

A man wearing a red jacket, a grey hat, and glasses is playing a trumpet. He is standing in a landscaped area with young trees and plants. In the background, there is a modern building with large windows and balconies. A man is visible on a balcony in the upper part of the image. The text is overlaid on the image in a white, distressed font.

# EEN THUIS MAKEN IN EEN STADSBUURT IN ONTWIKKELING

DE ZACHTE KAART VAN OOSTENBURG



STEDENBOUW  
& STRATEGIE

T<sup>H</sup>UISHAKERS  
COLLECTIEF

## stimuleringsfonds creatieve industrie

Februari 2023

Dit essay beschrijft het resultaat van de eerste onderzoeksfase naar hoe thuisgevoel en buurtbinding ontstaan in een stadsbuurt met hoge dichtheid in ontwikkeling. Dit onderzoek werd uitgevoerd op Oostenburg in Amsterdam. Centraal staat de vraag: welke lessen levert Oostenburg op voor het ontwerp van nieuwe hoogstedelijke buurten? Het onderzoek krijgt in 2023 vervolg en wordt uitgevoerd door Urhahn | stedenbouw & strategie (Tess Broekmans, Maarten Lankester en Josje-Marie Vrolijk) en Thuismakers Collectief (Sander van der Ham), mede gefinancierd door het Stimuleringsfonds voor Creatieve Industrie, Programma Anders Werken Aan Wonen. Fotografie: Allart Blaauboer, Josje-Marie Vrolijk en anderen.

# INHOUD

## INLEIDING 6

De zachte kaart van Oostenburg 10

Lessen voor de stadsbuurt in hoge dichtheid 13

## 1. EILANDGEVOEL 19

De belofte van Oostenburg 21

Kleine woningen 24

## 2. INKIKJE 29

Ontmoeten 30

Oostenburg-Noord als bubbel 36

Voorzieningen als ontmoetingsplek 38

## 3. REURING 41

Wonen op de bouwplaats 42

Stadsbuurt met reuring 47

## VRAGEN VOOR HET VERVOLG 55

Een echte stadsbuurt 56

Vragen voor het vervolg 57



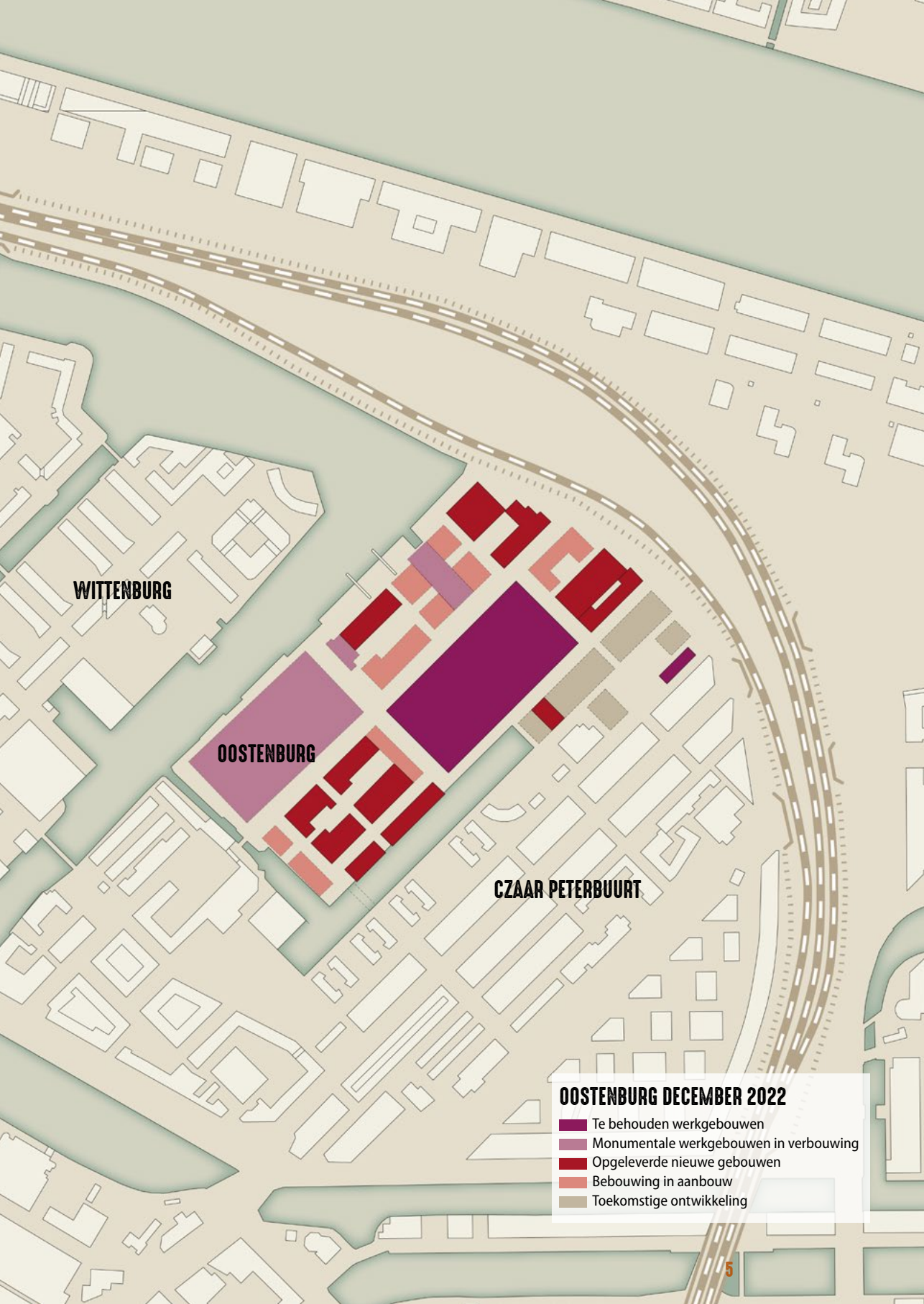


**MARINETERREIN**

**KATTENBURG**

**A**





WITTENBURG

OOSTENBURG

CZAAR PETERBUURT

**OOSTENBURG DECEMBER 2022**

- Te behouden werkgebouwen
- Monumentale werkgebouwen in verbouwing
- Opgeleverde nieuwe gebouwen
- Bebouwing in aanbouw
- Toekomstige ontwikkeling

# INLEIDING

‘Jaren geleden zat ik in de trein terug naar Eindhoven, waar ik toen woonde. Vanuit het raampje keek ik uit op Wittenburg, de gracht en de fabriekshallen op Oostenburg. Toen bedacht ik me dat ik daar nog wel een keer wilde wonen. Aan het water, aan de gracht, middenin de stad. Nu jaren later woon ik er echt.’

Op een warme, zomerse middag vertelt Marinus dit verhaal. Hij woont op dat moment ruim een half jaar op Oostenburg in een spiksplinternieuwe woning. Uitkijkend over dezelfde gracht die hij jaren eerder vanuit de trein had gezien, vertelt hij hoe hij op Oostenburg terecht is gekomen en reflecteert hij op zijn ervaringen in de buurt.

Het Oostenburg dat hij vanuit de trein zag is niet te vergelijken met het huidige Oostenburg. De buurt wordt op dit moment gebouwd en is één van de nieuwe stadsbuurten in Amsterdam. De kenmerken: hoge dichtheid, kleine woningen, ingebed tussen bestaande stadsbuurten, voortbouwend op een rijke historie en zoekend naar een



MARINUS: 'IK HOOP DAT ROEST ZO'N PLEK WORDT WAAR IK MIJN BUREN TEGENKOM'



balans tussen wonen, werken en voorzieningen. Oostenburg als nieuwe stadsbuurt komt tegemoet aan de algemene trend van de veranderende bevolkingssamenstelling van de stad: het aantal éénpersoonshuishoudens groeit, expats zijn een belangrijke doelgroep, ouderen en mensen met psychische problemen blijven langer thuis waardoor het belang van goede voorzieningen (van alle soorten) groot is.

Daarbij verandert ook het uiterlijk van de stad door verdichting en verduurzaming. We wonen met steeds meer mensen bij elkaar in relatief nieuwe gebouwtypen: torens, grote blokken met gemeenschappelijke binnenhoven, gedeelde fietsenstallingen en dakterrassen. We wonen dichter op elkaar, maar de individualisering neemt ook toe. De stadsbuurt van de toekomst kent een diverse samenstelling waar sociale samenhang niet vanzelfsprekend is.

Toch gaat de stadsbuurt van de toekomst bij uitstek over sociale samenhang en samenleven. Ze gaat over ontmoeting, publieke vertrouwdheid, voorzieningen, goede buitenruimte en ruimte voor eigen invulling en eigenaarschap. Als ontwerpers van de stad proberen we vorm te geven aan een prettige manier van samenleven in verdichte buurten. Oostenburg is zo'n buurt en een goed voorbeeld van het type buurt dat de komende jaren wordt gerealiseerd in de grote steden.

We volgen het ontstaan van Oostenburg als stedelijke stadsbuurt de komende jaren. We stellen daarbij de vraag hoe thuisgevoel en buurtbinding in een hoogstedelijke stadsbuurt kunnen ontstaan. Om antwoord te vinden op die vraag maken we de komende jaren een zachte kaart van Oostenburg.







