

## Verslag gebiedsmeetup Oostenburg tijdens WeMakeThe.City

### Hoe transformeert Oostenburg tot een gemengd woon-werkgebied?

22 juni 2018 | 13:30–16:30 | Gebiedsmeetup WeMakeThe.City | Oostenburg | Roest – INIT

Orgasinatoren: VORM, Steenwell, Stadgenoot, Urhahn, WYNE, Pakhuis de Zwijger.

Deelnemers: 50–60. Doelgroep: Ontwerpers, ontwikkelaars, beleidsmakers en omwonenden.



In de (feestelijke en) stoere kelder van Roest verzamelden zich ongeveer 50 personen om zich te laten informeren en mee te praten over de toekomst van Oostenburg. Dit verslag bestaat uit een korte samenvatting van de presentaties, de rondleiding en de uitkomsten van twee werksessies.

Oostenburg, het voormalige werkeiland van de VOC wordt geleidelijk getransformeerd naar een woon- werkomgeving zonder dat het zijn stoere karakter verliest. Net zoals het gebied kent de planvorming een lange, complexe en interessante historie met een grote diversiteit aan ontwikkelaars. Hoe ontwikkelt Oostenburg zich tot een hoogwaardig gemengd woonwerkgebied? En hoe zorgen we ervoor dat de grote diversiteit aan partijen gezamenlijk en in samenspraak met hun omgeving de kwaliteit waarborgt? Tijdens deze meetup startten we met een tour door het gebied, kregen we een inkijk in de huidige plannen en gingen we met ontwikkelaars, ontwerpers, ondernemers en buurtinitiatieven in gesprek over de toekomst van het gebied.

# WeMakeThe.City

Het festival dat steden beter maakt

Ontwikkelmanager Stadgenoot **Williette van Arendonk** trapte de bijeenkomst af. In totaal komen er straks 1500 woningen a 3000 bewoners bij in de vrije sector, midden en het sociale segment. Er wordt naast de bedrijven INIT en VGH ruimte gemaakt voor extra bedrijven en een hotel. De rol van Stadgenoot is het initiatief nemen van gebiedstransformatie, masterplan, beeldkwaliteitsplan, planologisch kader, ontwerp en aanleg openbare ruimte, verkoop kavels en de bouw van sociale en middensegment huurwoningen. Uiteindelijk moet dit leiden tot een contrastrijk, levendig en stoer eiland.

Wie over het terrein loopt merkt al snel op dat het gebied een lange industriële historie heeft. Historicus **Bert Hamming** nam ons mee naar het jaar 1660 waar het eiland werd ontwikkeld als bedrijventerrein voor de VOC en dienst deed als scheepswerf. Twee eeuwen later wordt er ruimte gemaakt voor de fabricatie van onder andere stoommachines, treinwagons, locomotieven en scheepsdieselmotoren. Meer weten over de huidige ontwikkeling en de geschiedenis van het gebied? Bekijk het via [deze link](#).

Hoewel de planvorming voor het gebied al een lange tijd geleden is begonnen, start de bouw van de eerste woningen pas in 2018. Conceptontwikkelaar **Sander van der Wolf** van VORM presenteert de ontwikkelplannen. Het eerste gebied is Stadswerf op Oostenburg, wat gelegen is voor het INIT gebouw met 44.000 M<sup>2</sup> BVO aan programma. Tevens is de ontwikkelaar onlangs in het bezit gekomen van kavel 4 en 5, wat het stuk grond is tussen Roest en de Werkspoorhal. Opvallend is de keus om verschillende architectenbureaus de kavels vorm te laten geven, wat heeft geleid tot een brede mix aan gebouwen en programma's, slimme bereikbaarheidsoplossingen, stadslandbouw op het dak en ontmoetingsruimtes voor bewoners.

Na een expeditie door het gebied, waarbij we onder andere de maquette van Oostenburg hebben bezocht, gingen we in twee werksessies uiteen.

