

BIJZONDERE TRANSFORMATIE VAN EEN TENNISCLUB



deAMSTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKENDE STAD 1923

Marice de Lange en Jeroen van Lier

Toen de toekomst van de Jan Evertsenstraat in een nota werd uitgestippeld, leek het einde van de straat een beetje te worden vergeten. Dat was een kans voor VORM om een innovatief transformatieplan van Wonen, Sporten en Leren te bedenken. De gemeente Amsterdam en woningstichting Rochdale zijn enthousiast en kijken reikhalzend uit naar het toekomstige ACE in Slotermeer. ‘Het kan een gamechanger worden voor inbreiding in de stad’, zo is de gedachte.

‘Als het hier in Amsterdam West een succes wordt, dan hebben we meteen een concept voor andere delen in de stad. Daar is de verdichtingsvraag en de schreeuw om Amsterdam leefbaar te houden net zo groot’, zegt opdrachtgever Marice de Lange van de gemeente Amsterdam.

Beeld:
Marcel Kruijer

Ze zit aan een ronde tafel met ontwikkelingsmanager Jeroen van Lier van VORM en directeur Vastgoed Eric Nagengast van woningstichting Rochdale. ‘Samen moeten we het als projectteam doen, want ik geloof dat we iets nieuws en iets moois te pakken hebben met elkaar.’



Jeroen van Lier, Vorm

Marice de Lange, Gemeente Amsterdam

Eric Nagengast, Rochdale

‘HET IS GEDURFD EN IN Z’N HOEDANIGHEID NIEUW IN DE HOOFDSTAD’

ACE is niet zomaar een project. Het is een ambitieus 3-in-1-project (wonen, sport en educatie) midden in een bedrijvig stadsdeel. Het is gedurfd en in z’n hoedanigheid nieuw in de hoofdstad te noemen. De consequentie? Het ligt daarmee direct onder een vergrootglas. Betrokkenen kijken nieuwsgierig mee naar de verrichtingen van de werkgroep. ‘Vooral omdat iedereen de potentie ervan inziet’, vertelt de opdrachtgever van de gemeente.

Ze verduidelijkt: ‘Er ligt een ingewikkelde opgave in Amsterdam. We moeten woningen toevoegen en tegelijkertijd oplossingen bedenken die inhaken op sociale én gezondheidsvraagstukken. Dat is een levensgrote puzzel. We moeten nieuwe stukken Amsterdam maken die toegankelijk zijn voor de gewone Amsterdamer. ACE is dus absoluut geen tennisspelletje, maar 100 procent voor het *echte* voor onze stad.’

