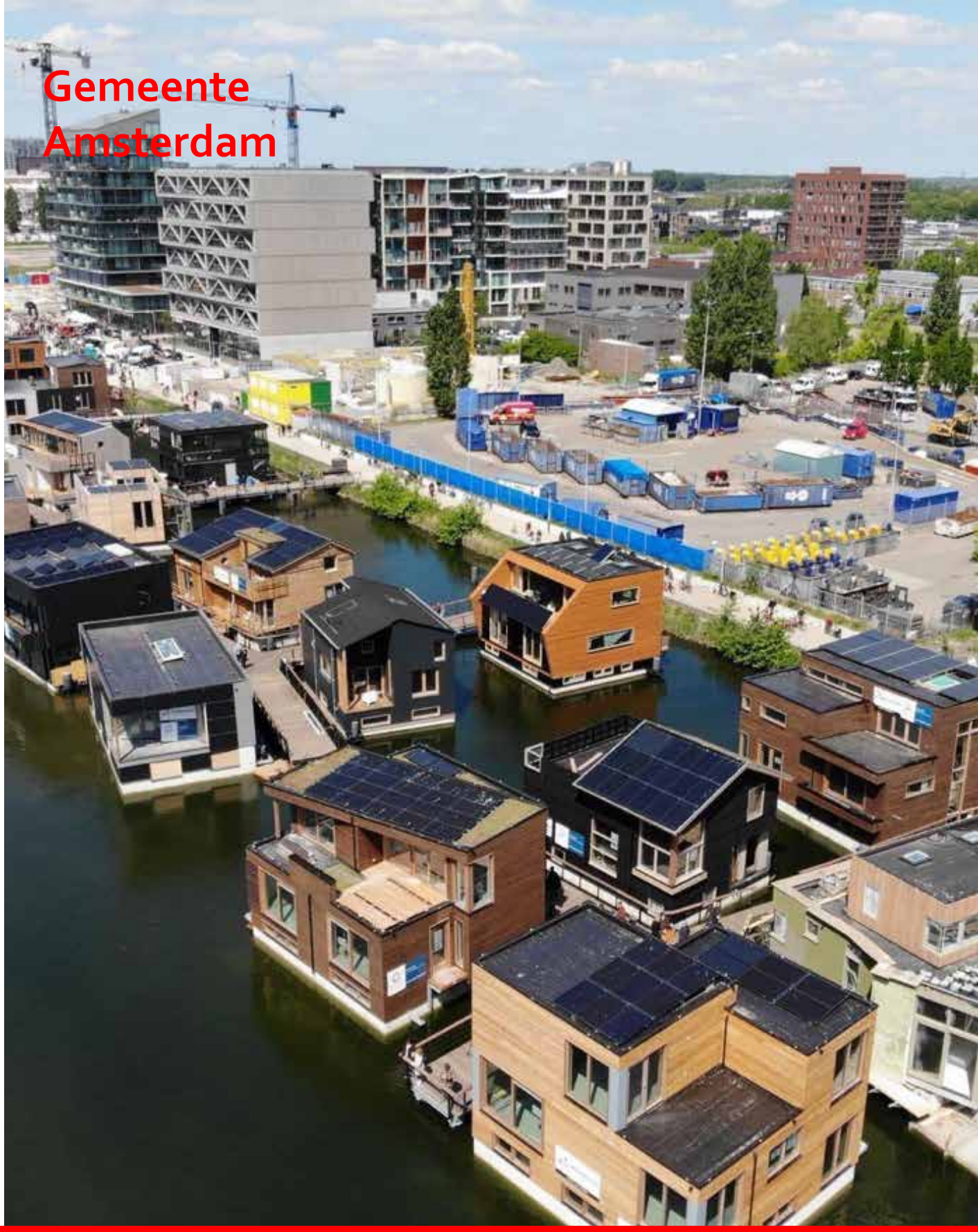
Gemeente Amsterdam



Beeldkwaliteitsplan Buiksloterham

Industrieel, circulair en contrastrijk

Concept

9 april 2026

INHOUD

1. INLEIDING **4**
- 1.1 AANLEIDING 4
- 1.2 DOEL 4
- 1.3 PLANTOETSING 4
- 1.4 LEESWIJZER 4

2. DOELSTELLINGEN EN BELEID **6**
- 2.1 VIER DOELSTELLINGEN 6
- 2.2 NEGEN LEIDENDE PRINCIPES 6
- 2.3 BEELDKWALITEIT IN HIB 10
- 2.4 WELSTANDSKADER 12
- 2.5 RELEVANTE BELEIDSTUKKEN 13

3. RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR **14**
- 3.1 INLEIDING 14
- 3.2 HISTORIE EN ONTSTAAN 15
- 3.3 VERBONDEN STAD 17

4. BEELDKWALITEIT **20**
- 4.1 THEMASPECIFIEKE REGELS 24
  - *Industrieel* *24*
  - *Circulair* *26*
  - *Contrastrijk* *28*
  - *Algemeen* *30*
- 4.2 OVERZICHT REGELS BEELDKWALITEIT 32

5. BEELDVERANTWOORDING **34**

Enkele kaarten in dit document zijn afkomstig uit het in 2020 vastgestelde Herijking Investeringsnota Buiksloterham (HIB). Deze zijn mogelijk op onderdelen niet meer actueel, maar er is voor gekozen om de kaarten in vastgestelde vorm op te nemen.



