Klankbordgroep Ontwerp nieuw Woongebouw 126J

Datum: maandag 11 mei 2026
Inloop: 18.45 uur
Start: 19.00 uur
Eindtijd: 20.30 uur
Locatie: Buurtwoonkamer De groene gemeenschap, Barkasstraat 7, Amsterdam

1. Programma

Het programma van deze bijeenkomst is als volgt:

- Laatste versie ontwerp woongebouw kavel 126J: Presentatie en toelichting door projectteam.
    - Adresseren van:
        - De mogelijkheid om het complete gebouw te 'flippen' en dus het plein aan de Smalschipstraat te leggen.
        - Bouwhoogte van 4 naar 3 lagen aan de Smalschipstraat.
    - Doorlopen van het plan in detail.
- Toelichting op de nog te nemen stappen en procedures richting het bouwproces.
- Zonnestudie van de laatste versie van het ontwerp woongebouw kavel 126J.

2. Notulen

2.1. Ontwerp woongebouw kavel 126J

V: Waarom is het geen mogelijkheid om het gebouw te 'flippen' op het perceel?
A: Vanwege de deur van het kinderdagverblijf past het gebouw niet op een andere manier op het perceel. Ook is het wettelijk verplicht dat de buitenruimte (speelplein) van het kinderdagverblijf direct grenst aan de uitgang van het kinderdagverblijf. Het is een wens van de school om ook het kinderdagverblijf plein en het schoolplein in verbinding te hebben. Daarnaast zou er veel geluid(soverlast) ontstaan voor omwonenden als het schoolplein aan de Smalschipstraat kant zou liggen, door het nieuwe woongebouw zal er namelijk geluidweerkaatsing ontstaan. Daarnaast zou de bezonning van zowel het binnenterrein van Ymere als het speelplein van het kinderdagverblijf veel minder gunstig zijn bij de omgekeerde L-vorm.
Ook wordt het lastig om het modulaire concept in te passen door de vorm van de hoek als je het gebouw 'flipt'.

V: Waarom moet het gebouw modulair? [Vervolgvraag doordat er aangegeven werd dat bij 'flippen' de vorm lastiger is voor modulaire bouw]
A: De gemeente heeft gekozen voor modulaire bouw voor deze locatie. Onder andere om de bouwtijd op locatie te reduceren i.v.m. overlast en de veiligheid voor de schoolkinderen en de buurt.

V: Lag de vorm van het gebouw vast in het kavelpaspoort?

A: Ja, in het kavelpaspoort (bouwenvelop) is deze L-vorm vastgelegd.

Het ontwerp
Veranderingen:
Het ontwerp is aan de kant van de Smalschipstraat van vier naar drie lagen gegaan.
Dit houdt in dat in dit ontwerp ruimte is voor 39 woningen (i.p.v. 44 woningen)
De hoek van de vierde laag ligt ongeveer 1,7 meter terug t.o.v. de Smalschipstraat. De ruimte op het dak die hierdoor ontstaat zal net als bij de onderstaande woningen worden benut als balkon.
De vierde verdieping heeft voor het grootste gedeelte een houten gevelbekleding. Dit is gebaseerd op de omliggende dakopbouwen die ook een afwijkende gevelafwerking hebben t.o.v. de rest van het gebouw. Van het gebouw is de hoek aan de Barkentijnkade/nieuwe locatie schoolplein een uitzondering qua gevelbekleding, hier zijn alle vier de lagen wel bekleed met baksteen.

V: Komt er in dit ontwerp houten gevelbekleding?
A: Bakstenen als gevelafwerking is een eis vanuit het kwaliteitsteam. Meer hout integreren in de buitengevels is geen optie. De binnenzijde van het gebouw (binnentuin zijde) en een deel van de verdieping zullen afgewerkt worden met hout.

V: Hoe hoog is het gebouw in nu in dit ontwerp?
A: De kant van het gebouw met vier lagen is 13,5 meter hoog. De kant van het gebouw met drie lagen is ca. 10,6 meter hoog. Voor de overschrijding van de hoogte van het deel met vier lagen en het veranderen van de bestemming van de kavel moet een BOPA aangevraagd worden.