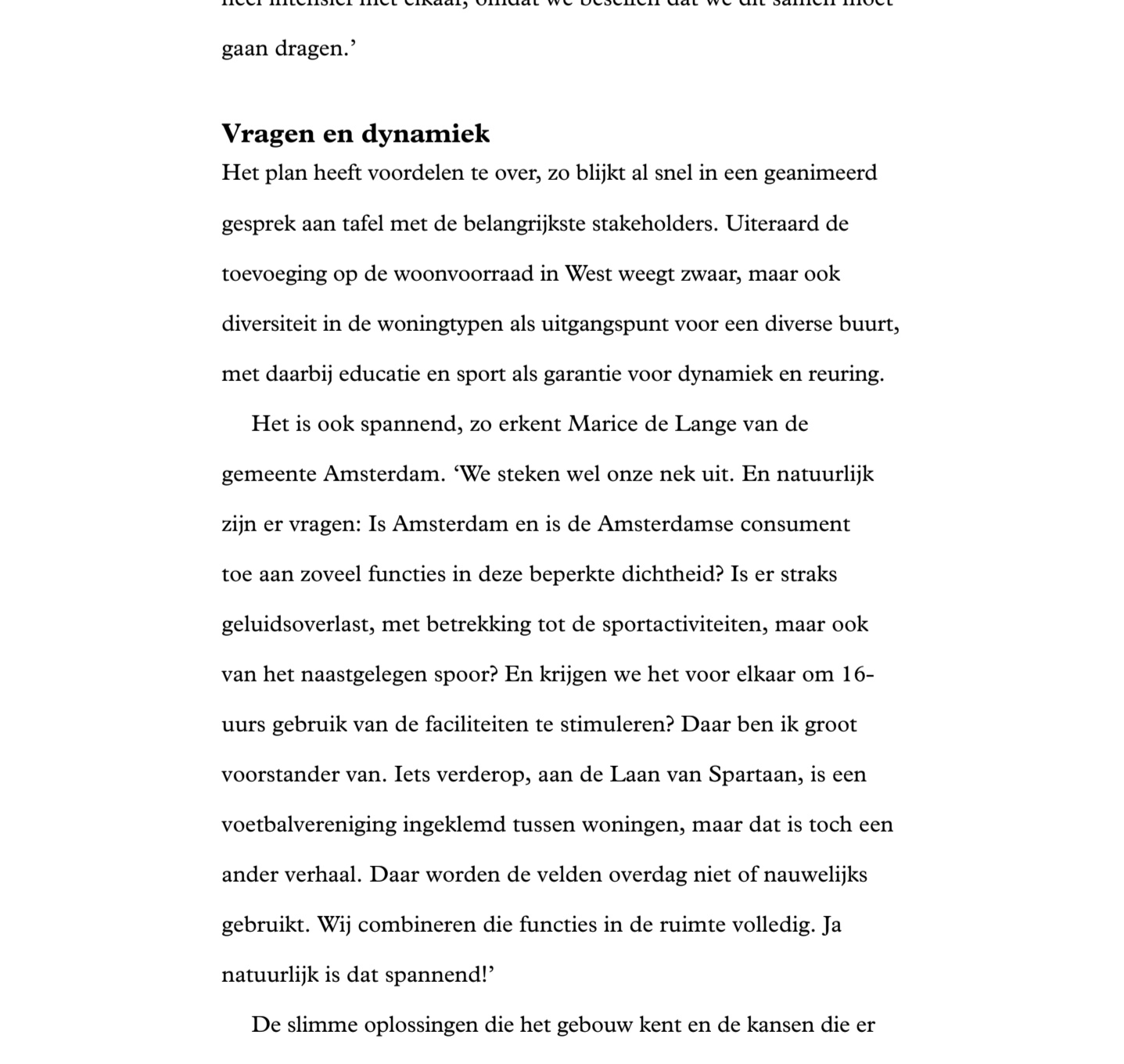
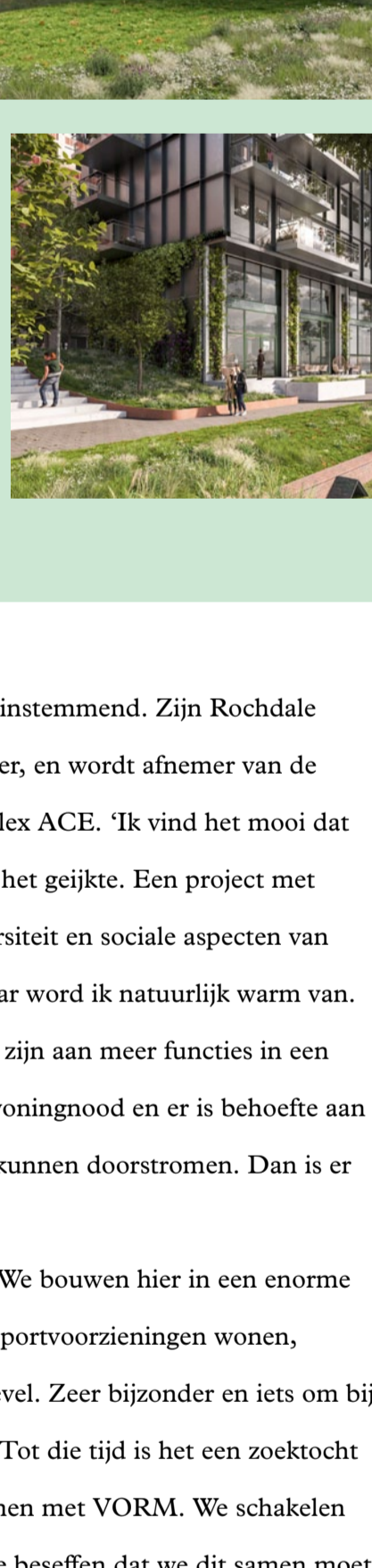
Woningen en rackets

Terug in de tijd. De Jan Evertsenstraat kwam vóór de bouwcrisis op de radar bij VORM. In gesprek met de huidige erfpachters bedacht VORM in 2019 een voorstel voor zelfrealisatie, dat tegelijkertijd een transformatie van het huidige Tennispark Sloterplas betekent en een impuls voor de leefbaarheid van het stadsdeel. In een reeks gesprekken die volgde raakte de gemeente Amsterdam overtuigd van de plannen en ziet ook Rochdale kansen om haar woonportefeuille te verbeteren.