Afbeelding boven: Buiksloterham in transitie.
Afbeelding links: historische foto Johan van Hasseltkanaal, 1971

1. INLEIDING

Buiksloterham heeft diverse fasen van ontwikkeling doorgemaakt: van zware industrie, naar meer lichte industrie, naar een plek voor woonexperiment. Nu groeit het door naar een levendige wijk waar gewoond en gewerkt wordt.

De Herijking Investeringsnota Buiksloterham 2020 (HIB) vormt de basis voor ontwikkelingen binnen Buiksloterham. Daarin zijn vier opgaven bepaald voor de transformatie van bedrijventerrein tot hoogstedelijk gemengd stedelijk gebied. Om deze te realiseren is er een ruimtelijk raamwerk opgezet waarbij leidende principes zijn bepaald.

Deze opgaven en leidende principes zijn vertaald in de (stedenbouwkundige) spelregelkaart zoals vastgesteld in de HIB. Samen vormen ze de basis waarop de regels voor beeldkwaliteit zijn uitgewerkt.

1.1 AANLEIDING

De Herijking van de Investeringsnota Buiksloterham (hierna: HIB) is in november 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Een beeldkwaliteitkader was geen onderdeel van deze nota en de Welstandsnota ('De Schoonheid van Amsterdam', 2016, technische herziening 2024) is nog steeds van toepassing. Hierin valt Buiksloterham onder de categorie 'Kantoren en bedrijven'. De regels hierin zijn ontoereikend om te kunnen sturen op de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied.

Inmiddels is de planvorming en transformatie van het gebied in volle gang en is een passend beeldkwaliteitkader wenselijk waaraan door de supervisor en COK (Commissie Omgevingskwaliteit) getoetst kan worden.

1.2 DOEL

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om aan de hand van concrete eisen bouwplannen te kunnen toetsen in de context van de gehele gebiedsontwikkeling Buiksloterham met het oog op functiemenging en duurzaamheid. Het beeldkwaliteitsplan is inspirerend en richtinggevend tegelijk. Dit geeft de mogelijkheid te sturen op de gewenste samenhang op gebiedsniveau en het maken van verschillen op gebouw- en bouwblokniveau.

Dit beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig worden vastgesteld met het besluit om 'Verstedelijkt havengebied' voor Buiksloterham van toepassing te verklaren. Dit dient dan als toetsingskader voor supervisor en COK voor alle ontwikkelingen die tot stand komen in Buiksloterham. Het beeldkwaliteitsplan vormt samen met de HIB en de Welstandsnota dan het kwaliteitskader voor Buiksloterham.

1.3 PLANTOETSING

Kwaliteitsbewaking
De kwaliteitsbewaking is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van projectteam Buiksloterham, supervisor en de COK. De stedenbouwkundige van projectteam Buiksloterham begeleidt en toetst de ontwerpen vanaf schetsontwerp (SO) Dit betreft plannen die worden gemaakt binnen de kaders van de HIB en eventuele kavelpaspoorten.

Voor plannen die niet op basis van de HIB worden ontwikkeld zijn de regels van het geldende bestemmingsplan van toepassing. Na indiening van de omgevingsvergunning zal de COK het plan toetsen aan de Welstandsnota Amsterdam en het beeldkwaliteitsplan Buiksloterham.

Voor ontwikkelingen die al lopen op het moment van vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan geldt dit niet als formeel toetsingskader. Het wordt wel, als het planproces dat toelaat, als sturingskader ingezet om aan te sluiten bij de ambities.

Supervisie en COK
Voor de beoordeling door de supervisor is het protocol Supervisie Buiksloterham van toepassing. Zie hiervoor: *https://www.amsterdam.nl/projecten/buiksloterham/supervisieoverleg/*.

De COK toetst de plannen in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. In overleg met de supervisor kunnen plannen ook eerder worden voorgelegd aan de commissie. De stedenbouwkundige en supervisor van Buiksloterham zijn aanwezig bij de bespreking met de COK.

