Gemeente Amsterdam

8 september 2025

Participatieplan kavel 126J – Steigereiland Noord



1 Inleiding

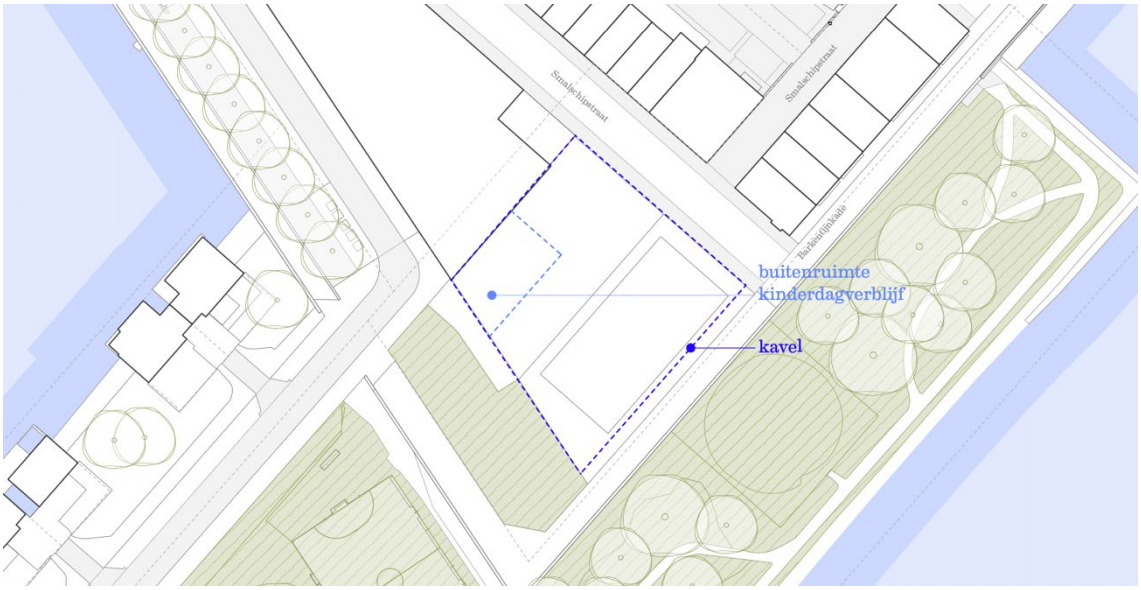
Dit participatieplan maakt onderdeel uit van het gelijknamige locatiebesluit tot realisatie van woningbouw op kavel 126J op Steigereiland Noord. Het beschrijft de wijze waarop stakeholders, zoals omwonenden, de naastgelegen Zuiderzeeschool en het kinderdagverblijf Partou, betrokken worden bij de bestemmingswijziging van Maatschappelijk naar Wonen, het ontwerpproces van het gebouw, vergunningverlening en realisatie.

2 Aanleiding

In het buurtje van Steigereiland Noord boven het binnenwater, is Kavel 126J de laatste kavel die bebouwd kan worden. Deze kavel ligt al jaren braak en het lukte de gemeente eerder niet om tot ontwikkeling te komen. Een poging tot realisatie van een passantenpension stuitte op veel weerstand uit de buurt en voor een maatschappelijke voorziening bleken de bebouwingsmogelijkheden te beperkt voor een haalbare businesscase. Toch zijn er veel redenen om deze kavel te bebouwen. Zo ligt de kavel aan de rand van Steigereiland en is in het verleden al bouwrijp gemaakt. Deze kavel maakt deel uit van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de openbare ruimte voor heel Steigereiland. Daarnaast valt de kavel binnen de bijbehorende grondexploitatie, en zijn er in het geldende bestemmingsplan al bouwmogelijkheden toegekend. Nader onderzoek naar de kavel is dan ook in beperkte mate noodzakelijk (flora fauna, geluid, etc.) en een procedure om de beoogde woningbouw mogelijk te maken is relatief kort. Daarom zien het Ontwikkel & Bouwteam, de directie van G&O en het projectteam van Steigereiland een uitgelezen kans om deze kavel versneld te realiseren met ca. 40 modulaire woningen. Er wordt bewust gekozen voor modulaire prefab woningbouw, omdat dit de bouwtijd op locatie aanzienlijk verkort en daarmee overlast voor omwonenden en de aanwezige school en het kinderdagverblijf zo veel mogelijk beperkt.
Het projectteam van Steigereiland vindt het belangrijk om overleg met omwonenden, de aanwezige school en het kinderdagverblijf te voeren om hun wensen en zorgen zo veel mogelijk te verwerken in het proces en daar, waar mogelijk, rekening mee te houden. Dit zal het projectteam doen in samenspraak met woningcorporatie Ymere, die door de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is voorgedragen om alle woningen op deze kavel te ontwikkelen. Ook de architect en de modulaire bouwer worden betrokken bij de participatie.

