Gemeente Amsterdam

23 september 2025

Locatiestudie kavel 126J - Steigereiland



1 Aanleiding

Veel mensen willen in Amsterdam wonen, maar er zijn niet genoeg huizen om aan deze vraag te voldoen. In 2022 heeft Amsterdam met het Rijk een bestuursovereenkomst getekend met een ambitie om 2.500 tot 3.000 flexwoningen in de stad te realiseren.
De 1e tranche flexwoningen van circa 1200 woningen is deels opgeleverd of in aanbouw, het betreffen de projecten aan de Appelweg (63 woningen) , Brasa Village (520 woningen), Makerskade (349 woningen) en Riekerpark (216 woningen). Deze projecten zijn woningen met een permanente bouwkwaliteit zodat de woningen na een eerste exploitatietermijn van 10-15 jaar verplaatst kunnen worden naar een vervolglocatie.

Het gemeentelijk projectteam voor flexwoningen innoveert en evalueert continu om het proces van snel en kwalitatief goede projecten toe te kunnen passen in vervolgprojecten. Een van de mogelijkheden om de businesscase beter te krijgen is om modulaire woningen, met het snelle parallelle planproces toe te passen op 'permanente' woningbouwlocaties. Bij nieuwe "flex" locaties wordt gekeken waar permanente modulaire woningen mogelijk zijn. Kavel 126J leent zich hiervoor omdat er geen andere planontwikkeling in de toekomst geprogrammeerd staat.
'Flexwoningen' of 'modulaire woningen', zijn dezelfde type woningen met een zelfde kwaliteit. Het enige wat bij flexwoningen "flexibel" is, is de tijdelijk beschikbaarheid van de locatie. De woningen worden in de fabriek gerealiseerd, gemonteerd op de locatie en zijn in theorie nog steeds verplaatsbaar, maar doen niet onder voor de kwaliteit van een traditioneel gebouwde woning.

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, is in het verleden al bouwrijp gemaakt, is onderdeel van het stedenbouwkundig plan en ontwerp openbare ruimte van heel Steigereiland en ook onderdeel van die grondexploitatie en er zijn al bouwmogelijkheden toegekend aan de kavel in het geldende bestemmingsplan. 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 ziet de gemeente deze locatie als een uitgelezen kans om deze kavel versneld te realiseren met modulaire woningbouw.