Afwijken van regels
De in dit beeldkwaliteitplan opgenomen principes en regels zijn bedoeld om te kunnen sturen op de gewenste beeldkwaliteit, borging van de beschreven kernwaardes en het kunnen waarmaken van de ambities. Van gestelde regels kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als een betere oplossing van het gestelde doel is gevonden. Dit zal door de supervisor worden beoordeeld.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 worden de doelstellingen en principes beschreven voor de transformatie van Buiksloterham en de daaruit volgende beeldkwaliteitsregels. Daarnaast worden ook de uitgangspunten uit de HIB en het Welstandskader benoemd. Hoofdstuk 3 beschrijft de ruimtelijke hoofdstructuur en de beeldkwaliteitseisen in relatie tot de omgeving, openbare ruimte en bebouwing. In hoofdstuk 4 worden de regels voor beeldkwaliteit uitgelegd aan de hand van de thema's industrieel, circulair en contrastrijk en overkoepelende algemene regels en samengevat in een compact overzicht op pagina 32-33.

Afbeelding rechts:
Johan van Hasseltkanaal, 2025.



2. DOELSTELLINGEN EN BELEID

Voor de transformatie van Buiksloterham zijn met de HIB vier centrale opgaven vastgesteld. Zie ook p.13 van de HIB. De spelregelkaart en technische raamwerkkaart zijn kaderstellend voor individuele planontwikkelingen. Samen met de negen leidende principes (zie 2.2) vormen deze het kader waarbinnen dit Beeldkwaliteitplan is uitgewerkt.

2.1 VIER DOELSTELLINGEN

Verdichting
In de Omgevingsvisie 2050 is de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad vastgelegd. Buiksloterham is daarin aangewezen als 'gemengde stadsbuurt' en is zeer geschikt om de hoge verstedelijkingsambities van de stad mede een plek te geven. Dat gebeurt door te versnellen en door de dichtheid te verhogen.

In de Ontwikkelstrategie 2035 is uitgewerkt waar de geplande woningen moeten komen (en waar niet).

Circulaire Wijk
Buiksloterham wordt een voorbeeldwijk voor circulariteit en duurzaamheid. Deze ambitie is in 2015 door de gemeente en vele andere partijen vastgelegd in het Manifest Circulair Buiksloterham en komt tot uiting in hoe wordt omgegaan met onder andere energie, materiaalgebruik en mobiliteit.

Productieve Wijk
Terwijl de woonfunctie sterk toeneemt, behoudt maakindustrie een plek in Buiksloterham. Deels zijn dat bestaande bedrijven en deels ook nieuwe. Dit vraagt om een zorgvuldige en innovatieve manier van mengen zodat beide naast elkaar kunnen bestaan. Hiervoor zijn duidelijke spelregels nodig voor investeerders en initiatiefnemers.

Ongedeelde Wijk
Amsterdam Noord groeit snel met nieuwbouw, maar niet iedereen heeft daar voordeel van. In Buiksloterham wordt ernaar gestreefd iedereen zich thuis te laten voelen en is een goede verbinding met de oudere wijken essentieel. Met de ontwikkeling van Buiksloterham ontstaan er kansen voor betaalbaar wonen voor jongeren en starters, versterking van de lokale economie, meer ruimte en draagkracht voor maatschappelijke en culturele voorzieningen en een robuust natuurlijk netwerk.

2.2 NEGEN LEIDENDE PRINCIPES

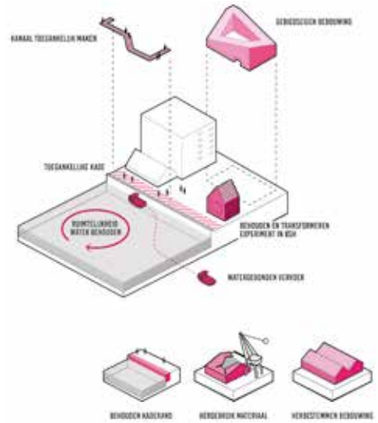
Buiksloterham kenmerkt zich door een grote variëteit aan bebouwingsstructuren. Van bedrijfsachtige structuren tot woontypologieën in verschillende schaalgroottes. Deze verscheidenheid is het uitgangspunt voor de doorontwikkeling van Buiksloterham.

De wijk zal zich de komende jaren ontwikkelen tot een gemengd stedelijk gebied met een combinatie van wonen, werken en productie. Zo'n gemengd interactiemilieu speelt in op de groeiende vraag van mensen en bedrijven naar stedelijke omgevingen die de hele dag levendig zijn.