3 Locatie

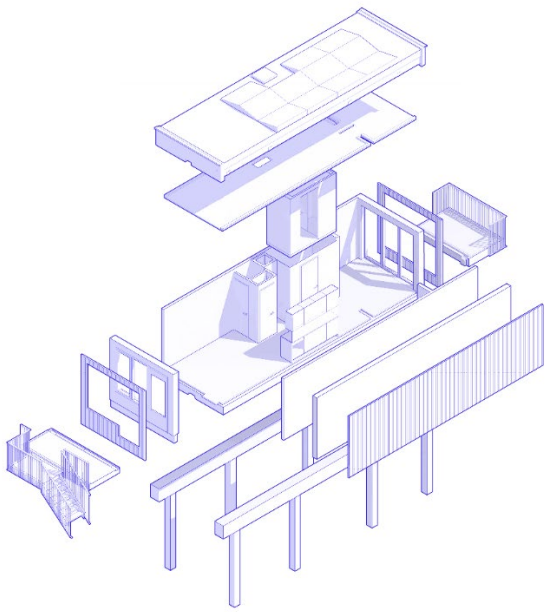
Kavel 126J ligt aan de oostelijke entree van Steigereiland, grenst aan een basisschool De Zuiderzee en kinderdagverblijf Partou Steigereiland, aan woningbouw en naast een moestuin en groenvoorziening. De kavel is ca. 1.475 m2 groot.



Figuur 1 - kavel 126J

4 Modulaire bouw

Wat zijn modulaire woningen?
Dit zijn gebouwen van permanente kwaliteit, maar altijd volledig losmaakbaar en verplaatsbaar. De modules worden in de fabriek in elkaar gezet en per module getransporteerd naar de bouwlocatie. Daar worden ze met een kraan gestapeld tot het woongebouw haar definitieve vorm krijgt.



Figuur 2 - impressie van een modulaire woning

Wat zijn de voordelen van modulaire woningbouw?
Ymere heeft een modulaire woningbouwer uit Amsterdam geselecteerd om de woningen op kavel 126J te realiseren. Deze bouwer heeft in meerdere projecten bewezen snel en effectief woningen van zeer hoge kwaliteit te kunnen realiseren. Het bouwsysteem is heel duurzaam: het voldoet aan het Convenant Houtbouw Metropoolregio Amsterdam, is Paris Proof en kent een zeer lage MPG-score. Dit betekent dat de impact op het milieu van de woningen, heel beperkt is in vergelijking met traditionele woningbouw.



Figuur 3 - opgeleverde modulaire woningbouw Appelweg (Amsterdam Noord)

Waarom Amsterdam kiest voor 100% sociale huur
Door te kiezen voor 100% sociale huurwoningen, voorkomt de gemeente dat de kavel openbaar aanbesteed moet worden. Dit scheelt 1 á 2 jaar in de voorbereiding van dit project. Nu kunnen er rechtstreeks afspraken gemaakt worden met woningcorporatie Ymere. Dit schept ook duidelijkheid voor belanghebbenden. De gemeente en woningcorporaties hebben vaste afspraken over de toewijzing van een gedeelte van woningen bij nieuwbouw aan bijzondere doelgroepen. De gemeente en Ymere kiezen er in dit project voor om 30% statushouders te huisvesten. Dit sluit aan bij de gemeentelijke opgave, de vaste afspraken en bij subsidiemogelijkheden van het Rijk om bij te dragen aan de realisatie van woningbouwprojecten.

