



Onzeker zijn is een kwaliteit: geen groots ontwerp, maar een goed kader. In hoge dichtheid, maar met menselijke maat. We zijn in 2011 - in het hart van de crisis - gestart. Wat begon met zo'n 800 woningen kon door flexibiliteit in het plan doorstijgen tot 1800 woningen terwijl meer m² werkvloer, horeca en retail het werf karakter versterken. Durf te ontwerpen met onzekerheid en weersta te tekenen wat we nog niet weten. Bied ruimte voor veranderingen die ons in het dagelijkse leven onverhoopt overkomen. Maar wees realistisch en weet wat er mis kan gaan. Leg die essentie vast in een strikt Bestemmingsplan; in pandbreedtes, straatbreedte en woninggroottes. Hoe hoog en in welke vorm, dat staat de architect vrij. Deze vrijheid levert architectonische rijkdom op in vorm, variatie en heel concreet in bijzondere entrees en een experimenteel verwarmingstechniek met bodemplussen. De Pandenstad is faseerbaar en sociaal: kleinschalige, losse panden met een eigen voordeur waarin flexibele fasering (ook in de toekomst) mogelijk is.

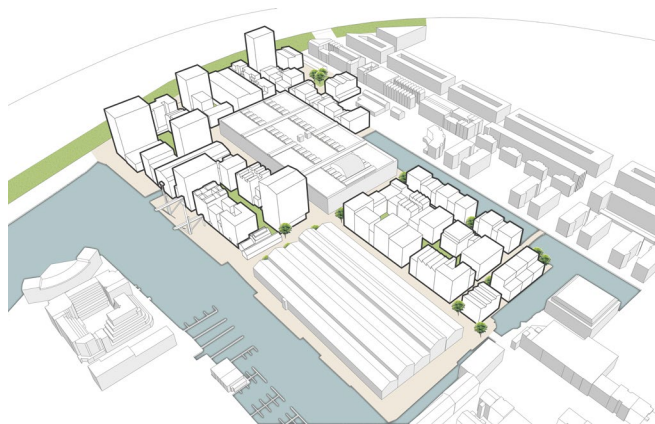
Projectdata

Opdrachtgever ontwikkelplan: Stadgenoot
Opdrachtgever bijdrage bestemmingsplan: Stadsdeel Centrum Amsterdam
Opdrachtgevers openbare ruimteplan: Stadgenoot en VORM/SOO
Ontwikkelpjan: 2011-2012
Bijdrage bestemmingsplan: 2013-2014
Jaar ontwerp openbare ruimte: 2014-2016
Start bouw: 2017
Oplevering: 2020-2023

Mensen maken de stad, de stedenbouwer maakt het slechts mogelijk

Participatie met bewoners en ondernemers is voor ons geen lastige hobbel in een planproces maar levert juist een enorme rijkdom op. In drie werksessies in Pakhuis de Zwijger haalden we informatie op bij de buurt en potentiële bewoners. Hun input heeft het plan verbeterd: het sluit beter aan bij de buurt en tegelijkertijd biedt het meer flexibiliteit.

Architecten ondernemen zelf als risicodragend investeerder in het ZO-deelgebied. Dit is - ondanks dat het geen eigendom van de opdrachtgever was - door ons stevast meegenomen in de planontwikkeling, waardoor het gebied inclusief ontwikkelplan verkocht kon worden en een compleet eiland ontstaat. De binnenwerven worden voor meer buurtgevoel door de bewoners zelf ingericht, enkel het raamwerk van de openbare ruimte is vastgelegd. (Of het ook in de toekomst lukt de private ruimte openbaar toegankelijk te houden is iets waarvoor we nog geen gereedschap hebben gevonden.)



Tess Broekmans is niet van plan haar eerste gerealiseerde project na afronding achter zich te laten. "Ik blijf benieuwd en wil volgen hoe een stad ontstaat. Met een wekelijkse wandeling waarbij ik iedereen groet hoop ik een cultuur van "Op Oostenburg zeggen we hoi" te starten."