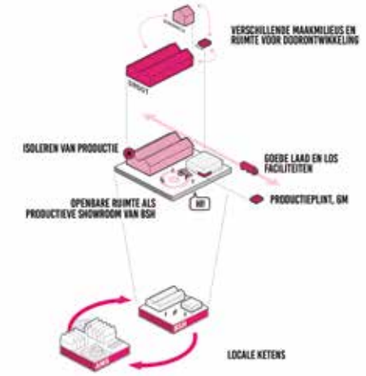
De diversiteit aan programma's en schaalgroottes van bouwmassa's, gecombineerd met een organische ontwikkeling, levert een gevarieerd stadsbeeld op. Om het stoere, afwisselende en verrassende karakter van het gebied te behouden en te versterken, wordt de komende jaren ingezet op veelsoortige nieuwe gebouwtypologieën. (uit: HIB p.33).

Binnen het stedenbouwkundig raamwerk van Buiksloterham is er ruimte voor een grote diversiteit aan uitwerkingen die bijdragen aan de vier doelstellingen. Zo is er betrekkelijk veel vrijheid om ze te vertalen naar een concreet bouwplan. De negen leidende principes bieden houvast voor de ontwikkeling van Buiksloterham. Zie ook HIB p.66. Deze komen terug in de beeldkwaliteitsregels en worden zo onderdeel van de stedenbouwkundige planbegeleiding en toetsing door supervisie.

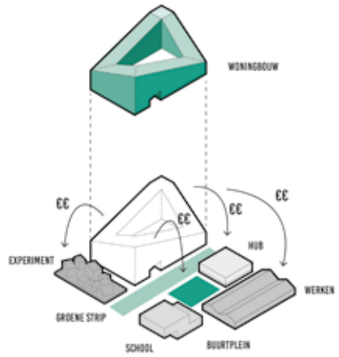
Buiksloterham:
1. ontleent zijn DNA aan het bestaande;
2. biedt blijvend ruimte aan verschillende typen makers;
3. zet woningbouw in als middel voor ontwikkeling;
4. stimuleert ontmoeting;
5. kiest voor het delen van voorzieningen;
6. maakt duurzame mobiliteit mogelijk;
7. is een robuust groen-blauw en natuurinclusief systeem;
8. waardeert reststromen;
9. is inclusief en verbonden.



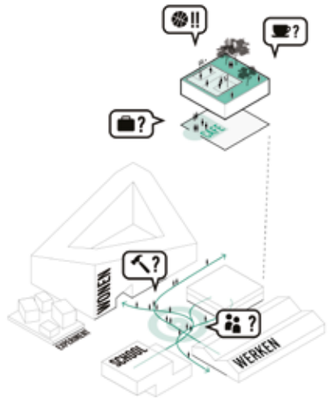
Ontleent zijn DNA aan het bestaande.



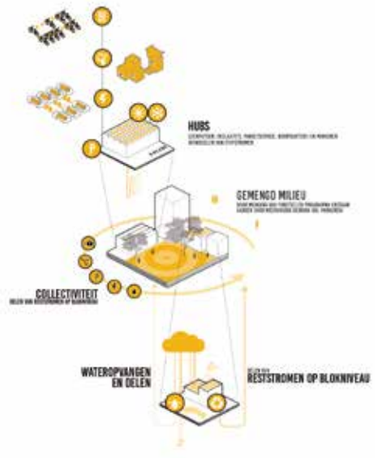
Ruimte voor diverse makers.



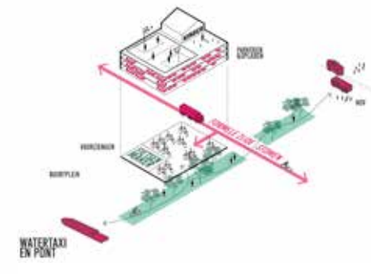
Woningbouw als middel voor ontwikkeling.



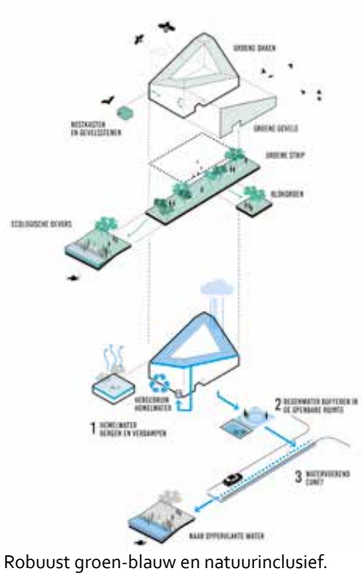
Stimuleert ontmoeting.



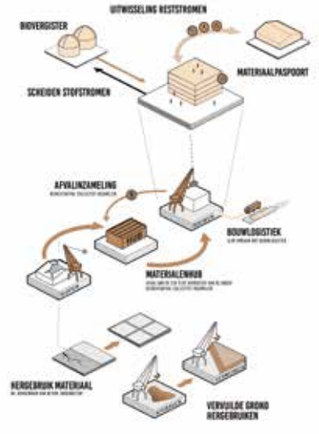
Delen van voorzieningen.