Waarom Amsterdam aan Ymere verplicht te bouwen met modulaire woningen
Doordat de woningen grotendeels in de fabriek gerealiseerd worden, wordt de bouwtijd op de bouwlocatie flink verkort. Onder ideale omstandigheden is het mogelijk om zo'n 5 woningen per dag te plaatsen. Deze worden op locatie aan elkaar verbonden en de gevelafwerking en aansluiting van installaties vindt dan nog plaats, maar de badkamer en keuken zijn bijvoorbeeld al in de fabriek geplaatst. Dit betekent dat ook na het plaatsen van de woningen, de resterende werkzaamheden beperkt zijn. Niet alleen de bouwtijd wordt hierdoor flink verkort, ook de mate van overlast die omwonenden ervaren wordt hierdoor sterk gereduceerd. Dit is een belangrijke reden voor de gemeente Amsterdam om bij kavel 126J de verplichting tot modulaire bouw op te leggen aan Ymere en daarmee de belangen van de stakeholders in dit gebied zo veel mogelijk te waarborgen.

5 Stakeholders

Er zijn grofweg 3 groepen stakeholders te identificeren die een zeker belang hebben bij deze ontwikkeling en daarom betrokken worden bij de participatie:

- De Zuiderzeeschool en kinderdagverblijf Partou. Het gebouw waarin deze gehuisvest zijn, grenst direct aan de te ontwikkelen kavel. Niet alleen in de eindsituatie, waarbij deze functies moeten bestaan naast de te realiseren woningen, maar vooral ook tijdens de bouwperiode is goed overleg met deze partijen van groot belang. Dit om te zorgen voor een veilige bouwlogistiek, maar ook om zo veel mogelijk rekening te houden met schooltijden, breng/haalmomenten van kinderen, vakanties, etc. Ook de ouders van deze kinderen zijn hier een belangrijk onderdeel van.
- Bewoners direct grenzend aan de ontwikkeling. Aan de Schokkerjachtdijk, de Smalschipstraat en de Barkentijnkade zijn een aantal woningen gelegen die direct uitkijken op de ontwikkeling. Zij zullen moeten wennen aan een ander uitzicht en zullen tijdens de bouw het meeste overlast ervaren. Het is daarom belangrijk om apart met deze groep bewoners in overleg te treden en afspraken te maken om de overlast zo veel mogelijk te beperken.
- Overige bewoners Steigereiland. Andere bewoners op Steigereiland, verder afgelegen van de locatie, hebben in zekere mate ook een belang bij deze ontwikkeling. Zij zullen vooral tijdens de bouwperiode merken dat er verkeersbewegingen zijn en in beperkte mate geluidsoverlast ervaren tijdens funderingswerkzaamheden. Hun belang weegt daarin minder zwaar dan de direct aangrenzende bewoners.



Figuur 3 - stakeholders

6 Wijze van participatie

Algemene participatie

Het projectteam (gemeente Amsterdam, Ymere en de modulaire bouwer) organiseert 2 inloopavonden. De eerste vindt plaats nadat het schetsontwerp van het woongebouw is afgerond en nadat het locatiebesluit door het college van B&W genomen is. Dit zal vermoedelijk begin oktober 2025 zijn. Dan worden alle bewoners op Steigereiland geïnformeerd over het project, waarom wordt gekozen voor modulaire woningen, wat de voor- en nadelen daarvan zijn, wordt het schetsontwerp gepresenteerd en kunnen bewoners en andere belanghebbenden hun wensen en zorgen uiten. In bepaalde mate kunnen wensen omtrent het uiterlijk van het gebouw en de aansluiting op de openbare ruimte meegenomen worden. Het projectteam zal deze zoveel mogelijk verwerken in de verdere uitwerking naar het definitieve ontwerp van het woongebouw. Het gesprek met de buurt hoeft niet alleen te gaan over het woongebouw, maar kan bijvoorbeeld ook gaan over de bouwlogistiek en hoe dat zorgvuldig vorm te geven. Alle input vanuit de buurt is waardevol.

Tijdens een tweede inloopavond wordt het definitieve ontwerp gepresenteerd. Het projectteam zal dan ook een toelichting geven op de wensen en zorgen vanuit de buurt, hoe die zijn verwerkt in het project, waarom dat soms wel kon, maar soms ook niet.

