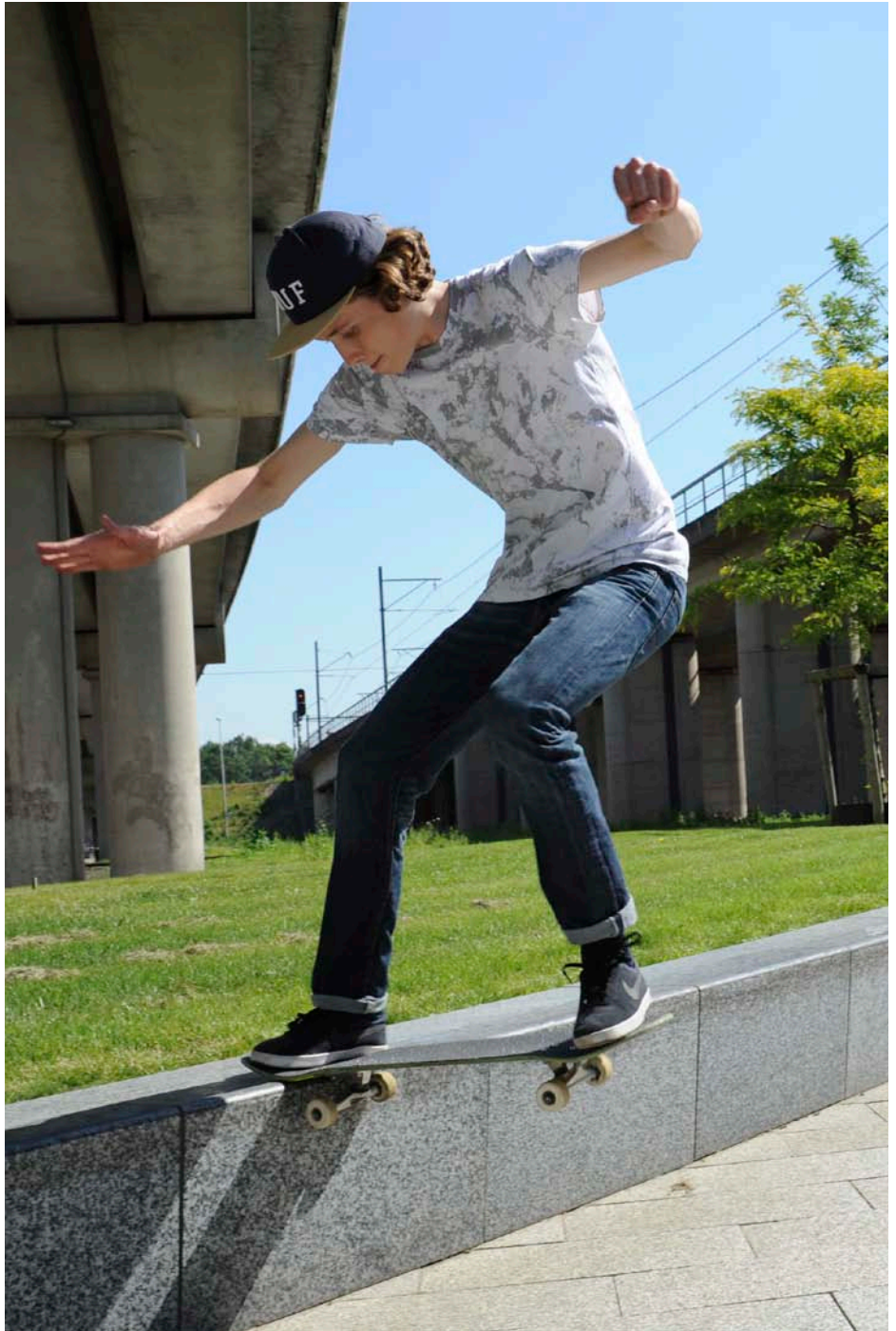


Sloterdijk **bereikbaar** op weg naar een stedelijk gebied



gebiedsstrategie oktober 2012

Sloterdijk **bereikbaar** op weg naar een stedelijk gebied

gebiedsstrategie oktober 2012

Colofon

In opdracht van Freek Ossel, de portefeuillehouder Westpoort
De gebiedsstrategie Sloterdijk is tot stand gekomen in overleg met de
stadsdelen West en Nieuw West, de ORAM en OV Westpoort.

Voor meer informatie

www.amsterdam.nl/westpoort

Ambtelijk Opdrachtgever

Ellen Nieuweboer

Projectmanager

Ron Karssing

Tekst

Ron Karssing, Maaïke Scheringa

Met bijdragen van

Michiel Bosman (PMB), Winneke van Wiggen (OGA), Paul van Elk (EZ),
Remco Suk (DIWV), Jan Hartog, Piet Koster en Ries Breek (stadsdeel
West), Pieter Boekschooten, Jan van der Vliet en Tine Veenink (allen
stadsdeel Nieuw-West)

Eindredactie

Elsje van Omme (PMB)

Stedenbouwkundig advies

Maaïke Scheringa (DRO)

Grafische Vormgeving

Bart de Vries (DRO)

Foto's

Martijn van den Dobbelsteen, Caro Bonink, Fotobank Gemeente
Amsterdam (Edwin van Eis), e.a.

Adviezen

Kees van Ruyven en Michiel Buhrs

Inhoud

Deel I - Opgave	7
1 Inleiding en opgave	8
2 Beschrijving van het gebied	13
3 Economische positionering	16
4 Bereikbaar perspectief voor Sloterdijk	19
Deel II - Variëren, Verblijven, Verankeren	25
5 De kansen	26
6 De aanpak	27
7 Variëren	28
8 Verblijven	32
9 Verankeren	35
Deel III - Instrumentarium	45
10 Een investeringsvriendelijk bestemmingsplan	46
11 Een robuust financieel kader	48
12 Faciliteren en cocreatie	50
13 Welstandsvrij en supervisie	52
14 Communicatiestrategie	53

Deel I

Opgave

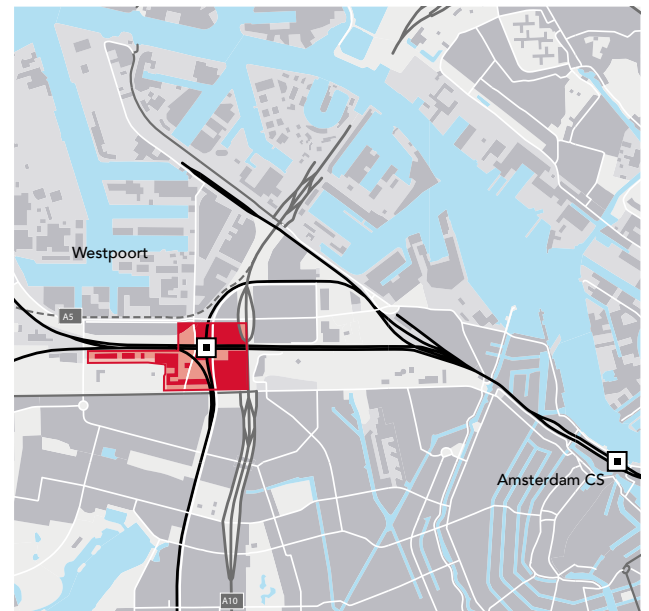
Er zijn volop kansen om het vestigings- en ondernemingsklimaat in Sloterdijk – het kantoreengebied van Westpoort – te verbeteren. Dat leidt tot een nieuw perspectief voor Sloterdijk gerelateerd aan de economische ontwikkeling van de Metropoolregio Amsterdam. Dit nieuwe perspectief is een gedeeld perspectief: door gemeente en door de gebruikers. Effect is dat gebruikers duurzamer verbonden worden met Sloterdijk.

1 Inleiding en opgave



Ligging van Sloterdijk in de stad:
ingesloten tussen de stadsdelen
West, Nieuw-West en Westpoort

Luchtfoto van het plangebied. Op de voorgrond station
Sloterdijk, in de verte het IJ en Amsterdam Centraal



Teleport is een kantoreng gebied rondom (openbaar) vervoersknooppunt Sloterdijk en maakt deel uit van Westpoort. Het ligt in de nabijheid van de stadsdelen West en Nieuw-West. Teleport is in de jaren tachtig ontwikkeld in het kader van de sterk opkomende telematicasector maar als gevolg van de snelle ICT-ontwikkelingen is Teleport nooit tot optimale bloei gekomen. Langzaam verschoof de nadruk naar kantoren.

Het resultaat is dat anno 2012 Teleport een monofunctioneel kantoreng gebied is zonder duidelijke signatuur. Er zitten vooral kantoren en de leegstand bedraagt inmiddels 20%. Dit komt overeen met de overige kantorenlocaties in Amsterdam, maar in Teleport is het aantal grootschalige kantoren – met de daarbij behorende grootschalige gebruikers – relatief groot. Het risico bestaat dat als één van deze gebruikers vertrekt, of minder ruimte nodig heeft, het leegstandspercentage substantieel toeneemt. Ten tijde van de economische crisis is er door de gemeente Amsterdam (en de omliggende regio) flink geschrapt in het planaanbod van het aantal vierkante meters kantoren. Voor Teleport betekent dat tussen 2005 -2011 in totaal 200.000 m² aan geplande nieuwe kantoren uit het oorspronkelijke Stedenbouwkundig Programma van Eisen (Save, 2005) is geschrapt. Met als resultaat braakliggende kavels zonder duidelijke bestemming.

Naast het schrappen van 200.000 m² aan kantoren en de dreigende toename van de kantorenleegstand hebben NS Stations, ProRail en de gemeente Amsterdam in de zomer van 2011 besloten om de geplande grootschalige integrale vernieuwing van het station stop te zetten. De financiële en organisatorische risico's die met de vernieuwing gepaard zouden gaan bleken in de huidige economische tijd te groot.

Voor Amsterdam is het van levensbelang dat het een vooraanstaande positie in blijft nemen in de wereld-economie. De met de Structuurvisie Amsterdam, waarvan het motto luidt "Amsterdam: economisch sterk en duurzaam", ingeslagen richting sluit goed aan bij de wens het vestigingsklimaat in het gebied te versterken. Zo'n 80% van de kantoren is nog in gebruik en daarin werken dagelijks 13.500 mensen, maar buiten kantooruren hebben werknemers en reizigers er weinig te zoeken. Door het ontbreken van andersoortige functies is het gebied niet aantrekkelijk genoeg om lang te willen verblijven. Daarnaast zorgt de rommelige openbare ruimte (kapotte stoeptegels, verkeerd geplaatste fietsen, betonblokken ter afsluiting van ongebruikte wegen, lege kavels) voor een treurige aanblik. De gebruikers ervaren het gebrek aan voorzieningen en gevoel van sociale onveiligheid als een groot probleem waardoor het vestigingsklimaat behoorlijk onder druk staat.

Het uit 2005 daterende Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor Teleport voldoet niet meer. Het SPvE ging uit van intensivering, toevoeging van programma en een integrale vernieuwing van station Sloterdijk.

Opgave

Het schrappen van kantorenvloer, de dreigende toene-mende leegstand en het wegvallen van de plannen voor het station gekoppeld aan monofunctionaliteit, een onder druk staand vestigingsklimaat en een matig verblijfskli-maat hebben er onder meer toe geleid dat het College van B&W eind 2011 heeft verzocht een nieuw perspectief voor Teleport te definiëren.

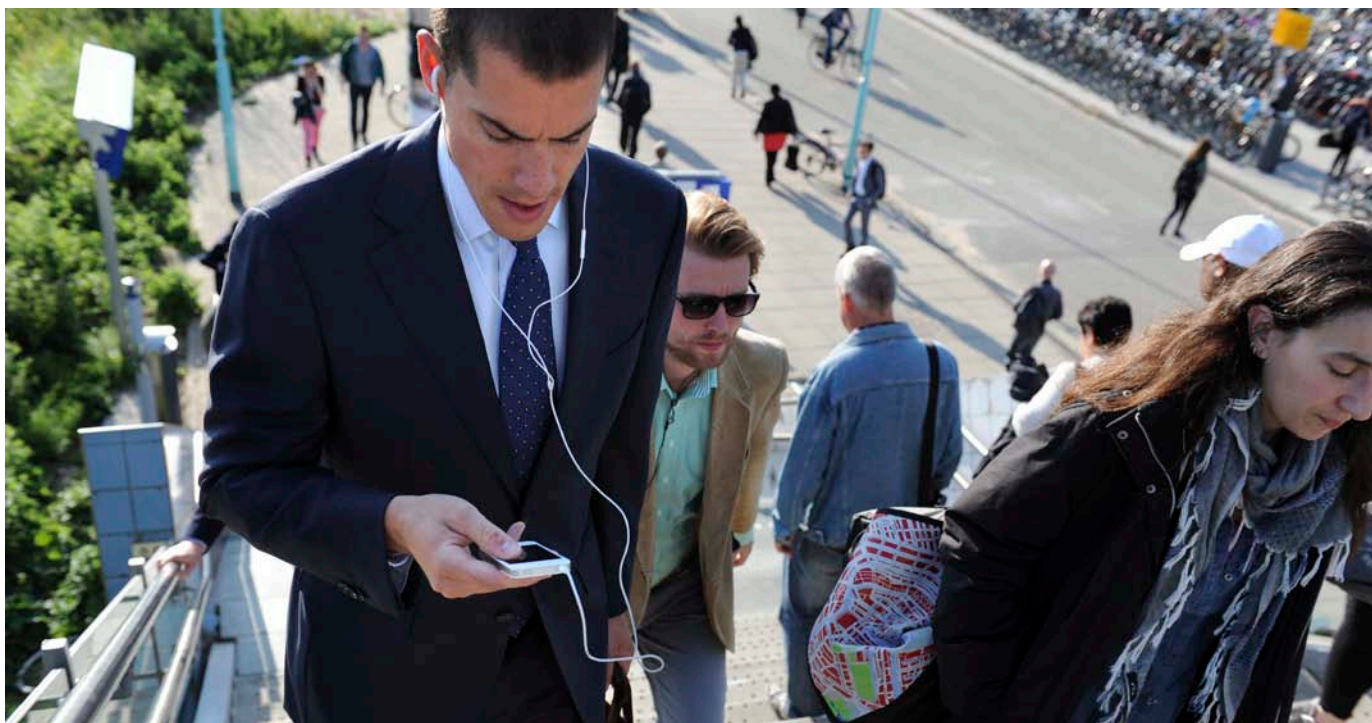
Dit nieuwe perspectief is neergelegd in de voorliggende gebiedsstrategie voor het gebied. De essentie van de gebiedsstrategie is dat Sloterdijk de komende 10 jaar zal verkleuren van een monofunctioneel kantorengedebied met een gebrek aan voorzieningen (90% kanoor) naar een meer gevarieerd en met haar omgeving verankerd stedelijk gebied (60% kantoor, 40 % andere functies waarvan 12% wonen). Het Orlyplein zal daarbij in co-cre-atie met de gebouweigenaren rondom het plein worden getransformeerd tot het gebiedscentrum van het gebied Westpoort. Door de gewenste verkleuring te faciliteren en het Orlyplein aan te pakken is de verwachting dat het vestigingsklimaat zal verbeteren.

Leegstand als kans

Leegstand biedt echter ook kansen: er is ruimte voor andersoortige functies in het gebied. Bestaande kantoren kunnen transformeren naar bijvoorbeeld expatwoningen of hotels. Door prioriteit te geven aan transformatie en terughoudend te zijn met nieuwe uitgaven is daarin te sturen.



Het voormalig KPN gebouw staat leeg. Hier is ruimte voor vestiging van nieuwe functies in het gebied



Teleport wordt Sloterdijk

De herbezinning op Teleport heeft geleid tot nieuwe ambities voor het gebied, die zijn vertaald in de voorliggende gebiedsstrategie. Er liggen voldoende kansen die het gebied de komende jaren een impuls kunnen geven. Teleport ligt op het snijvlak van drie ontwikkelingen:

1. **De Westas**, een met de komst van de Westrandweg en 2e Coentunnel in 2013 steeds belangrijker wordende stuwende economische kracht in de Metropoolregio Amsterdam;
2. **Haven-Stad**, de voorziene geleidelijke uitbreiding van het centrum in westelijke richting; en
3. **Het recreatieve Brettenpark** (of Brettenzone), een park dat door accommodatie van verschillende culturele en recreatieve functies een belangrijke metropolitane functie kan gaan vervullen.

Met de ligging op het snijvlak van deze drie ontwikkelingen heeft Teleport de ingrediënten in zich om anderzortige functies te accommoderen en te verkleuren tot een meer gemengd stedelijk gebied. Meer diversiteit aan functies brengt de gewenste verandering in het eenzijdig kantorenmilieu, terwijl de risico's van verval en waardevermindering worden gespreid. Daarbij worden de kansen die er zijn ten volle benut om het vestigingsklimaat te versterken.

Ook de gebruikers van het gebied (vertegenwoordigd door de twee ondernemersverenigingen OV Westpoort en ORAM) hebben te kennen gegeven dat er iets moet gebeuren. In 2011 heeft de gemeente Amsterdam samen met de beide ondernemersverenigingen en de KvK gezamenlijk ambities en acties voor Westpoort

vastgelegd in het "actieprogramma Westpoort op de kaart". Dit actieprogramma is het resultaat van een intensievere samenwerking tussen alle partijen. Het doel is om Westpoort nog beter op de kaart te zetten en tegelijkertijd een aantrekkelijk vestigingsklimaat te creëren. Een groot deel van de geformuleerde acties in het actieprogramma, zoals de aanpak van de kantorenleegstand en het toevoegen van voorzieningen, gaan over het gebied Teleport. Bij het tot stand komen van de gebiedsstrategie is ook de samenwerking gezocht met de ondernemersverenigingen ORAM, OV Westpoort en met gebruikers en vastgoedeigenaren in het gebied. Daarnaast is ook regelmatig contact met de in het gebied actieve makelaars en andere belanghebbenden.

De belangrijkste kernkwaliteit van het gebied is de bereikbaarheid. Bereikbaarheid in de breedste zin van het woord, in fysiek en financieel opzicht en vanwege de bereikbaarheid van nieuwe ideeën en doelen. De gebiedsstrategie biedt een nieuw en bereikbaar perspectief voor het gebied. Daar hoort een nieuwe naam bij die de nieuwe ambitie en ontwikkelingen tot uitdrukking brengt: Teleport wordt Sloterdijk. Een naam die niet alleen historisch verankerd is in de omgeving en verwijst naar de naam van het station, maar ook een naam die past bij de ambitie om het gebied te transformeren naar een multifunctioneel stedelijk gebied met het accent op werken.

De gemeente heeft recent ingezien dat de dienstverlening in Westpoort achterwege is gebleven. Bij het instellen van de stadsdelen is het beheer van de openbare ruimte en de gebiedsontwikkeling (en vervolgens

gronduitgifte) ondergebracht bij respectievelijk de Haven en de projectorganisatie Westpoort/Sloterdijken, maar de dienstverlening voor de huidige gebruikers is niet goed geregeld. Nu de gemeente dit onderkend heeft, is er geld beschikbaar gesteld om op korte termijn vanuit de projectorganisatie Westpoort/Sloterdijken de dienstverlening op te zetten. Het gaat daarbij onder meer om accountmanagement, communicatie (waaronder een website) en beleidsvorming (zodat Westpoort goed aangehaakt is op beleidsvorming binnen de metropool Amsterdam op gebied van bedrijven en kantoren). De dienstverlening richt zich ook op vragen en behoeften van de huidige gebruikers, bijvoorbeeld over wijziging van functies. Deze loketfunctie, het 8e loket van Amsterdam, krijgt nu vorm. Tegelijkertijd wordt onderzocht hoe de dienstverlening het best definitief kan worden ondergebracht. De projectorganisatie Westpoort/Sloterdijken is primair gericht op de ontwikkeling van het gebied en onvoldoende toegerust op een permanente dienstverlenende taak.