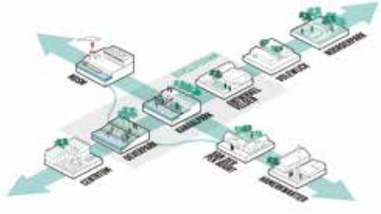
Proeftuin nieuwe en duurzame mobiliteit.



Robuust groen-blauw en natuurinclusief.



Gebruik maken van reststromen.



Inclusief en verbonden.

Verbeelding negen leidende principes voor Buiksloterham, HIB p. 67-69.

'Buiksloterham maakt werk van productieve bedrijvigheid'

Gemeente Amsterdam, april 2021

Amsterdam ontwikkelt gemengde gebieden met een mix aan wonen, werken en recreëren. Het ontwikkelen van woon-werkwijken is belangrijk om divers ondernemerschap een plek te bieden in de stad.
Om deze ambitie meer concreet te maken is een ambtelijke uitwerking gemaakt die ingaat op welke aspecten van belang zijn bij de realisatie van ruimte voor productieve bedrijvigheid in Buiksloterham. Dit heeft geleid tot het document 'Buiksloterham maakt werk van productieve bedrijvigheid'. De inhoud wordt hieronder beknopt samengevat en laat zien dat het een belangrijk stedenbouwkundig en architectonisch vraagstuk is.

Functiemenging
Met de groei van de stad blijft ook de vraag naar bedrijfsruimte groeien. Amsterdam kiest bewust voor functiemenging. Door hoogstedelijke gebieden te realiseren met een mix aan functies wordt gezorgd voor adaptieve en aantrekkelijkere wijken. Amsterdam verdicht binnen de huidige grenzen om het omliggende landschap zoveel mogelijk open te houden. Dit betekent dat het niet meer mogelijk is om alle bedrijven naar de rand van de stad te verplaatsen, maar dat er op de huidige transformatielocaties ruimte moet blijven voor bedrijvigheid.

"Productieve wijken zijn woon-werkwijken die bedrijven integreren in stedelijk woonmilieu."

Voldoende ruimte voor bedrijvigheid in de stad is van essentieel belang voor een inclusief, duurzaam en vitaal Amsterdam in 2050. Onder andere ambacht, (maak)industrie en logistieke ondernemingen zorgen voor een divers werkaanbod voor Amsterdammers van alle opleidingsniveaus. Ze zorgen met creatief en innovatief ondernemerschap voor een brede en diverse economische basis in Amsterdam, waarmee de stad beter in staat is externe schokken, zoals een pandemie, op te vangen.

Buiksloterham
Buiksloterham is inmiddels al jaren niet meer een monofunctioneel bedrijventerrein en huisvest tal van verschillende functies. Al vanaf 2006 is Buiksloterham zich aan het ontwikkelen naar een gebied waar wonen en werken op verschillende schaalniveaus worden gemengd. Dit vraagt in zowel de ontwerpfase als in de uitvoering veel aandacht voor deze bijzondere vorm van functiemenging. Ook kent Buiksloterham een hoge ambitie ten aanzien van circulariteit en de ongedeelde wijk. De vier ambities 'verdichting', 'productieve wijk', 'ongedeelde wijk' en 'circulaire wijk' kunnen niet los van elkaar gezien worden.

In de toekomstige wijk is er niet alleen ruimte voor productieve bedrijvigheid, maar ook voor kantoren, horeca en voorzieningen. De realisatie van bedrijfsruimte in hoogstedelijke gebieden is een relatief nieuwe ontwikkeling en vraagt daarom om een zorgvuldige uitvoeringsstrategie.

Werkgelegenheid
Het toevoegen van productieve bedrijvigheid draagt bij aan het creëren van werk voor praktisch opgeleiden. Bovendien sluit het aan bij de kwaliteiten van bewoners in buurten dichtbij Buiksloterham. De toevoeging van bedrijfsruimte, kantoren, horeca en voorzieningen zorgt voor meer werkgelegenheid. De transformatie van Buiksloterham naar productieve wijk biedt daarom kansen voor bewoners van Noord.

Strategie
Met de herijking van het Investeringsbesluit Buiksloterham in 2020 is de opgave om productieve bedrijvigheid te mengen met wonen opnieuw bevestigd, maar nu met hogere dichtheden en meer wonen. De functiemenging in het gebied is ingezet ten tijde van het Investeringsbesluit in 2006. Na de economische crisis die in 2008 volgde zijn de ambities voor Buiksloterham veranderd. Het Investeringsbesluit uit 2006 is daarom in 2020 herschreven.