# DE ZACHTE KAART VAN OOSTENBURG

Naast Marinus spraken we ook met Charlotte, Tijmen, Sophie, Catharina, Diego, Niels, Simon, Rik en Ans. Allemaal nieuwe Oostenburgers, die verspreid wonen over het eiland en bezig zijn zich er een thuis te maken. Ze vertelden hoe ze over Oostenburg hadden gehoord, over de eerste dagen klussen in hun nieuwe woning en de eerste praatjes die ze met de burens maakten. Ze vertelden over de nieuwe ontdekkingen die ze deden, zoals de vergezichten over het water, de warme buurtplekjes die ze leerden kennen en de nieuwe routes. Ze vertelden ook over wonen in een buurt waar nog volop gebouwd wordt en wat dat doet met buurtgevoel en thuisgevoel. De eerste contacten legden we tijdens een open dag op het eiland. Via deze bewoners leerden we andere bewoners kennen en lieten we ons door hun netwerken op het eiland leiden.

Met de gesprekken willen we een beeld krijgen van het dagelijks leven op Oostenburg. Een beeld van binnenuit, verteld en beschreven door de mensen die er wonen en werken. In de gesprekken vroegen we ze om ons hun Oostenburg te beschrijven en te laten zien. Om ons mee te nemen in hun dagelijkse leven in de buurt en hoe zij zich er thuis maken. We hoorden heel veel verhalen, maar kregen ook veel doorgestuurd, zoals





foto's, video's, tips voor restaurants, cafés en koffiezaakjes, en community-app poëzie. We maakten wandelingen door de buurt, spraken af op de bank bij mensen thuis en voerden gesprekken bij de cafés en het hotel in de buurt. We kregen zo een prachtig beeld van Oostenburg.

We spraken ook met Walter, Danny, Eddy, Jeroen, Denise, Jos en Karlijn, mensen die aan de transformatie van het eiland werken. Zij vertelden wat zij dagelijks doen op Oostenburg en hoe ze de buurt ervaren. Dat ging over hun dagelijkse ervaringen met de bouwers, kennismakingen met nieuwe bewoners, de bergens afval die soms in een weekend tijd ontstaan en de manier waarop zij het nieuwe Oostenburg proberen te verbinden met de andere Oostelijke Eilanden en de Czaar Peterbuurt.

Alles wat we hoorden, zagen en toegestuurd kregen verwerkten we in drie korte films, die als het ware een kaleidoscoop vormen van het dagelijkse leven op Oostenburg in 2022. We zijn nog niet klaar, want ook in 2023, 2025 en 2027 willen we het leven op Oostenburg in beeld brengen.







**KAN EEN STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP BIJDAGEN AAN ONTMOETING?**



# LESSEN VOOR DE STADSKUUR IN HOGE DICHTHEID

## DRIE VRAGEN

### **Wat geeft identiteit aan een nieuwe stadsbuurt?**

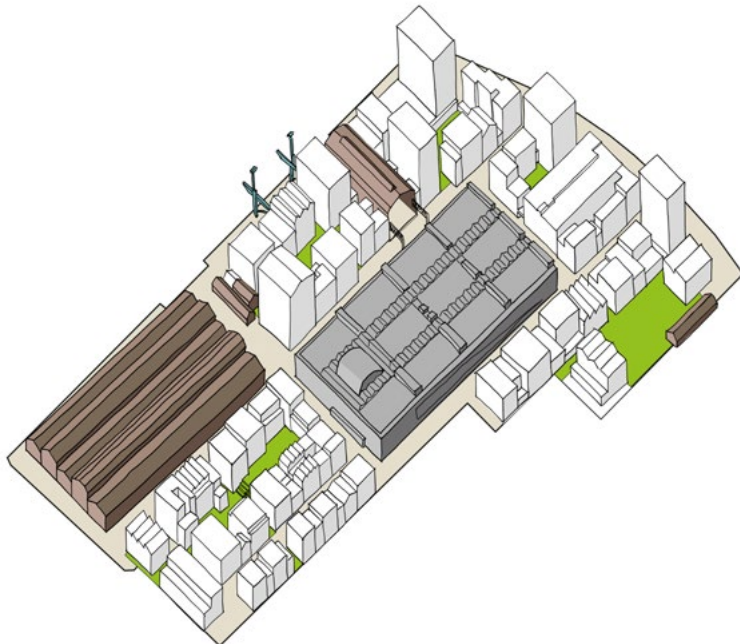
Een buurt bouwt in de loop van de tijd een imago op. Welke factoren spelen daarbij een rol? Wat maakt dat mensen een buurt aantrekkelijk vinden? Is het ontwerp daarbij een factor van belang? Wat vinden nieuwe Oostenburgers belangrijk voor de identiteit van de buurt?

### **Hoe ontstaat een gemeenschap in een nieuwe woonbuurt?**

Wat zijn ontmoetingsplekken, ontstaan er rituelen of dagelijkse routines, wat gebeurt er digitaal, wat fysiek? Is er sprake van bubbels? Hoe verhouden bewoners zich tot bewoners in de omliggende buurten?

### **Wat is de meerwaarde van een gemengde stadsbuurt?**

Funciemenging is de heilige graal van de huidige stedenbouw. Niet omdat we zo goed weten wat dat is, maar als reactie op de monofunctionele naoorlogse stad. We weten dat monofunctionele woonwijken snel slaapsteden worden, we weten ook dat monofunctionele werkgebieden in het weekend uitgestorven zijn. Maar is er een succesfactor te benoemen als het gaat om funciemix?



## NEGEN LESSEN

1

De bestaande panden geven identiteit aan de buurt, bieden plekken voor placemaking en ruimte voor bijzondere programma's in de toekomstige stadsbuurt. Iedere buurt heeft dit soort plekken, de ene keer een kantoorpand uit de jaren 70, de andere keer een industriële hal. Hergebruik is duurzaam, zorgt voor variatie in de bebouwing en voor lagere huren.

2

In Oostenburg geeft het water identiteit en verblijfskwaliteit. Daarbij hoort dat het water bruikbaar is om te zwemmen, te suppen en te varen. Tegelijk geven veel bewoners aan groen te missen in de buurt. Groen en water zijn van belang voor klimaatbestendige openbare ruimte, biodiversiteit en menselijk welbevinden. Op Oostenburg vormt het groen het sluitstuk, jonge bomen planten tijdens de bouw is te kwetsbaar. Maar is dat wel zo? Zou wat pioniersbeplanting, waarvan een deel sneuvelt, het wonen in de bouwput niet kunnen verzachten?

3

De kleine woningen en de specifieke condities van de plek leiden tot een bubbel van gelijkgestemde mensen met (net) genoeg geld om er een woning te bemachtigen. Dat biedt comfort, maar maakt nog geen stadsbuurt. Bovendien bestaat het risico op een kloof tussen de omliggende buurten.

4

In kleine woningen zijn hal, berging en meterkast ruimtevreter waardoor de bruto/netto verhouding ongunstig uitvalt. Juist kleine woningen kunnen veel woonkwaliteit winnen door een kwalitatief goed balkon of terras, maar bij woningen onder 50 m<sup>2</sup> is een buitenruimte niet verplicht.

Veel kleine woningen maakt het risico op de buurt als doorgangshuis groter. Jongerencontracten en expats dragen bij aan het gevoel van tijdelijkheid, een beperkte binding met de buurt. Wonen de bewoners van nu er over 5 jaar nog? Bouw je binding op met je buurt als je weet dat je er niet lang kunt blijven?

5

De community-app is een lifeline en kickstarter van contact in een pioniersgemeenschap. Je leert elkaar kennen, deelt ergernissen en maakt vrienden. De community-app is echter niet voldoende sociale basis voor goede netwerken binnen en buiten de woonblokken.

6

Voorzieningen zijn meer dan een noodzakelijkheid: het zijn de plekken waar je elkaar tegenkomt en waar buurtgevoel ontstaat. Ook als de detailhandelstudie aangeeft dat er geen draagvlak is voor een buurtwinkel is die toch nodig. Dat gaat verder dan de economische waarde van voorzieningen, het zijn ook de plekken waar ondernemers en medewerkers een sociale en verbindende functie vervullen voor buurtnetwerken. Ze zijn de analoge equivalent van de community-app.

7

Wonen in een bouwput vraagt om pionierskorting.