De gebiedsstrategie is een nadere uitwerking van het SPvE uit 2005, maar met andere accenten. De speerpunten zijn niet vastgelegd in harde cijfers, maar in doelen en in een aanpak die ruimte biedt om flexibel in te spelen op actuele marktontwikkelingen. De gebiedsstrategie zal nog vertaald worden in financiële instrumenten, zoals de transformatie-exploitatie en een geactualiseerde grondexploitatie, en in een communicatieplan. Het SPvE en de gebiedsstrategie vormen samen de basis voor het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied, dat naar verwachting in 2013 vigerend zal zijn.

Eén van de kenmerken van Sloterdijk is de grootschalige (kantoor)bebouwing. Daarnaast zijn ook het station en nabijgelegen dorp Sloterdijk herkenningpunten



2 Beschrijving van het gebied

Sloterdijk maakt onderdeel uit van Westpoort, het grootste aaneengesloten bedrijven- en havengebied van Nederland. Sloterdijk wordt begrensd door het Brettenpark, de bedrijventerreinen van Sloterdijk I en II en de haven, de woongebieden van West en Nieuw-West en de ring. Aan de hand van ligging, stedelijke structuur en een korte historie wordt het gebied gekenschetst.

Ligging en stedelijke structuur

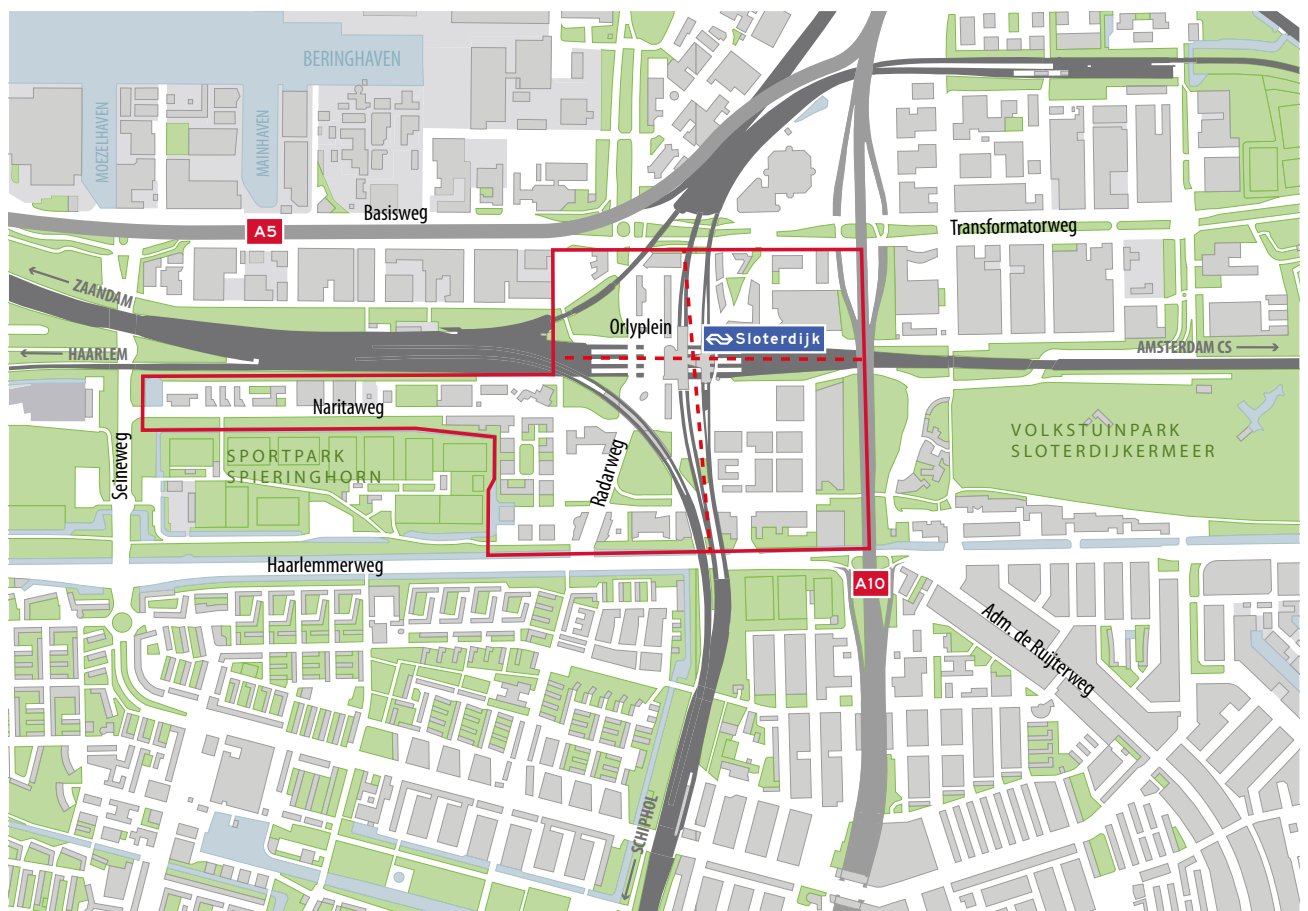
Sloterdijk ligt ten westen van de ring A10 west, ten zuiden van de haven Westpoort en ten noorden van de Haarlemmerweg. De uitlopers van Sloterdijk worden aan de westkant begrensd door de Seineweg. Voorbij de Seineweg begint de ruwe groene wereld van het Brettenpark met iets verderop recreatiegebied Spaarnwoude. Aan de noordzijde wordt Sloterdijk begrensd door bebouwing net noordelijk van de Basisweg.

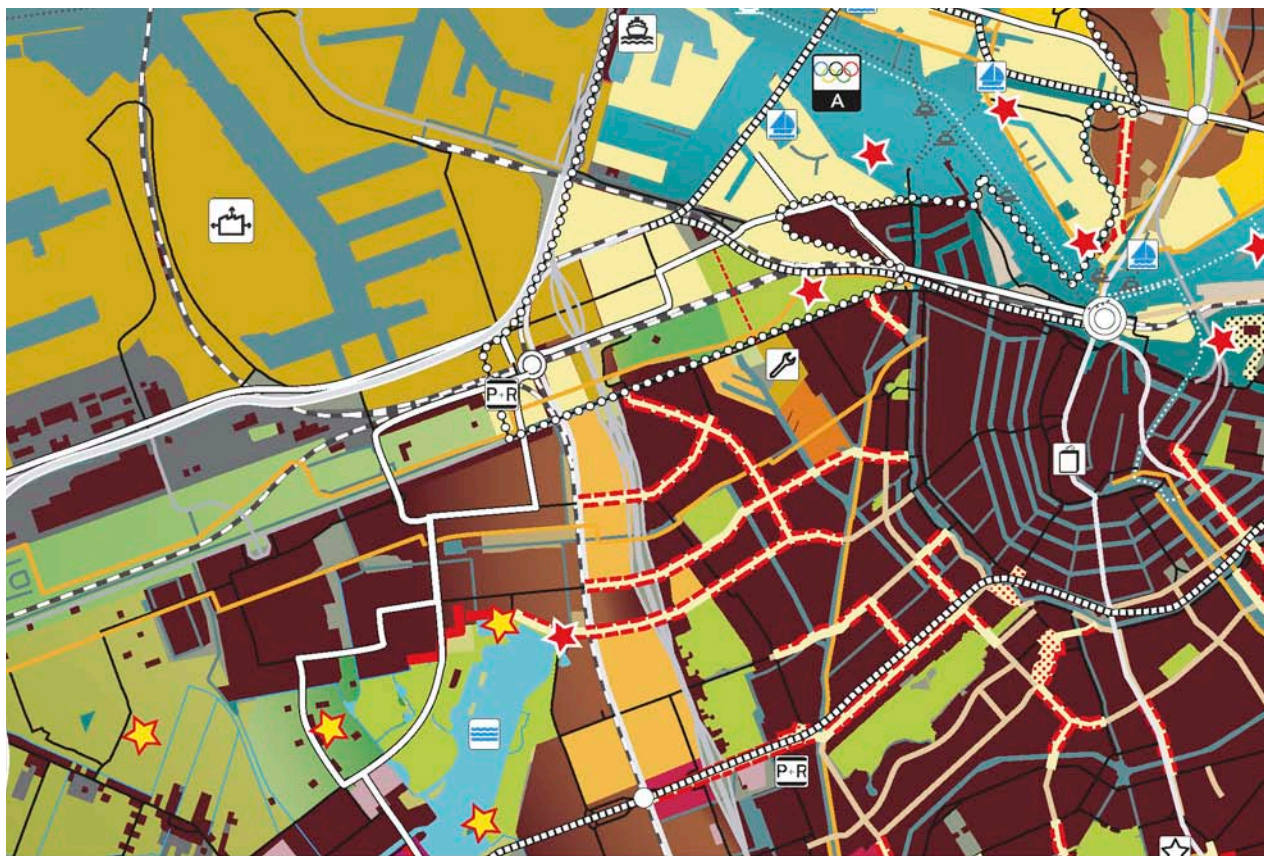
Sloterdijk is verdeeld in vier kwadranten die van elkaar gescheiden worden door de infrastructuur. Ten noorden van het spoor Amsterdam-Haarlem liggen twee kwadranten die gekenmerkt worden door grootschalige kantoorgebouwen met daarbinnen semi-openbare terreinen. De

twee kwadranten ten zuiden van de spoorlijn Amsterdam-Haarlem bestaan uit kleinschaliger bebouwing die grotendeels is gerealiseerd in gesloten bouwblokken met duidelijke rooilijnen in een helder stratenpatroon.

De leegstand doet zich sterker voor aan de noord dan aan de zuidkant van Sloterdijk. De mogelijkheden voor transformatie zijn aan de zuidkant groter door de fijnere korrel, de gebouwen met bescheidener omvang en de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt. Daarmee vraagt de opgave voor de noordzijde om een gemeenschappelijke en grotere inspanning van de gebouweigenaren en de gemeente Amsterdam.

Stedelijke structuur. Sloterdijk is verdeeld in vier kwadranten die van elkaar gescheiden worden door de infrastructuur.





Structuurvisie 2040 Sloterdijk op het kruispunt van 3 bewegingen: waterfront, uitrol binnenstad en metropolitaan landschap

Structuurvisie

De centrale ambitie van de Structuurvisie Amsterdam 2040 "Economisch sterk en duurzaam" is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte en in recreatief gebruik van water en groen en efficiënter omgaan met energie en vervoer. De ambitie is om tot 2040 ruimte te bieden aan de toevoeging van 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen, een intensiever gebruik van de haven en huidige bedrijventerrein te realiseren en ruimte maken voor waterberging.

Met de structuurvisie legt Amsterdam zichzelf regels op waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Amsterdam heeft zichzelf hierin onder meer voor de opgave gesteld het stedelijk gebied te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Verdichting leidt ook tot (geleidelijke) transformatie en toenemende menging. Deze ontwikkeling wordt Haven-Stad genoemd. In de toekomst wordt Sloterdijk de schakel tussen het havengebied, Haven-Stad en de aan de zuidzijde gelegen stadsdelen West en Nieuw-West.

Over Sloterdijk is in de structuurvisie opgenomen dat in de komende jaren, gelet op de ontwikkelingen op de

kantorenmarkt, heroriëntatie op de (stedelijke) functie van het gebied aan de orde is. Het doorbreken van de monofunctionaliteit ligt daarbij voor de hand: verkleuring van werkgebied naar verblijfsgebied. In de structuurvisie noemt de mogelijkheid van hoogbouw voor Sloterdijk vanwege de aanwezigheid van de OV-knoop bij station Sloterdijk. Er wordt een verdere verdichting van gebieden met OV-knooppunten – Sloterdijk en daarnaast onder andere Zuidas en Arenagebied – voorzien door toevoeging van andere functies. Deze functies profiteren van de gunstige ligging van deze gebieden ten opzichte van de binnenstad, de goede bereikbaarheid via het tram- en busnet in combinatie met de directe nabijheid van het (rijks)wegennet.

Op de plankaart van de structuurvisie staat Sloterdijk aangegeven als gebied voor 'werken' en ten zuiden van de spoorlijn als een gebied voor 'wonen-werken' met een 'hoofd-OV-knooppunt'. Deze gebiedsstrategie is in overeenstemming met wat de structuurvisie beoogt voor het gebied.

Korte historie

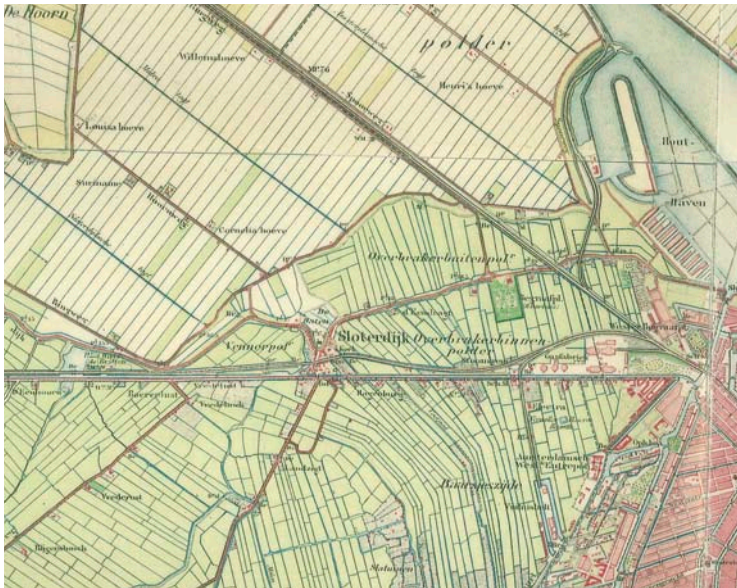
Sloterdijk ligt voor een groot gedeelte in de voormalige Achter Sloterdijker Polder en voor een kleiner deel in het voormalige IJ, na de drooglegging van 1875 de Grootte IJpolder genoemd. Het was tot de tweede helft van de 20e eeuw voornamelijk landelijk gebied. Vanaf de jaren '50 werd begonnen met de realisatie van de westelijke tuinsteden (Nieuw-West) en werd ook het gebied rondom het dorp Sloterdijk opgehoogd. In die jaren werd het eerste treinstation Sloterdijk gebouwd.

In de jaren '80 van de 20e eeuw werd het gebied gezien als een belangrijk nevencentrum van Amsterdam. In 1983 werd een nieuw station aangelegd en rond het knooppunt van de spoorlijnen vestigden zich vanaf dat moment bedrijven. Om te voorkomen dat verschillende typen bedrijven over de stad verspreid terecht zouden komen, werd een thematische indeling vastgelegd. Voor Sloterdijk zag men kansen voor de toen opkomende en veelbelovende telematicasector, die de naam Teleport

verklaart. Zoals in de inleiding beschreven is als gevolg van de snelle ICT-ontwikkelingen de telematicasector in Sloterdijk nooit tot optimale bloei gekomen en is daardoor de nadruk langzaam naar de kantorenmarkt verschoven.

In 1997 kwam de metroringlijn met als gevolg uitbreiding van het station tot een gecombineerd trein- en metrostation Sloterdijk. In 2003 is het Hemboogstation geopend, een directe verbinding tussen de Zaanspoorlijn en de westelijke spoortak; sindsdien kunnen de treinen uit het noorden van Noord-Holland rechtstreeks naar Schiphol rijden. In 2009 is aan de zuidkant van het station een nieuw bus-/tramstation aangelegd. Nadien is de infrastructuur verder aangepakt, zoals de Radarweg, om doorstroming op de wegen naar het station te verbeteren.

Omgeving van Sloterdijk door de jaren heen. Van linksboven naar rechtsonder: 1899, 1938, 1967, 2007



3 Economische positionering

De Metropoolregio Amsterdam is (inter)nationaal een gewilde plek om te ondernemen, wonen, ontdekken, pionieren, recreëren, sporten, studeren en ontspannen. En een belangrijke motor van de nationale economie. Er is hier – in tegenstelling tot andere plekken in Nederland – nog steeds sprake van groei, die aanleiding geeft tot ontwikkeling en herstructurering van gebieden in de stad, maar ook in de rest van de Metropoolregio Amsterdam.

Voor Amsterdam is het van levensbelang dat het een vooraanstaande positie in blijft nemen in de wereld-economie. Het motto voor de structuurvisie Amsterdam luidt dan ook "Amsterdam: economisch sterk en duurzaam".

Sloterdijk maakt met Westpoort onderdeel uit van het economisch gebied Noordzeekanaal / Schiphol, ook wel de logistieke Westas genoemd. De Westas is te vergelijken met andere geïntegreerde logistieke concepten (luchthaven-zeehaven) zoals elders in Europa en Azië. Deze Westas stelt de combinatie Airport-Seaport als belangrijk economisch cluster centraal. De 'Economische Verkenningen Metropoolregio Amsterdam 2012' beschrijft dat de toegevoegde waarde van logistiek € 16.2 miljard in 2011 bedraagt. Dit economische cluster is de afgelopen jaren gegroeid en ook in 2013 wordt groei verwacht. Dit cluster vormt daarmee een belangrijk deel van de economie binnen de Metropool, het aandeel in de regionale economie betrof in 2011 zo'n 19%. In dit verband gaat logistiek over meer dan vervoer; het betreft ook groothandel en opslag en daarnaast de daarmee samenhangende activiteiten zoals ICT en zakelijke en financiële dienstverlening.

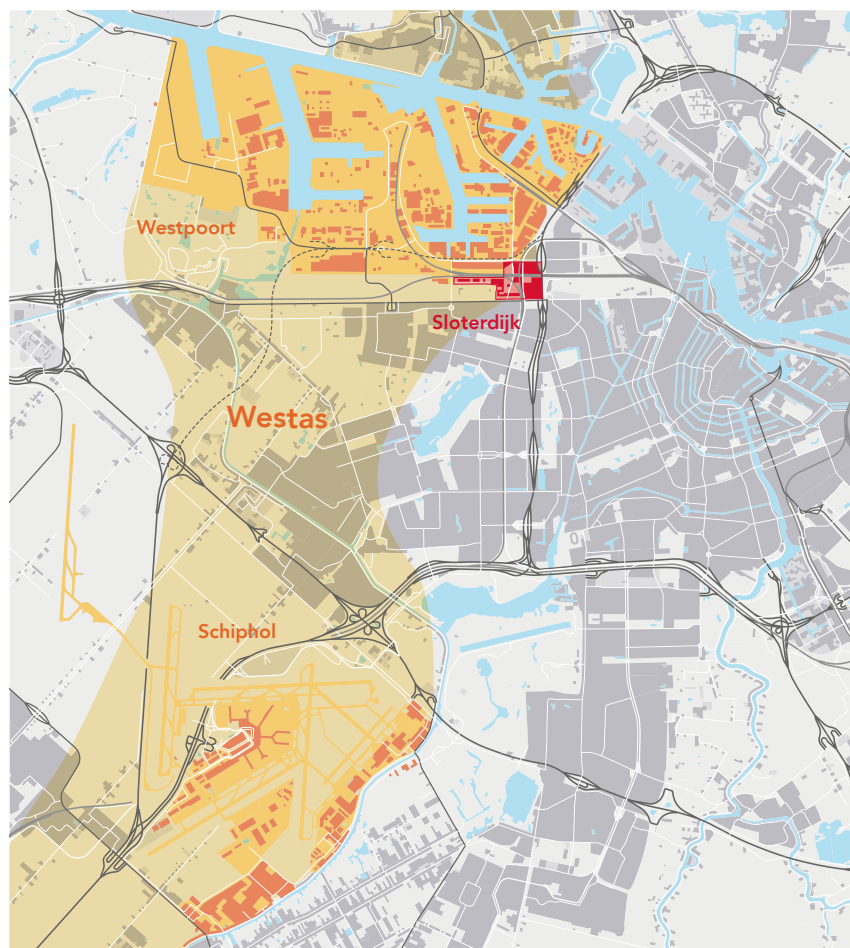
Naast de Zuidas – die zich vooral richt op de financiële en zakelijke dienstverlening en op (multi)nationale hoofdkantoren van grote bedrijven – vormt de Westas dus de tweede stuwende economische pijler voor de Amsterdamse metropoolregio (bron Ecorys 2011).