De ambitie is om bedrijvigheid in het gebied te behouden zolang de bedrijfsactiviteiten aansluiten bij een gemengde wijk. Bedrijven die moeilijk mengbaar zijn met woningbouw hoeven Buiksloterham niet te verlaten, maar nieuwe bedrijven die naar het gebied komen moeten wel passen in een gemengde wijk.

Uitvoeringsaspecten
In de Investeringsnota (HIB) zijn voor de realiseerbaarheid uitvoeringsaspecten voor productieve bedrijven opgenomen. Aan (de inpassing van) productieve bedrijvigheid worden onder andere de volgende programmatische en ruimtelijke voorwaarden gesteld die ook een architectonisch en stedenbouwkundige component in zich hebben:

- Nieuwe bedrijven sluiten aan bij een gemengde wijk.
- Ruimte voor nieuwe bedrijven in milieucategorie 3.1 of lager.
- Mengen op blok en/of kavelniveau.
- Hoge verdiepingshoogte en grote overspanningen.
- Flexibele indeelbaarheid begane grond.
- Hoge belastbaarheid vloeren.
- Veilige en efficiënte laad- en losmogelijkheden.
- Zorgen voor betaalbare bedrijfsruimte.
- Voldoende parkeerruimte, in balans met ruimtelijke kwaliteit.
- Ondergeschikt aandeel ondersteunende kantoren.
- Overlastbeperking tussen wonen en poductief.
- Passende maat van bedrijfsgrootte (maximaal circa 2.000 m2 bvo).
- Geen bedrijven die structureel veel logistieke bewegingen genereren.
- Focus op bedrijven met minder en schonere logistiek.

Definities *
Productieve bedrijven
Productieve bedrijven hebben als hoofdactiviteit de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport. Deze bedrijven hebben maximaal 30% kantoorvloer per vestiging. We gebruiken ook vaak de termen maakindustrie, logistiek, ambacht en productie en reparatie2. Voor productieve bedrijfsruimte gelden specifieke eisen die opgenomen zijn in de spelregels van de Investeringsnota Buiksloterham 2020. Deze zijn ook opgenomen in hoofdstuk 3 van dit rapport.

Hybride bedrijven
Hybride bedrijven vallen onder de definitie van productieve bedrijven, met als uitzondering dat er maximaal 50% ondersteunde kantoorruimte wordt toegestaan. Een onderzoek uit 2011 liet zien dat circa 13 % van de bedrijven op de Amsterdamse terreinen hybride ondernemingen betreft. De belangrijkste branches zijn de groothandel en de bouw.

Kantoor en 'kantoorachtigen'
Kantoorvloer is de ruimte die hoofdzakelijk ingericht is voor bureauwerkzaamheden. Heeft een onderneming meer dan 50% kantoor dan valt het onder het kantorenbeleid.
Denk hierbij bijvoorbeeld aan architectenbureaus, reclamebureaus en grafische vormgevers.

Creatieve ondernemingen
In de kennisintensieve stad Amsterdam is ook de creatieve industrie een belangrijke economische sector. Onder creatieve ondernemingen vallen kunsten, media- en entertainmentindustrie en creatieve zakelijke dienstverlening. Ook in Buiksloterham is deze sector vertegenwoordigd. Het is echter niet nodig om dit als een aparte bestemming op te nemen in dit document omdat creatieve ondernemingen hun huisvesting vinden in kantoren, broedplaatsen, bedrijfsruimte of op tijdelijke locaties. Het zijn vaak bedrijven die kleur geven aan een gebied en zijn goed in te zetten bij placemaking.

Stadsverzorgende bedrijvigheid
Een terugkerende definitie is de term stadsverzorgend. In de structuurvisie 2040 worden deze bedrijven omschreven als de smeerolie van de metropool die voor het functioneren van de stad essentieel zijn. Het zijn onder andere de groothandels, de toeleveranciers, de bouwsector, afvalsorteercentra, bakkerijen, reinigings-, onderhouds-, reparatie- en verhuurbedrijven. Het zijn productieve bedrijven met een duidelijke binding met de stad.

** Ten tijde van het maken van dit beeldkwaliteitsplan is een stadsbrede werkgroep bezig om verder invulling te geven aan de opgave voor bedrijvigheid in de stad. Naar aanleiding daarvan worden naar verwachting bovenstaande definities en activiteiten aangescherpt/herzien.*



Productieve wijk (bron: gemeente Amsterdam, Ruimte voor de Economie van Morgen, 2017).



Bedrijvigheid in Buiksloterham vandaag de dag.



Gemengd wonen en werken (Imagewhaf, Minervahaven Amsterdam).