Overlegstructuur (klankbord) met school en kinderdagverblijf
Direct na de zomervakantie organiseert het projectteam een overleg met de directie/bestuur van de Zuiderzeeschool en kinderdagopvang Partou. Hun activiteiten grenzen namelijk direct aan de bouwlocatie en het is daarom van groot belang om gezamenlijk op te trekken om deze ontwikkeling vorm te geven zo veel mogelijk rekening te houden met hun activiteiten. Zo kunnen planningen op elkaar afgestemd worden, kunnen overlast gevende activiteiten wellicht buiten schooltijden of tijdens vakanties/weekenden plaatsvinden, is het mogelijk noodzakelijk om tijdelijk alternatieve sport/spelmogelijkheden te organiseren en daarmee te zorgen voor een veilige bouwlogistiek. Beide partijen worden door het projectteam actief betrokken, in lijn met hun eigen wensen hiertoe. Via de ouderraden of oudercommissies van de school en het kinderdagverblijf zullen ook ouders van deze kinderen geïnformeerd worden en naar wens aansluiten bij de participatie. Ook zijn er mogelijkheden om de kinderen actief te betrekken bij het project met als doel om te leren en simpelweg een leuke dag te organiseren. De wijze waarop wordt in overleg met de school en het kinderdagverblijf nader uitgewerkt.

Schoolplein
Direct naast kavel 126J ligt al jaren een kavel braak, die bestemd is als schoolplein voor de Zuiderzeeschool. Deze kavel is benodigd voor de bouwlogistiek van dit project. Door kavel 126J te ontwikkelen, ontstaat de mogelijkheid om ook dit schoolplein definitief vorm te geven. Hiervoor zal een apart participatieproces met de Zuiderzeeschool, scholieren en (eventueel) ouders van scholieren en buurtbewoners plaatsvinden. Dit proces wordt opgestart zodra het ontwerp van de woningen en kavel 126J definitief is. Hierdoor kan de realisatie van het schoolplein direct aansluitend op de woningbouw plaatsvinden.

Voor dit project wordt niet geparticipeerd over de openbare ruimte. In het verleden is een Investeringsbesluit genomen voor heel Steigereiland en is een ontwerp openbare ruimte vastgesteld. De enige aanpassing op het ontwerp openbare ruimte is een goede aansluiting van kavel 126J op de openbare ruimte, zoals de bestrating bij in/uitgangen van het gebouw.

Overlegstructuur (klankbord) direct omwonenden
Aan de Schokkerjachtdijk, de Smalschipstraat en de Barkentijnkade zijn woningen gelegen die een direct belang hebben bij deze ontwikkeling. Tijdens de bouwperiode zullen zij het meeste merken van de bouwlogistiek en bouwactiviteiten. Net als met de school en het kinderdagverblijf, wordt ook met hen (indien men dat wenst) een overlegstructuur opgezet om zo veel mogelijk gezamenlijk op te trekken in deze ontwikkeling en met elkaar de juiste keuzes te maken om de impact op hen zo veel mogelijk te beperken.

Informatievoorziening
Alle belanghebbenden ontvangen voorafgaand aan de inloopavonden een uitnodiging per huis aan huis verspreiding. Via de (projectgebied)website van de gemeente Amsterdam zal relevante informatie rondom de planning en het bouwproces gedeeld worden. Daarnaast is het projectteam bereikbaar via een e-mailadres. Periodiek zal een digitale nieuwsbrief verspreid worden waarop eenieder zich kan inschrijven. De nieuwsbrieven zijn ook online terug te vinden. Tijdens de bouwperiode is het aan Ymere en de bouwer om belanghebbenden zo goed mogelijk te informeren. Dat kan op verschillende manieren en wordt op een later moment uitgewerkt. Gedacht kan worden aan een Bouwapp.

7 Planning participatie

De participatie start direct nadat het college van B&W een locatiebesluit genomen heeft om woningen te realiseren op kavel 126J en daarmee de bestemming te wijzigen van Maatschappelijk naar Wonen. Dit betekent dat de participatie zal plaatsvinden tussen begin oktober 2025 (eerste inloopavond) en eind december 2025 (tweede inloopavond). Dit is een korte periode en is direct gekoppeld aan het snelle ontwikkelproces van modulaire woningen. Het projectteam beoogt namelijk om voor de jaarwisseling de benodigde vergunningen aan te vragen en in de zomer van 2026 te starten met de bouwactiviteiten.

Plein Kinderdagverblijf
Het kinderdagverblijf zal het plein op kavel 126J behouden. Hier zal een apart participatieproces met Partou aangegaan worden dat samenloopt met het ontwerp voor het woongebouw.

Schoolplein
Het participatieproces voor het ontwerp van het schoolplein wordt opgestart zodra het ontwerp van de woningen en kavel 126J definitief is. Hierdoor kan de realisatie van het schoolplein direct aansluitend op de woningbouw plaatsvinden.