Klankbordgroep Ontwerp nieuwe Woongebouw 126J

Datum: maandag 12 januari 2026
Inloop: 18.45 uur
Start: 19.00 uur
Eindtijd: 20.45 uur
Locatie: Buurtwoonkamer De groene gemeenschap, Barkasstraat 7, Amsterdam

1. Programma

Tijdens deze bijeenkomst horen we graag uw opmerkingen over de volgende onderwerpen:

- Het stedenbouwkundig plan en de randvoorwaarden voor kavel 126j; we geven een toelichting en reageren op uw opmerkingen.
- Het ontwerpproces en uitgangspunten; we geven een toelichting en reageren op uw vragen hierover.
- Ons voorstel voor bouwhoogte en de effecten hiervan op de omgeving. We bespreken o.a. de bezonningsstudies met u.
- Korte Pauze
- Het verkeer in de Smalschipstraat van bewoners, bezoekers & leveranciers:
    - Hoe wordt de straat op dit moment gebruikt?
    - Waar wordt geparkeerd?
    - Overgang publiek-privé in de Smalschipstraat
    - Entree en routing woongebouw
- Het materiaalgebruik bij de bouw van de modulaire woningen (steen/hout)
- Het uitzicht; wat ziet u en wat zien de bewoners van de nieuwe woningen.
- En verder alle onderwerpen over het ontwerp van het woongebouw, waar u nog vragen of opmerkingen over heeft.

2. Notulen

Het overleg wordt opgenomen door een buurtbewoner en wordt gedeeld met Ymere.

2.1. Stedenbouwkundig plan en randvoorwaarden

V: Is er naar gekeken om de L-vorm van het gebouw om te draaien (binnentuin aan de Smalschipstraat)?
A: Het is niet mogelijk vanwege het gesloten speelplein van het kinderdagverblijf, omdat deze direct bereikbaar moet zijn vanaf een ingang/uitgang ven het kinderdagverblijf. Ook krijgt het speelplein geen bezonning als de L-vorm wordt omgedraaid. Met deze positionering is er scheiding tussen de rustige buurt en de spelende kinderen. Daarnaast ontstaan er dan meer verkeersbewegingen in de Smalschipstraat, omdat de ontsluiting van het kinderdagverblijf daar dan zal komen.

V: Kan het blok niet trapsgewijs oplopen in bouwlagen?
A: Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit niet de gewenste vorm. Een stevig blok is gewenst, omdat het gebouw zich bevindt bij de ingangszijde van Steigereiland.

Reacties van buurtbewoners

- Buurtbewoners ervaren de bestaande stedenbouw in de buurt als tochtig en onveilig en vrezen herhaling.
- Geluid van het schoolplein wordt niet als probleem gezien; het levendige straatbeeld wordt juist gewaardeerd. Ze willen niet dat het dorpse van de spelende kinderen op straat verdwijnt. Door de huidige looproutes is het nu juist levendig op straat.
- Er is begrip voor de functionele en kostenefficiënte keuzes, maar buurtbewoners vragen om een ambitieuzer, opener en vriendelijker gebouw.

2.2. Ontwerpproces en uitgangspunten

V: Waarom wordt de vergunning zo laat in het proces aangevraagd? (De planning is dat de bouwvergunning wordt aangevraagd rond de zomer)
A: Het schetsontwerp is al wel een keer langs het Kwaliteitsteam (een commissie waarvan akkoord noodzakelijk is voor de welstand) van de Gemeente geweest voor feedback. De Bouwvergunning aanvragen kan pas als essentiële onderdelen zoals de constructie en brandveiligheid van het gebouw in zijn geheel uitgewerkt zijn. Dat gebeurt op basis van een definitief ontwerp (DO) en op dit moment zitten we in de fase daarvoor, het voorlopig ontwerp (VO).

V: Waarom is er maar één ontwerp (variant) waar we input over kunnen geven?
A: De andere varianten die meegenomen zijn in het ontwerpproces blijken nadelig te zijn voor de binnentuinen. Ook is het moeilijk om de bouwblokken op meerdere manieren efficiënt in te passen vanwege de vorm van de kavel. Er is gekeken naar de bouwbaarheid, de betaalbaarheid en het stedenbouwkundig plan, daar kwam deze variant als beste uit.