2.3 BEELDKWALITEIT IN HIB

De HIB heeft geen beeldkwaliteisparagraaf. Hieronder worden de onderwerpen uit de HIB die te maken hebben met beeldkwaliteit uitgelicht. Daarmee wordt de stedenbouwkundige context van de beeldkwaliteitsregels in hoofdstuk 4 duidelijk.

1. Stadsstraten

'Een stadsstraat is een straat met een belangrijke verblijfs- en economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus met daarnaast een belangrijke verkeersfunctie.' De Asterweg-Ridderspoorweg (in het verlengde van de Docklandsweg in Overhoeks) en de Klaprozenweg zijn aangemerkt als stadsstraten. De HIB schrijft voor bebouwing langs deze straten afwijkende regels voor met betrekking tot plinthoogte. De stadsstraat wordt in grote mate bepaald door het programma dat zich hier bevindt en de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte.

Er gaat hier ruimtelijk extra aandacht naar het realiseren van levendigheid op de begane grond en een aantrekkelijk ontwerp van de (overgang naar de) openbare ruimte. Goede, aantrekkelijke, tot gedifferentieerd gebruik uitnodigende straten zijn een voorwaarde voor het aantrekken van bewoners en bedrijvigheid. Een heldere begrenzing van de straat is noodzakelijk om de straat als straat te herkennen. Die begrenzing kan tot uitdrukking komen in onder meer bomenrijen, stoepranden en gebouwen.Zie ook in HIB onder 2.4.

Op sommige plekken zijn de huidige profielen van de stadsstraten (nog) niet breed genoeg om het toekomstig gebruik van de straat te kunnen faciliteren. Om die reden zijn er in de HIB op verschillende plekken zones voor 'reservering openbare ruimte' opgenomen. Zie HIB paragraaf 3.9 en paragraaf 5.1 en 5.2.

2. Vertanding

Specifiek langs de randen van Buiksloterham (Buiksloterkanaal en Klaprozenweg) ontstaat er een botsing tussen de rationele orthogonale structuur van Buiksloterham met de daaromliggende stedelijke structuren. Om deze randen te markeren en de verschillende richtingen in stedelijke structuur afleesbaar te maken is de spelregel *Vertanding* opgenomen: 'Stedenbouwkundige dominantie van de rechthoekige structuur in confrontatie tussen rechthoekig en diagonaal.'

Het leesbaar maken van de ruimtelijke structuur is niet alleen afhankelijk van individuele inspanning, maar des te meer van de verschillende ontwikkelingen samen.
Zie ook HIB spelregels p.90.

3. Bouwhoogte

Op de spelregelkaart zijn verschillende verwijzingen opgenomen met betrekking tot bouwhoogte. De algemene bouwhoogte beperking voor Buiksloterham is 30m.
In een zone langs het Buiksloterkanaal in aansluiting op de Van der Pekbuurt is een bouwhoogte beperking tot 20m opgenomen, om een zorgvuldige overgang vorm te geven naar de naast gelegen buurt die wordt gekenmerkt door veelal lagere bebouwing.

Specifiek zijn rode ster (*) markeringen opgenomen waar een hoogteaccent tot 50m mogelijk is. De positionering hiervan is zorgvuldig vastgesteld en draagt bij aan een bredere oriëntatie in de wijk. Hoewel deze hoogte een maximum betreft, is een ruimtelijke markering hier wenselijk. Het architectuurontwerp draagt hier bij aan de accentfunctie door onder andere vormgeving en detaillering, ritmiek en maatvoering.

Langs de IJ-oever zijn aanvullend verschillende hoogbouw plekken opgenomen met hogere bouwhoogte, variërend van 50 tot 105m hoog. Samen vormen deze een hoogbouw cluster, die mede het stadssilhouet vormgeven.

Tot slot biedt de HIB de mogelijkheid om een 40m hoogteaccent te realiseren wanneer het kavel/ontwikkeleenheid groter is dan 10.000 m2 gecombineerd met een fsi van tenminste 2,7. Deze hoogteaccenten zijn niet per definitie een accent ten behoeve van stedenbouwkundige oriëntatie, maar vragen wel om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing in de context van het plan voor de ontwikkeleenheid.
Het vigerend Hoogbouwbeleid Amsterdam is van toepassing.
Zie ook HIB spelregels p.90.

