

# Oostoever

<b>Opdrachtgever</b>	<b>Eigen Haard</b>
<b>Architect</b>	<b>Duinker &amp; van der Torre</b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1997-1998</b>
<b>Dichtheid:</b>	<b>49 won/ha</b>
<b>Woningtype:</b>	<b>patio/bebo/maisonnette</b>
<b>Woningcategorie</b>	<b>96 sociale huur</b>
	<b>168 vrije sector</b>
<b>totaal</b>	<b>264 woningen</b>
<b>Gemiddeld GBO</b>	<b>130 m<sup>2</sup> (76 - 185 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Uitgezette enquêtes</b>	<b>264</b>
<b>Enquêtes retour</b>	<b>134, respons 50,8%</b>

## WOONOMGEVING

Tot 1992 was het plangebied Oostoever in gebruik door de Riolwaterzuiveringsinstallatie West. Nu zijn er vier woonbuurten gerealiseerd: Tuindorp, Zuiveringspark, Lanenkwartier en Het Eiland. De bewoners in het deelgebied Tuindorp hebben de enquête ontvangen, omdat in dit deelgebied bijzondere vormen van grondgebonden woningen ontwikkeld zijn.

De Oostoever ligt ingesloten tussen de Ringspoorbaan aan de oostzijde, de Robert Fruinlaan aan de zuidzijde en aan de westzijde de Sloterplas en het Sloterpark. Aan de noordzijde wordt het gebied begrenst door de Jan Evertsenstraat. Ten opzichte van de gebouwde omgeving ligt het plangebied tamelijk geïsoleerd. Dit is mede het gevolg van de functie die het gebied jarenlang heeft gehad. De infrastructuur van het gebied is goed; de ringweg A10 is binnen een paar minuten te bereiken en de ringlijn loopt er langs. Voor het totale plangebied Oostoever is een compact woningbouwprogramma opgenomen van 955 woningen met een stapelingspercentage van 25% en een netto dichtheid van 49 woningen per hectare.

## WONING

Het merendeel van de woningen is ontwikkeld met grondgebonden en grondontsloten types. Daarbij zijn wisselende bouwhoogten gehanteerd van één, twee en drie lagen. Er zijn vaste beukmaten aangehouden van 5,10 meter voor alle woningen. De blokken hebben een compact karakter met een sober materiaalgebruik van donkere baksteen, glas en aluminium. Het gesloten karakter wordt verzacht doordat de bovenwoningen als losse paviljoens in verschillende posities geplaatst zijn.

## Patiobebo's

### Duinker/van der Torre

Op het maaiveld zijn vrijwel altijd patio-woningen gesitueerd met een totale diepte van 21 meter en een atrium van 20 m<sup>2</sup> als buitenruimte. Op deze onderbouw zijn verschillende typen bovenwoningen in twee lagen geplaatst, meestal in de vorm van een gezinswoning met vier kamers en een groot dakterras van 24 m<sup>2</sup>. Waar de patio-woningen met hun achtergevel aan het woonpad in het hart van een bouwblok liggen, is een kleine slaapverdieping toegevoegd. Deze heeft het karakter van een semi-zelfstandig tuinhuis, door de eigen 'voor'deur aan het achterpad.





## TYPERING BEWONERS

Bijna alle bewoners zijn eerste bewoner van de nieuwe woning. De huidige bewoners zijn vooral afkomstig uit de stadsdelen Slotervaart, Geuzenveld, de Baarsjes en Oud-West. Bijna de helft heeft zich destijds ook ingeschreven voor andere nieuwbouwprojecten, daarbij viel hun oog vooral op eengezinswoningen. Een kwart heeft ook naar een woning buiten Amsterdam gezocht. Het merendeel van de bewoners heeft een leeftijd tussen de dertig en veertig jaar. De inkomensverdeling per huishouden is gelijkmatig verdeeld. Typerend voor de samenstelling van de nieuwe bewonersgroep is het grote aandeel stellen met kinderen. Voor de meesten waren een grotere woning, de voorkeur voor een koopwoning en een woning met meer buitenruimte de belangrijkste verhuismotieven.