Binnen de metropoolregio Amsterdam is Westpoort één van de gebieden waar groei mogelijk is én blijft. Het grootste aaneengesloten bedrijventerrein van Nederland is belangrijk voor de economie van Amsterdam. Er zijn bijna 2.200 bedrijven gevestigd en er werken bijna 50.000 mensen. Daarmee is Westpoort goed voor tien procent van de Amsterdamse werkgelegenheid! Deze bedrijven nemen 11% van de Amsterdamse economie voor hun rekening. Binnen dit diverse gebied heeft Sloterdijk

een belangrijke rol als het gaat om werkgelegenheid en vestigingen: Sloterdijk kent zo'n 330 vestigingen en 13.500 arbeidsplaatsen (1-1-2011). Hierbij gaat het veelal om grote(re) vestigingen, het kleinbedrijf is ondervertegenwoordigd. Het aandeel van Sloterdijk in de werkgelegenheid van geheel Westpoort is daarmee fors. Hetzelfde geldt voor de waarde van het in Sloterdijk aanwezige vastgoed, welk bijna € 0,9 miljard bedraagt afgezet tegen zo'n € 4 miljard voor geheel Westpoort.

In mei 2011 is het Actieprogramma "Westpoort op de kaart" verschenen, een programma waarin de gemeente

De logistieke Westas strekt zich uit tussen Schiphol en de Haven; tussen Airport en Seaport





Westpoort is één van de gebieden waar groei mogelijk is en een belangrijke motor van de Amsterdamse economie

De Amsterdamse logistiek heeft:



€ 15.000.000.000
toegevoegde waarde

Schiphol is de:



3^e
vrachtluchthaven
in Europa

Schiphol zorgt voor:



60.000
directe
arbeidsplaatsen
80.000
indirecte
arbeidsplaatsen

Greenport Aalsmeer is:



het grootste centrum
voor sierteeltproducten,
45.000
arbeidsplaatsen

Havens langs het Noordzeekanaal zorgen voor:



35.000
directe
arbeidsplaatsen
25.000
indirecte
arbeidsplaatsen

Havens langs het Noordzeekanaal zijn de:



4^e
haven in Europa

Amsterdam (Haven en OGA) met ondernemersverenigingen ORAM en OV Westpoort en de KvK gezamenlijk streven naar een verbetering van het gebied. Bij het opstellen van het actieprogramma 'Westpoort op de Kaart' is gebruik gemaakt van de Economische waarde van Westpoort, een door O+S uitgevoerd onderzoek uit 2011.

Huidig vestigingsklimaat

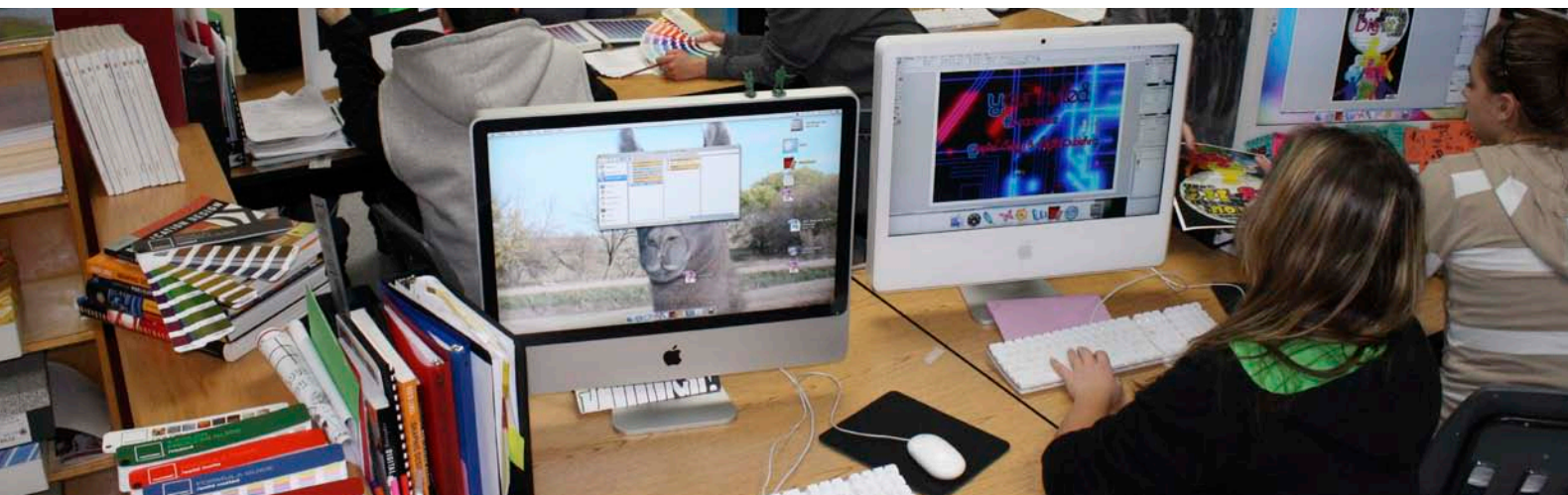
Sloterdijk is op dit moment minder aantrekkelijk als vestigingslocatie. Het in de jaren tachtig van de vorige eeuw opgezette monofunctionele kantorengedebied gericht op telecombedrijven is achterhaald. Dit blijkt onder andere uit de toegenomen leegstand en de sterk teruggelopen vraag. Deze teruggelopen vraag in de kantorenmarkt is mede te verklaren door de economische crisis en de gevolgen van 'het nieuwe werken', maar daarnaast speelt het onaantrekkelijke vestigingsklimaat zeker ook een bepalende rol.

Een positief vestigingsklimaat maakt een gebied aantrekkelijk. Het vestigingsklimaat wordt bepaald door een evenwichtige combinatie van de factoren infrastructuur/bereikbaarheid, voorzieningenniveau, prijs-/ kwaliteitsverhouding, opleidingsniveau/scholen, imago/regelgeving en leefbaarheid/omgeving. De kracht van Sloterdijk zit in haar goede bereikbaarheid (zowel met OV als met de auto), de zakelijke omgeving en de diversiteit aan bedrijvigheid in de nabije bedrijventerreinen van heel Westpoort.

Uit het O+S onderzoek uit 2011 "economische waarde van Westpoort" komt naar voren dat voorzieningen worden gemist, de omgeving onvoldoende aantrekkelijk en leefbaar gevonden wordt en dat de dienstverlening (vanuit de gemeente aan bedrijven) veel beter kan. De in Sloterdijk gevestigde bedrijven pleiten ervoor om de komende tijd te investeren in veiligheid, voorzieningen, interne bereikbaarheid en de verbinding met de stad.

Toekomstverwachting

De gebiedsstrategie is gericht op het verbeteren van het vestigingsklimaat door het bieden en vanuit de gemeente faciliteren van een nieuw perspectief, waarin het monofunctionele karakter van Sloterdijk wordt doorbroken. Door het accommoderen van voorzieningen (waaronder wonen) zal Sloterdijk verkleuren tot een meer gevarieerd gebied. De kansen voor de verkleuring liggen juist ook in de leegstand van kantoren, dit biedt ruimte voor het toevoegen van andersoortige functies zoals expatwoningen en hotels. In het afgelopen jaar zijn een drietal leegstaande kantoorgebouwen getransformeerd naar hotels.



De economische structuur kan de komende 10 jaar worden versterkt door:

- Samenwerking met ondernemersverenigingen, parkmanagement en gebiedsambassadeurs voort te zetten en te versterken
- Vorm geven van de samenwerking – ambtelijk en bestuurlijk – met de aangrenzende stadsdelen West en Nieuw-West
- Een gemeentelijke inzet die barrières voor gebruikers weg neemt en kansrijke ontwikkelingen ondersteunt
- Een alternatief toekomstbestendig plan voor het station Sloterdijk

Effect van deze samenwerking en inzet is dat gebruikers en gemeente met hetzelfde perspectief het gebied bezien en ontwikkelen en gezamenlijk zoeken naar kansen en verbindingen met andere functies, zoals onderwijs, waardoor innovatie tot stand kan komen en de economie verder kan worden versterkt.

Kenniseconomie is één van de belangrijke sectoren voor de toekomst van Sloterdijk

	Vestigingen in Sloterdijk	Werkgelegenheid per sector in Sloterdijk
Meest voorkomende sectoren	Advies en onderzoek	Zakelijke dienstverlening
	Dienstverlening	Advies en onderzoek
	Groothandel	Informatie en media
	Informatie en media	Financiële dienstverlening
Minst voorkomende sectoren	Industrie	Industrie
	Cultuur, sport, recreatie	Detailhandel
	Horeca	Horeca
	Gezondheidszorg en welzijn	Cultuur, sport, recreatie

4 Bereikbaar perspectief voor Sloterdijk

In gesprekken met gebruikers en gebouweigenaren is er een perspectief tot stand gekomen voor de toekomst van Sloterdijk: Waardebehoud van het gebied en het duurzaam binden van de huidige gebruikers aan het gebied zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de verkleuring van Sloterdijk.

Het afgelopen jaar zijn samen met de gebruikers al een aantal stappen gezet om het gebied te verlevendigen en de strijd aan te gaan met de leegstand. Deze samenwerking heeft geleid tot een aantal concrete resultaten, op het gebied van transformatie van leegstaande kantoorgebouwen en nieuwe initiatieven op niet bebouwde kavels en in de openbare ruimte. Hiermee is de verbetering van de verblijfskwaliteit van Sloterdijk al in gang gezet.

Het afgelopen jaar zijn drie leegstaande kantoorgebouwen getransformeerd naar hotels:

- Realisatie van **Holiday Inn Express**, een hotel met zo'n 250 kamers in een leegstaand kantoorgebouw aan het Orlyplein. Het hotel is geopend in december 2011. Een uitbreiding van het hotel op de begane grond is

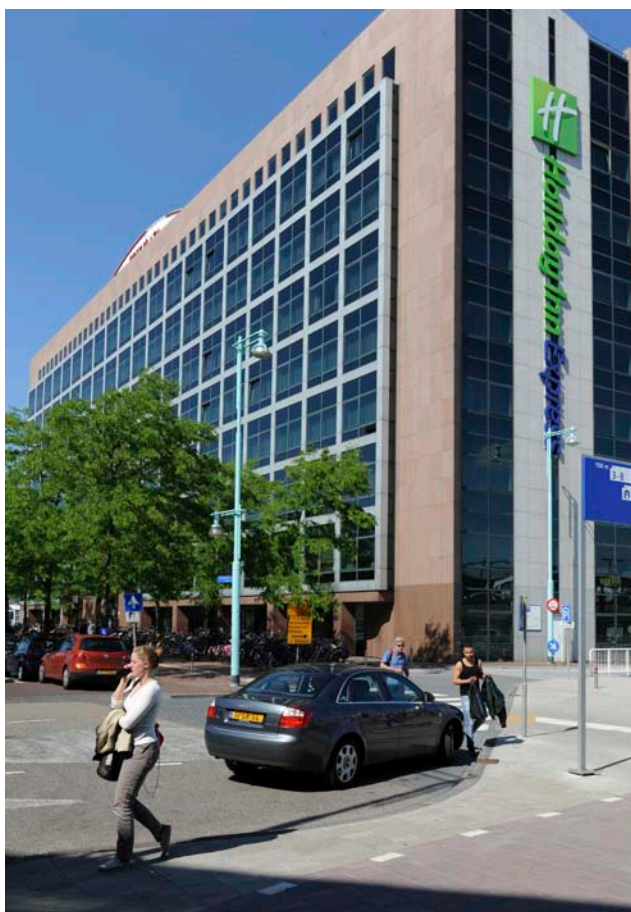
voorzien.

- Realisatie van een hotel met 230 kamers voor de **Meininger Group** in een leegstaand kantoorgebouw aan het Orlyplein. Het hotel is medio 2012 geopend.
- Realisatie van **extended stay appartementen** in het leegstaand kantoorgebouw OrlyCentre. Deze appartementen zijn in september 2012 geopend.

In de afgelopen tijd zijn er nieuwe functies gekomen of is er een andere invulling gegeven aan niet bebouwde kavels en openbare ruimte. Soms van tijdelijke aard, soms permanent. Deze functies ondersteunen de gewenste verkleuring van Sloterdijk naar een stedelijk gebied:

- Opening van de een tot horecagelegenheid

Holiday Inn Express en Meininger: twee leegstaande kantoorgebouwen die recent getransformeerd zijn tot hotels. De verbetering van de verblijfskwaliteit op Sloterdijk is hiermee al ingezet.





verbouwde tram (de A'damse tram) gelegen op het vernieuwde Carrascopelein in 2011. Naast horecagelegenheid worden er vanuit de A'damse tram feesten georganiseerd. De A'damse tram is mede verbouwd met hulp van leerlingen van het Hout- en Meubileringscollege.

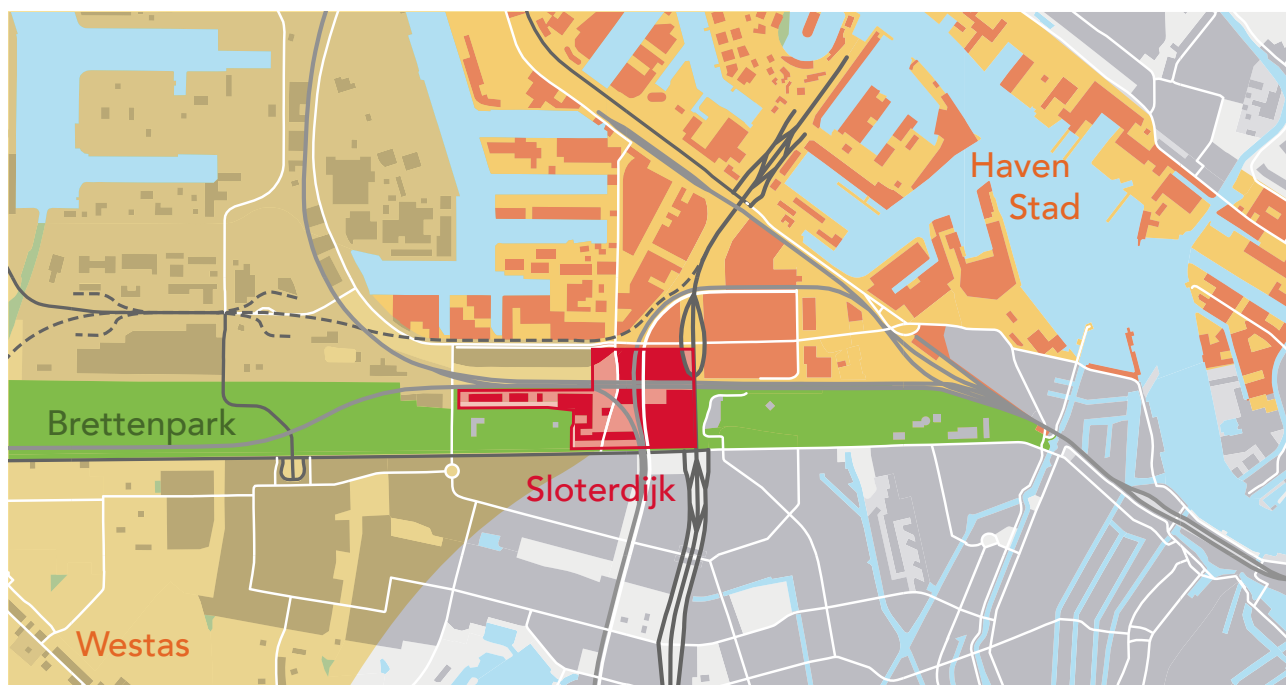
- Opening van een extra vestiging van Starbucks in een paviljoen op het wachtplein voor de bussen in maart 2012.
- Inrichting van een tijdelijk voetbalveld op een lege, centraal in Sloterdijk gelegen, kavel naast het bus- en tramstation. En daarnaast is een houten bank geplaatst die gemaakt is door leerlingen van het in Sloterdijk gevestigde Hout en Meubileringscollege

Sloterdijk op het snijvlak van drie ontwikkelingen

De optimale bereikbaarheid en de strategische ligging ten opzichte van drie actuele ontwikkelingen: de Westas, Haven-Stad en het Brettenpark bieden voldoende aanknopingspunten om het gebied de komende jaren een impuls te kunnen geven.

1. Westas

Sloterdijk ligt op de Westas, dé corridor van Schiphol tot het Noordzeekanaal voor bedrijven uit de wereld van handel, transport en aanverwante bedrijfstakken. De uitstekende bereikbaarheid – zowel met openbaar vervoer, auto als met vliegtuig maakt de locatie interessant voor de internationale markt. Sloterdijk ligt voor hand voor vestiging van (hoofd)kantoren op gebied van logistiek en distributie.



Sloterdijk op het snijvlak van drie ontwikkelingen: de WestAs, HavenStad en het Brettenpark



2. Haven-Stad

De metropoolregio Amsterdam staat voor de opgave om tot het jaar 2040 nog minimaal 150.000 woningen op te leveren, waarvan 70.000 woningen binnen de stadsgrenzen. Vanuit de Structuurvisie Amsterdam 2040 is met de ambitie uit te groeien tot een internationaal concurrerende, duurzame Europese metropool de keuze gemaakt voor verdichting en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Intensiever gebruik van de ruimte betekent in dat kader dat er vooral binnen de ring druk zal ontstaan waarbij bestaande bedrijventerreinen zullen verkleuren naar meer gemengde gebieden. In het verlengde van de succesvolle IJoverontwikkeling liggen er volop kansen de stedelijke ontwikkeling van de waterfronten langs het IJ in westelijke richting door te trekken. Haven-Stad is het toekomstperspectief, waarbinnen de ambitie bestaat om na 2020 een gemengd woon-werkgebied te laten ontstaan. In Sloterdijk kan daarmee onder de noemer Haven-Stad een begin worden gemaakt. Het mogelijk maken van woningbouw is een van de dragers van de gewenste diversificatie van Sloterdijk van een kantorengedebied naar een gemengd stedelijk gebied. Het wonen concentreert zich aan de zuidkant van Sloterdijk en beslaat 12% van het maximale programma. Sloterdijk wordt in de toekomst de schakel tussen Haven-Stad en de aan de zuidzijde gelegen woongebieden van de stadsdelen West en Nieuw West.

