



Integrale Commissie Advies nr. 2020-21

Status: definitief

Onderwerp	Tennispark Sloterpas (Jan Evertsenstraat)
Datum	9-12-2020 (videoconferentie)
Commissie	Eric Luiten (voorzitter), Robert Winkel, Tako Postma, Hans van der Made, Marianne Griffioen, Jeroen Schilt
Secretaris	Paul Rosenberg, Eric Snoeck
Toelichting	Floor Arons (Arons en Gelauff)
Overige deelnemers	Jaap van den Bout (supervisor), Dick Bruijne (R&D), Olga van de Ven (PMB), Tjeerd Beemsterboer (Arons en Gelauff), Jeroen van Lier, Teun Schenkenberg, Lauran Moors (Vorm Ontwikkeling), Petar Zaklanovic (Basic City)

Achtergrond

Het Tennispark Sloterpas is een van de vier deelgebieden van het project Jan Evertsenstraat-West, dat in de Structuurvisie en in Koers 2025 is aangewezen als verdichtingslocatie. Door de erfpachters van het park is in samenwerking met VORM een plan ontwikkeld voor 500 woningen, een basisschool, een parkeergarage en een geïntegreerd tenniscomplex dat bestaat uit een compacte stapeling van overdekte en openluchtbanen, op basis van een goedgekeurde Projectnota.¹ Dit plan is op 17 juli 2019, als meest uitgewerkte onderdeel van het projectgebied Jan Evertsenstraat-West behandeld in de Integrale Commissie van de CRK. De commissie was toen positief over het dubbel grondgebruik en het toevoegen van woningen, maar kritisch over de gekozen ruimtelijke structuur, het stenige karakter van de openbare ruimte en het overspannen programma en vroeg zich af hoe deze extreme verdichting zich verhoudt tot het aangrenzende beschermd stadsgezicht Sloterpas-Noordoever en het door de minister aangewezen Rijksaandachtsgebied voor de Wederopbouw.

Vraagstelling

Leidt het voorgestelde programma voor het meest westelijke deelgebied van de Jan Evertsenstraat en de ruimtelijke uitwerking daarvan tot voldoende stedenbouwkundige kwaliteit in samenhang met de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de oever van de Sloterpas?

Conclusie

De commissie constateert dat het IC-advies uit juli 2019 geen aanleiding heeft gegeven om het plan te herzien. Op sommige punten zijn verbeteringen doorgevoerd maar tegelijk is het aantal

woningen nog opgevoerd van 400 in de projectnota, naar 500 in de planversie uit zomer 2019, tot bijna 600 nu. Daardoor is de programmatische druk op de plek verder toegenomen en is de kwaliteit van de woningen qua oriëntatie, toetreding van daglicht en beschikbare buitenruimte verder onder druk komen te staan. De eerder geprojecteerde woontoren aan de Jan Evertsenstraat is bij een gelijke hoogte gaandeweg 'aangedikt' waardoor hij zich meer manifesteert in het stadsprofiel.

De commissie constateert daarom opnieuw dat de combinatie van sportpark en woningbouw een interessant uitgangspunt is maar dat de voorgestelde uitwerking daarvan leidt tot een zeer dicht bebouwde buurt die in zijn opzet geen recht doet aan de potentiële kwaliteit van de plek, geen rekening houdt met de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de omgeving en leidt tot een intensief hoogbouwmilieu waarvan de kwaliteit van een deel van de individuele woningen op zijn minst twijfelachtig is.

Zij adviseert de ruimtelijke hoofdstructuur van het bouwveld 'van buiten naar binnen' te ontwerpen: de uit te geven delen opnieuw te markeren op basis van de groenblauwe structurelementen die kenmerkend zijn voor het AUP, de hoogteaccenten te relateren aan de hoogteopbouw van de directe omgeving en van daaruit te zoeken naar een ontspannen stedenbouwkundige compositie die leidt tot een beter woon- en leefmilieu.

