W-team-verslag/advies Project Tennispark Sloterplas
10 april 2018

Aanwezigen: [redacted] *(projectteam Jan Evertsenstraat-West)*
[redacted] *(W-team)*

Tennispark Sloterplas is het meest westelijke van de 4 plandelen van projectgebied Jan Evertsenstraat-West. In het totale projectgebied komen 3.200 woningen (Projectnota). In het tennispark zouden er hiervan circa 400 woningen (40-40-20), een alles-in-één school en een ondergrondse parkeergarage moeten komen. Er wordt pas op het tennispark gebouwd als er een alternatieve plek voor de tennisbanen is gevonden.

Erfpachters/eigenaren van het huidige tennispark hebben ontwikkelaar VORM in de arm genomen. Deze hebben een plan laten ontwerpen waarbij een tennispark en een ~~alles-in-één te~~ kleine school zijn geïntegreerd in een woningbouwcomplex met 500 woningen (0-80-20).

De gemeente heeft in juli 2017 een Wvg op het Tennispark gevestigd. Op directieniveau (Van der Burg / Van Rossum) is op 21 februari aangegeven~~besloten een WVG op het tennispark te leggen. Nu is men in gesprek met VORM over het plan – dat het~~ uitgangspunt is dat~~hierbij:~~ de gemeente ~~ontwikkelt~~ het gebied ontwikkelt en is er afgesproken dat er een advies op het plan van VORM wordt gegeven.~~.~~

W-team wordt gevraagd het VORM-plan op woningmarkt-technische en woning-programmatische aspecten te bezien.

Woningmarktomgeving
Op dit moment ligt het Tennispark nog in een naoorlogse stadswijk. Dat gaat veranderen. Het hoogstedelijke milieu heeft hier de toekomst ('uitrol centrummilieu', Structuurvisie Amsterdam 2040). De Jan Evertsenstraat kan zich hier als stadsstraat ontwikkelen en het laatste deel worden van een stedelijke route van de Dam naar de Sloterplas. Daarmee wordt het gebied een scharnierpunt van de hoogstedelijke stad (binnen en nabij de Ringweg) en de Westelijke Tuinsteden.

De afzet van middeldure tot dure, relatief kleine appartementen zal hier weinig problemen geven. Het gebied trekt tal van stedelijk georiënteerde doelgroepen: starters, doorstromers, studenten, expats, gezinnen, 'power-koppels' enzovoorts). De directe nabijheid van het hoogstedelijke milieu is belangrijkste vestigingsfactor, de aanwezigheid van de Sloterplas is een extra pluspunt.
Voor deze stedelijk georiënteerde doelgroep is een flinke woningdichtheid geen onoverkomelijk probleem. In 'ruil' daarvoor worden wel voorzieningen verwacht.

Over het plan
Mate van stedelijkheid, dichtheid, woningaantallen en combinatie van functies zijn in orde.

Over de integratie met het tennispark is het W-team ambivalent: het is op zich heel positief om dat als voorziening in het plan te integreren. Maar het kan ook overlast gevend zijn en leiden tot ruimtelijk ongewenste oplossingen. De inpassing vraagt daarom de grootst mogelijke zorgvuldigheid.

De plint aan de Jan Evertsenstraat overtuigt vooralsnog niet – cruciaal is de uiteindelijke uitvoering. In de praktijk wil deze nogal eens behoorlijk tegenvallen. Er moet niet alleen een prettige entree zijn van dit plangebied vanaf de Jan Evertsenstraat. Nee, de Jan Evertsentstraat zelf moet een prettige stadsstraat worden. En de plint in dit plangebied moet daaraan bijdragen.

In het plan wordt een 'complete stad' gerealiseerd, een soort zelfvoorzienend 'cruise-schip'. Dat is niet geëigend in een hoogstedelijke omgeving. De voorzieningen in het plan kunnen ook meer gericht zijn op mensen die al in de omgeving wonen.

De mate waarop de verschillende programma's en de (semi) openbare ruimte verknoopt zijn maakt het plan minder adaptief/veranderbaar. De grens tussen publieke en private ruimtes is onduidelijk in het plan. In een hoogstedelijke omgeving is dit niet aan te bevelen.
Dit wordt meer zichtbaar bij een mogelijk ander invulling van het woonprogramma dan in het plan voorgesteld. Is de semi openbare ruimte in het plan ook een goed idee als een substantieel van het woonprogramma sociale huur wordt?

Parkeren: Er is niet gekozen voor ondergronds parkeren. Oplossingen op maaiveld zijn in de uitvoering dikwijls teleurstellend. Dus als hiervoor gekozen wordt, dan is bijzondere aandacht voor een goede inpassing nodig.

Woningprogramma
VORM gaat uit van 500 woningen in plaats van de 400 waarvan de gemeente uitging. Op zich is dat prima, het W-team verwacht ruim voldoende vraag naar woningen op deze locatie.

VORM gaat uit van een verdeling in het woonprogramma van 0-80-20. Het gemeentelijk beleid is echter 40-40-20. Dit laatste lijkt in beginsel (ook, en nu nog) haalbaar. Het is waarschijnlijk dat de 40-40-20 verdeling voor het hele Jan Evertsenstraat project voorlopig politiek gewenst blijft. Dat zou betekenen dat een lager percentage sociaal op de Tennispark kavel gecompenseerd zou moeten worden in de andere plandelen. Daarop inzetten ligt niet voor de hand. Als er binnen het Jan Evertsenstraat-West- project met sociaal programma geschoven wordt, dan ligt het meer voor de hand het percentage sociale huur wat te verlagen in het dure, meest oostelijke plandeel (en dat dan te compenseren in de andere plandelen). Op deze locatie dus vasthouden aan 40-40-20.

Een redelijk aandeel *grotere* sociale woningen is wenselijk in een Westelijke Ringzone waar de afgelopen jaren vooral (zeer) kleine appartementen zijn gerealiseerd. Op het Tennispark kan in deze behoefte worden voorzien. Het ligt voor de hand in dit geval de samenwerking te zoeken met een woningcorporatie. Ook omdat de sociale huurwoningen dan voor langere tijd geborgd zijn in het sociale segment.

In het middensegment rekent VORM met gemiddeld €850/50m2. Het is van belang dat VORM zich bij de middensegmentwoningen conformeert aan de gemeentelijke voorwaarden bij dat segment. In het middensegment zijn hier zowel huur als koopwoningen mogelijk.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Het W-team beveelt aan om de verschillende woningmarktsegmenten op het niveau van de straat te mengen, en niet op blok of pandniveau.