Gemeente Amsterdam



Reactie op schetsontwerp VORM (CONCEPT)

26 maart 2018

Inleiding

VORM heeft een schetsontwerp (SO) gepresenteerd aan wethouder van der Burg en directeur van Rossum met als doel de gemeente te verleiden om met VORM samen te werken bij de gebiedsontwikkeling van locatie tennispark.
Wethouder en directeur hebben toegezegd inhoudelijk te reageren op het schetsontwerp van VORM. Dit zal gebeuren door de wethouder RO in het nog te vormen college.

Beoordelingskader

Op dit moment ontbreekt het de gemeente aan een adequaat beoordelingskader voor dit schetsontwerp. Dit beoordelingskader zal het investeringsbesluit zijn, met daarin een Stedenbouwkundig Plan (SP) dan wel een ruimtelijk en programmatisch ontwikkelkader. De voorbereiding hiervoor is nog meer net gestart. Verwachte vaststellingsdatum is tweede helft 2019. Deze reactie op het SO zal dus voorlopig en incompleet zijn en zich tot hoofdlijnen beperken.
Gemeente heeft immers nog een flinke lijst uitzoekpunten en onderzoeken te verrichten om tot een afgewogen beoordelingskader te komen.

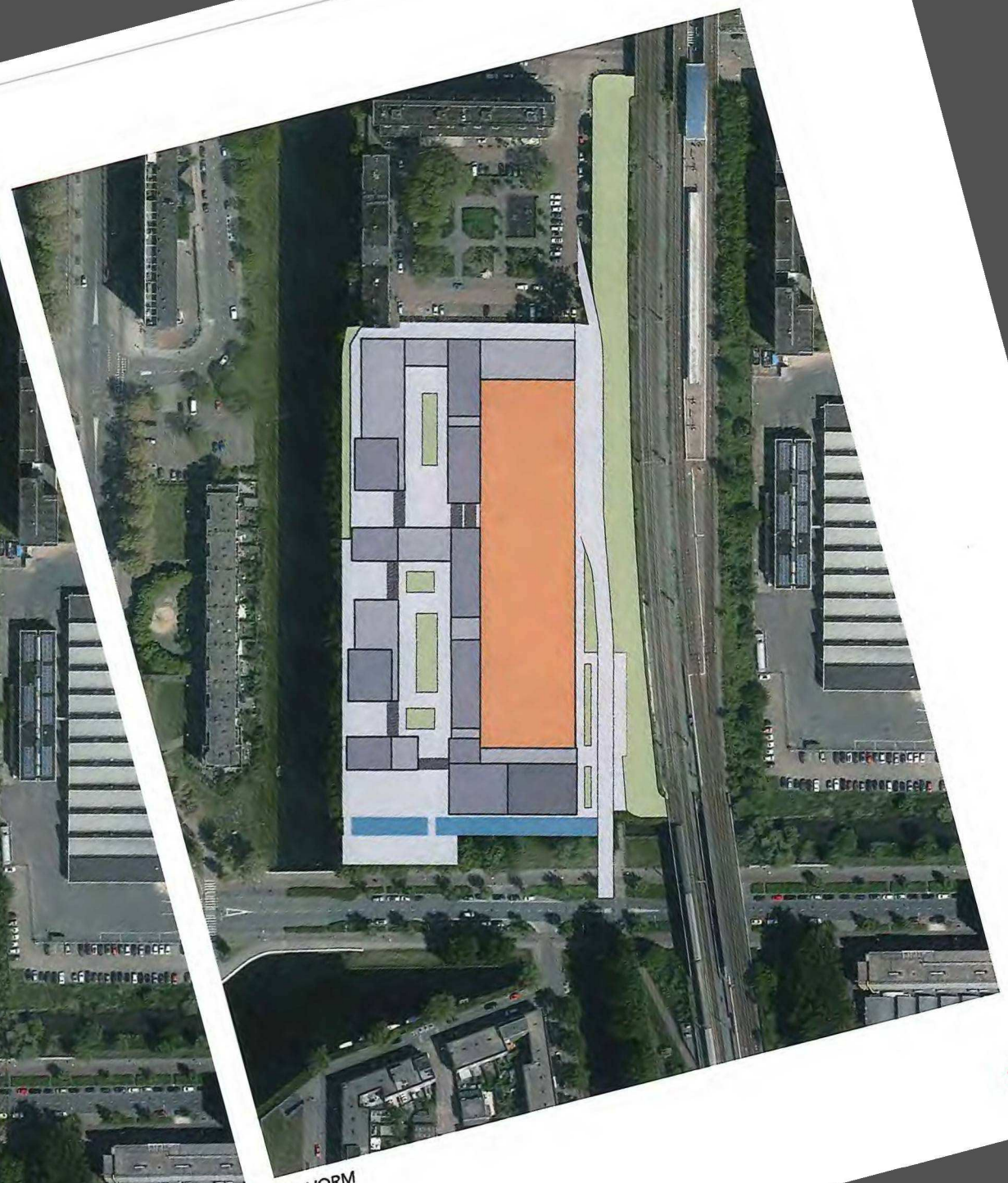
Een globale reactie dus met benoemen aandachtspunten én een procesvoorstel voor verdere planvorming.