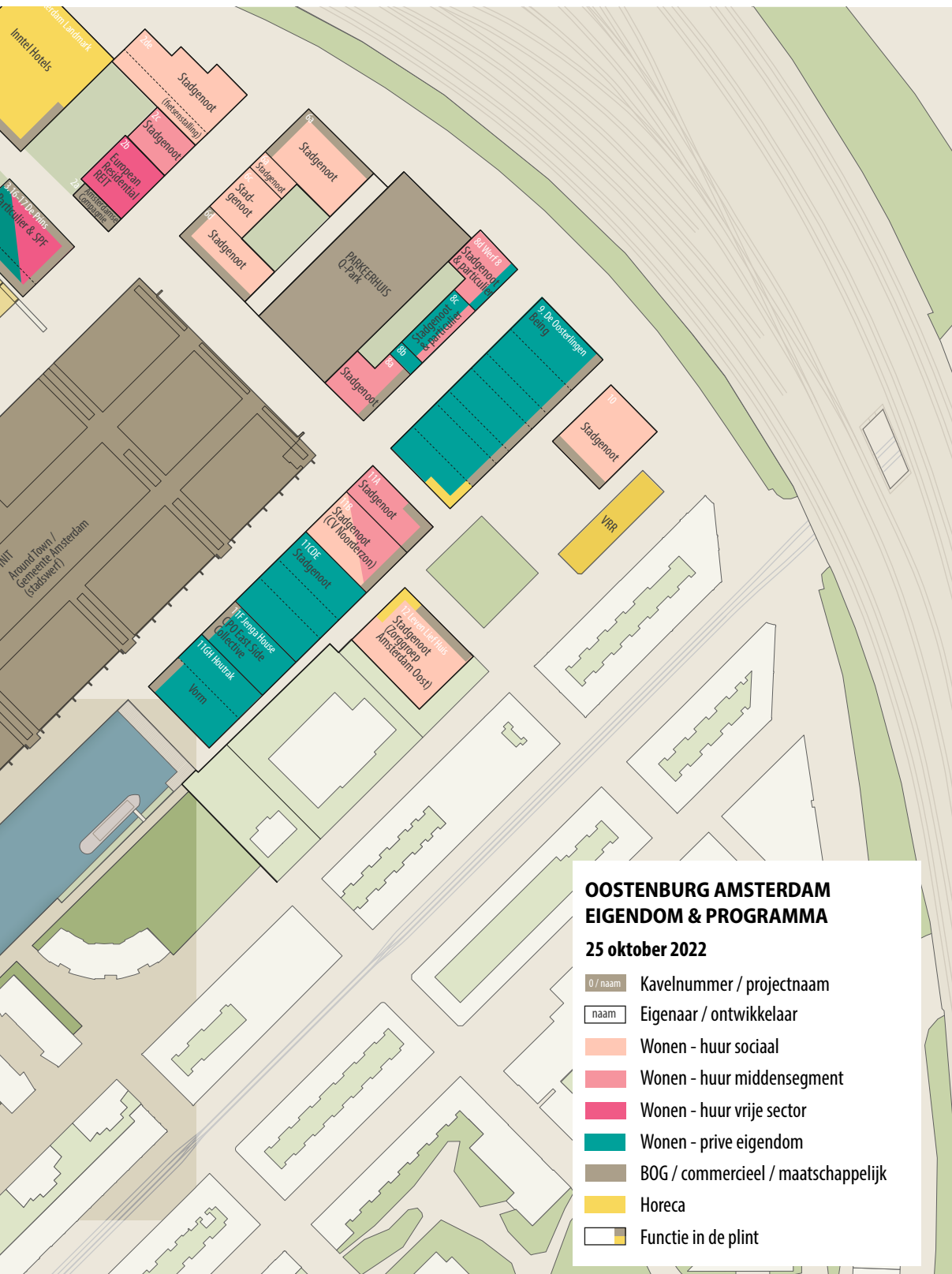
8

Functiemenging: de bal ligt bij de andere functies dan wonen. Met name voor het INIT ligt er een grote opgave. Zowel op het vlak van ontwerp van plint, entree en dak, als op programmatisch vlak om aansluiting met de buurt te maken.

9







**OOSTENBURG AMSTERDAM  
EIGENDOM & PROGRAMMA**

**25 oktober 2022**

- 0 / naam Kavelnummer / projectnaam
- naam Eigenaar / ontwikkelaar
- Wonen - huur sociaal
- Wonen - huur middensegment
- Wonen - huur vrije sector
- Wonen - prive eigendom
- BOG / commercieel / maatschappelijk
- Horeca
- Functie in de plint





An aerial night photograph of a city, likely Amsterdam, showing a canal with several boats and houses with lit windows. The scene is illuminated by city lights and the lights of the boats. In the foreground, there is a construction site with scaffolding and some structures.

# 1. EILAND- GEVOEL

WAT GEEFT IDENTITEIT AAN  
EEN NIEUWE STADSKUUR?





**VOC-KADE IN 1985: STORK-WARTSILA NOG VOL IN BEDRIJF**



**VOC-KADE IN 2022: EEN NIEUWE STADSBUURT IN AANBOUW**



# DE BELOFTE VAN OOSTENBURG

Het Oostenburg dat Marinus vanuit de trein zag, is allang niet meer te vergelijken met het Oostenburg waar hij kwam wonen. Veel oude fabriekshallen zijn inmiddels gesloopt, karakteristieke plekken zoals Roest zijn tijdelijk gesloten en nieuwe gebouwen kleuren de randen van Oostenburg. Toch blijft de historie en de identiteit van Oostenburg zichtbaar. De Werkspoorhal en de Van Gendthallen sieren nog steeds de westzijde van het eiland. Ze blijken belangrijk voor het eilandgevoel van bewoners. 'Ze ademen historie', vertelt Marinus.

Ook Charlotte vindt deze gebouwen belangrijk voor haar buurtgevoel, ook al zijn ze niet open, ze spelen nu al een rol in de verbeelding van het toekomstige Oostenburg. Ze zijn karakteristiek, spreken tot de verbeelding en zorgen voor binding met de buurt. Met de kaart op tafel begint Charlotte driftig op te schrijven wat ze allemaal hoopt dat er in deze gebouwen zal komen en gebeuren. Ook bij anderen roepen ze nieuwsgierigheid op. Bewoners vragen zich af wat er in de Van Gendthallen komt, wat voor type ondernemers? Hoe gaat de Werkspoorhal eruitzien? Ook Diego droomt tijdens het gesprek weg bij de gedachte aan de Werkspoorhal, waar een foodcourt moet komen met kleine restaurantjes. 'Ik zie me al zitten op de kade, heerlijk eten met vrienden', vertelt hij. Het zijn nog geen plekken, maar ze zijn nu al belangrijk voor de identiteit van Oostenburg.

Plekken als Roest en VRR (Voorheen Rosa & Rita) roepen ook een belofte van het toekomstig Oostenburg op. Iedereen kent ze wel van naam of is er geweest. Ze zijn de pioniers van Oostenburg, die al zorgden voor sfeer en reuring toen er nog weinig was op het eiland. Marinus ziet het voor zich dat Roest weer een warme buurtplek wordt: 'Weet je dat strandje nog daar? Ik hoop dat het weer zo'n plek wordt, waar ik mijn burens tegenkom als ik langsloop.'

Het water blijkt een drager van de identiteit. Rik en Ans werden zelfs verliefd op Oostenburg door het uitzicht over het water. Ze wandelen veel over het eiland, zitten graag op de bankjes aan de Oostenburgervaart en drinken af en toe een kopje koffie op het terras van het Inntel Hotel. 'Dat is de plek met het mooiste uitzicht van het eiland', vertelt Rik. Ook Charlotte en Marinus zoeken de plekken bij het water op. Charlotte groeide op bij de Reeuwijkse Plassen en noemt zichzelf een echt watermens: 'In de zomer ga ik zwemmen bij het Marineterrein, maar dat zou ik eigenlijk iedere ochtend wel willen doen in de Wittenburgervaart'. Marinus is lid van een kano-vereniging in het Amsterdamse Bos, woont aan de VOC-kade en droomt ervan om voor zijn deur in zijn kano te stappen. In zijn woorden: 'Voor mij ligt op de VOC-kade een van de grootste beloftes voor het eilandgevoel op Oostenburg.'

## REFLECTIE

De belofte van Oostenburg zit in de historische panden en het water. Maakt Oostenburg dat waar? Zwemmen in de gracht is officieel verboden, al zwemt de buurvrouw van het zuidelijke deel van Oostenburg wel iedere ochtend vanaf haar eigen steiger tot aan het hotel en weer terug. En regelmatig komt er een supper langsdrijven over het water. Kanoën vanaf de VOC-kade, een verfrissende duik nemen, met je voeten in het water op warme zomers dagen? De directe toegang tot het water staat nog niet ingetekend, terwijl dat juist in rap tempo een cruciaal onderdeel wordt van de identiteit van Oostenburg.

De belofte van de VOC-kade maakt het tot een spannende plek op Oostenburg. Als straks de Werkspoorhal opent gebeuren er twee dingen: een buurtoverstijgende plek opent de deuren en trekt daarmee ook mensen van buiten de buurt aan én de VOC-kade opent, waardoor er een doorloop ontstaat van het hotel tot de Van Gendthallen. Iedereen ziet ernaar uit, maar sommigen vinden het ook spannend. Wordt de kade straks een toeristische hotspot? Nemen toeristen straks het hele eiland over? Een eindeloze stroom toeristen, zoals in het centrum, ziet niemand zitten. 'Toeristen zijn niet erg, maar Oostenburg mag ook wel een beetje van de Oostenburgers blijven.'







**ZWEMMEN IN DEZE WITTENBURGERVAART IS VERBODEN, MAAR TOEGANG TOT HET WATER MET JE SUP OF KANO IS EEN DEEL VAN DE IDENTITEIT VAN OOSTENBURG**

# KLEINE WONINGEN

Vanaf haar balkon op de tweede etage kijkt Sophie uit op de binnentuin van het zogenoemde SOO-blok. Ze heeft uitzicht op het terrasje van haar vriendin Charlotte. Ze kennen elkaar uit hun geboortedorp en woonden vaker in hetzelfde huis of in dezelfde buurt tijdens hun studietijd in Amsterdam. Sophie woont in een tweekamerwoning van ongeveer 50 m<sup>2</sup>. Ze heeft een ruim balkon dat grenst aan de binnentuin. In de zomer kan ze buiten zitten. De woonkamer is compact, maar heeft voldoende ruimte voor een comfortabel zitgedeelte en een eettafel. De keuken is open, maar door de L-vorm van de woonkamer ontstaat een gevoelsmatige afgescheiden ruimte. Ook de entreehal is ruim, waardoor er voldoende plek is voor schoenen, jassen en tassen. In de hal zit ook kastruimte voor opslag van andere spullen. De woning oogt praktisch en is ruim genoeg voor Oostenburgers die alleen wonen. Sophie: 'ik vind mijn woning echt groot en ruim. Dat is in relatie tot mijn vorige woning, maar ook omdat de ruimtelijke indeling goed is.'