## • WOONOMGEVING **RAPPORTCIJFER: 7,0**

De bewoners zijn zeer tevreden over de volgende punten:

- goed bereikbaar met de auto
- goed bereikbaar met het openbaar vervoer
- de inzamelingswijze van het huisvuil

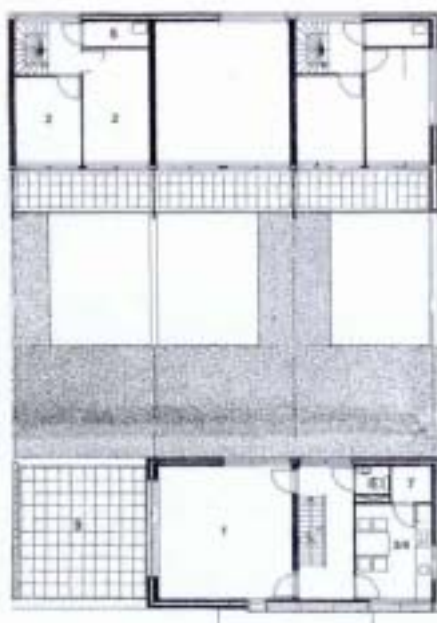
De bewoners zijn zeer ontevreden over de volgende punten:

- parkeergelegenheid op straat
- het winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen
- de 'on'veilige woonbuurt
- onvoldoende kijkgroen

Een kwart van de bewoners vindt de huidige woonomgeving iets tegenvallen. De volgende punten worden daarbij door meerdere bewoners spontaan genoemd: lawaai van Schiphol en trein, saai buurt en de aanwezigheid van rondhangende jongeren. Positieve punten die door meerdere bewoners spontaan worden genoemd zijn de kindvriendelijke en rustige buurt, de ligging van de buurt en de nabijheid van de Sloterplas.



begane grond



1e verdieping



2e verdieping

## • WONING **RAPPORTCIJFER: 7,6**

De bewoners zijn zeer tevreden over de volgende punten:

- de indeling en de grootte van de woning
- de privacy van de binnenruimte
- de grootte van de buitenruimte

De bewoners zijn zeer ontevreden over:

- de hoeveelheid bergruimte
- de 'on'rust op de buitenruimte
- de lichttoetreding in de woning
- de relatief kleine woonkamer

Ruim 20% vindt de huidige woning iets tegenvallen. Punten die daarbij vaker dan één keer spontaan worden genoemd zijn: kleine slaapkamers, ruimte in huis is kleiner dan verwacht, weinig privacy (inkijk in de woning), woningen dicht op elkaar gebouwd (beklemmend en geluidsoverlast), weinig uitzicht, een donkere woonkamer en geen raam in badkamer. Daarentegen worden punten als comfortabele, grote en ruime woning met veel lichtinval ook meerdere malen spontaan door de bewoners genoemd.

### **UITEINDELIJKE VERDELING VAN DE RAPPORTCIJFERS**

Ten aanzien van de woonomgeving heeft bijna de helft van de bewoners een gemiddeld rapportcijfer gegeven in vergelijking met andere projecten: een zeven. De woning scoort beter dan de woonomgeving. Meer dan de helft van het aantal bewoners geeft een rapportcijfer van een acht of hoger.

## • Korte reactie op enquête-resultaten

### **WOONOMGEVING**

De enquête-resultaten tonen een vrij gemiddelde waardering voor de woonomgeving. Het uitzicht vanaf de buitenruimte en het kijkgroen in de buurt is niet voldoende volgens de bewoners. De vraag is of de kwaliteiten van de omgeving wel goed benut zijn in de opzet van het plan. De woonwijk is gebouwd naast de Sloterpas en het Sloterpark. Door de ligging van een weg tussen de woonwijk en het groengebied komt de verbinding van beiden niet tot stand. De dichtheid van het totale plan is ongeveer 50 woningen per hectare. Deze dichtheid is wel iets hoger dan bij een traditionele woonwijk, maar niet bijzonder dicht te noemen. De bewoners vinden de woningen te dicht op elkaar gebouwd, beklemmend wordt zelfs genoemd, en de privacy is door inkijk in de woning niet voldoende. Ook de lichttoetreding in de woningen zelf wordt als negatief aspect genoemd. Al deze aspecten hebben een directe relatie met de hogere dichtheid. De inzamelingswijze van het huisvuil wordt zeer positief ervaren. Het betreft hier een ondergronds metro-systeem, waarbij kliko's en dergelijke niet nodig zijn.

### **WONING**

De woning zelf wordt redelijk positief ervaren. Over de grootte en indeling van de woning lijken de bewoners tevreden. Wel worden spontaan zwakke punten genoemd als de relatief kleine woonkamer (25 m<sup>2</sup>), kleine slaapkamers (resp. 12, 10 en 7 m<sup>2</sup>) en de ruimte in het huis die kleiner is dan ze hadden verwacht. Zoals bij andere projecten ook genoemd wordt, vindt men ook hier de bergruimte (gemiddeld 5,5 m<sup>3</sup>) te klein.