V: Telt de vierde laag als dakopbouw?
De vierde laag van het gebouw telt niet als een dakopbouw, maar als een gebouwverdieping.

V: Wat ligt er nu vast van het ontwerp?
A: Het hoofdvolume ligt vast. Detaillering zoals het type steen en het soort hekwerk wordt in het vervolgproces vastgesteld.

V: Wat komt er op het dak van de drie bouwlagen aan de Smalschipstraat?
A: Op het dak van het lage gedeelte van het gebouw aan de Smalschipstraat komen zonnepanelen.

V: Wat komt er ter plaatse van de terugligging op de hoek van de Smalschipstraat en Barkentijnkade?
A: Op de hoek bij de terugligging komt het balkon van de bewoners op de vierde laag op de hoek met de Smalschipstraat. Net als de woningen daaronder ook het balkon (in het volume) in die oriëntatie hebben.

V: De dakrand lijkt hoog, zouden we niet willen voorkomen dat er onnodig hoogte gecreëerd wordt, zodat er zo min mogelijk schaduwvorming op omliggende woningen ontstaat?
A: De dakrand dient ter plaatse van het balkon ook als balustrade en wordt voor het beeld doorgetrokken. In principe met dakopbouw erbij is de hoogte van de 'valse' dakrand niet erg significant. [De architect heeft dit punt genoteerd en neemt het mee in het verder optimaliseren van het ontwerp].

Entree en binnentuin
V: Is het nog mogelijk om de entree van het gebouw op een andere plek te plaatsen?
A: De oksel van het gebouw is de meest logische plek om het trappenhuis te vestigen, daarom zit de hoofdingang op deze plek aan de Smalschipstraat. De hoofdingang is ook bereikbaar vanaf de binnentuin. De voordeuren van de woningen zijn alleen toegankelijk vanuit de binnentuin/galerij aan de binnentuin zijde.
Daarnaast is het de bedoeling om de bewoners te stimuleren om de entree van de binnentuin waarin de fietsenstalling wordt geplaatst als primaire toegang tot het gebouw te gebruiken. Daarmee zou het verkeer bij de hoofdingang beperkt blijven tot bezoekers en (post)bezorging.

V: Is de binnentuin openbaar of wordt het afgesloten?
A: De binnentuin wordt alleen voor de bewoners. Een afgesloten binnentuin dus, waarin ook de fietsenstalling voor bewoners wordt geplaatst. De binnentuin is voor een deel van de bewoners hun enige buitenruimte, omdat de woningen dusdanig klein zijn dat er geen privé buitenruimte vereist is.

Groen en parkeren
- In het ontwerp zit een groene gevel als kopgevel tegen over de school. Er wordt met specialisten gesproken over welk groen er geschikt is vanwege de schaduwplek. Achterwand is speciaal geschikt om als achterwand voor de planten. Het is de bedoeling dat de gevel van de school ook groen wordt, maar dat moet nog besproken en onderzocht worden.
- Aan de Smalschipstraat op de begane grond zitten de ramen tot de grond, maar de vloerhoogte is 25 cm boven de straat. Hier komen geen deuren, mensen kunnen hier niet naar buiten, wellicht wordt het een frans balkon. Het gebouw moet 25 cm hoger dan het straatoppervlak aan de Smalschipstraat zijn om het toegankelijk te maken aan de Barkentijnkade kant. Het is een eis van de gemeente dat de woningen toegankelijk zijn. - Het gebouw kan niet in twee hoogtes, anders past dit niet op één centrale ontsluitingskern.
- Opmerking: Het wordt wel een dode muur als mensen niet naar buiten kunnen.

