

‘OOSTENBURG, WIJK MET EEN KNIPOOG NAAR HET VERLEDEN’

Een wijk met ‘de rauwe randjes’ van een robuust, industrieel verleden. Dat is Oostenburg, het jongste en grootste binnenstedelijke nieuwbouwproject dat **VORM**, gedeeltelijk samen met Steenwell, realiseert binnen het centrum van Amsterdam.

Volgens projectontwikkelaars **Sander van der Wolf** en **Henk van Waning** ‘een hoogwaardige, duurzame en typisch Amsterdamse wijk.’

Tien jaar lang hebben gemeente, corporatie en projectontwikkelaars nagedacht over een visie voor het voormalig werkeiland. De kaders zijn helder: duurzaam, autoluw, gevarieerd en groen. De afgelopen 2,5 jaar hebben VORM en Steenwell de ontwikkeling van het gebied concreet gemaakt. Dertien architecten hebben de nieuwbouw vormgegeven en tientallen (onder)aannemers bouwen inmiddels aan 1800 woningen, voornamelijk appartementen, en 10.000 vierkante meter commercieel vastgoed. In verschillende opzichten is Oostenburg een knap staaltje centrumontwikkeling. Een ambitieuze combinatie van circulaire bouwstoffen, duurzame energiekeuzes, goed doordachte groenvoorzieningen, een hoge woningdichtheid en een stevig bouwtempo. ‘In 2022 moet tachtig procent bewoond zijn.’

KNIPOOG

Sander van der Wolf - die voor veel Amsterdamse projecten van VORM de acquisitie verzorgde - en **Henk van Waning** - het brein achter BOLD, de grootste duurzame woontoren van Nederland - ontwikkelden samen ‘plan Oostenburg’. ‘Je kunt een omvangrijk project als dit niet alleen aan’, zegt **Van der Wolf**. ‘Daarom werken Henk en ik graag samen, zo ook met verschillende architecten, aannemers en uiteraard onze klanten. De kunst is om een project in stukjes te knippen en het zo voor alle partijen behapbaar te houden. Dan kunnen we meer tegelijkertijd doen en houden we tempo.’

Oostenburg wordt een bijzondere mix van wonen, werken en recreëren. De projectontwikkelaars hebben zich laten inspireren door de industriële geschiedenis van het eiland. **Van der Wolf**: ‘Hier stonden de grootste fabrieken ter wereld, met orders uit verre landen. Dat moet herkenbaar blijven, daar waren alle partijen het over eens. Oostenburg wordt een wijk met een knipoog naar het verleden. Wat we konden behouden, blijft behouden.’

‘GROTE IDEEËN’

Oostenburg is de plek waar Amsterdammers eeuwenlang hun werk vonden. Eerst bij de VOC, die het eiland in de 17^e eeuw kocht en voorzag van een scheepswerf, pakhuizen en magazijnen voor de opslag van kruiden en specerijen. In de negentiende eeuw bij de Stoomvaart Maatschappij Nederland die er stoomlocomotieven fabriceerde en weer later bij machinefabriek Werkspoor die dieselmotoren ontwikkelde. De industrie op het eiland bewoog mee met nieuwe omstandigheden en ontwikkelingen. Oostenburg wordt omschreven als ‘een plek van Grote Ideeën’. Iets van die innovatieve bedrijvigheid moet weer terugkomen op het voormalige werkeiland. Vooral de Van Gendthallen en de Werkspoorhal, de vroegere machinefabrieken, krijgen een gevarieerde invulling met ruimte voor start ups, creatieve bedrijven, horeca, designbureaus, maar ook evenementen zoals een schaatsbaan, kunstexpositie of markt.

KARAKTER

Dat Oostenburg een ‘typisch Amsterdamse wijk’ wordt, zit ‘m vooral in de ‘pandjescultuur’. ‘Het wordt een contrastrijke pandenstad; elk gebouw wordt echt anders’, vertelt **Van Waning**. ‘Mensen willen zich kunnen identificeren met hun wijk of stad. Elke buurt moet daarom zijn eigen karakter hebben. Dat geeft steden als Amsterdam en Rotterdam historische waarde. Het is ook precies waar we op Oostenburg naar streven. De grachtengordel is unieke architectuur; echt kunst. Leuk om die hier terug te zien in een modern jasje. De wijk wordt eigenlijk zoals wij nu een binnenstad zouden ontwikkelen.’

Van der Wolf: ‘Er komen in totaal 49 verschillende gebouwen met allemaal een eigen uitstraling. De gevels zijn van staal, beton, aluminium of metselwerk en erachter schuilt een uniek wooncomplex. Het kleinste



Henk van Waning (l), projectontwikkelaar VORM & Sander van der Wolf, senior projectontwikkelaar VORM



Zicht op de VOC-kade met links het Intel hotel en rechts ROEST.



