

Steigereiland als proeftuin voor IJburg

Projectgegevens

Project Steigereiland Zuidbuurt

Locatie o.a. de Vaillantlaan, IJburg, Amsterdam

Opdrachtgever Projectbureau IJburg, (collectief) particuliere opdrachtgevers en ontwikkelaars

Stedenbouwkundig ontwerp o.a. Planteam IJburg/Zeeburgereiland van DRO, Amsterdam

Andere betrokken partijen corporaties De Key, ontwikkelaar Lingotto als achtervang

Zakelijk Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Programma ca. 900 woningen waarvan 219 vrije kavels particulier opdrachtgeverschap en 2 kavels collectieven, 6 kavels voor bedrijven, basisschool, kantoren, winkels en bedrijven

Omvang onbekend

Start uitgave kavels vanaf 2003 gefaseerd

Oplevering 2010

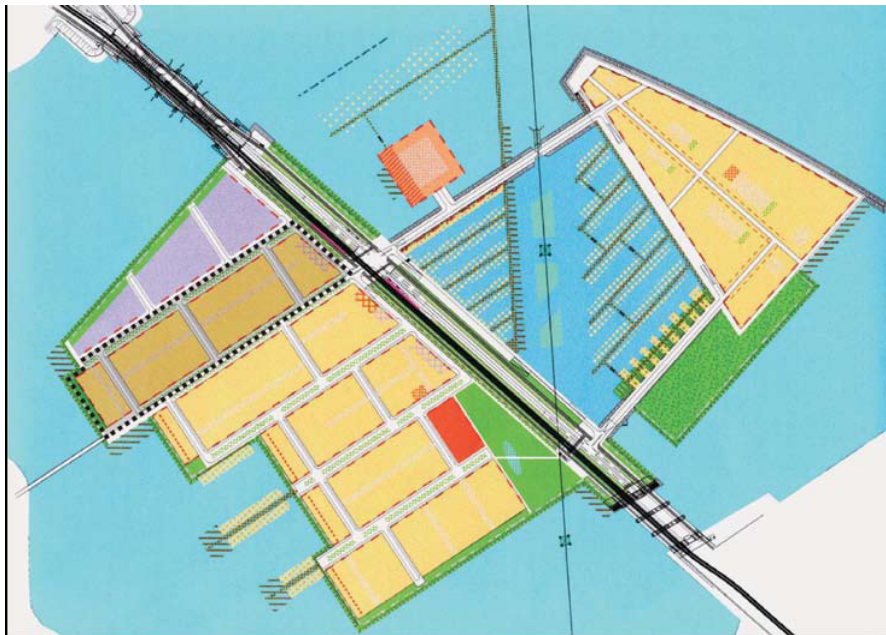
Bouwsom divers

Typologie twee/ drielaags vrijstaande en drie/vierlaags geschakelde woningen, gestapelde collectieve projecten

Kavelgrootte divers

Woninggrootte divers

IJburg, de meest recente uitbreiding van Amsterdam, zal uiteindelijk uit zeven eilanden bestaan met 18.000 woningen en voorzieningen voor 45.000 inwoners. De eilanden hebben ieder een eigen karakter. De gemeente Amsterdam en een aantal consortia van professionele opdrachtgevers hebben Haveneiland en een deel van Rieteiland ontwikkeld. Voor Steigereiland heeft de Projectgroep IJburg het stedenbouwkundig plan gemaakt.



Projectgroep IJburg is een gemeentelijke organisatie waarin onder meer het Ontwikkelingsbedrijf, de Dienst Ruimtelijke Ordening en het Projectbureau zitting hebben. Zelf bouwen was in Amsterdam gedurende de 20e eeuw ongebruikelijk. Pas aan het einde van de jaren negentig van de vorige eeuw

stimuleerde de gemeente bij de herontwikkeling van het Oostelijk Havengebied dat bewoners opdrachtgever worden. De Scheepstimmermanstraat is het resultaat hiervan. Op IJburg besluit de gemeente veel meer ruimte beschikbaar te stellen voor mensen die hun eigen woning willen bouwen – alleen al op Steigereiland zijn er 400 land- en 100 waterkavels.

