan een beeldkwaliteitsplan gemaakt, met kwalitatieve en dus subjectieve randvoorwaarden. Deze worden getoetst door welstand.

Op de vraag wat de gemeente ervan vindt, geeft Eric aan dat de gemeente geen ruimtelijke kaders aan de voorkant heeft meegegeven. Niek geeft aan een voorkeur te hebben voor het tegelijk in plaats van na elkaar indienen van het Bestemmingsplan en BKP.

Ernest gaat akkoord: het plan gaat samen met het bestemmingsplan naar de raad. Op voorwaarde dat de gemeente hierin meewerkt. Hans pleit voor focus op inhoud en doel. "Als we ons doel kunnen bereiken zonder BKP, is dat ook goed." Een praktisch ingesteld BKP dus tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure dus, concludeert Jacqueline.

### **Vertaling ingebrachte belangen expertgroep door Jeroen Atteveld**

Jeroen vertelt dat hij samen met Niels spontaan bij een aantal bewoners is langs geweest. Hij geeft aan 7 thema's te herkennen, die ook tot uiting komen in het programma van wensen: 1. Groen, 2. Cultuurhistorisch/landelijk, 3. Licht en bezonning, 4. Zicht en privacy, 5. Voldoende parkeren en beperken zoekverkeer, 6. Gemeenschapszin, 7. Geen waardevermindering. Jeroen deelt een aantal quotes van Eric Mattijssen, Joost, Hans en Som. Jeroen geeft aan dat ze een goed beeld hebben gekregen van alle wensen van omwonenden door alles wat is binnengekomen en is opgehaald. Jacqueline concludeert dat goed is weergegeven wat hier leeft. De deelnemers beamen dat.

Frans Smits betreurt het dat hij, als naaste buur van de locatie, niet door Jeroen Atteveld bezocht is en nodigt hem nadrukkelijk uit om als nog langs te komen. Hij stuurt nog een uitnodiging per mail.

#### 4. Thema programma en doelgroep

##### a. **Associaties met inbreng expertgroep door Jeroen Atteveld**

Jeroen vertelt dat heren 5 veel onderzoek doet naar doelgroepen en hoe mensen willen wonen. Hij geeft als voorbeeld een hofje voor vitale senioren in Weespersluis, waar een ontwerp is gemaakt dat sociale cohesie faciliteert. Het nadenken over een 'thuiskom-scenario' draagt eraan bij dat mensen hier specifiek willen gaan wonen. Op basis van leefstijl, niet leeftijd, om er lang te blijven.

Frans vraagt of het voor de sociale cohesie uitmaakt of het huur- of koopwoningen zijn. Jeroen geeft aan dat dit eigenlijk niet uitmaakt en geeft voorbeelden. Ook bij corporaties kun je afspraken maken wie er komt wonen, wie er bij past.

##### b. **Kennis delen: presentatie Rigo-onderzoek door Andre Buys, woningmarktonderzoeker**

André benoemt drie potentiële doelgroepen:

1. **Starters** (jonge alleenstaanden, mensen die nu nog thuis wonen, en ook expats en studenten).  
Ze hebben het erg moeilijk op de woningmarkt. Er is vrij veel verloop, maar met goed beheer hoeft dit geen probleem te zijn. De kleine woningen moeten in de toekomst ook interessant zijn voor andere bewoners. Er is een kans dat de markt verzadigt, want er wordt nu veel gebouwd voor starters.
2. **Doorstromers** (stellen / oudere alleenstaanden).  
Deze doelgroep laat een woning achter, zeker als het om senioren gaat. Het is een gevarieerde doelgroep, want er vallen ook jongere stellen onder. Een aandachtspunt is dat de woning niet te klein mag zijn. Senioren zijn een aantrekkelijke doelgroep, maar blijken lastig te verleiden.
3. **Gezinnen**  
Het lijkt wel een vergeten doelgroep. In allerlei statistieken zie je ze de regio verlaten, want er is weinig aanbod in deze regio. Gezinnen zijn bij uitstek goed voor de sociale cohesie; ze komen om te blijven. Een aandachtspunt: is deze locatie wel geschikt voor deze doelgroep?

André licht de statistiek 'Profiel potentiële doorstromers' toe (in regio Amstelland-Meerlanden). Qua leeftijd gaat het om een gevarieerde groep; ruim een derde is 60+er. Het gewenste gebruiksoppervlak is boven de 60 m<sup>2</sup>. Als je iets voor doorstromers wil doen, moet je dus niet te klein bouwen. Starters zijn bijna allemaal onder de 30 jaar, zijn minder kritisch/ veeleisend, het gaat ze vooral om betaalbaarheid.