Charlotte woont in een woning van dezelfde grootte. Ze heeft een terrasje aan de binnentuin van het SOO-blok, met een picknicktafel en een loungebank. 'Door het terras voelt mijn woning veel groter', vertelt ze. 'Als de zon schijnt dan zit ik buiten te werken,



**SOPHIE: 'AMSTERDAM IS GEMENGD, VAN ALLES WAT. OP OOSTENBURG ZIE IK DAT NOG NIET TERUG.'**



koffie te drinken, te ontbijten en spreek ik er af met vriendinnen.' Ze heeft te doen met de mensen die op hogere etages wonen en geen of een klein balkon hebben. 'De woningen zijn eigenlijk maar heel klein. Ik heb sinds een paar maanden een relatie en we hebben het over samenwonen. Maar we vragen ons af of dat hier wel kan met z'n tweeën. Misschien wel voor een tijdje, maar niet heel lang. Ik verwacht dat ik over drie jaar, misschien vier jaar, weg ben.'

Voor veel andere dertigers, zoals Sophie en Charlotte, zal de stap naar Oostenburg ook de stap naar een serieuze woning zijn. Zij komen uit studio's en studentenwoningen waarin keuken en/of badkamer nog gedeeld werden. De verhuizing naar Oostenburg is daarmee de start van een nieuwe fase in de wooncarrière. Maar, voor hoe lang? De woningen zijn voor het grootste deel klein en geschikt als éénpersoonswoning. De meesten zien een toekomst van korte duur in hun huidige woning, tussen de 3 en 5 jaar. Er zijn vaak al plannen om samen te gaan wonen en de inschatting is dat ze dan zomaar nog eerder weggaan.



**VOOR VEEL DERTIGERS IS EEN WONING OP OOSTENBURG HUN EERSTE 'GROTE MENSEN HUIS'**



En dan zijn er nog de jongerenwoningen, met een oppervlakte van 29 m<sup>2</sup> en een contract voor maximaal 5 jaar. Simon woont tijdens het gesprek net anderhalve maand in zijn jongerenwoning. Hij is er blij mee, want hij heeft een roerige periode gehad voorafgaand aan zijn verhuizing. In korte tijd verhuisde hij meerdere keren en had te maken met louche huisbazen en op winst beluste anti-kraakpartijen. Zijn jongerenwoning is dan wel klein, het is wel goed geregeld, eerlijk en geeft daardoor nu rust.

Hoewel zijn binding met de buurt er nauwelijks is, verwacht hij wel tot het einde van zijn contract op Oostenburg te blijven wonen. 'Eerlijk gezegd heb ik geen keuze', vertelt hij. 'Ik ben de eerste generatie van de studiefinancieringslening, waardoor ik een enorme schuld heb. Bovendien zijn woningen zo duur dat ik er met mijn inkomen nooit voor in aanmerking kom. Ik zou niet weten waar ik naartoe moet als ik dat al zou willen.' Zelfs als hij wil blijven loopt zijn contract na 5 jaar af en moet hij iets anders zoeken. De kans dat hij dan op Oostenburg kan blijven is niet groot. Voor alle anderen in de jongerenwoningen geldt dat ook. De binding, hun buurtgevoel, lijkt daarmee beperkt houdbaar.

De kleine woningen zijn efficiënt, maar door regelgeving gaat ruimte verloren. De regels van het bouwbesluit zitten in de weg, zoals een verplicht halletje en een tussendeur naar de WC. Daarbij komen duurzaamheidsmaatregelen zoals een warmtepomp, die de meterkast groter maken. In kleine woningen zijn dat ruimtevereters waardoor de ruimteverhouding (bruto/netto oppervlakte) steeds ongunstiger uitvalt. De ervaringen van Niels spreken boekdelen. Hij woont in een woon-werkwoning, waarvan de woonkamer zo klein is dat hij ons niet bij hem thuis uit kan nodigen als zijn vriendin ook



**DE WOON-WERKWONINGEN ZIJN HEEL INFLEXIBEL INGEDEELD**

thuis is. De werkruimte op de benedenverdieping is ruimer dan de woonkamer, maar het huurcontract laat weinig toe als het gaat om een hybride woon-werkruimte. 'Een van de burens in de woon-werkwoningen heeft in zijn werkruimte een bank en televisie gezet', vertelt Niels. 'Met een bank en een televisie kun je de regels oprekken, want die kan je in een kantoorruimte nog aantreffen. Zodra je er een bed neerzet dan ben je in overtreding.' En dan hebben we het nog niet eens gehad over de wenteltrap vanaf het halletje bij de voordeur naar de woonkamer. Hoe elegant de trap ook is, hij neemt het grootste deel van de ruimte in beslag en maakt de rest van de ruimte praktisch onbruikbaar. Wie met twee personen op net iets meer dan 40 m<sup>2</sup> moet wonen, maakt zich druk over dit soort inrichtingskeuzes. 'Er lijkt niet nagedacht te zijn over dit soort aspecten', vertelt Niels. 'Maar het heeft wel enorme impact op ons leven hier, ook omdat we wel een flink bedrag aan huur betalen iedere maand.'

Oostenburg kent overigens ook grotere woningen. Marinus woont alleen en heeft ruim 70 m<sup>2</sup> tot zijn beschikking. Ook Catharina woont alleen en heeft een ruime woning. En dan is er nog het verhaal van Diego. Hij zocht een woning die, in zijn woorden, 'goed genoeg is voor 5 jaar'. Met 48 m<sup>2</sup> heeft hij voorlopig meer dan genoeg ruimte. Dat komt ook omdat hij er maar weinig is, want hij is het liefst weg, op ontdekkingstocht in de buurt of in Amsterdam. Met vrienden op stap, naar cafés, restaurants en andere interessante plekken. Hij kan zich voorstellen dat hij over 5 jaar een grotere woning zoekt, misschien op Oostenburg, misschien in de omgeving en misschien wel heel ergens anders. Diversiteit in woninggrootte is er dus wel degelijk, net als in de verlangens van de nieuwe Oostenburgers.

## REFLECTIE

De kleine woningen stonden oorspronkelijk niet ingetekend in de plannen. Mede door de maatschappelijke ontwikkelingen verdubbelde het aantal ingetekende woningen terwijl de oppervlakte bestemd voor wonen gelijk bleef. De vraag is wat het effect van het grote aantal kleine woningen is op het buurtgevoel van Oostenburgers. Welke behoefte hebben zij aan publieke plekken om te ontmoeten, tot rust te komen, om te werken, studeren of om iets mee te maken, te doen te hebben? Voldoet de openbare ruimte straks voldoende aan die behoefte? Als je voor samenwonen of een gezin stichten moet verhuizen, wie woont er dan over vijf jaar nog hier? Zijn mensen bereid om te investeren in een buurt waar zij verwachten maar voor korte tijd te wonen? Of is de kleine woning de nieuwe norm en wennen we allemaal aan minder privé ruimte?





# 2. INKIJKJE

HOE ONTSTAAT EEN GEMEENSCHAP  
IN EEN NIEUWE STADSKUURT?

# ONTMOETEN

De gemeenschap op Oostenburg ontwikkelt zich snel: zittend in de binnentuin aan de picknicktafel een praatje maken met de burens, feestend op het dakterras tijdens het gebouwfeestje, al borrelend je nieuwe burens tegenkomen bij Czaar en, de klassieker, je sleutel in de voordeur laten zitten. Het zijn een aantal voorbeelden over contact en ontmoeting die we tijdens de gesprekken hoorden. Sophie pakte het anders aan: 'Mijn buurvrouw ontmoette ik door een bizarre stommitieit. Op mijn balkon had ik een pallet gezet met de bedoeling er zelf een zitje van te maken. 's Nachts viel de pallet om, precies op de rails van de schuifdeur. Ik kon mijn schuifdeur net nog een kiertje openen. Met de stok van een bezem heb ik geprobeerd om de pallet op te tillen, maar dat lukte met geen mogelijkheid. Ik kon alleen nog via de buitenkant op mijn balkon komen. Die is redelijk goed bereikbaar vanaf het dak van de fietsstalling. Bij mijn buurvrouw ben ik een trap gaan lenen om via haar balkon op het dak van de fietsstalling te komen, de trap uit te klappen en op mijn eigen balkon te klimmen. Zo leer je je burens wel kennen.'

Daar hield het voor Sophie niet op: 'Met een andere buurvrouw deel ik een internetverbinding en komen we op elkaars verjaardagen. En van mijn onderbuurvrouw heb ik de reservesleutel en pas ik op haar hond als ze hele dagen weg is'. De behoefte aan contact met de burens en buurtgenoten op Oostenburg wisselt enorm. Niels ligt liever op de bank een boek te lezen en stuurt zijn vriendin op de burens af. 'Zij vindt het leuk om contact te leggen en een praatje te maken, ik heb er niet zoveel mee.' Diego nodigt zijn vrienden uit om te eten bij The Pizza Vagabond en misschien dat hij nog een keer voetbal gaat kijken bij Czaar. Charlotte organiseert een oesterfeestje op de binnentuin voor haar vrienden, maar kletst ook met alle burens die ze tegenkomt. Rik en Ans zitten graag op de bankjes aan de Oostenburgervaart en kletsen soms met anderen die daar genieten van het zonnetje en het uitzicht.