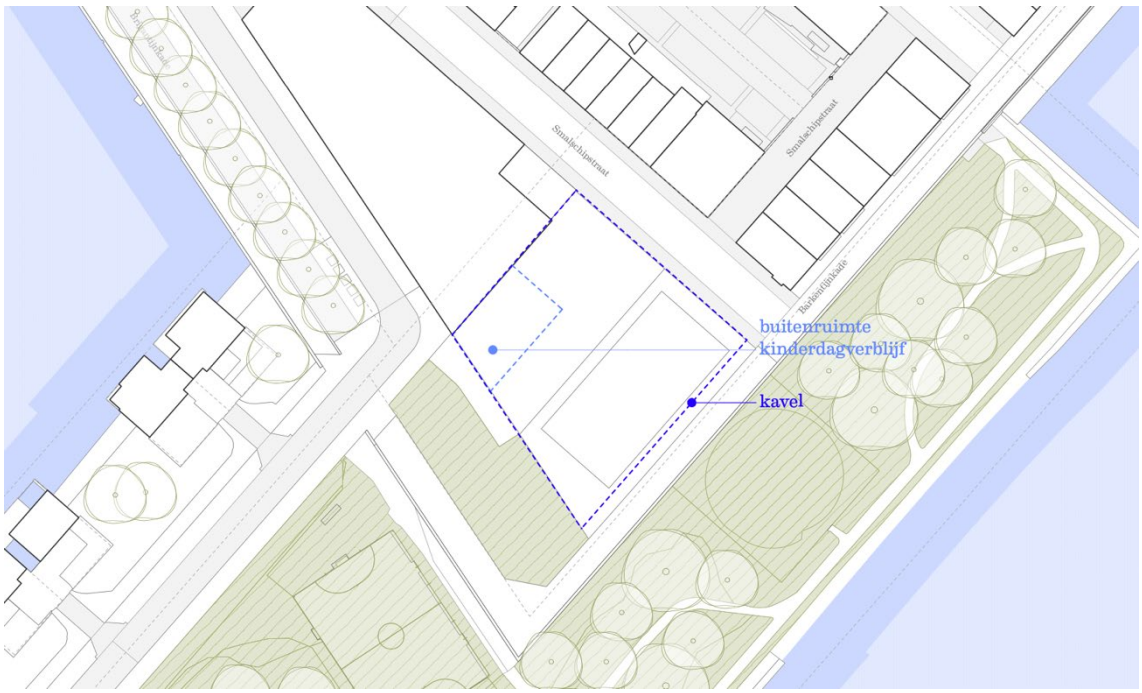
2 Doel

De gemeente heeft als doelstelling om kavel 126J op korte termijn te bebouwen met modulaire woningbouw. Hierdoor ontstaat tegelijkertijd de mogelijkheid om een nog te realiseren schoolplein t.b.v. de naastgelegen Zuiderzeeschool, definitief in te richten. De daarvoor bestemde kavel is in de loop der jaren nog niet ontwikkeld, omdat deze nodig is voor de bouwlogistiek van kavel 126J. Ook kan een kleinschalig speelplein t.b.v. het naastgelegen kinderdagverblijf Partou definitief worden aangelegd. Voorliggende locatiestudie maakt inzichtelijk waarom het bestuur van Amsterdam besluit om deze kavel verder te onderzoeken en uit te werken voor woningbouw .

3 Kavel specifieke eigenschappen

3.1 Ligging

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



Afbeelding 1 - kavel 126J



Afbeelding 2 - aanzicht, kavel in blauw, bezien vanaf oostelijke entree Steigereiland



Afbeelding 3 – aanzicht vanuit de Smalschipstraat, kavel in blauw, bezien vanaf achterliggende woningbouw

3.2 School en kinderdagverblijf

De kavel grenst direct aan een basisschool en kinderdagverblijf. Het is daarom belangrijk dat de ontwikkeling hier goed op aansluit en rekening houdt met de kansen en beperkingen van deze functies. Zo zullen toekomstige bewoners rekening moeten houden met geluidshinder en zal de ontwikkelende partij hier mogelijk bouwkundige maatregelen voor moeten treffen. Anderzijds biedt ontwikkeling van deze kavel kansen om voor zowel het kinderdagverblijf als de school een speelplein voor de kinderen te realiseren. Deze ontwerpopgave zal onderdeel zijn van de ontwikkeling.

De kavel is momenteel in gebruik als zowel tijdelijk speelplein als moestuin. De school is hier beheerder van en weet van het tijdelijke karakter van de moestuin.

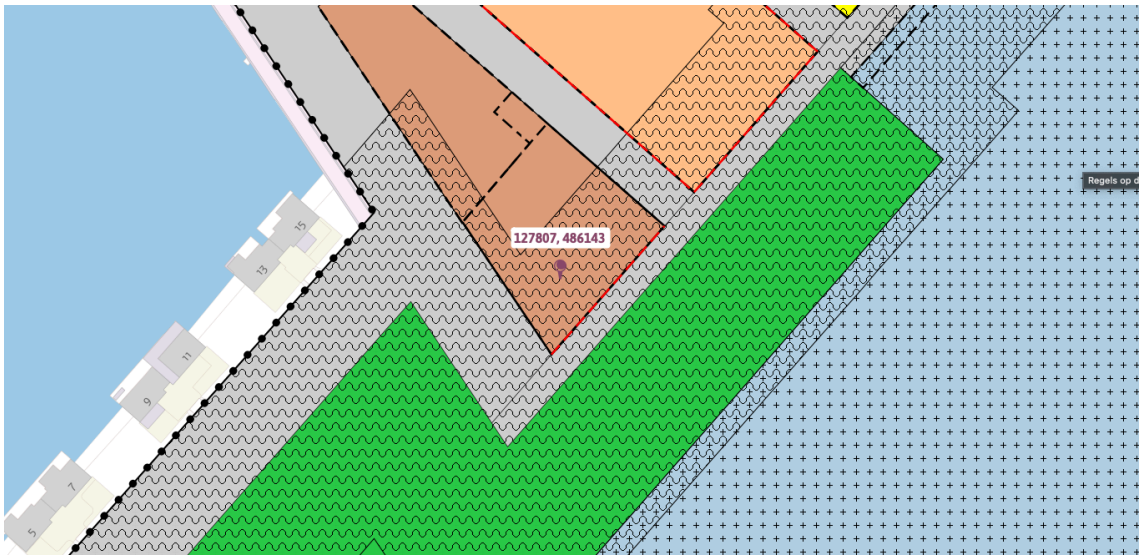
3.3 Woningen Smalschipstraat en Schokkerjachtdijk

Direct naast de kavel is reeds woningbouw gerealiseerd. Dit betekent dat het uitzicht van een aantal woningen zal veranderen wanneer de kavel bebouwd wordt. Dit geldt vooral voor de woningen aan de Smalschipstraat, zoals te zien is op afbeelding 3. Het actief betrekken van deze bewoners is daarom van belang, zoals in het bijgevoegde participatieplan nader wordt omschreven.