# Nieuw Sloten

## PROJECT 1

<b>Opdrachtgever</b>	<b>UBA</b>
<b>Architect</b>	<b>Duinker&amp;Van der Torre</b>
<b>Bouwjaar</b>	<b>1995</b>
<b>Dichtheid</b>	<b>45 won/ha</b>
<b>Woningtype</b>	<b>patio</b>
<b>Woningcategorie</b>	<b>156 vrije sector</b>
<b>Gemiddeld GBO</b>	<b>113 m<sup>2</sup></b>
<b>Uitgezette enquêtes</b>	<b>156</b>
<b>Enquêtes retour</b>	<b>70, respons 44,9%</b>

## PROJECT 2

<b>Opdrachtgever</b>	<b>Smit's Bouwbedrijf</b>
<b>Architect</b>	<b>Van Sambeek en Van Veen</b>
<b>Bouwjaar</b>	<b>1995</b>
<b>Dichtheid</b>	<b>45 won/ha</b>
<b>Woningtype</b>	<b>patio, terras</b>
<b>Woningcategorie</b>	<b>32 vrije sector</b> <b>16 sociale koop</b>
<b>Gemiddeld GBO</b>	<b>109 m<sup>2</sup></b>
<b>Uitgezette enquêtes</b>	<b>48</b>
<b>Enquêtes retour</b>	<b>19, respons 39,6%</b>

## WOONOMGEVING

In Nieuw Sloten zijn ruim 5.000 woningen gerealiseerd. Van het totale programma bestaat 70% uit eengezinswoningen en 30% uit appartementen. Bij alle woningen in Nieuw Sloten zijn bouwkundige voorzieningen getroffen om de overgang van privé naar openbaar gebied vorm te geven, bijvoorbeeld met tuinmuren, hekwerken, luifels, hagen, vaste bloembakken en dergelijke. Het plangebied Zuid-West 1 bevat een basisschool, een woonwagencampje, een reservering voor een religieuze ruimte en 500 woningen, die vrijwel geheel in laagbouw zijn uitgevoerd. De eengezinswoningen zijn op verschillende wijzen gegroepeerd tot stroken en blokken in twee of drie lagen. Het grootste deel van de woningen ligt in kleine blokken van 45 bij 60 meter, die omringd zijn door lanen, woonstraten, een singel, een groenstrook en een kade aan de zuidkant. De randen van het plangebied zijn drie lagen hoog, hebben een stedelijk karakter en uitzicht op het park aan de westzijde of op de singel aan de oostzijde. Het binnengebied heeft een 'dorps' karakter door de tweelaagse bebouwing, 'groene' straten en autovrije woongebieden.

## WONING

Er is een grote variatie in woningtypen: rijwoningen, drive-in-woningen, patio-woningen, woonwerkwoningen, maisonnettes en appartementen. Kenmerkend voor vrijwel alle woningtypen is de flexibele en ruimtelijke indeling en opbouw. Veel woningen zijn op meerdere manieren te bewonen en door vides, dubbele circuits, patio's, schuifdeuren en niveauverschillen binnen de woning ontstaat extra ruimtelijke kwaliteit.