3. Het Brettenpark

Tussen de Haarlemmerpoort en Halfweg ligt het Brettenpark, de westelijke groene scheg van Amsterdam. Sloterdijk ligt midden in het Brettenpark. Het Brettenpark komt voort uit het Amsterdams UitbreidingsPlan (AUP uit 1935) en was bedoeld als groene zone tussen de Westelijke Tuinsteden (nu stadsdelen West en Nieuw-West) en het Westelijk Havengebied (nu Westpoort). Het groene – ietwat ruige karakter – vormt een bijzondere kwaliteit voor het toekomstige Sloterdijk. De recreatieve kwaliteit van het gebied is groot. Cultuurpark Westergasfabriek is inmiddels uitgegroeid tot een van de hotspots van Amsterdam en vormt regelmatig het decor van festivals en evenementen. Door zijn ligging zal het Brettenpark met de Haarlemmer trekvaart de komende jaren binnen de Metropoolregio Amsterdam een belangrijke rol vervullen als groenblauwe as van de stad in de richting van de kust. Dit biedt kansrijke aanknopingspunten voor de gewenste verandering van Sloterdijk.



boven:

Het REM-eiland op de Haparandadam.

onder:

Hardlopen in het Brettenpark is een geliefde bezigheid

Sloterdijk bereikbaar!

De optimale bereikbaarheid – zowel met openbaar vervoer als met de auto – is een van de kernkwaliteiten van Sloterdijk. Het is door de aansluiting op het fijnmazige bus- en tramnet en de metrolijnen optimaal bereikbaar vanuit Amsterdam. De aansluiting op de spoorlijnen naar het westelijk en noordelijk deel van Noord-Holland staan garant voor een goede verbinding met Sloterdijk. Deze spoorlijn zorgt er verder voor dat hartje centrum Amsterdam in nog geen 5 minuten vanuit Sloterdijk te bereiken is. Schiphol is slechts 10 minuten met de trein. De aansluiting op het (rijks)wegennet zorgt voor een goede aansluiting op zowel de ringweg rond Amsterdam als de nieuwe Westrandweg. Schiphol is daarmee slechts een afslag verwijderd van Sloterdijk.

Het gebied ligt ook dichtbij de Amsterdamse binnenstad. Met het Westerpark, waar veel festivals en activiteiten worden georganiseerd en creatieve ondernemingen zijn gevestigd, op een steenworp afstand. Ook de 'verkleurende' Admiraal de Ruyterweg is dichtbij, waar zich momenteel steeds meer jonge en hippe ondernemers vestigen. Ook de bereikbaarheid en de relatieve nabijheid van het centrumstedelijk milieu – hét milieu dat aantrekkelijk is voor de werknemers in de kenniseconomie – is een kans voor Sloterdijk. Deze kernkwaliteit – bereikbaarheid en de nabijheid van het centrum – is vertaald naar een nieuwe profilering van Sloterdijk. De bereikbaarheid van het gebied geldt in brede zin. Sloterdijk is namelijk bereikbaar, zowel fysiek, financieel en in de zin van nieuwe, creatieve ideeën en doelen. Kortom, Sloterdijk bereikbaar!

1. Fysiek bereikbaar

Van een solitair monofunctioneel kantorengedebied wordt Sloterdijk onderdeel van de stad. Dat betekent dat er ook ingezet moet worden op het verbeteren van de verbindingen met de omgeving. Pas dan kan er optimaal uitwisseling plaatsvinden tussen de gebruikers en bewoners van Sloterdijk en van de omliggende gebieden. De bereikbaarheid per auto, trein en openbaar vervoer was al goed. De bereikbaarheid met de auto wordt met de komst van de Westrandweg en de 2e Coentunnel zelfs nog beter. Met het verbeteren van de verbindingen op een aantal essentiële knooppunten wordt de fysieke bereikbaarheid per fiets en voet ook veel beter.

2. Financieel bereikbaar

Sloterdijk-Stad is bereikbaar in de zin van betaalbaar. Voor ondernemers, maar ook huisvesters, ontwikkelaars, hoteliers en het vakonderwijs. De prijs, stoere uitstraling, vrijheid voor ondernemers, betrokken overheid en het uitnodigende perspectief zorgen ervoor dat Sloterdijk laagdrempelig is. Leegstaande gebouwen kunnen transformaties ondergaan, leegstaande kavels kunnen bebouwd worden. In Sloterdijk lopen de prijzen in de pas met de gewenste ontwikkelingen.

3. Bereikbaar voor experiment

Sloterdijk is een uniek gebied. De bijzondere infrastructuur en het vooruitstrevende karakter welke het gebied ooit op de kaart zetten, moeten behouden blijven. Nog steeds bestaat in Sloterdijk ruimte voor het experiment. Spontane en uitdagende ideeën kunnen hier worden gerealiseerd. De omgeving en de spirit maakt dat ondernemingen hier creatieve uitdagingen aandurven. Dit geldt voor de grote gevestigde namen, maar vooral voor jonge ondernemers. Door samenwerking en ontmoeting kunnen hier nieuwe ideeën ontstaan en tot uitvoering komen.



Sloterdijk is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en per auto. Daarnaast is Sloterdijk ook bereikbaar voor ondernemingen die een creatieve uitdaging aandurven

Het toekomstperspectief!

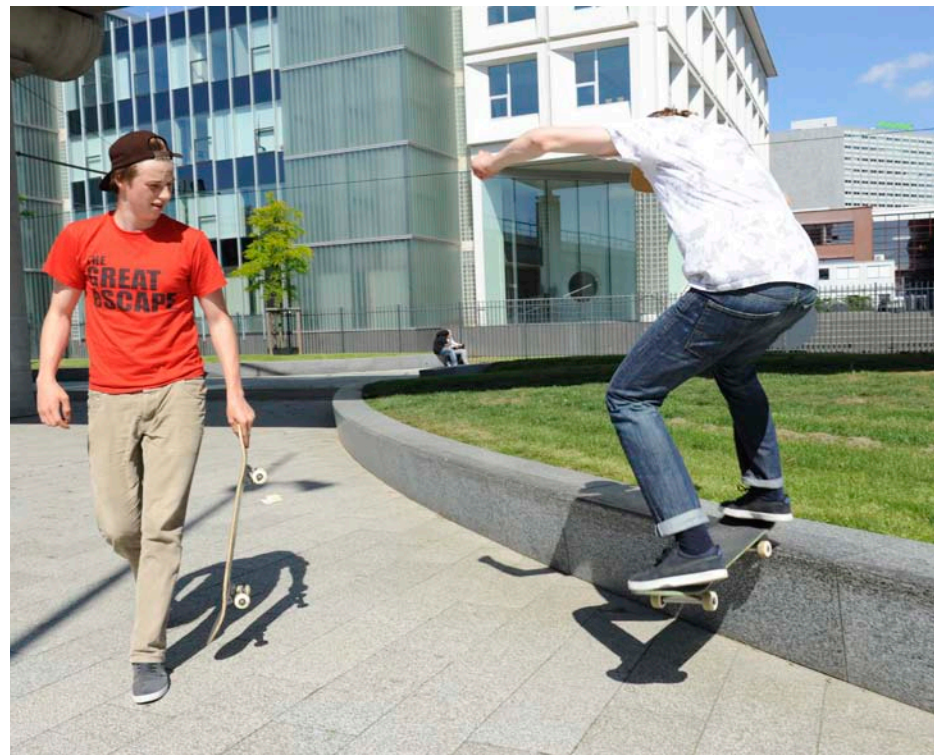
Sloterdijk wordt door nieuwe economische activiteiten, het mengen met andere functies en ook door de combinatie van werken en wonen een levendig, aantrekkelijk en toekomstbestendig stuk stad, waar mensen in de eerste plaats kunnen werken. Maar Sloterdijk zal ook een plek worden waar men straks woont, winkelt, sport, naar school gaat, een congres, restaurant of (openlucht)theatervoorstelling bezoekt en een concert bijwoont. Kortom, een volwaardig stuk stad dat met deze voorzieningen ook op bewoners uit de wijde omgeving aantrekkingskracht uitoefent.

Door het nieuwe werken groeit de behoefte aan andere plaatsen zoals bibliotheken, parken, hotellounges of restaurants, waar mensen elkaar kunnen treffen voor zakelijke aangelegenheden. Grote, conventionele kantoorgebouwen zoals die nu vooral aan de noordkant van Sloterdijk staan, zullen veelal worden aangepast aan de eisen van de kenniseconomie en de vraag vanuit de markt; meer flexibel en veelal multi tenant. Deze

kantoorgebouwen zullen veel meer gaan bestaan uit kleine, flexibele werkunits, met extra voorzieningen als kinderopvang en horeca. Daarbij zullen de binnentuinen van deze kantoorgebouwen plus de nog aan te pakken verblijfsplekken, zoals het Orlyplein, kunnen functioneren als WiFi-gedekte buitenplaatsen waar mensen elkaar op mooie dagen kunnen ontmoeten en kunnen werken.

Naast hotels in het hart van Sloterdijk is wonen een belangrijke toevoeging in het zuidelijk deel van Sloterdijk. De levendigheid na kantooruren zal erdoor toenemen. Sloterdijk heeft op dat vlak voldoende te bieden; woningen op een uitstekend bereikbare en betaalbare plek. Met de introductie van hotels, wonen en verblijven neemt de noodzaak tot goede verbindingen met de omgeving toe. Het is belangrijk in te zetten op een aantal essentiële ankerpunten, waardoor het centrumstedelijk gebied en het groen in het Brettenpark optimaal bereikbaar zijn. In plaats van een eiland in een groene-blauwe as moet Sloterdijk onderdeel worden van haar directe omgeving.

Sloterdijk fysiek bereikbaar, financieel bereikbaar én bereikbaar voor experiment



Deel II

Variëren, Verblijven, Verankeren

De gebiedsstrategie schetst een nieuw perspectief voor Sloterdijk en operationaliseert dit voor de komende 10 jaar. Het perspectief omvat een geleidelijke verkleuring van Sloterdijk naar een meer gevarieerd en met de omgeving verbonden stedelijk gebied. Meer variatie in gebruik en functies, aangename verblijfsplekken en een betere verankering van Sloterdijk met de omgeving zijn van belang

5 De kansen

Kansen voor economische ontwikkeling van Sloterdijk zijn volop aanwezig. Westpoort heeft veel bedrijvigheid binnen het logistieke cluster. De komst van de Westrandweg heeft een positieve invloed op de verdere ontwikkeling binnen dit cluster. Dat biedt ook een kans voor de verdere economische ontwikkeling van Sloterdijk. Daarnaast is de bereikbaarheid van het gebied van groot belang. De OV-knoop Sloterdijk is vanaf luchthaven Schiphol en vanuit diverse (woon en werk)gebieden binnen en buiten de metropoolregio goed en snel bereikbaar. Het centrum van Amsterdam ligt op steenworp afstand van Sloterdijk (5 minuten met de trein).

Dit biedt kansen de identiteit van het gebied aan een drietal belangrijke ontwikkelingen te ontleen:

- **Nederland ontwikkelt zich steeds meer tot een kennis-economie.** De daaraan gerelateerde dienstverlening op diverse terreinen wint aan betekenis. Voor Teleport liggen er kansen in de dienstverlening gerelateerd aan de ontwikkeling van handel en logistiek. De ontwikkeling van dienstverlening manifesteert zich sterk in het 'nieuwe werken'. Multi tenant en wif gedekte werkplekken buiten de traditionele kantooromgeving – bijvoorbeeld op het Orlyplein in de openbare ruimte – faciliteren deze vorm van werken.
- De bereikbaarheid van het gebied is van grote invloed op de ontwikkeling van **het cluster toerisme en congressen**. In 2011 en 2012 zijn twee hotels en

een complex met extended stay appartementen in Teleport geopend. Een congresshotel is in voorbereiding. In de nabijheid wordt in West (in Brettenpark) binnenkort een viersterren hotel geopend. De strategische ligging binnen het Brettenpark maakt een meer programmatische verbinding met het cultuurpark Westerpark en het evenemententerrein in Spaarnwoude vanzelfsprekend.

- Deze bereikbaarheid in combinatie met de nabijheid van het centrum van Amsterdam maakt het gebied **kansrijk voor vestiging van onderwijsinstellingen**. Met name voor het veelal regionaal opererend beroepsgericht onderwijs. In Sloterdijk zijn al het hout- en meubileringscollege, een MBO dat opleidingen verzorgt op het gebied van onder ander meubelmaaken en scheepstimmerbouw, en hogeschool TIO, dat MBO en HBO opleidingen biedt op het gebied van hotelmanagement, eventmanagement en toerisme gevestigd. In de directe nabijheid is het Mediacollege gevestigd.

Deze ontwikkelingen zijn van grote waarde voor het toekomstig economisch profiel van Sloterdijk. Daarbij is het van belang de identiteit van het gebied te versterken op een manier dat het de gevestigde bedrijven langdurig aan het gebied bindt en tegelijkertijd nieuwe bedrijven aantrekt.

Sloterdijk biedt kansen voor de kenniseconomie maar ook voor het toerisme. Het centrum, de RAI en Schiphol liggen op een paar minuten met de trein.



6 De aanpak

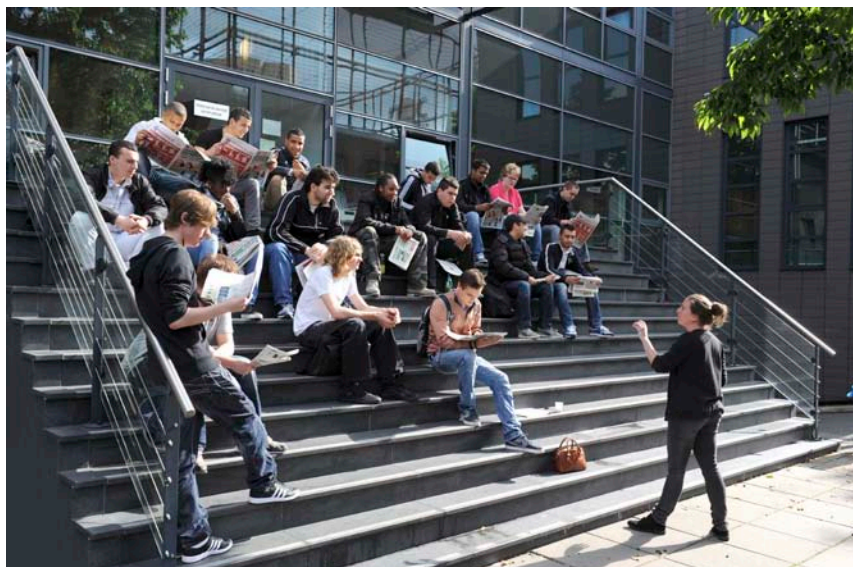
De nieuwe positionering van Sloterdijk zal vertaald worden in een communicatieplan. Daarnaast zal de verbinding worden gezocht met de Amsterdam Economic Board, Amsterdam en de ondernemingsverenigingen ORAM en OV Westpoort en de KvK slaan de handen ineen. Zij zullen actief zoeken naar nieuwe business.: Gericht aantrekken en toevoegen van nieuw programma en business kan het gebied laten groeien en bloeien! Zo kan het verkleuren naar een meer gevarieerde stedelijke omgeving, met meer en andersoortige bedrijvigheid. Een publieksfunctie, zoals een congresshotel, zou het gebied in een keer op de kaart kunnen zetten.

De huidige markt voor bedrijfs- en kantoorruimte is primair een vervangingsmarkt. Uitgifte van nieuwe terreinen voor kantoren is beperkt in de Metropoolregio Amsterdam (Buck 2010) en niet aan de orde in Sloterdijk; benutten van bestaande gebouwen is daar het uitgangspunt, nieuwbouw de uitzondering. Bestaande kantoorruimte wordt door eigenaren steeds vaker omgezet naar multi tenant en dat maakt het gebied ook bereikbaarder voor vestiging van het midden- en kleinbedrijf.

De lege braakliggende kavels worden benut voor ander programma en business of om de leefbaarheid en het imago van het gebied te verbeteren. Intensivering van het gebruik van het gebied betekent naast ruimte voor werken ook ruimte bieden aan andere functies, waardoor er meer draagvlak ontstaat voor voorzieningen en de openbare ruimte intensiever en beter wordt gebruikt. Betrokkenheid van de bedrijven bij elkaar en met het gebied Sloterdijk – aangeduid als sociale cohesie – kan een positieve bijdrage leveren aan het gebied. Uit het

onderzoek van O&S naar andere werkgebieden blijkt dat hoe meer sociale cohesie, hoe beter de samenhang en betrokkenheid. Werkgebieden met een positief imago kennen vaak een relatief hoge organisatiegraad. Een voorwaarde voor het ontstaan van sociale cohesie is dat bedrijven elkaar kennen. Vertegenwoordiging in een van de twee ondernemersvereniging en een breed opererend parkmanagement worden gestimuleerd. Parkmanagement wordt gezien als een integrale aanpak om de kwaliteit van gebieden te handhaven of te verbeteren. Parkmanagement kan in zijn meest uitgebreide vorm gaan over bewegwijzering, collectieve beveiliging, marketing en branding, gezamenlijke afvalinzameling en verwerking, gezamenlijke inkoop van onderzoek, energie en advies, dienstverlening, een gezamenlijke arbeidsmobiliteitpool en opleidingsgelegenheid. In Westpoort wordt het beheer en onderhoud van de openbare ruimte uitgevoerd door de Haven, parkmanagement kan dé gesprekspartner zijn voor de Haven over de op te stellen jaarplannen waardoor het beheer en onderhoud beter afgestemd kan worden op de behoefte van de ondernemers.

Daarnaast dragen voldoende ruimte om te kunnen ondernemen en bijpassende goede regelgeving bij aan een goed vestigingsklimaat voor bedrijven. Daarom moet de gemeente terughoudend zijn om nieuw (en bestaand) beleid te vertalen in regels; Regels kunnen drempels en belemmeringen vormen. De inzet is erop gericht dat Amsterdam minders drempels en belemmeringen opwerpt, maar wel heldere spelregels toepast.



**Herontwikkeling van
leegstaande kantoren
is regel, nieuwbouw
uitzondering**

Scholen zijn een waardevolle toevoeging in het gebied

7 Variëren

Een grotere diversiteit aan functies brengt de gewenste verandering in het eenzijdig kantorenmilieu, terwijl daarmee ook de grote risico's van verval en waardevermindering worden gespreid.

Functiemenging kan op verschillende manieren plaatsvinden:

1. door de **transformatie** van leegstaande kantoren naar andere functies en door
2. **toevoeging** van nieuwe soms tijdelijke functies die passen in een stedelijk milieu.