V: Wat is de doorslaggevende factor van haalbaarheid van dit project?
A: Een balans tusen aantallen, stedenbouwkundige opzet en budget.

V: Is het project financieel haalbaar met drie bouwlagen?
A: Het project is niet financieel haalbaar met drie bouwlagen.

V: Wanneer zou er bezwaar gemaakt kunnen worden op de bouwvergunning?
A: Als de gemeente de vergunning verleent (vaak rond 3+ maanden nadat de aanvraag is ingediend) dan start de periode van 6 weken waarin bezwaar gemaakt kan worden.

[BOPA en bouwvergunning worden los van elkaar aangevraagd voor dit project]
V: Is het een risico om de BOPA en de bouwvergunning los van elkaar aan te vragen?
A: Nee, er is dan wel een mogelijkheid dat er 2x bewaar wordt ingediend, maar de verwachting is dat deze bezwaren tegelijk behandeld zullen worden. De bouwvergunning is altijd onder voorbehoud van de goedkeuring van de BOPA. De bouwvergunning kan dus niet gebruikt worden als de bestemming niet gewijzigd wordt. De BOPA is binnen de gemeente juridisch gecheckt en dus zal er een grote kans zijn dat deze goedgekeurd wordt.

[De BOPA (Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit) wordt aangevraagd om de bestemming van maatschappelijk naar wonen te wijzigen en om de maximale bouwhoogte van 10,5 meter naar 13,1meter te verhogen.

Reacties van buurtbewoners

- Bewoners vinden dat het huidig ontwerp stedenbouwkundig de buurt niet beter maakt. (A: Stedenbouwkundige nadruk is voor buurtbewoners anders dan voor ontwerpers).
- De emotie zit vooral bij het volume en niet zozeer de esthetica. De uitstraling van het gebouw (materialisering) is in dit geval van onderschoven belang t.o.v. de verschijningsvorm.
- Uitkijken op een binnentuin en speelplein met weinig lichtinval heeft de voorkeur dan uitkijken op een rechte gevel. Ze zijn bang voor inkijk.

2.3. Bouwhoogte en bezonningsstudies

V: Worden de stukken (bezonningsstudies, etc.) ook digitaal gedeeld?
A: Ja, deze kunnen ook digitaal gedeeld worden.
[Opmerking: deze zijn gedeeld per mail op 15-1-2026]

V: Hoe hoog zou het gebouw zijn als er drie bouwlagen gerealiseerd worden? En wat doet dat met de bezonning?
A: Drie bouwlagen zouden in totaal uitkomen op ongeveer 10 meter. Dit zou, ten opzichte van de 10,5 meter, niet veel verschil maken op de bezonning.
[Opmerking: er is door de buurtbewoners gevraagd of er ook een bezonningsstudie gemaakt kan worden met 3 bouwlagen.]

V: Wat zijn de criteria om te bepalen dat de zonnestudie voldoet? Of is het meer om de buurtbewoners gerust te stellen?
A: De zonnestudie wordt gedaan om te bepalen of de toekomstige bewoners, het binnenplein, het groen en de omgeving (omwonenden) genoeg daglicht krijgen. De studie zal ook juridisch planologisch worden getoetst.

V: Waarom kan er niet op de openbare ruimte gebouwd worden [plek waar het schoolplein moet komen], in plaats van aan de Smalschipstraat?
A: Het is niet mogelijk om openbare ruimte te herbestemmen naar een bouwlocatie. Ook kan er niet buiten de Stedenbouwkundige kaders gebouwd worden.

V: Zouden de bovenste lagen [bij een hoogte van vijf lagen aan de kant van het park] vrije sector woningen kunnen worden?
A: Nee, corporaties mogen geen woningen voor de vrije sector bouwen en verkopen. Daarnaast zou er bij bijvoorbeeld middenhuur nog minder winst gemaakt worden op de woningen, omdat dan de grondprijs zal stijgen. Ook wil de gemeente zo veel mogelijk sociale huur.

V: Wat is het bezwaar om naar vijf lagen aan de parkzijde te gaan?
A: Vanaf vijf lagen wordt het gebouw gezien als hoogbouw en worden de eisen voor onder andere brand en constructie hoger, wat ook kostenverhogend werkt.