Luchtfoto Huidige situatie + erfpachtgrenzen

Aan	: PT Jan Evertsenstraat-West / Tennispark
Van	: R&D
D.d.	: 26 maart 2018
Betreft	: concept reactie op schetsontwerp VORM maart 2018



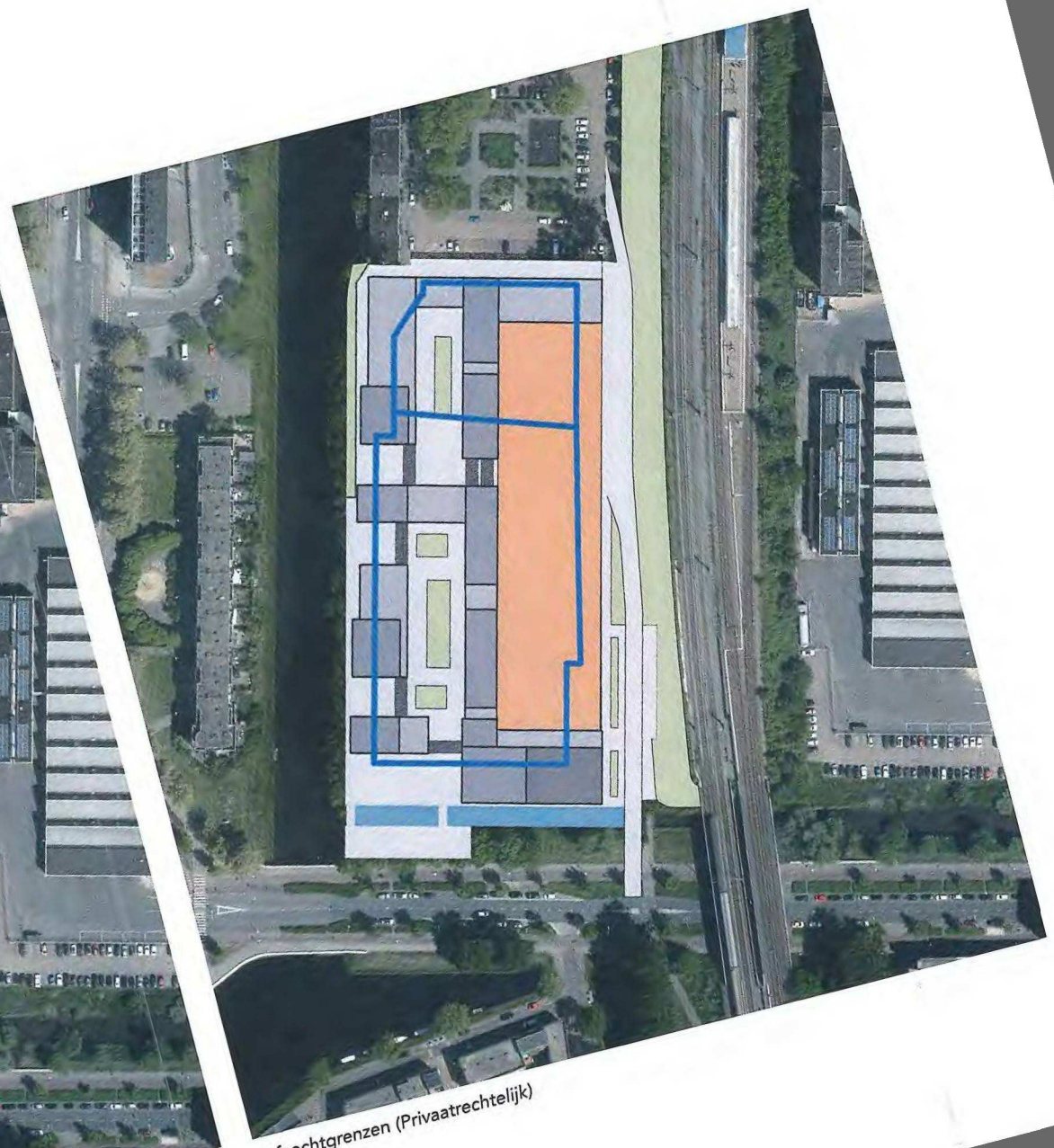