Onderbouwing

Rijksaandachtsgebied

De Gemeente Amsterdam heeft een convenant ondertekend waarin ze toezegt zich in te spannen voor het behoud van het unieke karakter van de (goed bewaarde delen van de) Westelijke Tuinsteden. Het Tennispark Sloterplas ligt binnen de contour van het Rijksaandachtsgebied voor de Wederopbouw. De intentie van de aanwijzing is niet om de bestaande situatie te bevriezen maar wel om in geval van stedenbouwkundige ingrepen rekening te houden met de kernwaarden van de locatie binnen de grotere context van het AUP. Het tennispark vormt in zijn huidige vorm een ontspannen en vooral groene overgang tussen de Ringspoorzone en de oever van de Sloterplas. Door de uitwerking van het programma in de vorm van een dubbele wand met bebouwing parallel aan de spoordijk oogt de compositie als een (te) groot samengesteld volume, dat zich slecht verhoudt tot de beleving van het beschermde stadsgezicht Noordoever Sloterplas, waarin de drie grote flats domineren over een opzettelijk laag gehouden omgeving.

Groenblauwe structuur

De Burgemeester Cramergracht, die in verbinding staat met de Sloterplas, is een belangrijk element in de landschappelijke hoofdstructuur van Slotermeer. In het plan worden de bestaande bomen gekapt en wordt het profiel veranderd van een groen talud in een stedelijke kade. Doordat de bebouwing dicht tegen de kade is gedrukt en op de hogere lagen oversteekt, is er te weinig ruimte voor het terugplaatsen van een passend boomtype en te weinig ruimte voor deze nieuwe bomen om volwaardig uit te groeien. Deze krapte zet zich door in de binnenstraat tussen de twee bouwstroken. Door het stenige karakter en de afgemeten ruimte tussen de bouwblokken lijkt deze opzet moeilijk te rijmen met de kernwaarden van de Tuinstad. Bovendien is het de vraag of de

gemeente het gewenste hoogwaardige beheer van deze als openbaar bedoelde ruimte kan waarmaken. De condities in de tussenruimte voor begroeiing zijn matig tot slecht.

Woningen

Het plan omvat 589 woningen waarvan circa 30% sociale huur, 40% middenhuur en 30% vrije sectorkoop bij een gemiddelde woninggrootte van 64 m². Zorgen heeft de commissie over de schijf die is ingeklemd tussen de tennisbanen en de blokken aan de zijde van de Burgemeester Cramergracht. De woningen kennen een galerijontsluiting met een geluidsluwe gevel aan de zijde van de tennisbanen en grenzen aan de andere kant aan de krappe binnenstraat, die vooral in de lager gelegen woningen weinig daglicht toelaat. Er is geen (?) buitenruimte. De woningen op de begane grond zijn aan de achterzijde ingebouwd door het volume van de parkeergarage.

Amsterdam, 15 december 2020
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit



Eric Luiten, voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- Koers 2025. Ruimte voor de stad
- Rijksaandachtsgebied voor de Wederopbouw de Westelijke Tuinsteden
- Projectnota Jan Evertsenstraat-West (vastgesteld 6-3-2018)
- Ontwerpbestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark (17-12-2019 vrijgegeven voor inspraak)

Aangeleverde stukken:

- 'Sloterplas Tennispark. Stedenbouwkundige en architectonische principes' (VORM, Basic City architecture en urbanism, Arons en Gelauff architecten, 2-12-2020)
- Supervisieadvies Tennispark Sloterplas (1-12-2020)
- HER adviesbrief Tennispark Sloterplas (16-12-2019)
- 'Tennispark Sloterplas Jan Evertsenstraat, Cultuurhistorische verkenning (Monumenten en Archeologie, mei 2019)

ⁱ Tennispark: rand van de tuinstad - (400 woningen (85 m2 gbo))

"De ligging aan de westelijke tuinsteden is een bijzonder aanknopingspunt voor de gebiedsontwikkeling van dit deelgebied. De ambitie is om een tuinstedelijke opzet te realiseren in een hoge dichtheid met een rustig en groen karakter in het binnengebied en levendigheid aan de Jan Evertsenstraat. Op deze wijze fungeert dit deel-gebied als een overgangszone tussen de tuinsteden en het stedelijk milieu binnen de ring. Het karakter maakt dit deelgebied aantrekkelijk voor bijvoorbeeld gezinnen en empty nesters, waardoor de focus voornamelijk ligt op relatief grote woningen. Naast woningbouw moet het programma tenminste ook bestaan uit een alles-in-1-school en ondergrondse parkeerplekken voor de woningen" (uit: Projectnota 2018). De projectnota gaat nog uit van het opheffen van het Tennispark.