Niek geeft aan dat alles kan, maar de vraag is wat willen we hier?

Joost geeft aan dat starters goedkope woningen willen en die zijn een doelwit voor speculaties. Dat is een extra risico wat benoemd moet worden.

Som: wat is de verwachte invloed van corona hierop? André zegt dat er onderzoek is gedaan, maar dat de structurele invloed nog moet blijken. Wat je ziet is dat er vaker thuis wordt gewerkt, waardoor mensen meer (werk)ruimte willen. Een ander effect is dat mensen de (rand)stad uittrekken; deze trend is door corona verder versterkt.

Mark vraagt of de gewenste oppervlakte gekoppeld is aan het budget dat mensen ter beschikking hebben. André geeft aan dat mensen daar wel op letten, maar dat hun beeld van woonlasten vaak wat achterloopt bij de realiteit van de actuele prijs-kwaliteitverhouding.

### **c. Bespreken programma en doelgroep**

Hans pleit ervoor om het om te draaien; wat kan op deze locatie en zoek daar de doelgroep bij. Welke doelgroep kan ons het beste helpen? Dat geldt voor ons als omwonenden, voor Mattijsen voor de opbrengst en voor de projectontwikkelaar voor hun businessplan.

Frans constateert dat er behoefte is aan een mix van bewoners, zoals ook aangegeven in het programma van wensen. Voor kwaliteit zal een markt zijn. Een leuke mix aan bewoning kan iets toevoegen aan Duivendrecht.

Niek vraagt wat het advies is van André. Bouwen voor senioren, daar liggen kansen, en je zorgt voor doorstroming. Met ruimere appartementen kun je ook een wat bredere doelgroep aanspreken (toekomstbestendig). André vindt het bouwen van veel kleine hokjes, voor starters, geen goed idee, want het moet ook over 15 tot 20 jaar aantrekkelijk zijn.

Jo concludeert dat er behoefte is aan allerlei soorten groepen/ woningen. Expats en studenten vindt ze bij uitstek niet geschikt voor de sociale cohesie. Veel senioren in Duivendrecht hadden willen verhuizen naar Zonnehof, maar de ruimte bleek niet geschikt voor bijvoorbeeld een draai met de rolstoel.

Ernest geeft aan het eens te zijn met de stelling dat kleine woningen kwaliteit moeten bieden. "Misschien moet je zorgen dat je in de toekomst iets anders met het gebouw kan doen." Hij vindt het prettig dat vanuit omwonenden wordt aangegeven dat er ook moet worden gekeken naar wat de businesscase mogelijk maakt. "Misschien kunnen

we wel meerdere doelgroepen die genoemd zijn in het programma opnemen. Diversiteit lees ik ook terug uit de stukken, ik zie aanknopingspunten.”

Niek stelt dat mensen in Duivendrecht niet alleen gezinswoningen achterlaten, maar ook grote appartementen. En niet alleen sociale huur maar ook in de vrije sector.

Michiel is 15 jaar geleden in de Tamarindestraat komen wonen in een gebouw met appartementen van 80 m<sup>2</sup> (sociale huur en koop). De meeste mensen blijven hier lang wonen, waardoor er een enorme sociale cohesie is. De vraag is of je echt verschillende soorten appartementen moet maken? Een aantal deelnemers vindt het een mooi praktijkvoorbeeld.

Jacqueline concludeert dat de doelgroep zowel bij de omwonenden als projectontwikkelaar niet in beton gegoten is. Wel is duidelijk dat omwonenden geen zin hebben in verloop (starters). Er is een voorkeur voor een mix van bewoners en voor bewoning voor een lange periode.

## 5. Thema cultuurhistorie en inpassing

### a. **Associaties met inbreng expertgroep door Jeroen Atteveld**

Jeroen licht het project De Heeren van Santpoort toe, waar 5 tweekappers zijn toegevoegd op een bijzondere plek tussen 2 rijksmonumenten. De vormgeving van de Philipswoning is als uitgangspunt genomen voor het ontwerp. Dit is goed geland op de locatie. Dit is een illustratie van hoe heren 5 omgaat met cultuurhistorisch erfgoed: Hoe ziet het bestaande straatbeeld eruit en welk woningtype past daarin?