Ruimtelijke hoofdlijnen

Het SO van VORM is vergeleken met een aantal ruimtelijke kaders:



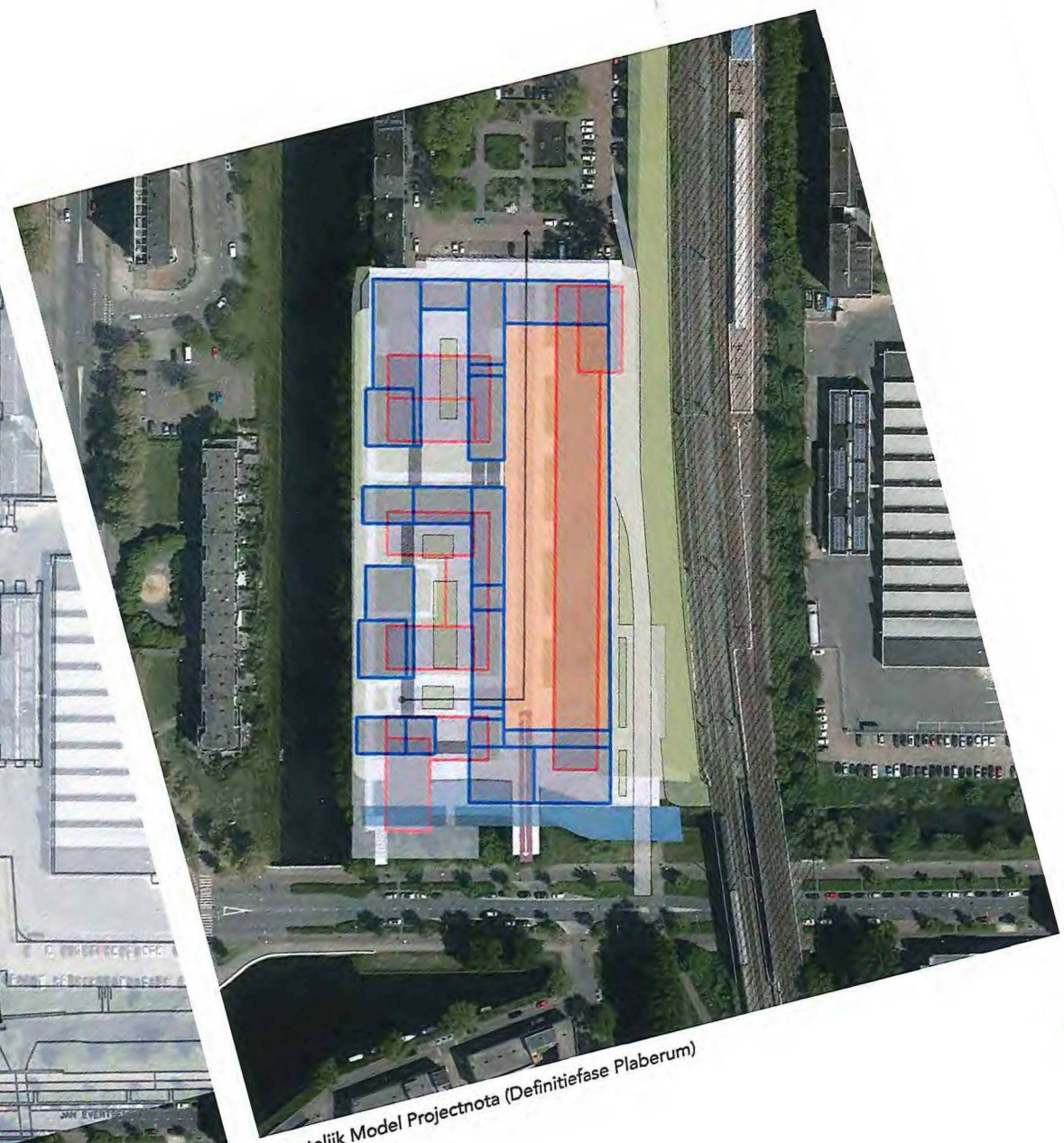
Luchtfoto Huidige situatie



Erfpachtgrenzen (Privaatrechtelijk)