1. Transformatie van leegstaande kantoren

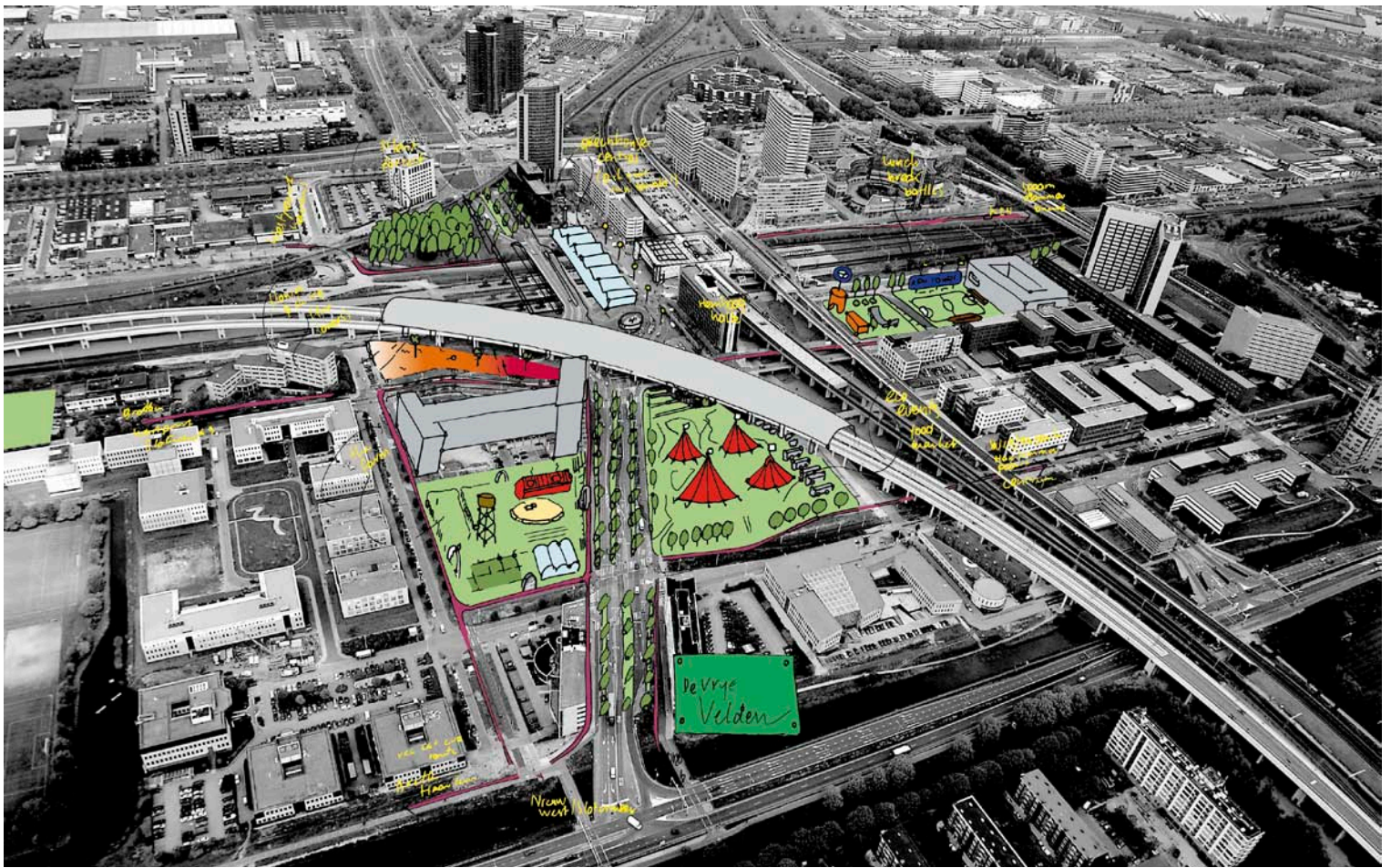
De behoefte aan vastgoed groeit minder hard of krimpt zelfs. Tegelijkertijd verandert en moderniseert onze economie. De focus is van nieuwbouw langzaam verschoven naar bestaand vastgoed, waarin de voornaamste gezamenlijke opgave ligt. Deze opgave kenmerkt zich door de zoektocht naar een hedendaags aantrekkelijk gebied en reëel perspectief voor herontwikkeling, zowel op gebouw- als op gebiedsniveau. De leegstand vormt hierbij een kans. De investeringsbereidheid van de marktpartijen en de wil om af te waarden bij gebouweigenaren zijn doorslaggevend in het slagen van de transformatie opgave. Transformatie van afzonderlijke gebouwen is echter een oplossing voor een deel van de opgave en kan niet los worden gezien van de opgave op gebiedsniveau. De gebiedsstrategie en een nieuw flexibel bestemmingsplan zijn daarop het antwoord.

Deze veranderde focus bepaalt de werkwijze voor de komende tien jaar. Een opgave voor verandering van

Prioriteit ligt bij het behouden van de huidige gebruikers



Leerlingen van het Hout- en Meubileringscollege in het gebied



De huidige economische tijd biedt ruimte voor tijdelijke initiatieven die als een vliegwiel kunnen werken voor de verkleuring van Sloterdijk.

kantoor naar andere functies die in Sloterdijk, door dreigende toename van leegstand en de gewenste variatie, zeer actueel is. Amsterdam zoekt samen met gebouweigenaren en marktpartijen actief naar een hedendaags aantrekkelijk en reëel perspectief voor herontwikkeling. Het is noodzakelijk de krachten te bundelen. Krachtenbundeling tussen zowel de gebouweigenaren onderling, als tussen de gemeente en de gebouweigenaren. Dit is met name nodig in het noordelijk deel van Sloterdijk waar grootschalige kantoorgebouwen staan. De komende jaren ligt de prioriteit bij het zo effectief mogelijk faciliteren hiervan. Het bebouwen van lege kavels kan alleen wanneer een gewenste functie niet in een leegstaand kantoorgebouw gehuisvest kan worden. De "waarde" in het gebied wordt voor een belangrijk deel vertegenwoordigd door de huidige gebruikers. Prioriteit ligt daarom in het behouden van deze gebruikers. Dat is niet alleen een belang van de individuele gebouweigenaar maar ook een gedeeld belang. Initiatieven om dat gedeelde belang effectiever in te zetten vraagt ook om nieuwe vormen van transformatie. Het faciliteren en stimuleren van een gebiedsgericht platform van eigenaren en huurders behoort tot de prioriteiten en kan leiden tot innovatieve initiatieven van gebiedstransformatie.

2. Nieuwe functies ondersteunen ontstaan van een stedelijk milieu

Het schrappen van 200.000 m² aan nieuwe kantoren heeft ook kansen gecreëerd voor de beoogde diversificatie van Sloterdijk. Zowel in ruimtelijk opzicht als in financieel opzicht. Deze nog lege onbebouwde kavels en de leegstand in gebouwen bieden ruimte voor nieuwe functies. Daarbij vraagt de huidige economische tijd om meer kleinschalige en vaak ook tijdelijke initiatieven. Deze initiatieven genereren een eigen dynamiek die al snel inhoud kunnen geven aan de gewenste diversiteit. Zij kunnen vaak ook beter inspelen op snel veranderende maatschappelijke behoeften. Het vasthouden van de huidige gebruikers kan hierdoor ook worden bevorderd, omdat het verblijven in het gebied aantrekkelijker wordt. Het afgelopen jaar is een 'buzz' ontstaan waardoor ook nieuwe initiatiefnemers geïnteresseerd zijn geraakt in het gebied. Nieuwe initiatiefnemers zijn vaak ondernemers met een pioniersinstelling. Mensen die nieuwe maakbare concepten willen neerzetten en die zich prettig voelen bij het feit dat experimenteren mogelijk en bereikbaar is in Sloterdijk.

Om een verkleuring van een monofunctioneel kantorengebied naar een gemengd stedelijk gebied te bewerkstelligen, is de verhouding van de verschillende stedelijke functies tot elkaar van belang. De juiste functiemix draagt bij tot de gewenste identiteit van Sloterdijk.

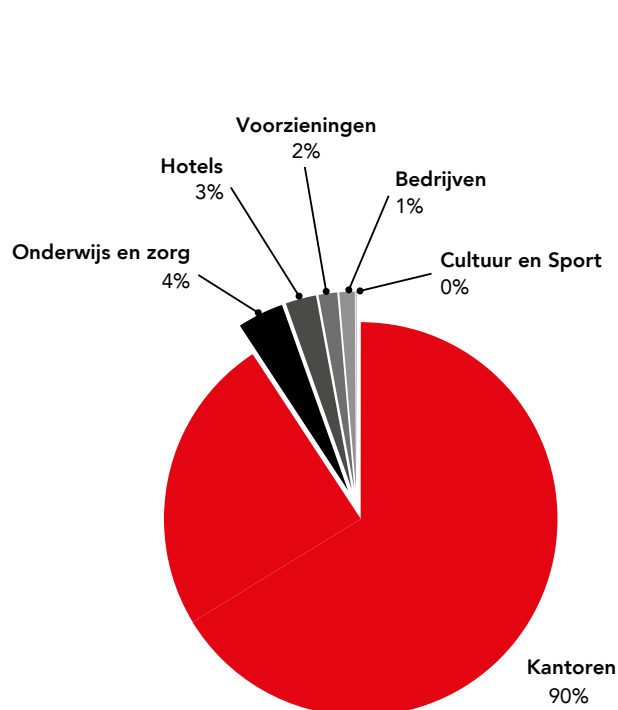




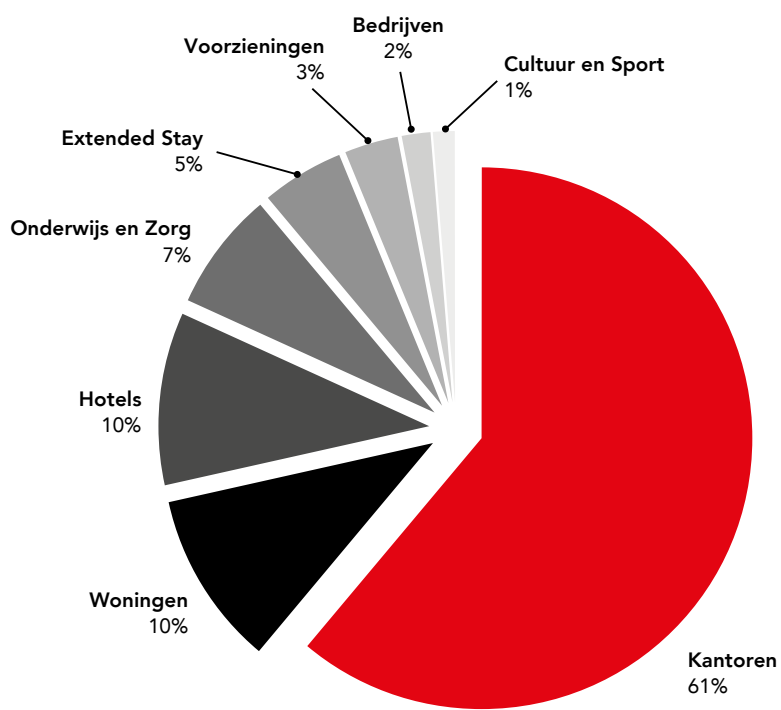
Nieuwe functies ondersteunen ontstaan van een stedelijk milieu

De ambitie is dat (tijdelijke) functies en activiteiten als vliegwielen werken voor de verkleuring van Sloterdijk. Daarin is voorzien dat in Sloterdijk de komende 10 jaar naast kantoren, bedrijven en hotels ook meer onderwijs, leisure, maatschappelijke voorzieningen, congresfaciliteiten, horeca, winkels en studentenhuisvesting ontstaan. Tijdelijke invulling van de lege kavels en de openbare ruimte heeft prioriteit. Tegelijkertijd kunnen vastgoedeigenaren delen van hun gebouw voor een tijdelijke invulling ter beschikking stellen. Tijdelijkheid vraagt niet alleen om een creatieve instelling van de initiatiefnemer maar ook om een creatieve opstelling en maatwerk van de kant van de eigenaar en verhuurder.

Van een aandeel met circa 90% kantoren nu, kan het gebied de komende tien jaar verkleuren naar een meer gemengd gebied. Het aandeel kantoren zal daarmee geleidelijk afnemen tot circa 60% kantoren, de overige 40% bestaat uit andere functies. De snelheid van de verkleuring en het aandeel kantoren daarin wordt bepaald door de markt en is afhankelijk van de investeringsbereidheid en –mogelijkheid van marktpartijen (en gebouweigenaren) en de opnamecapaciteit.



Huidig programma 580.000 m²



Programma 2023 800.000 m²

8 Verbliven

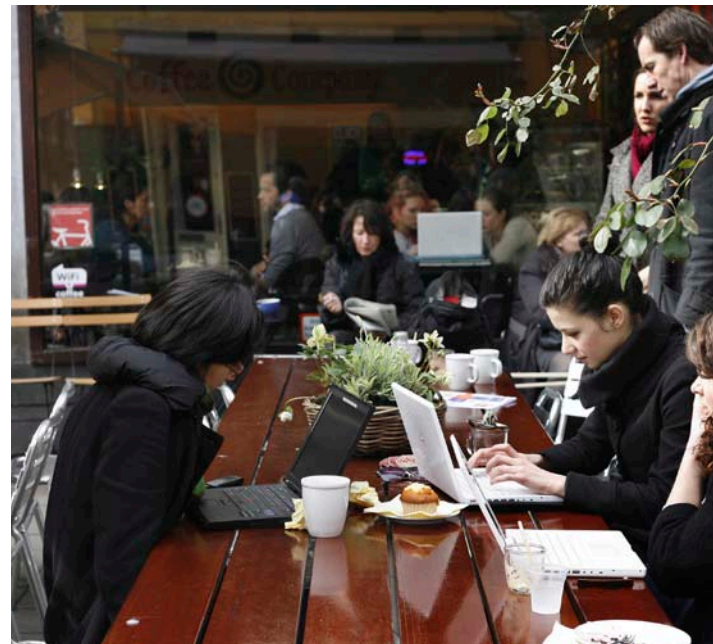
Het creëren van aangename verblijfsplekken is de sleutel voor een florerend gebied in het licht van de huidige kenniseconomie en de voorziene verkleuring van het gebied.

In Sloterdijk liggen veel aanknopingspunten voor aangename verblijfsplekken die – al dan niet in samenwerking met gebruikers – door middel van cocreatie, kunnen worden gerealiseerd. De toevoeging van studenten-eenheden in Sloterdijk vraagt ook om een aantrekkelijk verblijfsklimaat met o.a. sportvoorzieningen en andere stedelijke voorzieningen. Aantrekkelijker wordt het door meer ontmoetingsplekken, waar mensen kunnen verblijven, die beschutting bieden, bijvoorbeeld in de vorm van groen, en door veilige comfortabele routes. De routes binnen Sloterdijk naar het station kunnen aantrekkelijker, met name de route vanaf het station langs de Radarweg in de richting van het havengebied van Westpoort. De kans om voor het gebied een begin te maken met verbetering van het verblijfsklimaat ligt bij het Orlyplein. De recent van kantoorgebouwen naar hotels getransformeerde gebouwen aan het Orlyplein verlangen ook een aantrekkelijker meer op verblijven gerichte inrichting van het Orlyplein. Het Orlyplein is een van de belangrijkste ankerpunten binnen Sloterdijk zelf.

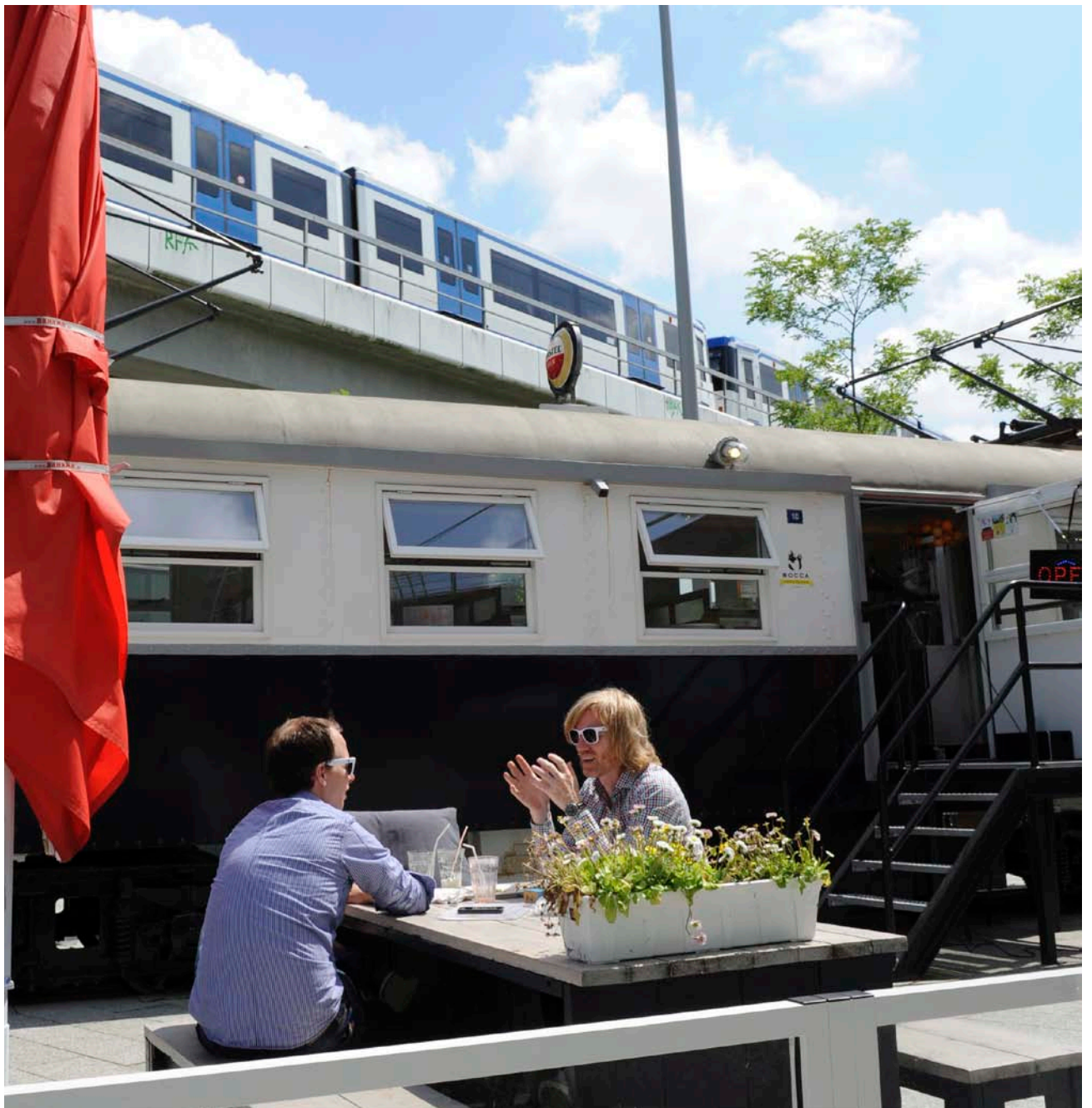
De realisatie van woningbouw, in eerste instantie in de vorm van studentenhuisvesting, aan de zuidkant van Sloterdijk vraagt om een andere oplossing van parkeren en aangrenzendere straten. Parkeren kan niet meer uitsluitend

worden opgelost op eigen terrein, zoals bij kantoorgebouwen gebruikelijk is. Voor bezoekersparkeren kan ruimte worden gevonden in de straten of elders in de openbare ruimte. De stedelijke structuur biedt daarvoor de ruimte: Barajasweg en Changiweg worden aangepakt en door slim werk met werk te maken tegelijk aangener gemaakt.

Het ten volle benutten van de kwaliteit van het Brettenpark is één van de uitgangspunten voor een prettig verblijfsklimaat van Sloterdijk. Als het Brettenpark als toekomstig metropoolpark met daarbij horende recreatieve en culturele functies ook binnen Sloterdijk kan worden ervaren, kunnen zowel in het park als in Sloterdijk zelf prettige verblijfsplekken ontstaan, die onderling zijn verbonden. Het recreatieve en culturele karakter van het Brettenpark sluit naadloos aan op het stedelijke Sloterdijk van de toekomst. Sport en spel zijn thema's die uitermate geschikt zijn om een brug te slaan tussen Sloterdijk en Brettenpark en tegelijk betekenis kunnen geven aan gebruik en inrichting van verblijfsplekken in Sloterdijk.