### b. **Kennis delen: presentatie Hylkema-onderzoek door Katheleine Koornstra**

Katheleine brengt als bouwhistoricus de monumentwaarde in kaart, zo ook van de Rijksstraatweg 125. Ze zit tevens in monumenten- en welstandscommissies. Dus ze kijkt van beide kanten vaak naar plannen. Het begint met het in kaart brengen van de locatiegeschiedenis. Aan de hand van een aantal sheets neemt Katheleine dit door voor Groot Giessenhof.

In het rapport wordt de huidige situatie beschreven. Daarbij zijn de herbouwde panden buiten beschouwing gelaten, omdat daar geen oude elementen meer in zitten. In het woonhuis tref je nog wat stucplafonds (voorhuis), een restantje van de keuken, een oude kelder en trap aan.

***Externe monumentwaarde***

Er is bij de waardenstelling gekeken naar de externe monumentwaarde; wat de monumentale waarde van het gebouw an sich is, in relatie tot andere gebouwen, op gemeentelijk niveau. Er is monumentale waarde aangetroffen voor het ensemble; dat je herkent dat het een boerderij is, in relatie met de ontstaansgeschiedenis van Duivendrecht (1920-1930). Dit is alleen een hele recente boerderij (20<sup>e</sup>-eeuws). De waarde vanuit de gebruikshistorie is puur de herkenbaarheid.

***Interne monumentwaarde***

De paardenstal, varkensstal, tussenlid en koeienstal zijn van recente datum en hebben geen monumentale waarde. De boerderijwoning heeft een licht positieve waarde, maar als je de rest sloopt, heeft die ook geen waarde meer, want er is geen referentiekader meer. De woning an sich heeft onvoldoende waarde om als monument te worden aangemerkt, omdat deze is aangetast en de ontwerp kwaliteit minimaal is.

Katheleine geeft aan dat haar doel meestal is behoud van het pand, maar ze moet concluderen dat de bouwhistorische waarde te gering is om voor behoud te strijden. "Er is helaas te veel verloren gegaan, vooral de afgelopen 50 jaar."

Zij hoopt dat dit rapport als inspiratie kan dienen; dat er iets van een boerderijensemble en groene karakter behouden blijft en dat het een complex is dat uit verschillende onderdelen bestaat. Dat je typische elementen terug gaat zien.

**c. Bespreken cultuurhistorie en inpassing**

Niek merkt op dat wat je terugziet is dat de bewoners hun best hebben gedaan om het boerderij-gedachtegoed langs de Rijksstraatweg te behouden. Kan het voorhuis behouden blijven of geïntegreerd worden? Kan de dorpel met het oude hek worden meegenomen? Roland geeft aan dat het hek circa 8 jaar oud is.

Ans vraagt hoe Katheleine aankijkt tegen het behoud van de uiterlijke verschijningsvormen. Katheleine antwoordt dat typologie belangrijker is, omdat de boerderij heel vaak gewijzigd is, dan dat je er echt een glazen stolp overheen legt. Jacqueline vraagt hoe dat er dan uit kan zien. Katheleine geeft aan dat het herkenbaar blijft, dat hoeft niet per se in deze vorm. Ans zegt dat dat is wat ze bedoelt, dat je iets terugziet van de typologie. Het gaat om de herkenbaarheid van wat er gestaan heeft en hoe dat voelt.

Frans vraagt of er iets kan worden gezegd over de bouwtechnische kwaliteit, of het überhaupt te handhaven is? Mark geeft aan dat belangrijk is om te kijken welke elementen een plek moeten krijgen. Deze boerderij is technisch aan zijn eind. "We moeten samen kijken hoe we een duurzaam gebouw

kunnen maken. Met behoud van de waarde van de plek.”

Frans geeft aan dat de dorpel loopt van voor de kerk naar Mattijsen, dat deze van de jaren 1920-30 moet zijn. Wat aangeeft dat het als ensemble gebouwd is. “De dorpel is de moeite waard om te behouden.”

Som geeft aan dat de boerderij misschien geen historische waarde heeft, maar wel een beeldbepalende plek is voor het dorp.

Jo zou het leuk vinden als je nog kan terugzien dat de Rijksstraatweg lintbebouwing had, met boerderijen die met de kopse kant naar de straat staan. En, nog mooier, als de gevel van de oude boerderij nog zichtbaar is.

Niek vindt de dorpel en het hek ook beeldbepalend. Als je zulke elementen behoudt, behoud je de look en feel van 100 jaar geleden.