4 Planologisch kader

4.1 Huidige bestemming

In voormalig bestemmingsplan IJburg 1e fase (nu onderdeel van omgevingsplan gemeente Amsterdam), is aan de kavel een 'maatschappelijke' functie toegekend met een bouwhoogte van 10,5 meter. Dit komt overeen met 3 bouwlagen. Ook is de kavel gelegen binnen een beschermingszone van de naastgelegen waterkering, wat maakt dat afstemming met Waternet nodig is voordat bebouwing plaats kan vinden. Waternet geeft daarover aan dat bebouwing mogelijk is, maar dat de funderingswerkzaamheden wel aan bepaalde vereisten moet voldoen. Dit vormt geen belemmering voor woningbouw en in diezelfde beschermingszone (die overal aan de rand van Steigereiland ligt), is in het verleden woningbouw gerealiseerd.



4.2 Benodigde procedure

Om woningbouw mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning nodig voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient de ontwikkelende partij een ETFAL motivering (voorheen ruimtelijke onderbouwing) te schrijven, waaruit blijkt dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. Reguliere onderzoeken als een Quickscan Flora Fauna en Akoestisch onderzoek zijn noodzakelijk om dit te onderbouwen. Naar verwachting zal deze procedure succesvol doorlopen kunnen worden. Wel ligt het in de lijn der verwachting dat belanghebbenden, zoals buurtbewoners, bezwaar zullen maken tegen deze wijziging.

Daarnaast is een reguliere omgevingsvergunning technische bouwactiviteit nodig waaruit moet blijken dat het woongebouw voldoet aan alle wet- en regelgeving. Beide procedures verlopen via afdeling VTH van de gemeente.

5 Schetsontwerp

In maart 2025 heeft de gemeente kavel 126J onder de aandacht gebracht van woningbouwcorporaties in Amsterdam. Uiteindelijk heeft de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties Ymere naar voren geschoven als ontwikkelende partij. Door te kiezen voor 100% sociale huur, voorkomt de gemeente dat een langdurige tenderprocedure nodig is.

Ymere is onderdeel van de NH Bouwstroom en heeft aangesloten modulaire woningbouwers en betrokken architecten een voorstel laten pitchen. Daaruit is in juni 2025 een bouwer geselecteerd die dit project zal gaan ontwikkelen. Een bouwer die ervaring heeft met verschillende modulaire woningbouwprojecten. En een bouwer die Paris Proof bouwt en voldoet aan het Convenant Houtbouw Metropoolregio Amsterdam. Onderstaand volgen enkele plattegronden/impressie uit de pitch.



Figuur 4 - concept plattegrond begane grond, inclusief ingerichte binnentuin en speelplek kinderdagverblijf Partou



Figuur 5 - concept plattegrond verdiepingen

Afhankelijk van het aantal te realiseren bouwlagen, is de bouwer in staat om tot maximaal 44 woningen op deze kavel te ontwikkelen bij 4 bouwlagen. Dit is 1 bouwlaag meer dan de bouwmogelijkheden die het huidige omgevingsplan toe staat. Indien vastgehouden wordt aan maximaal 3 bouwlagen gaat dit ten koste van ongeveer 10 woningen. Het projectteam onderzoekt momenteel met de bouwer en Ymere de mogelijkheden om de 4e bouwlaag geheel/gedeeltelijk mogelijk te maken, zonder onevenredige afbreuk te doen aan de buurtkwaliteit.

Ymere zet in op grotendeels 2-kamerwoningen en enkele 3-kamerwoningen. Studio's worden niet gerealiseerd en sluiten niet aan bij de ambities van Ymere en Amsterdam voor deze kavel. In het woningbouwplan is geen ruimte voor voorzieningen.

voorstel 01

	Woningen			BVO (m2)		
	S (46,7m2 GO)	M (63,5m2 GO)	Totaal	BVO woningen	BVO overigen	BVO totaal
begane grond	8	3	11	670,7	59,3	**730,0**
typische plattegrond	8	3	11	670,7	45,9	**716,6**
TOTAAL	**32**	**12**	**44**	**2682,8**	**197,0**	**2879,8**

fietsenparkeerplaatsen 96 st.

Figuur 6 - telmodel woningen bij 4 bouwlagen incl. maatvoering



Figuur 7 - referentiebeelden gebruikt t.b.v. de welstandskaders die op Steigereiland gelden



Figuur 8 - een eerste globale schets van het bouwplan, bezien vanaf de groene openbare ruimte aan de Barkentijnkade

6 Financieel kader

Kavel 126J is onderdeel van de grondexploitatie IJburg 1e fase, waarvoor op 25 juni 2013 een investeringsbesluit is genomen.