In Sloterdijk
liggen veel aan-
knopingspunten
voor aangename
verblijfplekken





9 Verankeren

Sloterdijk is vanwege zijn oorspronkelijke opzet en gebruik uitgegroeid tot een geïsoleerd gebied. De fysieke en maatschappelijke verbindingen met zijn omgeving zijn beperkt en het kantoreengebied is niet goed te vinden voor fietsers en voetgangers. Als gevolg daarvan zijn geen relaties ontstaan met de stedelijke gebieden van West en Nieuw-West. Sloterdijk maakt dan ook nauwelijks deel uit van het Amsterdams stedelijk weefsel.

Verankering van Sloterdijk met dit stedelijk weefsel is nodig om de uitwisseling tussen werknemers, omwonenden en bezoekers en de omgeving op gang te brengen. Dit kan door een betere en aantrekkelijkere toegankelijkheid van Sloterdijk. Mensen zullen Sloterdijk makkelijker weten te vinden en gebruikmaken van de – nog te realiseren – voorzieningen. Sloterdijk is dan niet alleen aantrekkelijk voor reizigers of gebruikers, maar ook voor omwonenden waardoor het gebied ook buiten kantooruren aantrekkelijk wordt. Bovendien ontstaat met de toevoeging van nieuwe functies een uitwisseling tussen bewoners van de stadsdelen West en Nieuw West en de toekomstige bewoners van Sloterdijk en Haven-Stad. Vanuit de gebiedsstrategie wordt ingezet op een tweetal belangrijke fysieke verbindingen die de maatschappelijke verbinding kunnen begeleiden, het gaat om:

1. **Betere noord-zuidverbindingen** met aansluitingen op de Admiraal de Ruyterweg in stadsdeel West en Burg Fockstraat in stadsdeel Nieuw-West en met de haven via de Radarweg. Het Orlyplein en de OV-knoop Sloterdijk vormen de voornaamste schakel tussen deze gebieden.
2. **Herstel van de oost-westverbinding** binnen het Brettenpark, die parallel loopt aan de Haarlemmertrekvaart vanaf de Molenwerf in het westen via de Arlandaweg in Sloterdijk richting sportpark Spieringhorn in het oosten.

Deze verbindingen kunnen eenvoudig in delen en fasen – onder andere in samenwerking met een pleksgewijze aanpak. Door verbijzondering daarvan geeft Amsterdam de verankering samen met de gebruikers vorm. Deze plekken en mogelijke stapjes komen hierna in beeld.

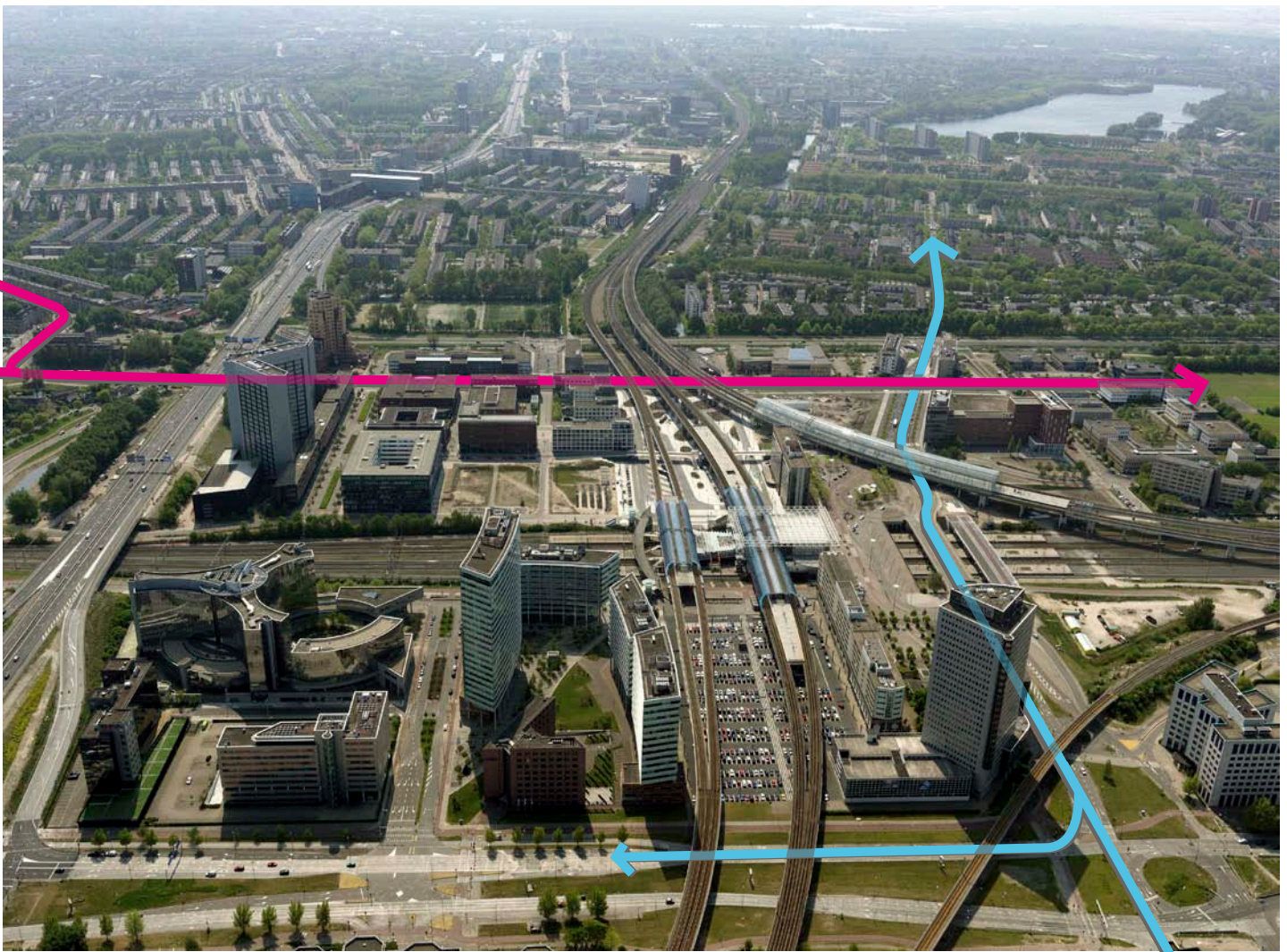
1. Betere noord-zuidverbindingen Verbeteren van de OV-knoop Sloterdijk

De trend in stedelijke ontwikkelingen is dat stations – maar ook andere (semi-)publieke gebouwen – steeds belangrijker worden in de stad. Het gaat nu niet alleen meer om het reizen, de stations van de toekomst zijn belangrijke ontmoetingsplekken die steeds beter aan de stad worden gekoppeld. Stations worden plekken van reizen én verblijf.

Ondanks het niet doorzetten van de grootschalige vernieuwing van het station gaat de OV-knoop Sloterdijk de komende jaren wel degelijk aangepakt worden. De redenen hiervoor zijn onder andere de invoering van hoog frequent spoor en de autonome groei van het treinverkeer en het daarop aansluitende openbaar vervoer. Bovendien gaat ProRail extra trapopgangen maken in het station en ligt er een opgave om de aansluiting van het bus- en tramstation op trein- en metrostation comfortabeler en veiliger te maken. Ook wordt er gestudeerd op het voorzieningenniveau in het station. Dit zou beter aan moeten sluiten op de hedendaagse behoefte en verwachting van reizigers en gebruikers van het gebied.

Naast deze ingrepen in het stationsgebouw zijn er ook rondom het station opgaven: De huidige fietsenstallingcapaciteit, zowel betaald in pandig als onbetaald op straat, is onvoldoende. Ook kan de onderlinge vindbaarheid van de verschillende vormen van openbaar vervoer, vooral ten behoeve van het overstappen, duidelijk beter.

Dit alles vraagt om aanpassingen in de OV-knoop, die een onderlinge samenhang vertonen. De gemeente heeft medio 2012 met NS Stations en ProRail op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over een aantal aanpassingen. Deze vormen het antwoord op de hiervoor beschreven knelpunten en kunnen tegelijkertijd de OV-knoop zodanig verbeteren dat het voor de komende jaren de verwachte reizigersgroei aankan. De aanpassingen worden uitgewerkt in plannen. Uitvoering ervan wordt in de periode 2013 – 2015 verwacht.



Verblijven op het Orlyplein

Het Orlyplein ligt er na de verplaatsing van het bus- en tramstation bepaald niet uitnodigend bij. Toch is het is een belangrijk ankerpunt want het vormt de schakel tussen de gebieden ten zuiden en noorden van de spoorlijn. Het is de plek waar de verkeersstromen vanuit de stad, kantoren, haven, bedrijventerreinen én de gebruikers van de OV-knoop Sloterdijk samenkomen. Het Orlyplein kan een belangrijke ontmoetingsplek worden voor de gebruikers en de toekomstige bewoners. Het moet een aantrekkelijk en levendig verblijfsgebied worden, waar ruimte is voor fietsparkeren, kleine paviljoens waarin stedelijke (en recreatieve) functies een plek krijgen, horeca, evenementen en groen. Een relatie met de recreatieve en culturele voorzieningen in het Brettenpark ligt voor de hand.

Naast de (her)inrichting van de openbare ruimte, spelen de plinten van de aanliggende gebouwen hierin een belangrijke rol. Hierin kunnen functies een plek krijgen die bijdragen aan de stedelijkheid waardoor er meer levendigheid op en rondom het plein ontstaat. Op deze plekken rondom het station Sloterdijk maakt Amsterdam in het nieuwe bestemmingsplan functiemenging mogelijk. In verband met de huidige economische situatie zullen er

op het Orlyplein de komende 10 jaar geen kavels worden uitgegeven. Er wordt nu vooral ingezet op tijdelijk gebruik van het Orlyplein.

Het plein wordt opnieuw ingericht en benut in overleg en in samenwerking met de gebruikers en eigenaren van de aan en om het Orlyplein gelegen gebouwen, NS Stations en ProRail. Vanaf 2013 wordt dit zichtbaar. In dat proces is ook ruimte voor nieuwe initiatiefnemers die een creatieve impuls kunnen geven aan het verblijfsklimaat, het karakter en de sfeer van het Orlyplein.

Stadsstraat Radarweg

De verbinding van de Radarweg (en het Orlyplein) met de Westelijke Tuinsteden en de Sloterplas is op dit moment alleen door fietsers en voetgangers te gebruiken met een wat lastige passage bij de Haarlemmerweg. Met de toevoeging van nieuwe functies en woningen in Sloterdijk zal er steeds meer uitwisseling zijn met de bewoners en gebruikers van stadsdelen West en Nieuw West. Bovendien staat de komende jaren de verbetering van de Sloterplas van een 'naoorlogse nieuwbouwplas' naar een attractieve en goed bezocht 'stadspark met plas' op de agenda. Daarom ligt een comfortabele en

De relatie van het onthechte Sloterdijk met Westpoort en de stadsdelen West en Nieuw-West verbetert door aantrekkelijkere noord-zuid-verbinding (blauw) en oost-west-verbinding (roze). De Arlandaweg en de Radarweg zijn de dragers hiervan. Deze verbindingen hebben niet alleen een ruimtelijk, maar ook een sterk maatschappelijk karakter.

Hieronder een impressie van de oost-west-verbinding.



recreatieve verbinding tussen Brettenpark, Sloterdijk en Sloterplas voor de hand. Een betere oversteekbaarheid van de Haarlemmerweg in de vorm van statuswijziging of afwaardering van de weg is daarbij zeer gewenst.

De Radarweg zal uiteindelijk een stadsstraat worden, een straat met duidelijke wanden waar in de plinten van de gebouwen stedelijke voorzieningen gevestigd zijn. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke route tussen Sloterdijk en Nieuw West.

2. Herstel van de oost-west verbinding

Landschapspark De Bretten, ook wel Brettenpark genoemd, is een groene strook ten noorden van de Haarlemmerweg, tussen de Haarlemmerpoort en Halfweg. Het gebied is rijk aan natuur, cultuurhistorie, bedrijvigheid, creatieve industrie en sportvoorzieningen. Sloterdijk maakt onderdeel uit van dit Brettenpark, de oost-west groene verbinding tussen de Haarlemmerpoort en Halfweg. Deze zone is rijk aan natuur, cultuurhistorie, bedrijvigheid, creatieve industrie en sportvoorzieningen. Met het Westerpark aan de oostzijde en sportpark Spieringhorn aan de westzijde liggen de recreatieve en culturele voorzieningen als het ware om de hoek. Door middel van het verbeteren van de verbindingen met deze gebieden, ter plaatse van de Molenwerf, de Arlandaweg en het sportpark Spieringhorn zullen deze voorzieningen nog gemakkelijker gevonden kunnen worden door de gebruikers van Sloterdijk en vice versa. De aanpak hiervan vergt gezamenlijk optrekken met de gebouweigenaren en gebruikers.

Molenwerf aantrekkelijker

De Molenwerf is de plek tussen de A10, het oude dorp Sloterdijk, Volkstuinenpark Sloterdijkmeer met daarachter het Westerpark en de kruising Haarlemmerweg/Admiraal de Ruyterweg. Het is nu een onduidelijk gebied waar mensen vaak de weg kwijt raken. In de toekomst moet de Molenwerf een plek worden waar entree naar Sloterdijk duidelijke aanwezig is, het dorp Sloterdijk meer betrokken wordt en de verbinding wordt gelegd met de ontwikkeling van gebouw 'de roze olifant' tot hotel en de ING-strook tot woningen. Bovendien kan de verbinding met de Admiraal de Ruyterweg, en het nieuwe stedelijk milieu wat hier al aan het ontstaan is, verbeterd worden. De doorgaande verbinding tussen Haarlemmerplein, Westerpark en Sloterdijk wordt door het optimaliseren van de Molenwerf aantrekkelijker en duidelijker. En door de toevoeging van nieuwe functies in bestaande gebouwen op deze plek kan de Molenwerf fungeren als begin van Sloterdijk.

Vergroenen Arlandaweg

Onderdeel van de oost-west route is de Arlandaweg. Door deze weg groen in te richten door bijvoorbeeld een relatie te leggen met recreatieve functies op gebied van sport en spel in de openbare ruimte wordt dit een belangrijke schakel tussen het volkstuintenpark en de sportvelden. Bovendien kunnen de plinten van de gebouwen een bijdrage leveren aan de levendigheid van de route en wordt het een aantrekkelijke verbinding.

Verbinden Sportpark Spieringhorn-Sloterdijk

In het verlengde van de Arlandaweg liggen de sportvelden van sportpark Spieringhorn. Om deze velden te betreden vanaf Sloterdijk moet er op dit moment eerst om de sportvelden heen gefietst worden omdat de entree aan de westzijde ligt. Sloterdijk en het Sportpark Spieringhorn kunnen echter op een eenvoudige manier met elkaar verbonden worden. Wanneer er een brug of een dam aan het einde van de Arlandaweg wordt aangelegd kunnen de sportvelden direct vanaf Sloterdijk worden ontsloten. Hierbij hoort mogelijk een nieuwe indeling van de velden en een aanpassing van de entree. Onderzocht kan worden of deze entree (en de huidige parkeerplaats) ook toegankelijk kan worden gemaakt voor auto's. .

Statuswijziging Haarlemmerweg

Voor de gebiedsstrategie en het nieuwe bestemmingsplan is geluidsonderzoek verricht. Uit dit geluidsonderzoek blijkt dat de grootste geluidsbelasting in de zone tussen de Haarlemmervaart en Arlandaweg afkomstig is van de Haarlemmerweg. De Haarlemmerweg (N200) is ter plaatse van het gebied Sloterdijk een rijksweg waar zeventig kilometer per uur gereden mag worden. Voor rijkswegen gelden andere geluidsnormen dan voor lokale stedelijke wegen. Statuswijziging of op termijn afwaardering van de Haarlemmerweg van rijksweg naar lokale stedelijke weg ligt voor de hand aangezien dit meer en betere mogelijkheden voor het realiseren van woningen in Sloterdijk biedt: er hoeft dan met een minder grote geluidsbelasting rekening te worden gehouden. Daar komt bij dat in 2013 de Westrandweg (A5) in gebruik wordt genomen en deze weg zal de functie van de Haarlemmerweg voor het doorgaand verkeer naar het noorden overnemen.

De OV-knoop Sloterdijk gaat beter functioneren door onder meer een comfortabelere verbinding tussen nieuw bus-/tramstation en trein-/metrostation Sloterdijk.



Daarnaast komen er extra fietsparkeerplaatsen op straat, nieuwe trappen in het station naar de perrons en wordt het station aantrekkelijker ingericht. Vanaf 2013 moet een en ander (gefaseerd) tot uitvoering gaan komen.










Legenda:

-  gemengd stedelijk gebied, te transformeren
-  gemengd stedelijk gebied, nieuw te bouwen
-  plintfunctie