Joost verzoekt om niet alleen naar de Rijkstraatweg te kijken, maar naar de balans in de omgeving.

Jeroen geeft aan dat ze geen letterlijke kopie willen maken van wat er ooit was. Hij wil kijken hoe ze het ensemble kunnen terugkrijgen in de plannen. Hij geeft daarbij aan dat het interessant is om te kijken hoe we het *nu* kunnen verenigen met *toen*. “Dat ze over 100 jaar zeggen, kijk eens wat voor nieuwe boerderijen ze toen maakten.” Hij begrijpt goed wat er gewaardeerd wordt en geeft aan er zorgvuldig mee om te gaan.

Katheleine zegt dat dat wel aansluit bij de historie: er stond eerst een gebouw uit de 18e eeuw, toen is er iets nieuws neergezet in de 20e eeuw en nu gebeurt dat weer in een andere fase. “Ik vind dat wel passen bij deze plek.”

Niek noemt de herontwikkeling van het zuidelijkste rijksmonument als voorbeeld hoe je met behoud van authenticiteit iets nieuws kan maken en nodigt Jeroen uit om er te gaan kijken.

Ans benadrukt dat het ensemble groter is; de boerderij vormt ook een ensemble met het schoolmeesterhuis, de school en de kerk. Katheleine geeft aan dat de boerderij niet zozeer een ensemble vormt met de overige gebouwen, maar wel gezien kan worden als een cluster.

Mark legt de relatie met de welstandsnota, waar het zwaartepunt ligt bij de bouwtijd (1920-1930). “Tegelijkertijd moeten we ook goed kijken hoe het gebouw zich verhoudt tot de andere straten, die veel jonger zijn.”

## 6. Afsluiting en Vervolg

Jacqueline blikt vooruit naar de volgende sessie op 25 mei. Dan zullen Mark en Jeroen in verschillende denkrichtingen laten zien hoe zij alle input uit de omgeving hebben vertaald.

Hans wil meegeven of dat parkeren inpandig kan worden opgelost. "Blik op maaiveld is niet meer van deze tijd."

Som vraagt wanneer de stukken worden verstuurd. Jacqueline geeft aan dat de stukken niet vooraf worden gestuurd. Verschillende deelnemers geven aan tijd nodig te hebben om zich voor te bereiden en de informatie met de achterban te kunnen bespreken. Jeroen geeft aan de tijd nodig te hebben en een warme overdracht te willen verzorgen. Er wordt besloten een extra moment te prikken (een week na de sessie), zodat men de informatie bespreken met de achterban.

Joost geeft aan dat hij liever verschillende alternatieven ziet dan één plan. Jeroen geeft aan dat dit het geval is. Aan de hand van de varianten kan hij laten zien wat er gebeurt, wat de consequenties zijn van bepaalde beslissingen.

Frans geeft aan dat hij moeite heeft met het feit dat er getekend gaat worden, terwijl we het nog niet eens zijn over de uitgangspunten. Anders kan het gebeuren dat er een plan komt waarin geen recht is gedaan aan de wensen/ uitgangspunten. Mark geeft aan dat ze nog geen zinnige uitspraken kunnen doen over specifieke kaders, omdat dat nog moet worden onderzocht. "Wij kunnen jullie wensen onderzoeken. We kunnen het niet vaststellen, omdat we nog moeten onderzoeken wat de impact is." Frans geeft aan dat zij het plan zullen toetsen aan de wensen vanuit het programma van wensen.

Jacqueline concludeert dat Mark en Jeroen aangeven: laat ons, met de wetenschap wat jullie hebben gezegd, even ons werk doen. Het zijn denkrichtingen, geen plan wat er straks ligt. Welke kant zou het op kunnen? "Laat het gesprek plaatsvinden wat die wensen dan betekenen en in hoeverre de ontwikkelaars daarmee uit de voeten kunnen."

Frans geeft aan dat zij de plannen toetsen aan de kaders die ze hebben gesteld. Ernest vraagt om de plannen op een oprechte manier te beoordelen. Frans geeft aan het volste vertrouwen te hebben in heren 5. "Maar de *proof of the pudding* is wat ze tekenen en dat gaan we toetsen aan onze wensen."

Jacqueline geeft aan dat het de volgende keer over richtingen gaat, het zijn nog geen ontwerpen of een af-plan. Zij bedankt de deelnemers, André en Katheleine voor hun waardevolle inbreng.