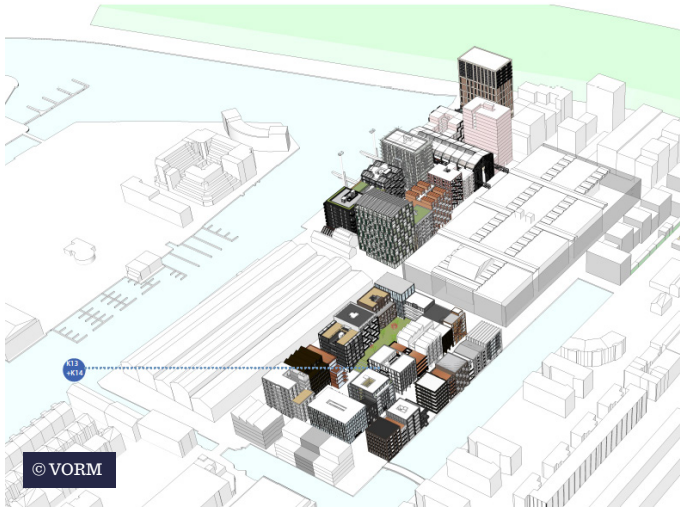
*Tip: de maquette van Oostenburg is vrij te bezoeken in het gebied.*

**Adres:  
Oostenburgervoorstraat 64**



# WeMakeThe.City

Het festival dat steden beter maakt



## Werksessies

Stedenbouwkundig adviesbureau Urhahn heeft onder andere gewerkt aan het Masterplan openbare ruimte van Oostenburg. Tess Broekmans, Stedenbouwkundige bij Urhahn begeleidde samen met moderator Arend de Geus de werksessie. Hierbij lag de focus op de verbinding van oude en nieuwe bewoners in het gebied en hoe de inrichting van de openbare ruimte hieraan kan bijdragen.

Onderzoeksbureau WYNE is momenteel bezig met een onderzoek naar de invulling van de commerciële plint binnen het gebied. Onderzoeker Denise Duits van WYNE en programmamaker gebieds-ontwikkeling Robbert Bovee van Pakhuis de Zwijger begeleidden de werksessie over de invulling van de plint. Hierbij lag de focus op de invulling van de plint en ruimte voor maatschappelijk en/of door de bewoners beheerde invulling.

### Werksessies 1: Invulling commerciële plint

De plint: het meest cruciale deel van een gebouw is de begane grond, die je als voetganger op ooghoogte het meeste ziet. Hoe zorgen we voor een gezonde mix van commerciële invulling en maatschappelijk en/of door buurtbewoners beheerde invulling van de plint? Denk aan ruimte voor de creatieve industrie, maakplaatsen, broedplaatsen en pop-up stores. En op welke manier kunnen een maatschappelijke wijkinvulling en een commerciële plint elkaar versterken en worden ontwikkelaars en gebouweigenaren verleid om ruimte te maken voor buurtinitiatieven?

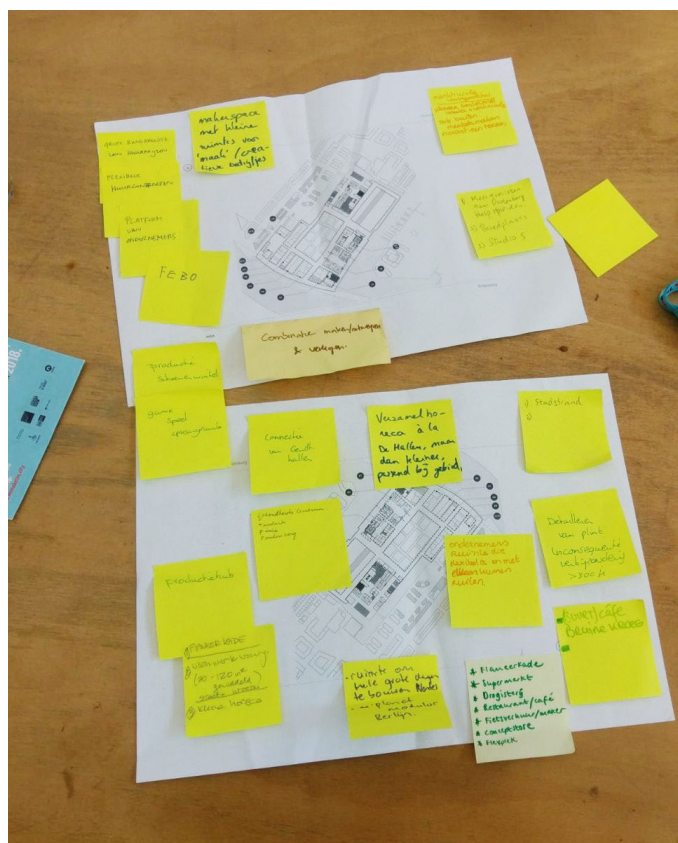
#### Eerste ophaalronde:

- Neem de Czaar Peterstraat niet als voorbeeld voor een geslaagde straat met plinten. Er is veel aanloop, maar het is niet voor de buurt.
- Probeer de alledaagse stedelijkheid te verwerken in het ontwerp van de plint: Als bewoner moet je kunnen kiezen. Een niet te ruim aanbod van producten is belangrijk, maar segmentatie op basis van de portemonnee. Denk aan een FEBO of goedkope broodjeszaak (simpel en goedkoop) tegenover een luxe broodzaak.



## Wensen van de groep :

- Maak ruimte voor laagsegment winkels en horeca zoals de FEBO.
- Wees uniek in je aanbod. Verwelkom unieke concepten waardoor mensen vanuit stad en land naar Oostenburg afreizen. Bijvoorbeeld unieke concepten zoals Planet Modular in Berlijn wat een gigantische winkel is voor modelbouwers. Mogelijk in de van Gendthallen?
- Kleine barretjes en vergeet niet een bruin café ipv alleen maar hippe tentjes.
- Maak ook ruimte voor jeugd! Denk bijvoorbeeld aan een opvang waar gamen en bewegen met elkaar wordt combineert (Pokemon GO) .
- Supermarkt, horeca, drogisterij, conceptstore, fietsverhuur en maker, restaurant, café.
- Maak een flaneerkade.
- Verzamel horeca a la De Hallen, maar dan kleiner, passend bij het gebied.
- Combineer horeca met werkruimtes. Bijvoorbeeld: vanuit een restaurant kan er gekeken worden naar een meubelmaker die aan het werk is.
- Marktfunctie werkspoorhal.
- Detaillering van plint met als consequentie verbijzondering.
- Trek meer toeristen aan naar Oostenburg.
- In het bijzonder leek er veel draagvlak te zijn voor een productieloods/ makerspace. Een dergelijk concept hoeft niet achter een mooie gevel te zitten. Denk aan kleine hokjes (kan zonder ramen) waar producten worden gemaakt. Hierbij kan je ook nieuwe technologieën, zoals 3D-printers, mengen met ambachten. Om een dergelijk concept te realiseren werden de volgende voorwaarden gesteld:



1. Er moet een platform komen waar de bewoners en ondernemers elkaar kunnen vinden in de wijk. Via dit platform en andere kanalen worden producten verkocht die in de productieloods/ makerspace worden gemaakt.
2. Gezamenlijke fysieke etalage voor de gehele maakindustrie op A locatie om producten te stallen en verkopen.
3. Belangrijk om eisen te stellen aan wat er gemaakt mag worden, zodat mensen weten waarvoor ze naar Oostenburg kunnen komen. Denk aan marktsegmentatie.
4. Levensloopbestendige gevels van plinten zodat deze makkelijk aangepast kunnen worden aan de verandering van de tijd. (Regelgeving staat dit mogelijk niet toe. Hier onderzoek naar doen)
5. Het gebied moet toeristen aantrekken zodat hier specifiek producten voor gemaakt kunnen worden.

## Ondernemers

De ondernemers moeten het uiteindelijk doen in het gebied. Ervaring is dat ondernemers graag in Oostenburg neerstrijken, echter moet er goed nagedacht worden onder welke condities.

- Flexibele contacten.
- Lage instaphuur.
- Halfjaarlijkse monitoring van ondernemers om leegstand of faillissement, wat een ongewenst sneeuwbal effect kan veroorzaken, te voorkomen.
- Netwerk platform en gilde opzetten voor kennisdeling.
- Grote bandbreedte van huurprijzen.
- Zorg dat je van te voren niet te veel inplant. Kijk waar vonkjes ontstaan en koester deze!
- Mix tussen wonen en werken is cruciaal
  - ↳ Opmerking: Functie is niet beschreven in het bestemmingsplan. Er is meer draagvlak van bewoners nodig om een bestemmingplan te wijzigen.