Vrijheid en regels op Steigereiland

Vanaf 2003 zijn in de Zuidbuurt van Steigereiland 246 kavels op de markt gebracht voor verschillende vormen van particulier opdrachtgeverschap. De verkoop ervan begint aarzelend door de crisis van 2001 en de daarop volgende economische onzekerheid. In die tijd speelt ook mee dat IJburg bij veel mensen nog onbekend is. Als de kavelverkoop tegenvalt, wordt een aantal stroken aan projectontwikkelaars aangeboden. Later blijkt dat de aanloopproblemen van tijdelijke aard zijn en dat de vraag naar kavels het aanbod gaat overtreffen. Om ervaring op te doen met particulier opdrachtgeverschap op grote schaal wijst de gemeente het zuiden van Steigereiland aan als experimentgebied. Ter ondersteuning van de bewoners bevorderen een helpdesk en een website het onderlinge contact. Ook ontvangen alle kavelkopers een handboek over zelfbouw. Als onderdeel van het experiment worden twee deelgebieden welstandsvrij waardoor bewoners zelf kunnen beslissen over het ontwerp van hun huis, de keuze van de gevelmaterialen en de toepassing van kleuren. Ook is men niet verplicht om met een architect of aannemer te werken. Wie wil, kan zelf het ontwerp en de bouw ter hand nemen. Wel legt het bestemmingsplan verplichtingen op. Zo gelden per deelgebied een maximale bouwhoogte, breedte en diepte. Waar straatwanden moeten komen is de eis dat 80% van de voorgevel aansluit op de rooilijn. Ook geldt op een deel van kavels de verplichting te parkeren op eigen terrein. Om de bouw soepeler te laten verlopen levert de gemeente de kavels inclusief fundering en aansluiting op nutsvoorzieningen. Van hun kant verplichten bewoners zich hun pand binnen een bepaalde termijn te voltooien om te voorkomen dat er langdurig overlast is van bouwverkeer.

Waterwoningen

Een aparte categorie vormen de waterkavels, waar een deel in particulier opdrachtgeverschap is gerealiseerd. De eerste 38 kavels zijn in 2006 verkocht. Het is nog onbekend wanneer de laatste 62 kavels zullen worden aangeboden. De gemeente stelt geen eisen aan de architectuur van het ontwerp van deze waterwoningen. Er is wel een bouwenvolpde met voorwaarden voor het te bebouwen oppervlak, de hoogte en de diepte van de waterwoning.



Resultaat

Wie in 2011 door de buurt loopt, ziet dat de verschillende stedenbouwkundige regels hebben geleid tot zeer diverse straten. Waar de woningen zijn geschakeld, ontstonden doorlopende wanden van uiteenlopende architectuur. In de kleinere zijstraten zijn de vrijstaande woningen groot in verhouding tot de kavel. Bewoners bouwen vaak tot het toegestane maximum. De projectmatige bebouwing van de stroken die aan ontwikkelaars werden uitgegeven, steken schraal af bij het geheel. Naast individuele opdrachtgevers zijn ook enkele groepen in actie gekomen. Zo is architect Hein de Haan een van de initiatiefnemers voor het CPO project Vrijburcht. Dit gebouw heeft naast 41 woningen ook een café-restaurant en een theater, een welkome aanvulling op de voorzieningen. Bijzonder is verder het bedrijfsverzamelgebouw XXX dat architectenbureaus BNB en B06 realiseerden in Collectief

Zakelijk Opdrachtgeverschap (CZO). Sommige eigenaren hebben besloten zo duurzaam mogelijk te bouwen, zoals de woning ontworpen door FARO architecten, waar een windmolen op het dak het symbool vormt van dit energieneutrale huis.

Tekst Dirk Bergvelt, Architectuur Lokaal

Bronnen Angelique Bor, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) en gedetacheerd bij het Projectbureau IJburg

Links www.ijburg.nl; www.ijbrug.nl