-  verankering
-  statuswijziging Haarlemmerweg
-  potentiële verblijfsplekken

-  hotel
-  volkstuinen
-  sporten



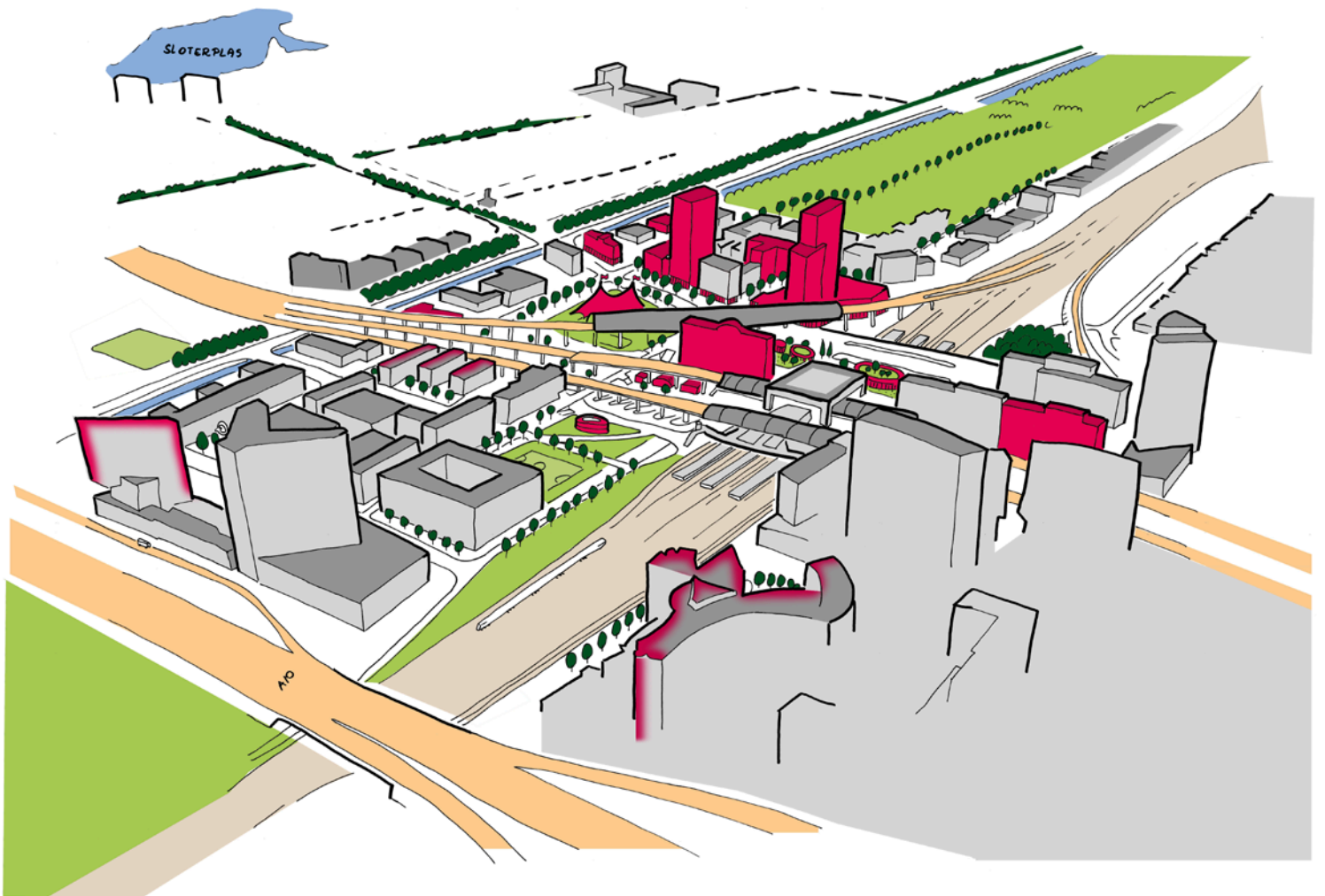
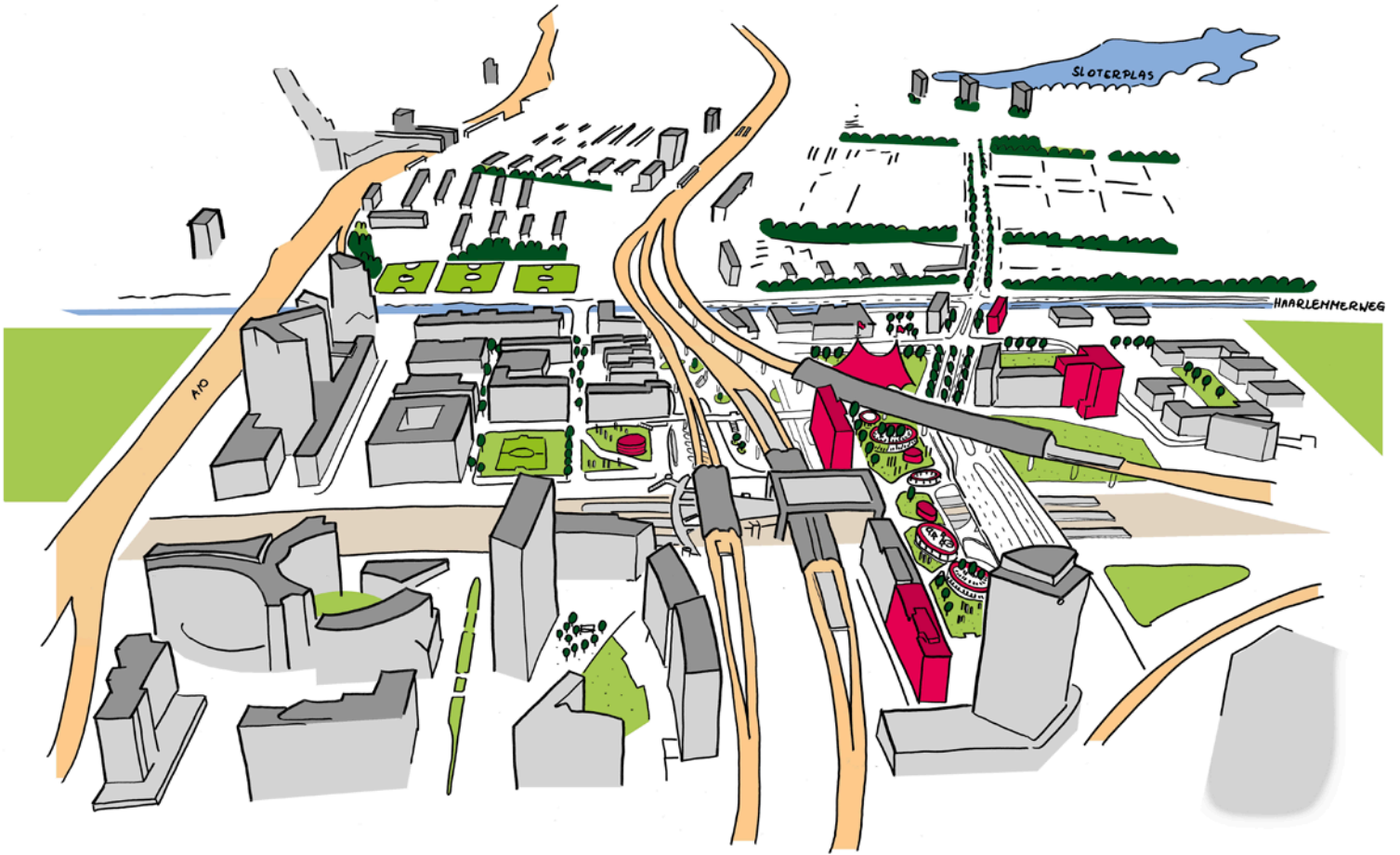
Aantrekkelijke route voor:

-  fietsen
-  skaten
-  hardlopen

-  varen
-  recreatie
-  picknicken

Kaartbeeld bij de gebiedsstrategie





← Sloterdijk 2012 – 2016

De OV-knoop is aangepakt, studenten hebben hun intrek genomen en transformaties van kantoorgebouwen naar andere functies hebben hun vruchten afgeworpen

↙ Sloterdijk 2016 – 2020

Transformaties krijgen meer en meer vorm. Er zijn meer aantrekkelijke verblijfsplekken. De relaties met de omgeving zijn attractiever.

↓ Sloterdijk 2020 – en verder

Gebouwen worden goed gebruikt, er wordt volop gewerkt en ondernomen, Westpoort floreert, Haven-Stad krijgt vorm, gewoon wordt er aan de zuidkant van Sloterdijk, in het Brettenpark is het aangenaam fietsen en verblijven, het centrum is voelbaar nabij, de Haarlemmer trekvaart vormt een recreatieve verbinding richting Haarlem



2020 – ...

Deel III

Instrumentarium

De gebiedsstrategie laat zich vertalen in een passend instrumentarium met een nieuw investeringsvriendelijk flexibel bestemmingsplan, een robuust financieel kader, een op cocreatie en samenwerking gerichte klantvriendelijke organisatie, transformatie-opgaven die welstandsvrij zijn, supervisie die initiatiefnemers ondersteunt en een effectieve communicatie strategie.

10 Een investeringsvriendelijk bestemmingsplan

Om initiatiefnemers zo goed en snel mogelijk in het gebied te faciliteren, is een nieuw bestemmingsplan gemaakt. De gebiedsstrategie legt de basis voor dit bestemmingsplan dat medio 2013 van kracht moet worden.

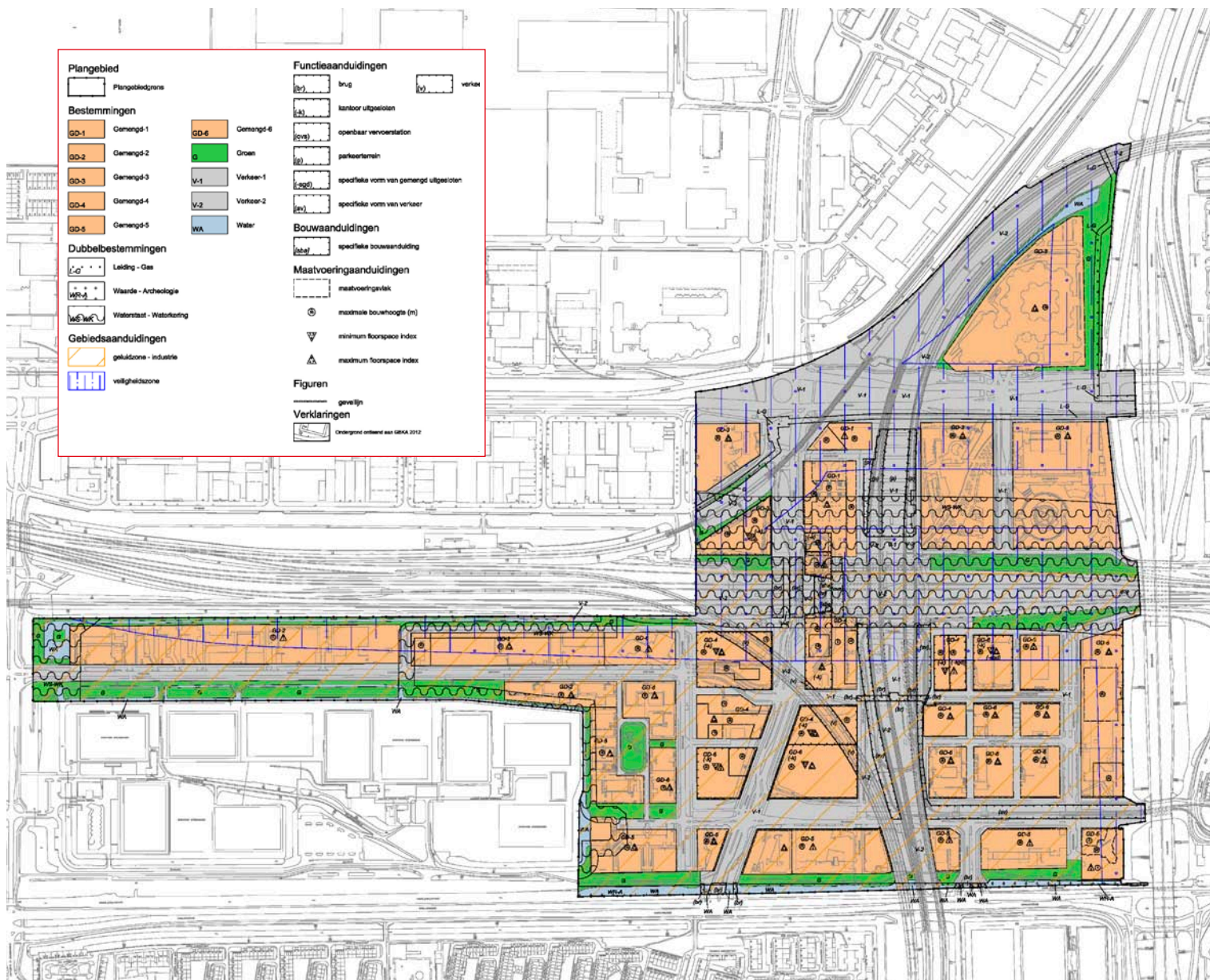
Het in zijn opzet voor Amsterdam bijzondere bestemmingsplan kent een grote flexibiliteit en maakt – in tegenstelling tot het oude bestemmingsplan – veel bestemmingen mogelijk. Dat betekent dat er op één kavel verschillende functies mogelijk worden gemaakt. Dit geldt ook voor de bestaande (kantoor)gebouwen. Op deze manier hoeven gewenste initiatieven, zoals bij transformatie van kantoren, niet een lange juridisch-planologisch procedure te doorlopen, maar is het voor Amsterdam mogelijk om snel in actie te komen richting marktpartijen en gebouweigenaren. Het bestemmingsplan is daarmee investeringsvriendelijk!

Voor de verkleuring van een monofunctioneel kantorenlocatie naar een meer gevarieerd stedelijk gebied is een andere verhouding tussen de verschillende functies essentieel. Van een invulling met ruim negentig procent kantoren zal Sloterdijk de komende 10 jaar verkleuren naar een gebied met naar verwachting zestig procent kantoren en veertig procent overige functies. De overige functies bestaat uit een mix van onder meer hotels, bedrijven, onderwijs, detailhandel, horeca en ook wonen. De bestemming wonen kan aan de zuidkant van Sloterdijk worden gerealiseerd. Wonen is één

van de dragers van de gewenste diversificatie in het gebied. Ook de hotelbezoekers kunnen worden gezien als kortstondige bewoners van het gebied die gastvrij ontvangen moeten worden. Sloterdijk biedt een unieke kans voor hotelontwikkelingen. De bereikbaarheid van de locatie is uitstekend; zowel vanaf Schiphol als naar de binnenstad en naar Haarlem, Zandvoort en de kop van Noord-Holland. Sloterdijk kan een complementair aanbod faciliteren dat zich met name richt op de zakelijke en congresmarkt. Het bestemmingsplan maakt daarom op meerdere locaties het vestigen van een hotel mogelijk om zo flexibel mogelijk te zijn, waardoor de mogelijkheid ontstaat op meerdere plekken leegstaande kantoren te transformeren.

Kantoren daarentegen maakt het bestemmingsplan niet mogelijk op nu nog lege kavels en waar mogelijk – in overleg met vastgoedeigenaren – niet meer bij bestaande bebouwing. Hier is ook geen reden toe vanwege de huidige economische situatie en het overschot aan bestaande kantoren in Amsterdam. In het merendeel van de huidige kantoorgebouwen wordt volop gewerkt en natuurlijk blijft voor deze gebouwen de functie kantoor bestaan. Daarnaast is het mogelijk om kantoorvloer in een

	Programma per functie (m ² bvo)								
	Woningen	Kantoor	Maatschappelijke voorzieningen (zorg, onderwijs,..)	Cultuur en sport (leisure, bios, gym,..)	Voorzieningen (horeca, detailhandel,..)	Hotel (hotel, congres,..)	Extended Stay (horeca VI)	Bedrijven (categorie I en II)	Totaal
Huidig programma	0	537.000	24.400	600	9.900	6.500	0	8.000	586.400
Te transformeren	10.000	-51.000	10.000	5.000	1.000	15.000	20.000	0	10.000
Totaal nieuwbouw	70.000	0	21.000	5.000	15.000	60.000	18.000	5.000	194.000
Schatting totaal 2023	80.000	486.000	55.000	10.000	25.000	80.000	40.000	13.000	789.000
	10%	62%	7%	1%	3%	10%	5%	2%	
Maximaal programma per functie	100.000	537.000	60.000	15.000	25.000	80.000	40.000	15.000	800.000



Het nieuwe bestemmingsplan biedt ruimte voor allerlei nieuwe functies

gebouw om te zetten naar andere – hierna beschreven – functies. Deze afname aan vierkante meters kantoren mag in een ander bestaand gebouw weer teruggebracht worden zolang het huidige oppervlak niet wordt overschreden. Er mogen geen nieuwe kantoren worden toegevoegd.

Het tot op heden gerealiseerde volume omvat 576.000 m² BVO aan bestemmingen. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een maximum van 800.000 m² BVO aan bestemmingen, waarbij de bestemmingen elk een maximum oppervlak kennen. In een schema is de omvang van het huidige programma in Sloterdijk en het te verwachten programma in 2023 weergegeven. Daarbij is een onderscheid te maken tussen:

1. **Transformatie** van bestaande kantoorgebouwen.
2. **Toevoegen** van nieuw programma.

1. Transformatie van bestaande leegstaande kantoorgebouwen

Leegstaande kantoren kunnen goed dienen voor het huisvesten van andere, nieuwe functies die bijdragen aan een gemengd programma in Sloterdijk. In de berekeningen voor Sloterdijk is transformatie van ongeveer de helft van het huidige leegstaande bruto vloeroppervlakte aan kantoren (ongeveer 61.000 m² BVO) uitgangspunt.

2. Toevoegen van nieuw programma

In het centrum van Sloterdijk zijn diverse lege onbebouwde kavels waar een nieuw programma een plek kan krijgen, waardoor de diversiteit van functies in Sloterdijk zal toenemen. In totaal is hiervoor een capaciteit van circa 200.000 m² BVO voorzien.

11 Een robuust financieel kader

Waardebehoud is een belangrijk motief om deze gebiedsstrategie tot stand te brengen. Het gaat over behoud van de huidige gebruikers, werkgelegenheid en het imago van Amsterdam als ondernemings- en investeringsvriendelijke stad. Vertrek van bedrijven kan een verlies van Amsterdamse werkgelegenheid betekenen en een negatief effect hebben op het beeld van Amsterdam.

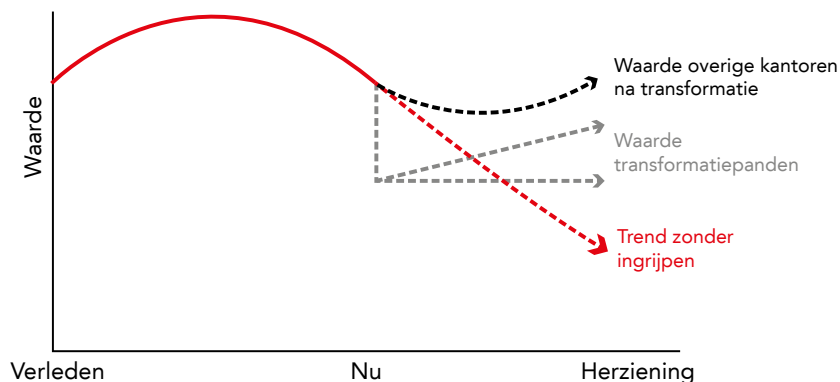
Om dat te keren speelt economische ontwikkeling binnen het gebied een belangrijke rol. De gebiedsstrategie is erop gericht om die economische activiteiten aan te wakkeren. Belangrijk is dan ook het faciliteren van huidige en nieuwe gebruikers en gebouweigenaren.

Bij waardebehoud gaat het voor Amsterdam ook over geld: Over OZB-inkomsten en de waarde van de in erfpacht uitgegeven grond. De beleggingswaarde van bestaande gebouwen is geheel afhankelijk van het gebruik en de kwaliteit daarvan. De beleggings- en daarvan afgeleide grondwaarde van een bestaand gebouw wordt bepaald door de gebruiker (veelal huurder). Amsterdam zet erop in deze waarde op peil te houden door het gebied te laten verkleuren. Het functioneren van gebouwen in Sloterdijk en het gebied hangen sterk met elkaar samen.

Deze gebiedsstrategie wordt verder uitgewerkt in een door het bestuur van Amsterdam te nemen Investeringsbesluit. Daarin worden de twee nieuwe financiële instrumenten preciezer beschreven en wordt vanwege de te beëindigen grondexploitatie financiële verantwoording afgelegd over de periode vanaf 2005 tot op heden. De financiële aanpak staat verder beschreven in de – niet openbare – bijlage “financiële paragraaf bij gebiedsstrategie”.

Faciliteren van ontwikkelingen

Nieuwe initiatieven op de lege onbebouwde kavels worden ondersteund door enerzijds een nieuw bestemmingsplan dat meer functies mogelijk maakt en anderzijds een financieel kader dat niet langer uitgaat van kantoren maar juist een grotere variatie in functies centraal stelt en daaraan een grotere bandbreedte aan grondprijzen relateert. Transformatie is uitgangspunt, nieuwbouw de uitzondering. Investerings komen dan als vanzelf eerder tot stand in transformatie van de bestaande kantoorgebouwen. Amsterdam zet erop in gebouweigenaren en initiatiefnemers daarin te faciliteren en zo goed mogelijk



in tegemoet te komen in de bestaande erfpachtcontracten. Dit is bijna altijd maatwerk in de bepaling van de residuele grondprijs en in de aanpassing van de bestaande erfpachtcontracten. En maatwerk is nodig, want de Amsterdamse systemen en regels zijn de afgelopen tientallen jaren immers vooral toegepast op nieuwbouw en niet geënt op transformatie.