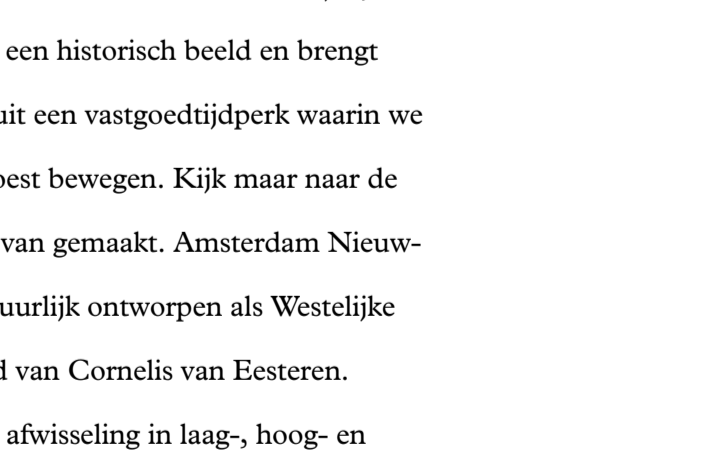
Jeroen van Lier spreekt beeldend over het plan dat op het huidige tennispark gaat herrijzen. Maar liefst 565 woningen ingebed in een sportcomplex met in eerste instantie 8 tennisbanen (buiten), 2 binnenbanen en 4 indoor padelbanen, een inpandige parkeergarage en een brede school. ‘Geen traditionele nieuwbouw, maar een innovatieve gebiedstransformatie. Met een woontoren en een herindeling van het sportpark.’

De ontwikkelingsmanager glundert als hij over zijn creatieve vondst spreekt. Het tennispark in Slotermeer grenst aan de Sloterplas, met tal van recreatie en groen. ‘Als je goed kijkt naar het gebied dan hangt dat van breiwerkjes aan elkaar. Wonen, werken, recreëren en educatie. Toch is er duidelijk een balans en daar kun je niet aan voorbij gaan in de drang naar meer woningen. En dus gaan we woningen combineren met racketsportfaciliteiten en een school. We creëren daarmee als het ware een gestapelde mini-stad. Dat moet. Want vierkante meters zijn schaars in stedelijke gebieden en zeker in Amsterdam. Met ACE veranderen we een monofunctionele situatie in een mixed use-omgeving, waarin we opportunistisch naar de woonopgave kijken, maar ook naar inclusie en gezondheid. Dat is in deze tijd essentieel voor de leefbaarheid in steden.’

U bent halverwege



‘IS AMSTERDAM EN IS DE AMSTERDAMSE CONSUMENT TOE AAN ZOVEEL FUNCTIES IN DEZE BEPERKTE DICHTHEID?’



Van opzij knikt Eric Nagengast instemmend. Zijn Rochdale heeft veel woningbezit in Slotermeer, en wordt afnemer van de sociale huurwoningen in het complex ACE. ‘Ik vind het mooi dat we breder zijn gaan nadenken dan het geijkte. Een project met gemengde functies, waardoor diversiteit en sociale aspecten van het leven worden gestimuleerd, daar word ik natuurlijk warm van. Persoonlijk denk ik ook dat we toe zijn aan meer functies in een beknopt woongebied. Er is grote woningnood en er is behoefte aan mogelijkheden om als bewoner te kunnen doorstromen. Dan is er nieuw aanbod nodig.’

