

# DE METAMORFOSE VAN SLOTERDIJK

Niet toevallig vindt het gesprek plaats bij Bret, een bar/restaurant dat veel met bier doet en is opgetrokken uit rode zeecontainers voor station Sloterdijk. 'Bret' verwijst zowel naar het nabij gelegen natuurgebied De Bretten als naar een speciaal soort biergist.

Bret is maar één van de vele verrijkingen van het gebied rond het Sloterdijkstation, dat tot voor kort als troosteloos gold. Op de website [upcoming.nl](http://upcoming.nl) wordt het station en zijn omgeving even vakkundig als hilarisch gefileerd. 'Zelfs een uitgebrande Fiat Panda ziet er nog gezelliger uit dan de binnen- en buitenkant van Station Sloterdijk', zo luidt het.

'Als je hier niets te zoeken had, kwam je er niet', beaamt Pien van der Ploeg, communicatieadviseur gebiedsontwikkeling bij de gemeente Amsterdam. Toen tijdens de economische crisis ook nog eens de kantoren rond het station leegliepen – sommige nieuwe gebouwen hebben zelfs nooit een huurder gehad voordat ze werden omgebouwd tot hotel – besloot de gemeente in te grijpen. 'We wilden verloedering voorkomen', zegt Arwen Schram, projectmanager bij het team dat zich met de gebiedsontwikkeling van Sloterdijk bezighoudt.. 'Bovendien vonden we monofunctionele kantoorgebieden niet meer bij deze tijd passen.'

Er kwam een strategienota, gevolgd door een flexibel bestemmingsplan, dat hotels en woningbouw in het gebied toeliet. 'Het projectteam zag de potentie van het gebied, maar ook dat er eerst nog heel veel moest gebeuren voordat anderen die ook zouden zien. Daarom redeneerden we dat we niet eerst



Sloterdijk

kavels moesten uitgeven en dan pas de publieke ruimte aanpakken, maar andersom', zegt Van der Ploeg. 'Onze strategie was: de kost gaat voor de baat uit. Dat was best wel gedurfd, want dat was in een tijd dat er flink bezuinigd moest worden.'

Een gebiedsmakelaar trok het gebied in en vroeg gebruikers wat ze nodig hadden. Van der Ploeg: 'Wil je een veilige oversteekplaats? Oké, doen we. Een bankje waar het personeel tussen de middag een boterham kan eten? Deal. Dat waren de *quick wins*. Daarnaast organiseerde het team symposia met de bedrijven over de toekomst van het gebied. Daar was veel animo voor, behalve bij de buitenlandse vastgoedeigenaars, want voor hen ben je slechts een regel in een spreadsheet.'

Na vaststelling van de strategienota en het bijbehorende bestemmingsplan ging de gemeente als eerste aan de slag met het plein voor het station, het Orlyplein. Dit ging in co-creatie met de eigenaren en gebruikers van het plein. Het verlaten betonnen busstation werd een oase van groen, kunst en licht. Bijzonder is hoe de looppaden tot stand kwamen. 'In december kwamen de ontwerpers bij elkaar. Het had toen net gesneeuwd. Daardoor zag je overal op het plein loopsporen,' herinnert Van der Ploeg zich. 'Die sporen gebruikten de ontwerpers als blauwdruk voor de wandelpaden tussen het groen.'

Onderdeel van de gebiedsstrategie was het vergroten van de verblijfskwaliteit. Daar hoort placemaking nadrukkelijk bij. Zo kwamen er festivals op vrije kavels en zelfs in lege kantoren. Ook verschenen er tijdelijk strandstoelen en een levensgroot schaakbord op het Orlyplein. Van der Ploeg ondernam ook zelf actie. Het lukte haar om met kerst 2015

de grootste kerstboom van Amsterdam te realiseren. Met hulp van de eigenaar van de 95 meter hoge Crystal Tower plakte ze de ramen van dit kantoorgebouw zo met kartonplaten af dat er een gigantische lichtkerstboom ontstond.

Essentieel voor de verblijfskwaliteit zijn ook de tijdelijke voorzieningen. Horecapaviljoen Bret is er daar één van, net als een padelclub (padel is een racketsport), die eind 2017 open gaat. Met instemming van de gemeente begon Bret op een braakliggend terrein tegenover zijn horecapaviljoen De Tuin van Bret, waarin onder meer een wijngaard is aangelegd, omringd door voorzieningen, opnieuw opgetrokken uit rode zeecontainers.