Vraaggestuurde ontwikkeling

Amsterdam is terughoudend met het aanbieden van kavels voor nieuwbouw in Sloterdijk. De kavels OP1, OP2 en E (bij elkaar 12.500 m² kavel met indicatief zo'n 160.000m² BVO aan te bebouwen volume) worden de komende 10 jaar als strategische reservering aangemerkt. Op termijn – als de gebiedsstrategie voor Sloterdijk haar vruchten afwerpt – kunnen deze kavels alsnog worden uitgegeven en voor de korte termijn kunnen de kavels worden betrokken bij de opgave voor het Orlyplein (OP1 en OP2) en een tijdelijk gebruik (de E-kavel). Al met al schept dit kansen voor de realisatie van een gevarieerd programma en gebruik op kavels die tot voor kort voor kantoren waren bestemd. En door terughoudend te zijn met nieuwbouw op deze kavels wil Amsterdam de transformatie op gang helpen. Voor de lege onbebouwde kavels die de komende 10 jaar wel kunnen worden ontwikkeld hanteert Amsterdam een ontwikkelstrategie,

die erop gericht is om deze variabel en vraag gestuurd aan de markt aan te kunnen bieden.

Nieuw instrumentarium

De uitwerking van gebiedsstrategie in een Investeringsbesluit betekent dat de gebiedsstrategie begeleid zal worden door een eigentijds en actueel financi-

eel kader. Voor de hand ligt een transformatie-exploitatie, die is gericht op het opnieuw en anders benutten van bestaande gebouwen. Onderdeel van de uitwerking is dat er duidelijkheid moet worden geboden over de sinds 2005 bestaande grondexploitatie voor Sloterdijk.

Waardebehoud en waardecreatie door diversificatie en verankering

Tijdelijk gebruik geeft zinvolle betekenis aan een locatie en het maakt een "plek" onderdeel van de stad. Horecagelegenheid Kaap Kot is daar een mooi voorbeeld van, het is nu neergestreken aan de Amstel en daarvoor had het een plek bij IJburg.



12 Faciliteren en cocreatie

De traditionele aanpak van gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente actief aan zet was volstaat niet meer voor Sloterdijk. Gebiedsontwikkeling anno 2012 betekent samen met gebruikers, gebouweigenaren en ondernemersverenigingen intensief samenwerken.

Om in te zetten op een toekomstbestendig Sloterdijk is volledig commitment van Amsterdam nodig, maar evenzeer die van gebouweigenaren, gebruikers, ondernemers en initiatiefnemers. Dat vraagt om nieuwe allianties.

Vertrouwen ontwikkelen is hierbij essentieel. Amsterdam treedt daarbij op als betrouwbare partner in de samenwerking met de ondernemersverenigingen, gebouweigenaren, huidige en toekomstige gebruikers van het gebied.

Faciliterende rol

Amsterdam is op veel manieren en in veel verschillende rollen betrokken in het proces en dat is voor de andere partners vaak verwarrend en geeft ook aanleiding tot frustraties. Men heeft immers toch met iemand van de gemeente overeenstemming bereikt. In haar publiekrechtelijke rol als regelgever en vergunningverlener heeft de gemeente andere verantwoordelijkheden dan in een privaatrechtelijke rol als gronduitgever, erfpachter of planmaker. De Haven, de projectorganisatie Westpoort/Sloterdijken en de Stadsdelen West en Nieuw West, gemeentelijke diensten, diverse loods en een supervisor zijn intern belangrijke spelers in het Sloterdijkgebied maar hebben allemaal verschillende verantwoordelijkheden. De afstemming of communicatie over eenzelfde opgave of project waar verschillende partijen bij betrokken zijn is daarbij van essentieel belang. Als Amsterdam voor Sloterdijk investeert in vertrouwen en samenwerking, dan hoort daar een naar de omgeving open houding bij en bereidheid om intern te investeren in afstemming en communicatie. Er zijn door de projectorganisatie Westpoort/Sloterdijken al maatregelen genomen om de dienstverlening te verbeteren en de loketfunctie te versterken, zoals met de open discussie platforms met gebiedsgebruikers en het instellen van accountmanagement.

Amsterdam werkt samen met de ondernemersverenigingen ORAM en OV Westpoort en de KvK. De ontwikkeling en voortgang van het door deze organisaties opgezette actieprogramma 'Westpoort op de kaart' wordt gezamenlijk bewaakt: De gebiedsstrategie voor Sloterdijk past binnen dit actieprogramma. De voorgenomen

verankering van Sloterdijk met de omringende stedelijke gebieden vraagt – zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau – om een intensivering van de interne afstemming met de stadsdelen West en Nieuw-West. In navolging van het actieprogramma 'Westpoort op de kaart' kan worden gedacht aan een gezamenlijk actieprogramma 'Westpoort, West en Nieuw-West'.

Co-creatie en co-financiering

De verkleuring van Sloterdijk van een monofunctioneel naar een gemengd stedelijk gebied vergt een sterke betrokkenheid en 'exposure' van dit beleid bij de betrokken bedrijven en ondernemers. Een aantal gebiedsambassadeurs is bereid gevonden om deze veranderingsstrategie ook verder uit te dragen en adviseert gevraagd en ongevraagd over de verdere uitwerking. Sinds een aantal jaar functioneert in Sloterdijk een vorm van parkmanagement onder de Stichting Parkmanagement Amsterdam Telpoort (SPAT). Het parkmanagement richt zich op het versterken van het ondernemersklimaat op de onderdelen schoon, heel en veilig. Daarnaast gaat aandacht uit naar bewegwijzering en voorzieningen op gebied van bereikbaarheid en bijvoorbeeld kinderopvang. De betekenis van het parkmanagement heeft zich inmiddels bewezen.

Alleen door gezamenlijk op te trekken en risico's te nemen – maar vooral ook kansen te pakken – heeft het gebied kans van slagen en kan Sloterdijk toekomstbestendig worden gemaakt. Amsterdam investeert in vernieuwing van het instrumentarium, zoals het flexibele investeringsvriendelijke bestemmingsplan, een nieuw financieel kader voor het gebied, het leveren van maatwerk bij transformatie van gebouwen en beperkte investeringen in het op orde brengen van de openbare ruimte. De verkleuring van Sloterdijk naar een gemengd stedelijk gebied vereist echter ook een andere en meer ondernemende opstelling van huidige belangenhouders en nieuwe initiatiefnemers. Buiten het directe eigenbelang zal moeten worden gezocht naar vormen van co-creatie die meer zijn gericht op gedeelde belangen ten gunste van de gebiedsontwikkeling van Sloterdijk en naar mogelijke vormen van cofinanciering die de realisatie maar ook de exploitatie

en het gezamenlijk beheer van het gebied ten goede komen. Met het ingestelde parkmanagement (SPAT) is al een eerste stap in die richting gezet.

Projectorganisatie

De reeds ingezette lijn van samenwerking met de gebruikers, eigenaren, ondernemersverenigingen, potentiële investeerders en andere stakeholders wordt versterkt. In dit verband bestaat sterke behoefte aan een laagdrempelige projectorganisatie Westpoort/Sloterdijken waar gebruikers, initiatiefnemers en eigenaren met hun vragen en ideeën terecht kunnen.

De loketfunctie is recent verder uitgebouwd door de accountmanager voor Sloterdijk. Een projectteam richt zich

op de verdere ontwikkeling, uitvoering en beheer van het gebied Sloterdijk, Sloterdijk I en Sloterdijk II. Dit projectteam Sloterdijk wordt belast met de verdere uitwerking en uitvoering van de gebiedsstrategie. Het is een licht en flexibel team in ontwikkeling en nauw aangesloten op het netwerk van de gemeentelijke loodsden (bedrijvenloods, kantorenloods en hotelloods). Het team faciliteert gebouw-eigenaren en initiatiefnemers bij transformatie-opgaven. Het team heeft een regiefunctie en vormt de schakel tussen bestuur, beleidsontwikkeling, uitvoering en het beheer. Het werkgebied van dit projectteam is uitgebreid met de gebieden Sloterdijk I en II waar inmiddels met een aantal transformaties ook de weg naar een grotere diversiteit is in geslagen. Dit projectteam vergroot de effectiviteit van de projectorganisatie Westpoort/Sloterdijken.

Op 20 september 2012 heeft het crowdsourcing evenement van Buro Bintje plaatsgevonden op het Orlyplein. Bintje wil verbindingen leggen tussen Sloterdijk en de omgeving door de onder andere het groen terug te brengen op het plein. Dat kan bijvoorbeeld met aardappels van de verdwenen boer, het standbeeld bij het oude dorp Sloterdijk.



Samenwerking met de gebruikers, gebouweigenaren en ondernemersverenigingen vraagt om nieuwe allianties.

13 Welstandsvrij en supervisie

Transformatie welstandsvrij

Benutten van leegstaande kantoorgebouwen voor andere functies is een belangrijk uitgangspunt in deze gebiedsstrategie. Dat komt tot uiting in een gemeente die dit ondersteunt door waar mogelijk transformatie van kantoorgebouwen te helpen versnellen. Het vergemakkelijken van de regelgeving werkt drempelverlagend op de kansen en snelheid van transformatie. Om die reden heeft Amsterdam al besloten om bij de transformatie van kantoorgebouwen de toets aan de redelijke eisen van welstand niet langer toe te passen. Sloterdijk is welstandsvrij.

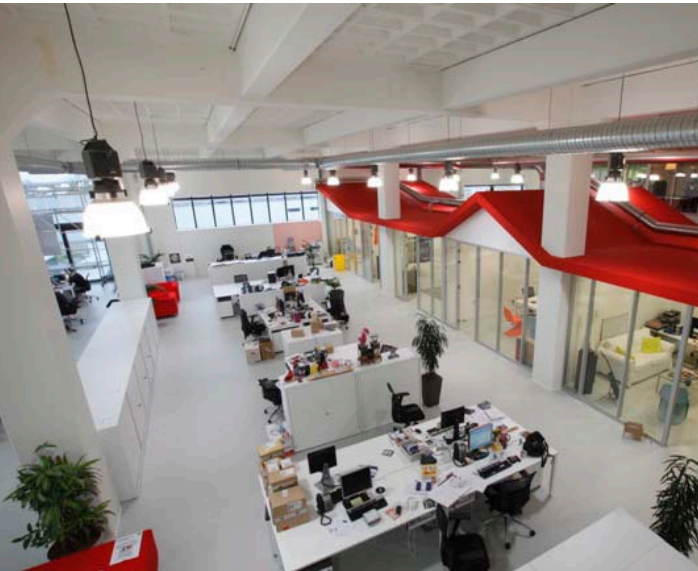
Supervisie

Voor Sloterdijk is een supervisor aangesteld die transformatie- en bouwopgaven al vanaf een vroeg stadium begeleidt, ondersteunt en versnelt. De nadruk de komende jaren ligt evenwel op transformatie, een nieuwe

bouwopgave – waarschijnlijk tijdelijk van aard – kan zo mogelijk op een braakliggende kavel tot stand komen. Daarbij wordt – ook voor deze nieuwe tijdelijke bouwopgaven – geen nieuw welstandskader gehanteerd.

In geval van een nieuwe bouwopgave inspireert de supervisor mogelijke initiatiefnemers om binnen de opgaven en structuur een architectonisch uitdagend bouwwerk tot stand te brengen. Daarbij zal de gemeente middels een bouwenvelop duidelijkheid aan initiatiefnemers bieden over de kaders waarbinnen de bouwopgave tot stand kan komen; de bouwenvelop beschrijft dan onder andere bestemmingsplan, kavelafmeting, ontsluiting en omvat ter inspiratie voorbeelden (op gebied van architectuur, landschap, stedenbouw, kunst).

Na vaststelling van de Gebiedsstrategie zullen mogelijke voorbeelden alvast in een zogeheten beeldkwaliteitsplan worden uitgewerkt.



14 Communicatiestrategie

De gebiedsstrategie beschrijft waar de gemeente met Sloterdijk naartoe wil en hoe daar te komen. Een proces van lange adem. En veel partijen en belanghebbenden hebben in dit proces een rol.

Om de gewenste resultaten te bereiken, is na vaststelling van de Gebiedsstrategie een doelgerichte invulling van communicatie en marketing nodig. Dit wordt uitgewerkt in een communicatieplan.

Voor Amsterdam is het behouden van de huidige gebruikers in Sloterdijk de primaire doelstelling. De secundaire doelstelling is het aantrekken van nieuwe gebruikers. De belangrijkste focus van de communicatie is dan ook gericht op huidige ondernemers en gebruikers en daarna pas op potentiële gebruikers en – uiteraard – interne opdrachtgevers en andere organisaties/initiatiefnemers. Kortom, er zijn drie hoofdrichtingen voor de communicatie van Sloterdijk: richting huidige gebruikers, richting gewenste en toekomstige gebruikers en richting alle partijen die deze ontwikkelingen mogelijk moeten maken.

Doelstellingen en aanpak

Voor de communicatie en marketing van Sloterdijk zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. **Neerzetten van de nieuwe gewenste identiteit** van Sloterdijk (binnen Westpoort en t.o.v. andere bedrijventerreinen in de Metropoolregio Amsterdam).
2. Betrokkenen, belanghebbenden en geïnteresseerden (intern en extern, maar met name de huidige gebruikers) **informer**en over de **voorgang** van de vernieuwing.
3. (Potentiële) belanghebbenden **betrekken** d.m.v. cocreatie/participatie bij de uitvoering gebiedsstrategie.
4. (Potentiële) bedrijven/scholen/sociale functies/initiatiefnemers e.d. informeren over en werven voor het zich (blijven) **vestigen/ondernemen in Sloterdijk**.

Voor het juiste effect is vanuit een heldere visie en eenduidige positionering communiceren essentieel. In een communicatieplan wordt een gedetailleerd doelgroepenoverzicht gekoppeld aan de doelstellingen en communicatiemiddelen en – acties.

1. Neerzetten van nieuwe identiteit voor Sloterdijk

Het vervangen van de naam Teleport door Sloterdijk en vooral de verkleuring van het gebied naar een gemengd stedelijk gebied vraagt een stevige communicatie-inzet. Bij zowel de naam Teleport als bij Sloterdijk zullen veel mensen nu toch direct denken aan hoge kantoor-torens rondom station Sloterdijk. Langzaam moet dit beeld worden bijgesteld, zodat de doelgroepen het gebied gaan zien als een gemengd stedelijk gebied. Door actief en consequent over de fysieke en programmatische vernieuwing van Sloterdijk te communiceren (succes communiceren), kan structureel de aandacht op het gebied worden gevestigd. Dit vormt de bewijsvoering voor de gewenste transformatie, die daarmee als een vliegwieltje voor de vernieuwing dient. En met Sloterdijk zijn de afgelopen tijd al diverse successen – hoteltransformaties bijvoorbeeld – geboekt.

Om in Sloterdijk meer variatie te verkrijgen en ruimte te bieden aan ondernemers, bewoners, onderwijsinstellingen is gekozen voor de overkoepelende positionering: Sloterdijk: bereikbaar. Bereikbaarheid in de breedste zin van het woord; zowel fysiek bereikbaar, financieel bereikbaar als bereikbaar voor nieuwe doelen en ideeën. Deze positionering moet nog worden uitgewerkt in creatief concept met logo, slogan e.d. Deze communicatie sluit in campagne-stijl en look & feel aan bij de communicatie van Westpoort. Waar mogelijk wordt onder de vlag van Westpoort gecommuniceerd en meegelift en waar nodig onder de vlag van Sloterdijk. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn als het gaat om communicatie met huidige gebruikers in het gebied en bij specifieke marketingopgaven.

2. Betrokkenen en geïnteresseerden informeren over de voorgang

De belangrijkste doelstelling is om de huidige gebruikers voor Sloterdijk te behouden. In de eerste plaats moeten zij goed geïnformeerd worden over de ambities met het gebied, zodat zij vertrouwen in de toekomst blijven houden. Om deze organisaties mede verantwoordelijk te maken voor de vernieuwing, is het zaak hen ook daad-

Nieuwe initiatieven, permanent of tijdelijk, moeten de verbinding tussen Sloterdijk en de omgeving stimuleren. Daarnaast moeten huidige en toekomstige gebouwen zodanig gebouwd worden dat ze altijd gemakkelijk van functie kunnen veranderen. Dauphine en de Kauwgomballenfabriek zijn hier goede voorbeelden van.

werkelijk te betrekken, en deelgenoot van de vernieuwing te maken. In lijn met de positionering moeten zowel het projectteam Sloterdijk als de informatie over Sloterdijk goed 'bereikbaar' zijn. Naast een accountmanager is wellicht een informatiepunt/-centrum een optie, bij voorkeur gekoppeld aan het nieuwe facility center van de ondernemersverenigingen. Om zowel de bereikbaarheid als de nieuwe creativiteit in het gebied een gezicht te geven, wordt erover gedacht om een gebouw/object/bus als informatiepunt te ontwikkelen, die tevens een icoonfunctie zou kunnen krijgen. Om alle partijen goed te informeren, valt te denken aan traditionele communicatiemiddelen als een krant en (digitale) nieuwsbrief, website. Ook wordt gekeken naar nut van de inzet van social media (LinkedIn, Facebook, Twitter). Daarnaast wordt effectief gebruik gemaakt van de middelen van de diverse partners, zoals Amsterdam, nieuwsbrief/websites KvK, OV Westpoort en ORAM.

3. (Potentiële) Belanghebbenden betrekken d.m.v. cocreatie/participatie bij de uitvoering

Door cocreatie met ondernemers, gebruikers, gebouw-eigenaren en andere belanghebbenden en investeerders streeft Amsterdam naar meerwaarde, kennis uitwisseling, draagvlak en gedeelde verantwoordelijkheid (zowel inhoudelijk als financieel). Belangrijk neveneffect is dat met cocreatie organisaties niet alleen probleemeigenaar en -oplosser worden, maar als het goed is ook als ambassadeurs voor het gebied optreden. Een cocreatieproces vraagt om een duidelijke afbakening en een goede voorbereiding. Communicatie is bij cocreatieprojecten belangrijk om allereerst partijen te motiveren deel te nemen en vervolgens ze op een voldoende informatieniveau te brengen, zodat volwaardig aan de projecten kan worden meegedaan. Met één project, zoals de herinrichting van het Orlyplein, wordt gestart en waarbij doelen, deelnemers, verwachte inbreng, randvoorwaarden, rollen e.d. helder in kaart moeten worden gebracht.

Naast cocreatie bij fysieke projecten wordt ook de samenwerking met organisaties gezocht. Bijvoorbeeld met de wens meer reuring in het gebied te creëren en meer ontmoetingen te realiseren tussen ondernemers onderling en overige gebiedsgebruikers. Om het imago van het gebied te veranderen, zal hier van gebaande paden moeten worden afgeweken en het onverwachte een kans worden gegeven. Ondernemers/gebiedsgebruikers denken idealiter mee over de gewenste faciliteiten/functies hiervoor. (Nieuwe) kleine ondernemers – zoals horecaondernemers, verenigingen en derde werkplekondernemers – kunnen de behoeften van de gebiedsgebruikers invullen en organiseren/faciliteren regelmatig terugkerende ontmoetingen. Denk daarbij aan voetbalteams van bedrijven,

elke dinsdag koffie en kennis delen, vrijdagmiddagborrel.

2. Potentiële bedrijven/scholen/sociale functies/initiatiefnemers e.d. informeren over en overhalen tot het zich vestigen/ondernemen in Sloterdijk

Grootste wens is natuurlijk dat ook nieuwe partijen en organisaties geïnteresseerd raken en naar het gebied trekken. Dit gebeurt in de eerste plaats met (beleids)maatregelen, ontwikkelingen die we stimuleren en fysieke ingrepen in het gebied. Naast fysieke en programmatische verbeteringen activeert en ondersteunt Amsterdam ook het verrassende, kleine en creatieve voor de levendigheid. Kleinere ondernemers of acties kunnen de katalysator van de vernieuwing zijn. Communicatie speelt een belangrijke rol in het aanjagen van deze initiatieven. En door achteraf over deze successen te communiceren, kan een vliegwieleffect gecreëerd worden.