Ontmoeting is er volop, maar behoefte aan contact komt nu met name voort uit noodzaak en de nieuwsgierigheid naar de ander. Dat is niet vreemd, want alle Oostenburgers die er nu wonen zijn nieuw. Ze zijn allemaal pionier in een nieuwe stadsbuurt. Samen starten schept een band, net als het samen delen van het leed om in een bouwput te wonen. Maar ook het samen oplossen van het problemen in gebouw en buurt plant zaadjes voor het ontstaan van gemeenschap. Sophie vertelde dat er vuilniszakken werden opengetrokken door mensen die op zoek waren naar statiegeldflesjes. Via de community-app werd een ingenieuze oplossing bedacht: een bak voor statiegeldflesjes naast de afvalcontainers.

De community-app helpt de drempel te verlagen om het eerste contact te leggen, vooral in het eigen woongebouw. In de app zitten alle bewoners van de gebouwen (huurders en kopers), waardoor iedere buur persoonlijk te benaderen is. De marktplaatsfunctie

maakt het makkelijk om spullen te lenen, te ruilen of weg te geven. Potten verf, ladders, schroevendraaiers, maar ook krabpalen voor katten vinden dankbaar aftrek bij de buren. De agendafunctie helpt om gebouwfeestjes en burenborrels in te plannen. Wensen voor de app zijn er ook. Charlotte: 'De app is heel handig, want het brengt contact met andere bewoners op gang. Je kunt ook klachten delen over de woning en het pand, die direct bij de beheerder komen. Wat ik nog wel handig zou vinden is een optie om een oproep te doen om mee te doen aan een activiteit, zoals samen zwemmen of wie mee wil doen om iets te organiseren'.

De community-app kan ook averechts werken. Op een avond barstte er een storm aan appjes los. Bij een van de buren was 's avonds aangebeld door een vrouw met een Oost-Europees uiterlijk'. Andere buren reageerden daarop dat het vaker gebeurde en dat het waarschijnlijk tot doel had om te ontdekken welke mensen niet thuis zijn. Het advies was om niet open te doen en de politie te bellen. Na enige tijd reageerde een van de buren met het bericht dat de vrouw die aan had gebeld zijn vriendin was en ze per ongeluk bij het verkeerde huis aangebeld had. Met alleen een app ontstaat nog geen gemeenschap.







# HOUSE WARMING BORREL

**VRIJDAG 27 MEI 20.00-22.00**  
**DAKTERRAS 4E VERDIEPING**

Neem een drankje mee voor jezelf en een buur, dan  
maken we er samen wat gezelligs van.

**SAMEN STARTEN SCHEPT EEN BAND, NET ALS HET SAMEN  
DELEN VAN HET LEED OM IN EEN BOUWPUT TE WONEN.**

In de gebouwen ontstaat contact via de feestjes en borrels of als de lift kapot is. 'Dat gebeurt wel echt vaak', vertelt Rik. 'Verder kom ik mijn burens in het gebouw bijna niet tegen.' Ook de anderen vertellen dat ze hun burens weinig terloops tegenkomen. Wie contact wil moet daarvoor toch echt langs de deuren, aanbellen en zich voorstellen. Sophie deed dat op haar eigen etage en kwam er zo achter dat er allemaal alleenstaande vrouwen wonen van haar leeftijd. 'We hebben een running-dinner gehouden, waar we het voorgerecht bij de buurvrouw aten, het hoofdgerecht bij mij en het toetje bij mijn andere buurvrouw. Zo konden we telkens een deurtje verder wandelen en bij elkaar binnenkijken.'

Op de binnentuinen vindt ook nog weinig ontmoeting plaats. Simon vertelt dat de binnentuin bij zijn woning er mooi uitziet, maar dat hij dacht er niet te mogen komen. 'Ik dacht dat het de binnentuin was van de andere woningen. Het werd me ook niet duidelijk hoe ik er kon komen.' Catharina woont aan de gracht en heeft een eigen balkon met prachtig uitzicht. Tijdens haar wandelingen door de buurt is ze weleens in de binnentuin geweest van het 500-blok. 'Ze zijn mooi, maar ik vind het niks. Veel te klein, waardoor



ik het gevoel heb in de achtertuin te zijn bij anderen', vertelt ze. Ze kan overigens zomaar het terras van Charlotte hebben gezien, iemand die wel graag in de binnentuin is. Haar privé-terras grenst aan de binnentuin en bij mooi weer is ze er regelmatig te vinden. Om te werken, een film te kijken of om met vriendinnen af te spreken.

Op de daktuinen zijn af en toe feestjes of borrels, maar echte ontmoetingsplekken zijn het niet volgens Marinus. 'Ik heb er nu een paar keer een borrel met de burens gehad en dat was leuk, maar verder komt hier bijna niemand. Ik ook niet', vertelt hij. Marinus woont in het gebouw met de kassen op het dak. Na het gesprek neemt hij ons mee naar het dak en laat de plantenbakken zien, de ontmoetingsplek en het weergaloze uitzicht over de stad. Hoewel het er in de zomer overdag bloedheet kan worden, is het er in de avond aangenaam. Niet voor niets dat Diego naar het dakterras gaat als hij rust zoekt.

De relatie met de binnentuin is voor mensen op hogere etages en vanuit andere gebouwen anders. Sophie, die een balkon heeft aan de binnentuin, ervaart er soms ook overlast van. 'Er waren een tijd lang vaak feestjes en dan galmde het best wel op de binnentuin', vertelt ze. Ook de fietsenstalling aan de binnentuin zorgt soms voor geluidsoverlast, zeker wanneer er een VanMoof-fietsenschudder actief is. Vanuit sociaal oogpunt roept dat de vraag op van wie de binnentuinen eigenlijk zijn. Wie ervaart de lusten en wie de lasten? In het complex met de jongerenwoningen werd onlangs een huiskamer geopend, juist om plek te creëren als aanvulling op de beperkte leefruimte in de woning. Simon ziet de huiskamer echter als een 'verlengde wasserette, waar hij zelf nooit zou gaan zitten'. Alleen de ruimte is niet voldoende, er is sfeer nodig, reuring en goed beheer. Als niemand het aanzwengelt dan zijn dit soort ruimtes vaak ten dode opgeschreven.

## REFLECTIE

De binnentuinen en dakterrassen zijn nog niet dé sociale plekken, zoals ze bedacht waren. Waar in het ontwerp de gedachte was dat de trappenhuisen een belangrijke verbindende factor zouden zijn is dat in het gebruik nog niet zo merkbaar. De binnentuin zorgt wel voor meer contact, zowel positief als negatief. Geluidsoverlast is een zorg, maar het is ook de plek voor informele ontmoetingen met de burens. Daktuinen worden nog niet zo goed gebruikt: wel bij een feestje voor het hele huis, minder op dagelijkse basis. De woongebouwen dragen wel bij aan het ontstaan van contact en gemeenschap. Ze zijn dichtbij, voorhanden en bieden ruimte aan de eerste sociale initiatieven en ontmoetingen. De community-app helpt om het ijs te breken tussen burens en de drempel te verlagen om iets te ondernemen.





CHARLOTTE: 'DOOR HET TERRAS VOELT MIJN WONING VEEL GROTER'

# OOSTENBURG-NOORD ALS BUBBEL

De gesprekken tot nu toe geven het beeld dat er op Oostenburg sprake is van een bubbel van 'ons soort mensen'. Er landt een homogene groep van jonge starters die (net) voldoende geld heeft om een dure woning te huren, gericht is op stedelijke voorzieningen en behoefte heeft aan contact. Enerzijds is dat leuk, want je maakt sneller contact met gelijkgestemden. Maar het voelt ook als leven in een bubbel. 'Dat is niet het beeld dat ik bij de stad heb', vertelt Sophie. 'Amsterdam is gemengd, van alles wat. Op Oostenburg zie ik dat nog niet terug.'





## REFLECTIE

Oostenburg wordt bloksgewijs ontwikkeld, waardoor de buurt groeit in kleine bubbels: de sociale woningen achter het hotel, de woningen aan de VOC-kade, de woningen rond het verhoogde hof (SOO-complex). Dat heeft de consequentie dat bewoners elkaar hoogstens kennen van hun eigen woongebouw of complex. Contacten met Oostenburgers in andere complexen zijn er nauwelijks, tenzij er al een onderlinge band is zoals bij Charlotte en Sophie.

Die diversiteit is in de omliggende buurten wel te vinden, zoals op Kattenburg, Wittenburg, in de Czaar Peterbuurt en in Het Funen. Zelfs op Oostenburg-Zuid is de bevolkingsamenstelling heel divers, Amsterdams divers. Oostenburg-Noord is op dit moment echter weinig gevarieerd. Een betere mix zou meer stadsgevoel geven, maar de vrees bestaat dat die mix er niet komt vanwege de hoge huur- en koopprijzen. Oostenburg is een tamelijk homogene bubbel, die voor veel nieuwe Oostenburgers nu wel prettig voelt maar het de vraag is hoe lang dat zo blijft.