De wooncorporatie biedt jonge architecten een kans. De Werkspoorhal krijgt een nieuw leven middels een monumentenaanvraag door een buurtbewoner. Buurtstichting Over de brug helpt kansarme jongeren op de eilanden. Bewonerscommissie Oostelijke Eilanden zet hun

stadsvernieuwingstraditie in voor de nieuwe stad. Een groep senioren ontwikkelt zelf de woongroep Noorderzon. Het buurtplein met het LevenLiefHuis voor demente kunstenaars wordt pas als de omwonenden komen met hen ingericht. Iedereen benut andere kansen en dat maakt de stad.



**Werfvloer wordt stoep:
buiten is weer het verlengde van binnen**

Op Oostenburg ligt het primaat bij verblijven, lopen en fietsen; auto's zijn te gast door niet in te zetten op ondergrondse garages maar bij de ingang een parkeerhuis te bouwen dat overdag door bedrijfsverzamelgebouw INIT wordt benut. Het hele openbaar gebied wordt op één hoogte zonder stoep aangelegd, waardoor de werfvloer op verschillende manieren bruikbaar is: als verlengstuk van je huis of werkplek én als verkeersruimte. Waar je met de zaagtafel op straat staat en waar je je kind leert fietsen. Gedeelde ruimte, op een eiland met het gevoel van samen. Dat past bij de geschiedenis van het eiland waar voor het werk het hele terrein werd gebruikt: grote schuifdeuren waardoor binnen overgaat in buiten, de bokken waarmee machines door de buitenruimte van en naar het water werden gehesen. De vloer is ontworpen als lappendeken van oud en nieuw materiaal, grassprietten tussen betonplaten, veegwagentjes op weg naar de stadswerf, waarin het bijzondere verleden van het werfeiland zichtbaar zal blijven.

Het eiland heeft een representatieve kade aan de noordwestelijke rand richting centrum, met een hotel, het overdekte plein, horeca en terrassen. Complementair daaraan is voor de bewoners een rustige en groene binnenkant gemaakt. Tezamen vormen deze collectieve binnenruimtes een dwaalmilieu met secundaire routes.

Breder kijken in ruimte en tijd: Vanaf de start is ook het zuidoostelijke kwadrant dat nog niet in eigendom was meegetekend, omdat dat de stad completer maakt. Die strategie heeft gewerkt.



We dwingen gedrag niet af, maar maken het mogelijk. Met designtweaks zoals een smal bruggetje in de wandelpromenade aan de NW-kade, om fietsverkeer te verleiden een andere route te kiezen.

Plankaart van Oostenburg: De nieuwe bebouwing vormt een sterk contrast met de grote volumes van bedrijfsverzamelgebouw INIT en de Van Gendthallen, zoals de bebouwing rond een kathedraal ontwierp Urhahn een nieuwe laag die een contrast vormt met deze dozen. Contrast en menselijke maat: Durven naast de joekels van hallen een 4-laags woningblok te zetten en het hotel juist nog hoger te maken.

URHAHN | STEDENBOUW & STRATEGIE • OOSTENBURG AMSTERDAM

STEDENBOUWKUNDIG PLAN VOOR ORGANISCHE ONTWIKKELSTRATEGIE EN MASTERPLAN OPENBARE RUIMTE

Een superpublieke waarde voor de omliggende stad

Welk programma is nodig in de context van de gehele Oostelijke eilanden? Dat vonden wij zodanig belangrijk dat we het op eigen initiatief onderzochten. De eilanden zijn doodlopend, vol met sociale woningbouw en worden nu niet bij de binnenstad gedacht. Straks vormen ze een bestemming voor een middagje aan het water of een koffie op de kade. Oostenburg biedt een overdekt plein als een kathedraal, een dakterras op het INIT, stadsstrand Roest, restaurant Rosa & Rita en een route dóór de Van Gendthallen. Dat alles is met een fietsroute vanaf het Centraal Station met de Klimhal, Hanneke's Boom en Marineterrein verbonden tot aan de winkeltjes in de Czaar Peterstraat en het Funenpark.

Hoe ontwikkelt Oostenburg zich tot een buurt die zich kan aanpassen aan veranderingen tijdens het ontwerpproces en straks in het echte leven? We delen kennis in (inter)nationale lezingen, vakdebat, en we blijven ook middels onderzoek betrokken bij het ontstaan van dit stuk stad.