Bestemmingsplangrenzen (publiekrechtelijk)



Ruimtelijk Model Projectnota (Definitiefase Plaberum)



- Openbare route langs water wordt geminimaliseerd en in het water geschoven;
- Erfpachtgrenzen worden overschreden;
- Bestemmingsgrenzen worden overschreden;
- Woningbouwvolumes.

Programmatische hoofdlijnen

Projectnota

De projectnota gaat uit van de volgende programmatische uitgangspunten voor de locatie Tennispark:

- Totaalvolume: ca. 53.200 m2 BVO;
- 400 woningen van 85 m2 gbo (gemiddeld) (= 121 m2 bvo);
- Alles-in-één-school: 4500 m2;
- Voorzieningen divers in plint aan Jan Evertsenstraat.

SO VORM

Het SO VORM gaat uit van :

- Totaalvolume: ca 45.000 m2 BVO (is exclusief tennishal);
- 500 woningen van 60 m2 gbo (= 85 m2 bvo);
- Basisschool 1500 m2;
- Clubhuis + Racketshop + Café (CHECK programma)
- 8 tennisvelden binnen en 8 tennisvelden buiten.

Waarneming

Waarneming is met name:

- Toevoeging van tennisprogramma;
- 7.000 m2 minder woningprogramma, wel 100 woningen meer, wel kleinere woningen;
- Basisschool van 3000 m2 te klein.

Ruimtelijke kwaliteit

De locatie ligt deels in het beschermd stadsgezicht noordoever en is onderdeel van een stedenbouwkundig ensemble binnen AUP, beschreven in nota cultuurhistorie Nieuw West.

- Gemeentelijk beschermd Stadsgezicht Noordoever. Zie https://www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/monumenten/wet-regelgeving/beschermde-stads/
- Rijkswederopbouwgebied
- Meer specifiek mbt bovenstaande Zie ook Nota Cultuurhistorie Nieuw-West
- Relatie met Broedeletstraat e.o. Onderdeel van compositie rondom Cramergracht – Roellsstraat (Door oevers Tennispark en Broedeletstraat eenduidig vorm te geven ontstaat neutraal groen raamwerk waar varieteiten in bebouwing kunnen worden opgevangen)
- Ook "Sluisje" cultuurhistorisch waardevol.

Op een aantal onderdelen staat het SO van VORM op gespannen voet met de hierin omschreven ruimtelijke kwaliteiten en uitgangspunten, die mede input zijn geweest voor het ruimtelijk model in de projectnota:

- Groene zoom langs Cramergracht (idem ter hoogte van Broedeletstraat)
- Bebouwing opent zich naar Tuinstad
- Wand langs spoor met accent aan plas / Jan Evertsenstraat

Waarneming

Waarneming is dat dit de volgende afwijkingen/overschrijdingen oplevert:

- Nauwelijks ruimte tussen bebouwing en Cramergracht. Geen groene wandelroute, geen bomen
- Maat, expressie en dichtheid architectuur past niet bij Tuinstad / beschermd stads gezicht Rijkswederopbouwgebied
- Toren goed onderzoeken en bezien in compositie Noordoever/Sloterplas en Jan Evertsenstraat én reeks aan spoor.

Wel of geen tennis

Dit vraagt om een afweging:
Is er een adequate en gedragen alternatieve locatie voorhanden en hoe verhoudt deze zich tot een integrale oplossing op deze locatie?
Prevaleert volume in woningbouw op deze locatie of is een integrale oplossing belangrijker?

Waarneming

Wat opvalt aan het SO van VORM is:
- Met 18 banen wordt programma onnodig opgevoerd; 8 banen is waarschijnlijk voldoende;
- Tennis is van er buurt afgekeerd; door wand langs spoor te plaatsen wordt tennis onderdeel van buurten en ontstaat meer ruimte in blok. Blommaat is nu veel te krap (ca 15 m).