## Werksessies 2: Verbinding oud en nieuw

Huizen bouwen is één ding, maar het bouwen van een buurt is geheel iets anders. Een gezonde onderlinge verbinding tussen de bewoners, ondernemers en andere gebruikers van het gebied is essentieel voor een leefbaar en veerkrachtig gebied. Hoe leg je de verbinding tussen oude en nieuwe bewoners? En waar is ruimte om elkaar informeel te ontmoeten?

### Proces/social enterprise

- Laat ruimte open voor bewoners om zelf de openbare ruimte te vullen.
- Kijk naar buurtcoöperatie: vgl. buurtcoöperatie Oostelijk Havengebied [buurtcooperatieohg.nl](http://buurtcooperatieohg.nl).
- De Eester aan de van Eesterenlaan: een laagdrempelige plek voor de buurt, die floreert dankzij actieve buurtbewoners.
- QRU culturele buurtloods [gru.amsterdam](http://gru.amsterdam): rommelmarkt, activiteiten voor jongeren
- Een digitaal buurtplatform opzetten. [gebiedonline.nl](http://gebiedonline.nl)
- Middenhal voor tijdelijk / seizoensgebruik zoals een schaatsbaan, markt, iftar-maaltijd.
- Groen zeer gewenst: verblijfsplek voor bv ouderen.
- Buurtmotto: motor voor ontmoeting.

### Openbare ruimte

- Lange picknicktafels in de openbare ruimte zodat je buiten kunt zitten met je eten en bij elkaar aan kunt schuiven.
- Elementen zoals een publiek kraan/ fonteintje en openbare toiletten maken zodat je buiten langer kunt verblijven.
- Sport, bewegen, spelen, klimmuur.
- Van oorsprong zijn de speeltuinen en blaaskapellen (oa met patatatoe) de groepsactiviteiten van de buurt, hoort bij de geschiedenis van de eilanden. Nieuw leven inblazen?

### Werkspoorhal

- Overdekte straat, de hal is voortzetting van de stad.
- Insteekhaven is kans: verbinding van de eilanden is het water. Denk aan boot en kanoverhuur.

## Jongeren

- de eilanden hebben een reputatie als het gaat om criminaliteit en geweld door jongeren. Wat kan Oostenburg daarin betekenen?
- Werkervaring/ stage plekken voor jongeren in het INIT, hotel, beheerders werkspoorhal.
- Samenwerking met ROC.
- Jongerenhuisvesting Stadgenoot: peerbuddy.
- Toewijzing woningen voor jongeren uit de buurt.

## Tot slot

We kijken terug op een geslaagde gebiedsmeetup tijdens het jaarlijkse stadsfestival WeMakeThe.City. De aanwezigen toonden zich bedreven en waren rijk aan ideeën en oplossingen. Het verslag dient als onderlegger voor de verschillende stakeholders die zich manifesteren in het gebied. Duidelijk komt naar voren dat er veel actieve (toekomstige) bewoners en ondernemers zijn die graag vaker met de ontwikkelaars en ontwerpers in gesprek willen gaan.

Vanuit Pakhuis de Zwijger blijven wij nauw betrokken bij de ontwikkelingen in het gebied en gaan we verder in gesprek met verschillende stakeholders. Wij danken alle aanwezigen en partners voor hun waardevolle bijdragen aan de sessie.

Ideeën, suggesties of vragen? Neem dan contact op met:

### **Robbert Bovee**

Programmamaker Gebiedsontwikkeling, Pakhuis de Zwijger

[robbert@dezwijger.nl](mailto:robbert@dezwijger.nl)

020 624 63 80

### **Pakhuis de Zwijger**

Piet Heinkade 179

1019 HC Amsterdam

[www.dezwijger.nl](http://www.dezwijger.nl)

*Deze gebieds-  
meetup is  
mede mogelijk  
gemaakt door  
Vorm*