Horecagelegenheid 'Het Magazijn' aan de VOC-kade.



Oostenburgermiddenstraat, met links het project Stadswerf en rechts de Van Gendhallen. Een mooie mix tussen nieuw en oud en tussen wonen en werken.



Er komt een directe fietsverbinding aan de Dijkgracht naar het Centraal Station



Oostenburg als onderdeel van Amsterdam Centrum (achtergrond CS).

'WAT WE KONDEN BEHOUDEN, BLIJFT BEHOUDEN'

telt drie woningen, het grootste tachtig.' Met namen als De Prins, De Keizer en De Admiraal verwijzen de woongebouwen naar beroemde grachten in de binnenstad; Susanna en De Amsterdam waren VOC-schepen die op het eiland zijn gebouwd. Door de mix van oud- en nieuwbouw krijgt de wijk een heel eigen identiteit. 'Oostenburg wordt geen keurig aangeharkte nieuwbouwwijk', zegt **Van der Wolf**. 'Op verschillende manieren komt de industriële geschiedenis naar voren. In een van de gevels van een gebouw bijvoorbeeld, heeft de architect stalen tandwielen verwerkt als knipoog naar het industriële verleden. Dat soort details vind je in de hele wijk terug.'

'ACTIEVE DAKEN'

Ook duurzaamheid - 'in de breedste zin van het woord' - is een terugkerend thema in de wijk. 'Bij de bouw van De Vijzel gebruiken we gerecycled beton en circulaire bakstenen', vertelt **Van der Wolf**. 'Alleen al daarmee

besparen we 64 ton CO₂-uitstoot. Dat is evenveel als 440 vluchten van Amsterdam naar Parijs.' Oostenburg is gasloos. De energieneutrale warmte-koeling voor gebouwen komt via warmtepompen uit de bodem en voor elektriciteit wordt zoveel mogelijk duurzame energie opgewekt, bijvoorbeeld via zonnepanelen. 'Elk gebouw krijgt zijn eigen energierekening'.

Ook de groengebieden op Oostenburg zijn onderdeel van het duurzame karakter. Juist door de hoge woningdichtheid is er veel aandacht voor groen. **Van Waning**: 'Er zijn veel 'actieve daken' met tuinen, terrassen, speelplekken en zelfs stadskassen voor *urban farming*. Daar kunnen bewoners of restauranthouders zelf groente verbouwen. Tussen de gebouwen in is veel plaats voor bomen en struiken, en er komt een bijtuin om de insecten hier een goede overlevingskans te bieden.' Verder wordt het een autoluwe wijk. 'De auto is er te gast', vertelt **Van der Wolf**. 'Je kunt hem parkeren in het Parkeerhuis, de parkeergarage aan het begin van de wijk.



Een toekomstige momentopname van De Werkspoorhal, thema 'foodtrucks'

'JUIST DOOR DIGITALISEREN, GAAN WE FYSIEKE ONTMOEINGSPLEKKEN STEEDS MEER WAARDEREN'



Een toekomstige momentopname van De Werkspoorhal, thema 'kunstexpositie'



Er is gezocht naar een optimale mix tussen stroomopwekking en groene daken (urban farming, bijtuin, priveterrassen, speellandschap, PV-panelen)



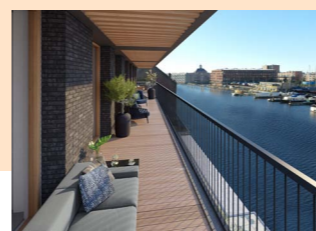
De groene daktuin van De Keizer.



Oostenburg wordt voorzien van diverse hoogwaardige semi-openbare binnentuinen.



Gebouw De Hout, wordt van hout gemaakt!



Veel woningen zijn gelegen aan het water en voorzien van grote buitenruimten.



INDUSTRIEEL KUNSTWERK

Duurzaamheid zit ook in behoud van het oude. Niet slopen, maar gebruikmaken van het bestaande. Sprekend voorbeeld is de Werkspoorhal. Ooit waren er sloopplannen voor, maar dankzij buurtbewoners kreeg hij de status van Rijksmonument. ‘Alles wat lelijk was aan deze hal, is eruit gehaald’, vertelt **Van der Wolf**. ‘Er zat nogal wat asbest in verwerkt. Veertig saneerders zijn drie weken bezig geweest om het op te ruimen. Dat is nu verleden tijd.’

Van de Werkspoorhal - jarenlang het decor van machinebouwers - is vooral de monumentale stalen constructie overgebleven. Ook een deel van de stoombuizen, waarmee vroeger de machines werden bediend, blijft zichtbaar. ‘Een industrieel kunstwerk, uit functionaliteit ontstaan’, zegt **Van Waning**. ‘Elke buis is zorgvuldig met de monumentencommissie bekeken en gemoduleerd. Sommigen doet het denken aan Centrum Le Pompidou in Parijs; de Werkspoorhal zelf wordt al ‘de Amsterdamse markthallen’ genoemd.’