Voor deze kavel omvatten de plannen in het investeringsbesluit de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen, een schoolplein voor de nabijgelegen school, buitenruimte voor het reeds bestaande kinderdagverblijf en openbare ruimte.
Het onderhavige locatiebesluit stelt voor om het planonderdeel met maatschappelijke voorzieningen te vervangen door (modulair te bouwen) sociale huurwoningen. Voor het overige blijven de plannen voor dit deel van Steigereiland ongewijzigd.

Momenteel worden de investeringen en opbrengsten van deze wijziging onderzocht. De belangrijkste verschillen:

- Investeringen:
    - Voor het deel van het exploitatiegebied waar de maatschappelijke voorzieningen waren voorzien is reeds in de grex een budget voor bouw-en woonrijp maken opgenomen, mogelijk zal sprake zijn van een beperkte toename van de kosten als gevolg van de nu voorgestelde wijziging naar woningen.
    - Te verwachten valt dat er hiernaast sprake zal zijn van meer proceskosten als gevolg van de wijzigingen, met name als gevolg van het afwijken van het omgevingsplan en de benodigde participatie.
- Opbrengsten:
    - In de grex is uitgegaan van 1600 m2 bvo voorzieningen, nu wordt uitgegaan van 2000 tot 2250 m2 go woningen, waarmee de grondopbrengst licht wijzigt.

Per saldo wordt op dit moment een lichte verbetering van het resultaat op de grondexploitatie verwacht voor het deel van het plan waar de woningen moeten worden gerealiseerd.

Mocht er desondanks sprake zijn van een tekort, dan valt te verwachten dat dit kan worden gedekt uit de opbrengsten van subsidie voor flexwoningen van het Rijk, de zogenaamde Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). Deze is momenteel € 14.000,- per woning. Recent tijdens Prinsjesdag 2025 is bekend geworden dat de subsidie wordt verhoogd naar € 20.000 per woning, waarbij een deel van de subsidie t.b.v. de onrendabele top is voor het sociaal beheer. Aanvullende voorwaarden van de nieuwe subsidie zijn nog niet beschikbaar vanuit het Rijk.
Voorwaarde van de SFT subsidie is wel dat 30% van de woningen beschikbaar worden gesteld voor statushouders.

Het projectteam verwacht met de beschikbare budgetten en subsidies dat niet alleen de woningen gerealiseerd kunnen worden, maar ook het schoolplein en de speelplaats voor het kinderdagverblijf op een bij deze functies en buurt passende wijze.

7 Planning

De genoemde SFT subsidie is beschikbaar voor aanvragen die worden gedaan na een locatiebesluit door het college. Binnen 18 maanden na de besluitdatum dient gestart te zijn met de bouwactiviteiten. Dit maakt dat de gemeente en Ymere voornemens zijn om begin 2026 het bouwplan gereed te hebben en de benodigde vergunningen te kunnen indienen. Vergunningverlening wordt verwacht in de loop van 2026, waarna de bouwactiviteiten eind van 2026 zouden kunnen aanvangen. De bouw duurt 6 tot 12 maanden, inclusief het woonrijp

opleveren van de kavel. Oplevering zal in 2027 plaatsvinden. E.e.a. is onder voorbehoud van procedures tegen de aan te vragen vergunningen.

Wanneer dit lukt, laat de gemeente zien dat met modulaire woningen en het snelle parallele ontwikkelproces dat momenteel wordt toegepast bij flexwoningen, ook bij permanente locaties woningbouwversnelling mogelijk is, onder de juiste voorwaarden.

8 Participatie

Participatie bij een project is van essentieel belang. Niet alleen over het ontwerp en besluitvorming, maar vooral ook over de bouwlogistiek. De naast gelegen school en kinderdagverblijf, met dagelijkse af- en aanvoer van kinderen, vormen daarin een uitdaging. Ook moeten de belangen van omwonenden niet onderschat worden. Zij weten al sinds jaar en dag van de bouwmogelijkheden op deze kavel, maar ontwikkeling daarvan zal naar verwachting op weerstand stuiten. Daarom is bijgevoegd participatieplan ontwikkeld.
Samen met Ymere en de bouwer gaat de gemeente op een zorgvuldige manier om met de wensen van belanghebbenden. Niet alle wensen zullen ingewilligd kunnen worden, sommige elementen staan namelijk vast. Andere zijn flexibeler en kunnen met ontwerpvraagstukken opgelost worden. Hierover treedt het projectteam in overleg met buurtbewoners.