De bubbel is ook terug te zien in de voorzieningen. VRR en Czaar zijn bubbels, die hetzelfde soort mensen trekken als op Oostenburg. Een plek als Spirit in de Czaar Peterstraat is anders, daar komen veel meer verschillende mensen, dat is toegankelijker. Om de bubbel te doorbreken is het belangrijk dat mensen kunnen kiezen tussen verschillende typen voorzieningen. Ook op het eiland, want daarmee kan het interessant worden voor anderen om naar Oostenburg te komen en er te verblijven. Dat geldt zowel voor commerciële voorzieningen als voor sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen. De overbruggende inspanningen van stichting Over de Brug hierin zijn belangrijk.

Ook de openbare ruimte is belangrijk. Het buurtplein, de VOC-kade en de Oostenburgermiddenstraat kunnen diverse groepen mensen aantrekken mits de inrichting daartoe uitnodigt. Hoe inclusief is die openbare ruimte, wie voelt zich welkom op Oostenburg?



# VOORZIENINGEN ALS ONTMOETINGSPLEK

Op dit moment ontbreken de buurtvoorzieningen nog grotendeels. Karakteristieke plekken zoals Roest en de hoeken van het centrale kruispunt (Oostenburgermiddenstraat en de Jan Kiststraat) op Oostenburg zijn nog gesloten omdat de bouw er niet klaar is. Voor de dagelijkse boodschappen gaan mensen naar winkelcentrum Brazilië, de supermarkt bij de molen en, heel soms, de supermarkt op Wittenburg. In de Czaar Peterbuurt vinden Oostenburgers de kroeg, restaurant of koffiebar. Die plekken liggen zo goed als op Oostenburg. Mensen zijn er bovendien tevreden mee. VRR werd aangehaald als 'dat is mijn plekje', 'een gehorige bende maar wel heel leuk' en 'de plek waar ik mijn dates graag meer naartoe neem'.

De behoefte aan voorzieningen is groot. Met de woorden van Marinus: 'Ik wil een echte bruine kroeg, een plek waar de barman me kent en waar ik binnen kan lopen en altijd wel een praatje kan maken. Of een terras, zoals bij Roest, waar ik langsloop en altijd wel mijn burens zie zitten. We hebben meer plekken nodig om buurtrituelen te starten, zoals een kapper en een schoenmaker.' En Niels: 'Een koffiezaakje om de hoek kan een fijne plek zijn om de werkdag te breken en misschien wat burens tegen te komen.' Sophie en Niels kennen elkaar nu niet, maar ze lopen wel regelmatig hetzelfde rondje over het eiland. Beide kijken ze reikhalzend uit tot de koffiezaak in de Van Gendthallen opengaat. 'Sinds ze een vergunning hebben, zijn ze helemaal niet meer open geweest', vertelde Niels. Wie weet komen ze elkaar eens tegen in de rij voor de koffie.

Daarbij draait het niet alleen om de voorziening, maar juist ook om de eigenaar, de beheerder of uitbater. Die moet ook passen op Oostenburg. Denise van AHAM vastgoed, een ontwikkelende belegger, vertelt dat zij gericht zoeken naar ondernemers die passen. 'We kijken naar de ondernemers die zich bij ons melden, maar gaan ook zelf op zoek naar ondernemers waarvan wij denken dat ze echt een bijdrage kunnen leveren aan een buurt.' Die investering in de persoonlijke relatie én het juiste ondernemersplan is voor AHAM belangrijk. 'Zo zorgen we ervoor dat een ondernemer echt een kans van slagen heeft in een buurt', vertelt Denise. 'We kijken daarom ook naar bedrijven in de omgeving en of er niet te veel concurrentie ontstaat. Door een ondernemer te vinden die past, zorgen we er bovendien voor dat we echt iets toevoegen voor bewoners. Voor blok 3 en een groot deel van blok 9 zijn we hier al in geslaagd.'

AHAM krijgt veel enthousiaste reacties op hun aanbod. De nieuwbouw maakt het voor huurders soms wel lastig. Denise: 'De onzekerheid over de opleverdatum, waar je bij nieuwbouw mee te maken hebt, vinden potentiële huurders soms wel lastig. Het is voor hen een reden om zich nog niet definitief te willen binden aan een huurovereenkomst. Zodra de bouwhekken verdwijnen is dit over het algemeen geen issue meer.'

## REFLECTIE

Vanuit het belang van buurtgevoel zijn goede voorzieningen op Oostenburg nodig. Het hoort nu eenmaal bij een buurt om een koffiezaakje of kroeg op de hoek te hebben. Dan gaat het zeker niet alleen om de koffie, het ontbijtje op zondagochtend of de bitterballen, maar juist om het contact, om de kans op ontmoeting groter te maken. Dat wat de community-app voor elkaar krijgt, lukt in de openbare ruimte en de voorzieningen nog niet. Het gemis van deze voorzieningen doet ook wat met de gemeenschapsbouw, omdat de natuurlijke plekken van ongedwongen ontmoeting ontbreken. De aanvulling op de terloopse contacten in de gebouwen, de ontmoetingen met burens op de dakterrassen en de digitale contacten in de community-app krijgen zo geen vervolg in de buurt. Het is nu nog te vroeg om te zeggen of Oostenburg is geslaagd als stadsbuurt. Het kost tijd om binding te krijgen met een nieuwe woonomgeving, om een buurtgevoel te krijgen. In een stadsbuurt in aanbouw is dat nog ingewikkelder, omdat veel voorzieningen die mensen nodig hebben nog ontbreken. Denk aan de barman van de buurtkroeg, de kassamedewerker van de supermarkt of de fietsenmaker om de hoek, juist zij spelen een belangrijke rol in het ontstaan van buurtgevoel. Oostenburg begint net en de Oostenburger begint zijn identiteit net pas te ontdekken. Maar zolang de ruimtelijke voorwaarden er nog niet zijn, komt ook het dagelijkse buurtleven nog niet op gang.









# 3. REURING

**WAT IS DE MEERWAARDE VAN  
EEN GEMENGDE STADSKUUR?**

# WONEN OP DE BOUWPLAATS

Driehonderd jaar lang was Oostenburg het decor voor een industriële symfonie, midden in de stad. In de huizen rond de Oostelijke Eilanden rinkelen de glazen als er een scheepsmotor wordt getest. Na een periode van stilte sinds het vertrek van de grote werkgevers op het eiland, is het geluid op Oostenburg weer tijdelijk opgelaaid. Dit keer zijn het geluiden van de bouw. Dat is voor de een heftig, terwijl de ander zich er nauwelijks bewust van is.

Catharina heeft er geen last van, ze vindt de bouwplaatsen ook wel een beetje spannend. Sophie is zich ervan bewust, maar heeft er weinig last van. Hoogstens van de rommeligheid en het stof die de bouw veroorzaakt. Tijmen zit in een rolstoel en heeft vooral last van de slechte wegen, smalle stoepen, de omleidingen langs onmogelijke routes en het slechte zicht op paden. Ook Charlotte heeft last van de bouwwerkzaamheden. 'De gevel van het pand dat haaks op mijn huis staat moest door een constructiefout opnieuw gedaan worden. In mijn tuin staat inmiddels al maandenlang bouw materieel en er is best wel veel bouwgeluid.' Als klap op de vuurpijl werd kortgeleden een enorme stijger geplaatst in haar achtertuin. 'Mijn huis voelt nu eerder als een donkere kijkdoos. Toen ik hier kwam voelde het als een serieuze woning, maar door dit soort dingen neemt dat gevoel wel af.'

Niels en zijn vriendin hebben veruit de meeste hinder van de bouw. Ze wonen precies tegenover de bouwplaats. De bouw van het complex tegenover hun woning liep vertraging op, waardoor er nog volop gebouwd wordt. 'Soms houden bouwvakkers vanaf de steigers wedstrijdjes stenen gooien in de container', vertelt hij. 'Vanaf de steigers kijken ze bovendien zo onze woonkamer binnen. De bouwhekkens staan inmiddels een halve meter van het raam af en soms parkeren bouwvakkers hun machines pal voor mijn deur. Mijn vriendin is herstellende van een burn-out en gaat iedere dag naar haar ouders omdat ze in ons huis niet tot rust kan komen.' Niels ervaart hoe heftig het is om zo dicht op een bouwplaats te wonen. 'Het is eigenlijk niet te doen, het is niet gezond. Dan te bedenken dat we wel de volle pond betalen voor ons huis. Het is vreemd dat dat mag.'

In 2023 zullen veel van de nu lopende bouwprojecten aan de zuidwestkant van het eiland worden afgerond. Voor Niels en zijn vriendin breekt dan een rustigere tijd aan. Aan de noordoostkant van het eiland barst het bouwgeweld dan los. Dat is bij Rik en Ans voor de deur. Ze zien er niet perse naar uit. Wellicht zijn zij dan degenen die overdag een ommetje lopen om het bouwlawaai voor even te ontvluchten. Marinus ziet de bouwplaats voor zijn deur op de VOC-kade langzaam kleiner worden. Nog even en hij kan echt aan het water zitten voor zijn deur.