TEMPO MAKEN

Dat een wijk van deze omvang en kwaliteit in vijf jaar tijd ontwikkeld, vormgegeven en gebouwd of getransformeerd wordt, is een prestatie van niveau. ‘Alleen mogelijk dankzij de inzet van alle partijen, gecombineerd met de daadkracht die ons bedrijf kenmerkt’, zegt **Van der Wolf**. VORM heeft de afgelopen zes jaar ruim drieduizend woningen in Amsterdam ontwikkeld en met projecten als het Sluishuis op IJburg, de Houthavens, State naast de Bijlmerbajes en BOLD op Overhoeks zijn sporen verdiend. Weliswaar werd de eerste tender op Oostenburg van het Rijksvastgoedbedrijf gewonnen door het Groningse vastgoedbedrijf Steenwell, maar die zocht samenwerking met VORM. Daarna heeft VORM zelfstandig twee kwalitatieve tenders van Stadgenoot gewonnen. Veertig procent van wat er gerealiseerd wordt, is een gezamenlijk project; zestig procent ontwikkelt VORM zelfstandig.

De vraag naar woningen in de Amsterdamse binnenstad blijft onverminderd groot. ‘Tempo maken’,

‘GEEN KEURIG AANGEHARKTE NIEUWBOUWWIJK’

was het verzoek van de gemeente. Inmiddels is tachtig procent van de woningen verkocht aan particulieren en diverse beleggers waaronder Syntrus Achmea, AHAM, Pelgast en Bouwinvest. Ondanks de economische onzekerheid verloopt de verkoop vlot. ‘Oostenburg heeft veel aantrekkelijke kanten’, benadrukken de projectontwikkelaars. ‘Een nieuwe wijk midden in het centrum met alle voorzieningen binnen handbereik. Je woont aan het water en erfpachtvrij, dat bespaart aanzienlijk op de vaste lasten.’

EXTRA WAARDEVOL

De nieuwe werkelijkheid van de coronacrisis heeft ook impact op het werk van de projectontwikkelaars. ‘Wij zijn veel minder onderweg en ontwikkelen vanuit huis. Wel efficiënt, maar minder gezellig.’ Hoe de toekomst van werken zich de komende jaren ontwikkelt, is nog onduidelijk, maar volgens Van der Wolf ligt ‘vaker thuiswerken’ voor de hand. ‘Daar zullen we bij het ontwikkelen van woningen en wijken rekening mee moeten houden. Het vereist allerlei voorzieningen binnen handbereik, bijvoorbeeld ‘post-hubs’, voor het afleveren van pakketjes. Maar ook gezelligheid om de hoek. Digitaal werken maakt plekken zoals het Amsterdamse centrum extra waardevol. Daar zoeken we elkaar op en vinden we gezelligheid. Ook op Oostenburg komen leuke horecagelegenheden. Onmisbaar, want juist door digitaliseren, zullen we fysieke ontmoetingsplekken steeds meer gaan waarderen.’ ■

SANDER VAN DER WOLF (L)

Beste restaurant in de stad: Rosa en Rita op Oostenburg!

De lekkerste koffie: Zwarte koffie

Favoriete public space: Vondelpark

Favoriete winkel: Bijenkorf

Mooiste gebouw: Rijksmuseum

Nieuwe hotspot: Brouwerij ‘t IJ!

Mooiste straat: Herengracht

Eerste herinnering aan Amsterdam.... Zakelijk gezien: in 2014 locaties in Amsterdam

bekijken per boot (toen VORM nog niet actief was in Amsterdam)

Passie voor... Eigen huis mooi maken

persoonlijk.... Uiteraard de geliefden om mij heen

Mijn inspiratiebron... Onze kinderen! De woningen die ik nu ontwikkel, daar woont de generatie van onze kinderen straks ook!

Ultieme ontspanning.... Op vakantie in het zwembad

Beste sportprestatie... Alwin winnen met karting!

Welke krant lees je... Digitale krant Nu.nl

Beste restaurant in de stad: De plantage bij Artis

De lekkerste koffie: Back to black

Favoriete public space: Westergasterrein/Westerpark

Favoriete winkel: De Bijenkorf

Mooiste gebouw: Oud: Paleis op de Dam, nieuw: Viñoly

Nieuwe hotspot: Rosa en Rita

Mooiste straat: Keizersgracht

Persoonlijke City secret: fromagerie Kef

Eerste herinnering aan Amsterdam.... Anne Frank huis bezoeken met school

Passie voor... Architectuur

Bijleren... Tekenen in Revit

Dit raakt mij persoonlijk.... De Huizenmarkt

Mijn inspiratiebron... Een betere wereld

Ultieme ontspanning... Terrasje pakken

Beste sportprestatie... 3-daagse hike door Patagonië op kapotte schoenen