Openbare ruimte

1. Basisschool; ruimte nodig voor +/- 600 leerlingen. 4500m2 BVO (geen 1500m2 zoals VORM voorstelt).
2. Schoolplein; norm aan de hand van 600 leerlingen is 2.175 m2 speelruimte. Voorgestelde ruimte is te klein en beslaat in het plan een deel van het trottoir.
3. Fietsparkeren school; is niet meegenomen.
4. Ontsluiting auto's; een doorgaande (sluip) route door het gebied heen is niet gewenst. Alleen ontsluiting, met autoverkeer, voor bestemmingsverkeer. Een aansluiting met de Jan Evertsenstraat voor autoverkeer is hier überhaupt niet gewenst; je raakt hierdoor namelijk in conflict met de beoogde extra entree/uitgang van het metrostation. Te veel kruisende bewegingen van voetgangers en fietsers met autoverkeer is het resultaat.
5. Ontsluiting fietsers en voetgangers; Fietsers moeten ruim baan hebben het gebied in. Een fietsverbinding vanaf de Jan Evertsenstraat is gewenst.
6. Sluisje; het sluisje is beschermd stadsgezicht (?) alsmede de kade langs de Burg. Cramergracht en zal in de toekomst juist méér zichtbaarheid moeten krijgen. Het is een voetgangersverbinding langs het water die in stand moet worden gehouden.
7. Parkeren bezoekers woningen o.r.; norm 0,1 procent aan de hand van 500 woningen = 50 plekken (zie nu 16 stuks in de tekening opgenomen)
8. Parkeren school; norm = 9 plekken
9. Parkeren tennisbanen (1 plek per 125 m2?)
10. Containers; voor het toenemen van de dichtheid van het gebied met 500 woningen neemt ook het aantal ondergrondse afvalcontainers toe. Voor 500 woningen betekent dit +/- 12 containers in totaal. De ruimte hiervoor is niet opgenomen en aanwezig in het plan, evenals de logistiek hiervoor.
11. Openbaar spelen: norm per 500 woningen = +/- 2065 m2
12. Levend groen (openbaar groen zonder spel, sport en paden; norm per 500 woningen = +/- 1239 m2
    Het voorstel laat weinig ruimte zien voor openbaar groen/openbare ruimte in het algemeen. Een deel van het beoogde groen is talud van de spoorlijnen die in de toe komst mogelijk verbreed dient te worden waardoor deze verdwijnen uit het plan, daarnaast is dit geen toegankelijk groen. De compacte opzet werpt ook veel schaduw op de weinige groene delen.
    Naast dat het niet aan de norm voldoet, voldoet het ook niet aan de opzet van de Westelijke tuinsteden waar transparantie en groen juist zo een belangrijke rol spelen. Een thema dat in de projectnota specifiek als identiteit wordt genoemd voor het deelgebied Tennisparken; de schakel tussen tuinstad en het gebied ervoor.
13. Het voorgestelde Centrecourt is een mogelijk knooppunt dat goed kan passen in de structuur van de rest van de Jan Evertsenstraat en als connectie met de Noordoever van de Sloterplas.
14. Mogelijk is het plan in conflict met de beoogede verbreding en reservering entreegebied metrostation. Dit zou met [redacted] besproken moeten worden. In het voorstel zou dit ten kosten gaan van het groen.

Procesvoorstel

Deze reactie wordt aan VORM verstrekt door directeur G&O na akkoord van nieuwe wethouder RO.
Gemeente werkt ondertussen en vervolgens aan het compleet maken van het ruimtelijk en programmatisch ontwikkelkader (SP) voor de locatie tennispark.
Ook wordt de afweging gemaakt of het tennispark en –vereniging verplaatst wordt dan wel integraal onderdeel zal zijn van herontwikkeling van deze locatie.
Denkbaar is dat gemeente tijdens het opstellen van het SP afstemmingsmomenten heeft met VORM over de mogelijke en wenselijke uitwerkingsmogelijkheden.
Na vaststelling ontwikkelkader kan gewerkt worden aan een anterieure overeenkomst tussen VORM en gemeente.
Ontwikkelkader én overeenkomst zijn basis en uitgangspunt voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan, waarin ruimtelijke en programmatische afspraken planologisch-juridisch vertaalt worden en door de gemeenteraad worden vastgesteld.
Onderdeel van de overeenkomst tussen VORM en gemeente is de afspraak dat VORM noodzakelijke aanvragen omgevingsvergunning indient na vaststelling nieuw bestemmingsplan, zodat er een grond is om leges te betalen, waarmee gemeentelijke uitgaven gedekt zijn.