**NIELS: 'DE BOUWHEKKEN STAAN EEN HALVE METER VAN HET RAAM AF EN SOMS PARKEREN BOUWVAKKERS HUN MACHINES PAL VOOR MIJN DEUR.'**



Bouwvakkers houden er niet per se rekening mee dat ze werken in een woonbuurt. Walter houdt een oogje in het zeil als gebiedscoördinator. Hij coördineert namens de woningcorporatie, private ontwikkelaars en de gemeente. 'De bouwers maken voor hun bouwplaats zelf een plan hoe ze onder andere de veiligheid waarborgen en zorgen dat de buurt leefbaar blijft tijdens de bouw', vertelt hij. 'Die plannen lees en beoordeel ik wel, maar wat zich verder op de bouwplaats afspeelt daar heb ik niets over te zeggen. Dat is het domein van Bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Als ik iets zie dan ga ik daarover natuurlijk wel in gesprek. Mijn doel is om de buurt prettig en veilig te houden voor bewoners.' Walter verwacht van de bouwers dat zij wel rekening houden met bewoners. 'Organiseer een rondleiding met koffie, vier het hoogste punt samen met omwonenden en nieuwe bewoners. Dan draag je ook op een andere manier al wat bij en verzacht je de overlast die ontstaat door het bouwen.'

Ook de aanwezigheid van de talloze veegwagens en vrachtwagens van de Gemeentereiniging drukken een stempel op de openbare ruimte. Ze domineren de Oostenburgermiddenstraat, wanneer ze 's ochtends en na de lunch massaal op pad gaan de stad in. De zware vrachtwagens zorgen ook voor last. Rik ziet ze voor zijn huis langs scheuren. 'Ze geven hier extra gas, want hoe harder ze rijden hoe minder last ze van de drempels hebben.' De corridor in een van de gebouwen aan de noordkant van het eiland, die op dit moment gebouwd wordt, moet deze problemen voor een groot deel oplossen. De gemeentewagens kunnen dan zo vanaf de Dijksgracht doorsteken naar de opstelplaats onderin het INIT-gebouw.



## REFLECTIE

Hoe rechtvaardig is het om mensen de maximale huur te vragen voor een woning waar bouwlawaai, rommel en stof niet vermeden kunnen worden?

Door in de beginperiode lagere huren te vragen ontstaat er ook ruimte voor woningzoekenden met een kleinere beurs, die wellicht in kunnen groeien in de buurt en op termijn meer huur gaan betalen. Jongeren als Simon zien dat vast zitten. Nu kunnen ze de hoge huur nog niet opbrengen, maar over een paar jaar waarschijnlijk wel. Het biedt ze de kans om in de buurt te blijven als ze dat willen, wat goed is voor de binding met de buurt.

Ook in de openbare ruimte moet nog veel gebeuren. De levendigheid op straat ontbreekt volkomen. De openbare ruimte is rommelig en stoffig. Verlichting is nog slecht en de bouwhekken beperken het zicht. Bankjes die voorheen langs het water stonden, zijn weggehaald. Vrijwel niemand heeft het gevoel iets te zoeken te hebben in de openbare ruimte. Het is een doorgangruimte, die voor een groot gedeelte nog afgesloten is. Dat is jammer, want juist de openbare ruimte kan bijdragen aan het ontwikkelen van thuisgevoel. Bijvoorbeeld via wandelingen door de buurt. Zo leren Oostenburgers hun buurt kennen en zich oriënteren. Alleen dat al draagt bij aan vertrouwdheid met de buurt. Het is dus wenselijk om het maken van ommetjes al vroeg in de ontwikkeling van de buurt mogelijk te maken. Voorzieningen kunnen de sociale pitstops op de routes zijn. Ze gaan daarom hand in hand met een goede openbare ruimte.







VOOR DE OOSTENBURGERMIDDENSTRAAT BESTAAT DE COLLECTIEVE HOOP DAT HET EEN 'ECHTE STADSSTRAAT WORDT'.



# STADSKUURT MET REURING

Oostenburg wordt een gemengde buurt: 50% wonen, 50% andere functies. De meerwaarde daarvan is op dit moment nog niet echt voelbaar. De 50% andere functies bestaan voor het grootste deel uit twee grote blokkendozen: het INIT en de Van Gendthallen. Bewoners komen niet in het INIT, omdat het voor hen een gesloten doos is. 'Het schijnt dat er een café is in het INIT', vertelt Charlotte. 'Maar daar ben ik nog nooit geweest. Waar is de ingang eigenlijk?' Het gebouw oogt gesloten en werkt eerder als een spiegel (soms ook letterlijk) dan als een onderdeel van de ruimte. Tijdens de rookpauzes stromen er af en toe groepjes werknemers naar buiten, die voor de toegangsdeuren gaan staan roken. De Van Gendthallen vormen de grote belofte als het gaat om werken en stedelijke voorzieningen, maar de werkzaamheden zijn nog in volle gang. Het duurt nog wel even voordat deze plek zijn belofte inlost. Dan zijn er nog het hotel met een prachtig terras aan het water en Roest als plek met geschiedenis. Aan het einde van de dag strijken er wel mensen neer bij Czaar voor een afdelingsborrel. Gaan zij straks naar Roest? Opent de plint van het INIT zich als de route van de Reinigingsdienst verandert?

De nieuwe Oostenburgers die we spreken zijn echte stadsmensen. Oostenburg belooft reuring en zij verwachten dat ook. Voor de Oostenburgermiddenstraat bestaat de collectieve hoop dat het een 'echte stadsstraat wordt'. Dat het een 'drukke straat wordt met veel leven', die 'groen is' en waar van alles te zien en te beleven valt. Waar 'veel verschillende winkeltjes zijn' en die stedelijkheid uitstraalt, onder andere in de gebouwen aan de straat.

Ook over de Van Gendthallen, de foodcourt in de Werkspoorhal, het INIT, Roest en de VOC-kade dromen de nieuwe Oostenburgers. Ze willen niet in een slaapwijk wonen, maar juist voelen en ervaren dat ze in de stad wonen. Daar horen plekken bij met een goede (stadse) uitstraling die veel verschillende mensen aantrekken. In de tussentijd maken ze dankbaar gebruik van de Czaar Peterbuurt en alles wat Amsterdam verder te bieden heeft. Sommige Oostenburgers zijn bereid om zelf ook te helpen bij die stedelijkheid. Charlotte heeft ideeën hoe het INIT meer onderdeel kan zijn van de buurt: een dakterras met een strand, jeu-de-boulebanen, een club, padelbanen, maar ook Open Air filmavonden, een silent disco of een jazzavond ziet ze zitten. Mee-organiseren wil ze ook wel.

Tijmen woont aan de Dijkgracht op de route naar het Intel Hotel en ziet ook wat er gebeurt als er weinig leven op straat is. 'Soms heb ik het gevoel dat ik in de getto leef. Er is hier al iemand dood gevonden, ik heb een arrestatieteam gezien, aan het einde van mijn straat is een auto het water in gereden, de prullenbakken voor mijn deur hebben in de fik gestaan en er stond een keer een random tjappie voor de deur met een bebloed hoofd die vroeg of ik coke had en of ik met hem meeding, en die even later binnen

probeerde te dringen in mijn woning. Dit is niet de beste plek van Oostenburg in ieder geval.' Andere vertellen ook dat er steeds meer pakketjes worden gestolen. Postbezorgers zetten ze neer bij de lift of in het trappenhuis. Pakketjes zijn zo gemakkelijke slachtoffers van dieven. 'Fietsen en pakketjes zijn momenteel vaak slachtoffer', vertelt Marinus. 'Het komt mede doordat deuren niet goed sluiten. Er is veel onrust. Klachten over kapotte deuren worden door de beheerder niet opgelost en de communicatie is slecht. Bewoners zijn ronduit woest omdat het leidt tot schade door diefstal en minder woongenot.' Is het belangrijk dat dit soort zaken opgelost wordt? Zonder meer, omdat het bijdraagt aan de woonplezier en het thuis kunnen maken op Oostenburg. Is het uniek aan Oostenburg? Nee, het bewijst vooral dat Oostenburg middenin de stad ligt en zich niet kan onttrekken aan het stadsleven.

Om de stedelijkheid te benadrukken wordt Oostenburg autoluw. Parkeren kan in het parkeerhuis bij de entree van de buurt, maar dat is schreeuwend duur. Voor € 340 per maand (een half jaar later is de prijs gestegen naar € 400 per maand) kun je je auto er



zeven dagen per week parkeren. Mensen zijn daardoor wel bereid om hun auto weg te doen, zoals Rik en Catharina al hebben gedaan. Zij hopen wel dat er een beter aanbod van deelauto's komt, bijvoorbeeld in het Parkeerhuis. Ook voor Marinus waren de prijzen een reden om zijn motor niet in het Parkeerhuis te willen parkeren. Zijn keuze voor een woning op Oostenburg hing bovendien samen met een afspraak die hij met zijn makelaar maakte om zijn motor in de fietsenstalling van zijn gebouw te mogen parkeren. 'Toen ik voor de woning tekende heb ik dat met de makelaar afgestemd. Maar al snel zat er een sticker op mijn motor dat die er niet mocht staan. Na mailen en bellen ben ik eruit gekomen, maar nu blijkt dat ze een fout hebben gemaakt en het toch niet mag. Een autoluwe buurt bouwen is één ding, maar dan zijn wel de (betaalbare) faciliteiten nodig om te voorzien in de alternatieven, zoals de beloofde deelauto's en stalling van fiets, scooter en motor.' Voor Marinus roept het de vraag op op de belofte van een autoluwe buurt een 'lokkertje' of een 'commerciële leugen' is. 'Op mij komt het nu over dat er vooral zoveel mogelijk dure woningen moeten komen en dat de leefbaarheid en mobiliteit daaraan ondergeschikt zijn.'