V: Wat is de beoogde levensduur van het gebouw?
A: Het is permanente bouw, dus zolang als het gebouw structureel kan blijven staan.

Reacties van buurtbewoners

- Buurtbewoners zijn bang dat met deze oriëntatie het speelplein van de kinderdagverblijf en het schoolplein in de zomer niet bruikbaar is vanwege de hitte. In de huidige situatie wordt er al niet van het schoolplein gebruik gemaakt in die omstandigheden. Ze vragen zich hierom af of het niet beter is om juist meer schaduw op de speelpleinen te creëren.
- Doordat de binnentuin zo klein is, zijn buurtbewoners bang dat er naast een groen dak op de fietsenstalling en één plantenbak, er niet meer groen gerealiseerd zal worden.
- Speelruimte wordt gezien als vrij klein.
- De aansluiting met de school wordt ongelukkig gevonden en er zou meer lucht komen als er drie om vijf lagen wordt toegepast.
- De buurtbewoners wonen in CPO woningen en hebben veel moeite met de bouwhoogte (daglichtverlies), vanwege alle moeite die zij hebben gestopt in het ontwerpen van deze woningen.
- Buurtbewoners zouden het gebouw interessanter vinden als er een hoogte verspringing in zou zitten (verschillende hoogtelagen).

2.4. Verkeer in de Smalschipstraat

V: Er is in de Smalschipstraat veel chaos met verkeer rond de tijden dat kinderen weggebracht en opgehaald worden van school, komt dat verkeer aan de andere kant?
A: Er wordt nog verder gesproken met de school over de veiligheid van de situatie rondom de school en hoe dat ingericht zal worden.

V (naar buurtbewoners): Hoe wordt de straat gebruikt door verkeer?

A: Er keren veel mensen in het doodlopende stuk van de Smalschipstraat. Omdat er geen stoep is en er ook midden in de straat gekeerd wordt, rijden mensen bijna de puien in. Er zijn plantenbakken neergezet door de buurtbewoners om dit te voorkomen. Ook wordt er hard gereden in de straat.

V (naar buurtbewoners): Wat zouden we met het doodlopende stuk moeten doen?
A: Meer groen zou welkom zijn. Overdag worden de parkeerplekken alleen als kiss en ride voor de school gebruikt, in de avond kan het soms wel druk zijn met parkeren. Extra nietjes voor fietsen zijn ook welkom.

[Onduidelijk of de parkeerplekken in het doodlopende stuk wel of niet nodig zijn voor de buurtbewoners].

Fietsers komen nu vaak aan via het doodlopende stuk of het schoolplein. Als de route over het schoolplein niet meer mogelijk is, wordt de route via het doodlopende stuk de

hoofdroute, belangrijk om dit mee te nemen in het ontwerp. Of deze route moet eerder beter gestremd worden omdat het niet bedoeld is als fietsroute.

V: Komen er niet meer verkeersbewegingen door de Smalschipstraat als de ingang van het woongebouw daar zit? Bijvoorbeeld door meer pakketbezorgingen?
A: In principe komen er niet meer pakketbezorgingsbusjes, deze bezorgen nu ook al in de wijk, ze zullen wellicht alleen wat vaker nabij de ingang van het nieuwe gebouw stoppen. De nieuwe bewoners krijgen van de gemeente Amsterdam geen parkeervergunning, er zullen alleen extra verkeersbewegingen komen door eventuele bezoekers van de nieuwe bewoners.

2.5. Overige opmerkingen

- Afvalbakken achter de school zijn al overbelast. Een ander plek voor de afvalbakken zou daar een veiligere situatie creëren. *[Opmerking gemeente: het verplaatsen van ondergrondse containers is enorm duur]*
- De wens is om geen afvalbakken in de Smalschipstraat te plaatsen. De straat parallel aan de Smalschipstraat heeft dit wel, maar daar waait veel afval door de straat heen.
- Het groen in de straat uitbreiden door ook groene gevels toe te passen.

Reacties van buurtbewoners

- Veel nadruk op wat er gedaan gaat worden met de feedback die deze avond is gegeven.
- Omdat het gebouw lang zal staan, zou de kwaliteit van het plan een echte prioriteit moeten zijn.