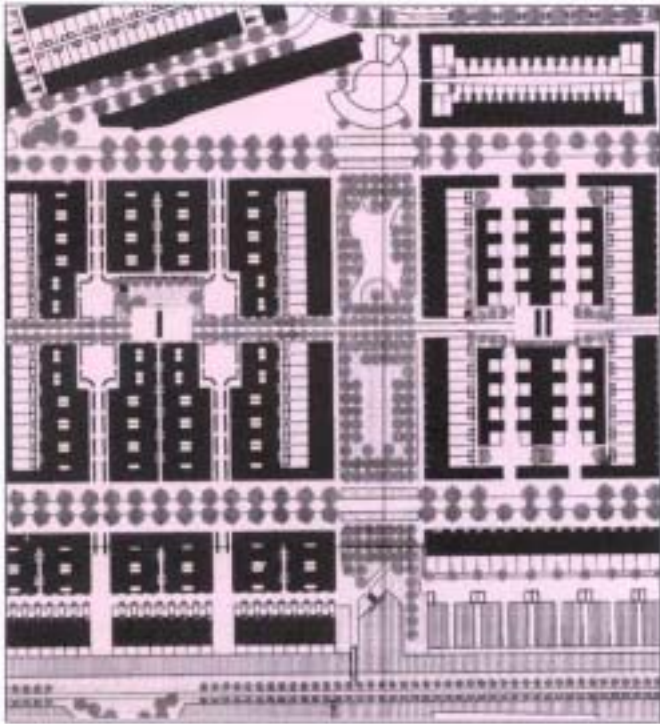
## PROJECT 1

### Patiowoningen

#### Duinker & van der Torre

Het plandeel bestaat uit eengezinswoningen, drive-in-woningen en een blok met appartementen, die het plangebied begrenzen, en de patiowoningen in het binnengebied. De bewoners van de patiowoningen hebben de vragenlijst ontvangen. De woningen zijn gegroepeerd in bouwblokken met gesloten hoeken en een afsluitbaar achterpad en een verhoogd woonniveau aan de straat. Door het laten begroeien van de woonblokken en het materiaalgebruik is getracht een landelijke sfeer te scheppen in dit dichtbebouwde stedelijke woongebied.





PROJECT 1 • Patiowoning Duinker & van der Torre



## TYPING BEWONERS

Alle geïntervieweerden zijn de eerste bewoner van de nieuwe woning en wonen er al ruim twee jaar. De meesten van hen woonden daarvoor ook in Amsterdam, met name in de stadsdelen Zuid en Slotervaart. Ruim 60% heeft zich destijds ook ingeschreven voor andere nieuwbouwprojecten. Daarbij ging de interesse voornamelijk uit naar eengezinswoningen. Ruim een derde heeft ook naar een woning buiten Amsterdam gezocht. Voor de meesten waren een grote woning en de voorkeur voor een koopwoning de belangrijkste verhuismotieven. Typend voor de samenstelling van de nieuwe bewonersgroep is het grote aandeel dertigers; 63% behoort tot deze leeftijdscategorie. Ook het aandeel tweeverdieners is hoog. Ruim 70% van de huishoudens heeft een dubbel inkomen.



## • WOONOMGEVING RAPPORTCIJFER: 7,1

De bewoners zijn zeer tevreden over de volgende punten:

- goed bereikbaar met de auto
- de winkels voor dagelijkse boodschappen
- de inzamelingswijze van huisvuil
- goed bereikbaar met openbaar vervoer
- goed contact met de burens

De bewoners zijn zeer ontevreden over de volgende punten:

- het kijkgroen in de omgeving
- het schoonhouden van straten en pleinen

Een kwart vindt de huidige woonomgeving iets tegenvallen. De volgende punten worden daarbij door meerdere bewoners spontaan genoemd: dichte bebouwing, smalle straten, weinig openbaar groen, weinig parkeerruimte en geluidsoverlast van respectievelijk Schiphol, snelweg, trein en Velodrome. Positieve punten die spontaan door meerdere bewoners worden genoemd zijn de rust, ligging en de prettige leefomgeving, een buurt waar kinderen veilig kunnen spelen.

## PROJECT 1

### Patiwoningen Duinker & van der Torre

## • WONING RAPPORTCIJFER: 7,7

De bewoners zijn zeer tevreden over de volgende punten:

- een ruime woonkamer
- de grootte en de indeling van de woning
- de privacy van de binnenruimte
- de lichttoetreding in de woning
- de bezonning van de buitenruimte 's middags

De bewoners zijn zeer ontevreden over de volgende punten:

- de grootte van de buitenruimte
- de 'on'rust en privacy op de buitenruimte

Krap een kwart van de bewoners vindt de huidige woning iets tegenvallen. Punten die daarbij vaker dan één keer spontaan worden genoemd zijn: slaapkamer(s) te klein, te weinig slaapkamers en weinig privacy door de dichte bebouwing. Daarentegen worden door meerdere bewoners spontaan positieve punten genoemd zoals de architectuur van de woning, het is geen 'doorsneewoning', en de ruime en de aparte indeling van de woning.

## UITEINDELIJKE VERDELING VAN DE RAPPORTCIJFERS

De woonomgeving wordt beter beoordeeld dan gemiddeld in vergelijking met de andere projecten; 40% geeft hiervoor het rapportcijfer 8 of hoger. De verdeling van de rapportcijfers voor de woning komt overeen met de toegekende rapportcijfers uit de andere geselecteerde projecten.