**VOOR FIETSEN IS ER RUIJTE IN INPANDIGE FIETSENSTALLINGEN.  
MAAR WAAR LAAT JE JE SCOOTER?**



Deze discussie staat nog los van de uitstraling van het Parkeerhuis. Simon: 'Ik kan er niet bij dat ze zo'n groot parkeerhuis hebben gebouwd bij de entree van de buurt. Oostenburg was de kans om een autovrije buurt te maken, dan komen hier de mensen te wonen die zonder auto kunnen, die daarvoor kiezen,' vertelt hij. 'Het parkeerhuis is ook nog eens slecht voor de sociale veiligheid in de buurt. Het is een sombere en gure plek, waar mijn vriendin zich bijvoorbeeld niet veilig voelt. Ze wil daar het liefst in het donker niet alleen langslopen.' De belofte van de architect dat de spleten in de gevel waar de draaiende koplampen van de auto's doorheen schijnen een 'dynamische lantaarn' in de buurt is, wordt niet door iedereen zo beleefd.

Voor fietsen is er ruimte in inpandige fietsenstallingen. Ook naar de fietsstallingen wordt gemengd gekeken. Catharina krijgt het niet voor elkaar om haar fiets de steile helling van de fietsenstalling op te duwen. Sommige fietshuizen komen uit op de binnentuin. Het is daardoor een plek om burens tegen te komen. Marinus vraagt zich af hoe het precies gaat werken als hij straks zijn fiets en motor moet parkeren in de centrale fietsenstalling onder een van de gebouwen aan zijn binnentuin. Hij moet dan steeds door de binnentuin lopen. Wordt dat een leuk sociaal moment of een reden om zijn fiets toch maar op straat te parkeren? Zo denken anderen er ook over: het gebied is ontworpen zonder auto's, dan kunnen de fietsen toch aan fietsnietjes op straat? De fietsenstallingen zijn bovendien open, waardoor het geluid door de hele binnentuin galmt. Dichtslaande deuren en fietsalarmen die afgaan zijn slecht voor het slaapritme van de mensen die dichtbij de fietsenstallingen wonen.

## REFLECTIE

Als de bouw in 2025 echt klaar is, moet Oostenburg een gemengde stadsbuurt zijn. Een plek van prettig wonen met reuring om de hoek. Deze functiemenging is op dit moment de heilige graal van de huidige stedenbouw en komt voort uit een reactie op de monofunctionele naoorlogse stad. We weten dat monofunctionele woonwijken snel slaapwijken worden en ook dat monofunctionele werkgebieden in het weekend uitgestorven zijn. Maar wat is de succesfactor als het gaat om functiemix? Bij één moord zal het vast niet blijven en ook voor andere deuren zal bij tijd en wijle een 'random tjappie' aanbellen om te vragen naar coke. De vraag is of ook de andere kant van het stadsleven voldoende tot ontwikkeling komt. In de plannen staan de ruimtelijke voorwaarden voor reuring ingetekend, maar in werkelijkheid zijn het juist deze voorwaarden die pas als laatste gerealiseerd worden. Het gevolg ervan kan zijn dat de negatieve kant van het stadsleven gaat overheersen en dat de mensen die als allereerste op Oostenburg kwamen wonen al snel weer gedesillusioneerd vertrekken.



**DENISE: 'WE ZOEKEN ONDERNEMERS WAARVAN WIJ DENKEN DAT ZE  
ECHT EEN BIJDRAGE KUNNEN LEVEREN AAN EEN BUURT.'**

# HITTEKAART

De hittekaart geeft een beeld van de dynamiek op het eiland. In 2013 werd het eiland openbaar na decennia lang alleen voor de werknemers toegankelijk te zijn geweest. In 2017 neemt de dynamiek af; een aantal hallen is gesloten. Als ook het stadsstrand sluit en de bouw begint is het eiland minder interessant voor bezoekers. Vanaf 2021 zijn er bewoners op het eiland en neemt de dynamiek weer toe.

**2013**

**PLACEMAKING IN VOLLE GANG, THEATERFABRIEK IN WERKSPORHAL, MEDIAMATIC IN DE VAN GENDTHALLEN.**

**2017**

**ROEST MET STADSSTRAND, HANS UBBINK IN DE VAN GENDTHALLEN**



Groen: Wonen (inkijkje)  
Geel: Openbare ruimte (eilandgevoel)  
Blauw: Andere functies (reuring)

**2020**

**CORONA, BOUW, INTEL HOTEL GAAT OPEN, DEC 2020 EERSTE BEWONERS**

**2022**

**WONEN IN 3 CLUSTERS. AAN DE VOC KADE, LANGS HET SPOOR EN ROND HET HOF**









# VRAGEN VOOR HET VERVOLG



# EEN ECHTE STADSKUURT

Geruststellend is dat iedereen die we spraken bezig is met de buurt. De gesprekken maakten hen er soms nog meer bewust van. Catharina wil graag iets doen voor de buurt en raakte in gesprek met Eddy van Over de Brug. Marinus, Charlotte en Sophie investeren in sociale contacten met hun bureu en hebben daar oprecht plezier van. Rik en Ans dwalen over het eiland en hebben samen de tijd van hun leven, getuige de prachtige foto's die Rik af en toe stuurt. Diego smult letterlijk en figuurlijk van zijn nieuwe omgeving. Simon ontdekt plekken zoals Czaar waar hij zijn vrienden wil uitnodigen voor een housewarming. Ook Tijmen geniet met volle teugen als hij met zijn zontje Leo zonnebloemen plant op het spoortalud aan de Dijkgracht en wanneer ze staan te zwaaien naar zijn maat op Wittenburg. Kortom, het borrelt en bruist op Oostenburg. En straks, als de bouw zich langzaam terugtrekt uit de buurt en de openbare ruimte meer en meer ingericht is, dan kan het zomaar een echte stadsbuurt worden.



# VRAGEN VOOR HET VERVOLG

## **EILANDGEVOEL: OOSTENBURG VERSUS DE OOSTELIJKE EILANDEN**

Een nieuwe buurt is altijd anders dan de omgeving en zorgt voor een ander type bewoners. Op veel plekken in Amsterdam contrasteert de sociale huur van de oude buurten met de rijkere nieuwkomers. Van wie is de stad? Wie is de echte buurtbewoner? Is er sprake van afgunst of andersom een denigrerende blik? Hoe sla je de brug tussen oud en nieuw?

De vraag die daar nog boven hangt is of we in staat zijn betaalbaar wonen te realiseren in buurten met hoge dichtheid. Oostenburg is in zekere zin slachtoffer van de tijd, de hoge grondwaarde én de hoge bouwkosten. Hoge dichtheid vraagt om hoge investeringen: gebouwde parkeervoorzieningen, hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, hoge servicekosten voor gedeelde voorzieningen.



**HOE SLA JE DE BRUG TUSSEN DE BEWONERS VAN DE SOCIALE HUURWONINGEN  
OP DE OOSTELIJKE EILANDEN EN DE RIJKERE NIEUWKOMERS OP OOSTENBURG?**

## **INKIJKJE: VEILIG IN JE BUBBEL VERSUS SPANNEND IN DE STAD**

Buurten die in een paar jaar worden gerealiseerd met een specifiek prijsniveau en binnen een golf van specifieke woningzoekenden leveren vaak een homogene bevolking op. Dat is ook zichtbaar in het Oostelijk Havengebied, dat 25 jaar geleden is gebouwd en toen een golf van startende tweeverdieners aantrok. De kans bestaat dat het een buurt voor lange tijd karakteriseert, zeker wanneer de flexibiliteit en diversiteit van de woningen beperkt is. Voordeel van de bubbel is dat je elkaar makkelijk verstaat, er ontstaat in de pioniersfase een groep die geborgenheid biedt. Nadeel is dat het niet echt stads wordt, geen onverwachte ontmoetingen met mensen buiten je bubbel.

Krijgt Oostenburg stadse anonimiteit met alle voor- en nadelen? Ontstaan er banden tussen bewoners die leiden tot een langdurige binding met de buurt? Vertrekken Oostenburgers wanneer zij in een andere levensfase terechtkomen?

## **REURING: WONEN VERSUS ANDERE FUNCTIES**

De meerwaarde van functiemix is in de bouwput nog niet echt te beoordelen. We zien dat de bedrijven die al op Oostenburg zaten zich nog niet verhouden tot de nieuwe buurt. Het INIT is naar binnen gekeerd en biedt weinig voor omwonenden, terwijl ze ook een informele werkplek voor de buurt zou kunnen zijn. De stadsdeelwerf zal beter worden ingepast, zorgt voor reuring door de veegwagens maar er is geen sprake van wisselwerking. Iedereen kijkt reikhalzend uit naar de Van Gendthallen en Werkspoorhal, die hopelijk de belofte van de gemengde stad waarmaken. Die belofte willen we graag op de voet volgen. We weten dat monofunctionele buurten niet aantrekkelijk zijn, maar weten nog niet welke menging daarop het antwoord is.





OOSTENBURGERMIDDENSTRAAT IN 2011: GROTE WERKDOZEN



OOSTENBURGERMIDDENSTRAAT IN 2022: EEN GEMENGDE BUURT AANBOUW