De ingezette transformatiestrategie had een positieve uitwerking op de belangstelling van met name hoteleigenaars. In de periode na de crisis streken zij massaal neer in het gebied. Negen hotels met in totaal zo'n 2.000 bedden staan er nu in de directe omgeving van Sloterdijk, waarvan één in de vorm van oude treinwagons. Bij de transformatie van kantoorruimte naar hotel namen de transformatie managers van de gemeente steeds nadrukkelijk de omgeving mee. Ook stuurden zij op de invulling van de plinten en de uitstraling van de gevels. 'Ze voerden gesprekken als: als wij nou een mooiere straat aanleggen, knappen jullie dan de gevel op?', aldus Arwen Schram.

Na de hoteleigenaars meldden zich ook de ontwikkelaars. Veel zelfs. Op de eerste tender voor een woonkavel, die de gemeente in september 2016 uitschreef, reageerden liefst 21 ontwikkelaars. Er is in het gebied de komende vijf jaar ruimte voor zo'n 1.500 woningen, een aantal dat verder zal oplopen tot maximaal 7.500. Via de tenders oefent de gemeente niet alleen invloed uit op de aard van de bebouwing, maar ook op die van de omgeving. Zo staat er in de gunningscriteria dat de plinten voorzieningen voor cultuur, horeca of ontspanning en ontmoeting moeten bevatten, om bij te dragen aan een levendig werk- en woonmilieu. Kwaliteit en duurzaamheid wegen het zwaarst bij de gunning. Heijmans won de strijd om de eerste kavel met een vorm van *urban green living* die opvalt door het vele groen, ook in de hoogbouw.

Wordt er bij transformatie, nieuwbouw en de herinrichting van de publieke ruimte al gekeken naar placemaking, het blijft ook

---

## Hotels vervangen kantoren

Sloterdijk bestaat als dorp al sinds de veertiende eeuw. Toen werd het omringd door boerderijen. Vanaf 1890 had het een eigen station, aan de eerste spoorlijn van Nederland, die tussen Amsterdam en Haarlem. In de jaren tachtig, toen Sloterdijk onderdeel was geworden van Amsterdam, kwam er een nieuw station in high tech-stijl. Drie spoorlijnen komen er samen: die naar Haarlem, die naar Den Helder en die naar Schiphol. Ook de metro stopt er. Eind vorige eeuw verrees rond het station kantorengedebied Amsterdam Teleport. Door de snelle ontwikkelingen in de telematica (internet) en de vastgoedcrisis kwam die thematische bestemming niet echt uit de verf. In de omgeving van het station staan nu nog vooral kantoren. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om het gebied leefbaarder en gemengder te maken.

---



Bret



Veel groen en tijdelijke functies



een op zichzelf staand aandachtspunt. 'Toen het zo slecht ging met het gebied, is zo veel mogelijk van wat op ons afkwam omarmd', zegt Schram. 'Nu we verder zijn, kan het team kritischer zijn.' Er worden nu geen tijdelijke initiatieven meer toegelaten. Wel is er budget vrijgemaakt voor placemaking op de lange termijn. Er is een proces van communitybuilding gaande, waarin de gemeente participeert. Het is de bedoeling dat de community uiteindelijk zelf initiatieven gaat opzetten, passend bij het eindbeeld : een stoer en aantrekkelijk woon- en werkgebied.

De ontwikkelingen rond Sloterdijk hebben extra gewicht gekregen nu de gemeente in het gebied pal ten noorden ervan Haven-Stad wil verwezenlijken, dat voorziet in 40.000 tot 70.000 woningen en 45.000 tot 58.000 arbeidsplaatsen. Intussen zijn er op Sloterdijk zelf ook nog wel verbeteringen mogelijk behalve de woningbouw en de bijbehorende voorzieningen. Zo kan de verbinding met de omliggende buurten beter en mag het station zelf nodig eens op de schop. 'Maar toeristen vinden het hier al super Amsterdams met al die fietsen voor de deur', zegt Van der Ploeg. 'Ze noemen het Orlyplein ook geen plein maar een stationspark. Maar voor mij is het pas echt geslaagd als ook de Amsterdammers Sloterdijk omarmen als een waarachtig stukje Amsterdam.'

## **DO:**

- Controleren, beheersen en beperken Stel je open voor initiatieven van buitenaf. Betrek eigenaren en gebruikers van het gebied erbij, zij zijn de ervaringsdeskundigen. Kijk op een andere manier naar wat je al hebt: een leeg kantoorgebouw kan ook een festivalterrein of megakerstboom zijn.

## **DON'T:**

- Controleren, beheersen en beperken Houid altijd het gewenste eindbeeld voor ogen, zodat je binnenkomende initiatieven hierop kunt toetsen. Wordt het er niet beter van? Dan liever niet.