V: Is er niet genoeg parkeerruimte in de buurt zodat er plek vrij gemaakt kan worden voor een tuintje aan het einde van de Smalschipstraat? [Ook besproken in de klankbordgroepsessie van januari]
A: Parkeren is alleen voor bezoekers meegenomen, omdat de nieuwe bewoners geen parkeervergunning zullen krijgen van de gemeente. Dat is vier parkeerplekken voor bezoekers voor de 39 woningen. Door de parkeerplekken daar weg te halen komen er twee parkeerplekken te kort.

V: Kan er geen uitzondering voor deze twee parkeerplekken komen, aangezien er ook veel parkeerplek aan de Brigantijnkade is? Of kunnen de fietsenrekken voor de school verplaatst worden zodat daar nog een parkeerplek kan komen?
A: De gemeente gaat intern kijken wat er mogelijk is.

V: Kunnen er geveltuintjes komen aan de Smalschipstraat?
A: Geveltuintjes worden niet altijd goed beheerd door huurders van Ymere. Groen is welkom, er moet alleen een passende optie bedacht worden. Bijvoorbeeld:

- Kan Ymere bijvoorbeeld bloembakken aan de Smalschipstraat aanbieden (aan het balkon).
- Een geveltuin aan de Smalschipstraat met groen tussen de woningen wat omhoog groeit. Wat zou er van de gemeente mogen aan die gevel en wat kan Ymere wel en niet beheren? Blauwe regen zou goed groeien met een gevelsysteem.
- Stimuleren voor mensen om aan te sluiten bij de groene gemeenschap in de buurt. Er komt een sociaal beheer plan, dit komt later in het proces.

V: Hoe komt het schoolplein er uit te zien? Er is nu veel last van hitte in de zomer.
A: Het schoolplein wordt zo groen mogelijk. Er komt ook een deel verharding zodat de kinderen fietsen en rennen. Tussen het schoolplein en het kinderdagverblijf plein komt waarschijnlijk een fietssluis voor de veiligheid.

2.2. Toelichting vervolgstappen en procedures

Twee stappen:

- BOPA is aangevraagd. Dit is de functiewijziging van het plan met daarbij het bouwvolume. Deze aanvraag gaat niet over het speelplein en het parkeren, alleen over de wijziging naar woonfunctie.
- Omgevingsvergunning activiteit bouwen: het object zelf. Voldoet het aan de technische bouweisen en aan de eisen van COK (voormalig Welstand).

De BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) is week 20 ingediend. Als de BOPA vergund wordt, krijg je een melding bij berichten in de buurt van de overheid. De bezwarenperiode begint zodra de BOPA verleend is. Er wordt een mail van Ymere/Gemeente gestuurd als de BOPA verleend is en als er bezwaar gemaakt kan worden.

Na de zomer wordt de Omgevingsvergunning activiteit bouwen aangevraagd.

V: Wat staat er nog op de planning voor de omwonenden?
A: Op 26 mei jl. was er een informatieve inloopavond. Daarnaast kunnen buurtbewoners zich opgeven om mee te denken over de bouwverkeerroute en veiligheid rondom de school tijdens het bouwproces. Of om mee te denken over het ontwerp van het nieuwe schoolplein.

V: Hoe worden de toekomstige bewoners toegewezen?
A: Degenen met de langste wachttijd worden als eerste toegewezen. Het kan zijn dat er ook bewoners worden toegewezen met stadsdeelvoorrang. Er is vooralsnog besloten om het zonder motivatiebrief te doen. Er zullen kijkdagen worden georganiseerd om hopelijk de juiste mensen aan te trekken voor deze buurt.

V: Hoe werkt de inhuizing van de nieuwe bewoners/huurders?
Ymere hanteert de Prettig Wonen doen we Samen aanpak. Dit houdt in dat 1,5 maand voordat de inhuizing is, de nieuwe bewoners bij een bijeenkomst met elkaar kennis maken en gezamenlijk de huisregels van het wooncomplex opzetten.

2.3. Zonnestudie

Tijdens de bijeenkomst is het er niet van gekomen om de zonnestudie van het nieuwe ontwerp toe te lichten. Bijgevoegd de zonnestudies in de vier seizoenen met verschillende tijden op de dag.