Hij denkt even na en vervolgt: ‘We bouwen hier in een enorme dichtheid en combineren met die sportvoorzieningen wonen, werken én recreëren. Dat is next level. Zeer bijzonder en iets om bij de oplevering heel trots op te zijn. Tot die tijd is het een zoektocht voor ons en voor de gemeente, samen met VORM. We schakelen heel intensief met elkaar, omdat we beseffen dat we dit samen moet gaan dragen.’

Vragen en dynamiek

Het plan heeft voordelen te over, zo blijkt al snel in een geanimeerd gesprek aan tafel met de belangrijkste stakeholders. Uiteraard de toevoeging op de woonvoorraad in West weegt zwaar, maar ook diversiteit in de woningtypen als uitgangspunt voor een diverse buurt, met daarbij educatie en sport als garantie voor dynamiek en reuring.

Het is ook spannend, zo erkent Marice de Lange van de gemeente Amsterdam. ‘We steken wel onze nek uit. En natuurlijk zijn er vragen: Is Amsterdam en is de Amsterdamse consument toe aan zoveel functies in deze beperkte dichtheid? Is er straks geluidsoverlast, met betrekking tot de sportactiviteiten, maar ook van het naastgelegen spoor? En krijgen we het voor elkaar om 16-uurs gebruik van de faciliteiten te stimuleren? Daar ben ik groot voorstander van. Iets verderop, aan de Laan van Spartaan, is een voetbalvereniging ingeklemd tussen woningen, maar dat is toch een ander verhaal. Daar worden de velden overdag niet of nauwelijks gebruikt. Wij combineren die functies in de ruimte volledig. Ja natuurlijk is dat spannend!’

De slimme oplossingen die het gebouw kent en de kansen die er liggen, winnen het van de vragen en misschien ook wel de twijfel, beaamt Eric Nagengast. Hij schetst een historisch beeld en brengt die naar de actualiteit. ‘We komen uit een vastgoedtijdperk waarin we vonden dat we alles naast elkaar moest bewegen. Kijk maar naar de naoorlogse wijken, daar zijn er veel van gemaakt. Amsterdam Nieuw-West is daar een voorbeeld van, natuurlijk ontworpen als Westelijke Tuinsteden onder het gedachtegoed van Cornelis van Eesteren. Prachtige architectuur, hier en daar afwisseling in laag-, hoog- en middenbouw. Maar de scherpe scheiding van wonen, werken en leven is niet meer van deze tijd. De wereld is veranderd en zoekt al twintig jaar naar een nieuwe waarheid die past bij de ontwikkelingen die we nu doormaken als stad. ACE is misschien wel die nieuwe vertaling die we met elkaar zoeken. Dat zou prachtig zijn.’

Op zoek naar kapitaal

Met het commitment van de gemeente Amsterdam en corporatie Rochdale heeft VORM een stevig fundament voor het slagen van het project. Desondanks moet er nog het een en ander gebeuren, voordat Jeroen van Lier echt van een succesvolle start wil spreken.

‘We zoeken naar nóg een investeerder, die naast Rochdale participeert in ACE. Dan kunnen we doorpakken. Maar zoals bekend: beleggers zijn een beetje terughoudend op dit moment. Veel partijen hebben interesse en willen een kijkje nemen, maar gaan nog niet over tot aankoop. We moeten nog even geduld hebben... Ik heb er alle vertrouwen in dat we op korte termijn vooruit kunnen.’

Er ontvouwt een interactief gesprek aan tafel. ‘In Angelsaksische landen is het gebruikelijk dat er één beheerder is, als eigenaar van alle faciliteiten’, stelt Erik Nagengast. Jeroen van Lier knikt. ‘Zeker. Beleggingsfondsen denken steeds meer na over een totaalpakket, veel breder dan wonen. We kijken naar diverse opties om een zekere financiële situatie te creëren en daarmee onze plannen samen te kunnen verfijnen. Daarin neemt VORM haar verantwoordelijkheid.’

Oprichting Marice de Lange is in gedachten verzonken. ‘Ik ben zo nieuwsgierig hoe het straks zal zijn. Als professional vind ik de eerste paal en de bouwfase het leukste, maar het eindresultaat en dan mensen zien wonen, leven, sporten en naar school gaan, dat zal pas écht indruk maken om me. Daar ben ik van overtuigd. Eind 2024 hebben we met potlood de start van de bouwfase ingekleurd. Ik kan niet wachten!’