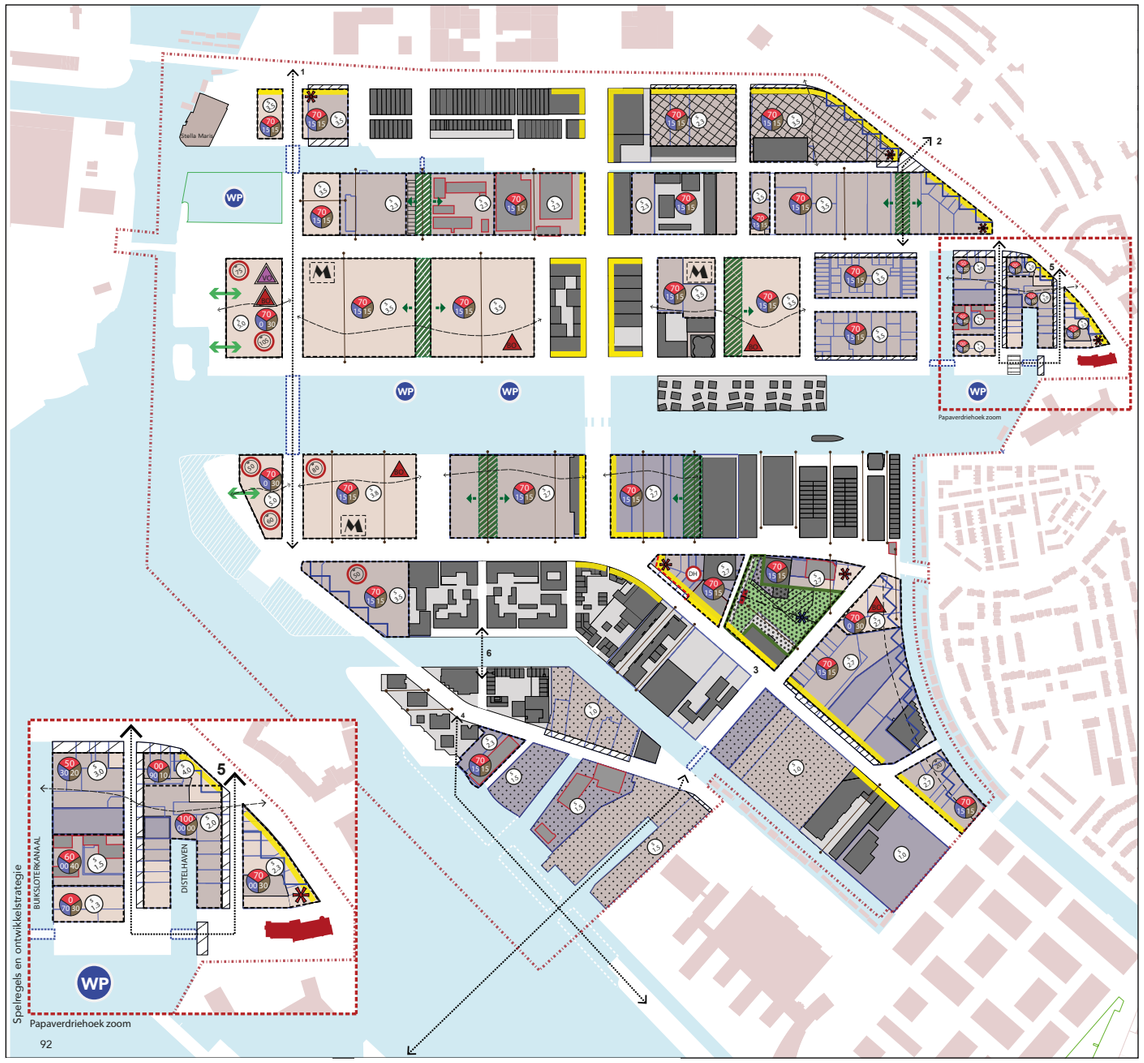
4. Gebouwen van cultuurhistorische waarde en Cultuurhistorisch waardevolle elementen

Buiksloterham ondergaat een grote transformatie, maar kent weinig nog bestaande historische bebouwing. Daarom is het van belang dat goed wordt gekeken op welke manier oude/bestaande bebouwing een bijdrage kan leveren aan een gevarieerd, gelaagd, contrastrijk en betekenisvol stedelijk beeld. Behoud van karakteristieke bebouwing draagt bij aan de herkenbaarheid van het gebied en maakt de gelaagdheid en ontwikkeling in de tijd zichtbaar.
Zie ook HIB spelregel p.91 en toelichting Cultuurhistorie p.33: 'Enkele gebouwen en elementen in de openbare ruimte in Buiksloterham zijn van bijzondere cultuurhistorische waarde. Voorafgaand aan bouwinitiatieven op dit soort plekken dient cultuurhistorisch onderzoek te worden gedaan.'

5. Bruggen

In Buiksloterham zijn zeven nieuwe, verschillende bruggen gepland als toevoeging op de bestaande bruggen.
Voor de bruggen is een algemeen Programma van Eisen (PvE) opgesteld, onder andere circulariteit speelt hierin een belangrijke rol. Zie ook HIB p. 60-61 en het algemeen PvE bruggen Buiksloterham.

Het PvE is uitgebreid beschreven en uitgangspunt is dat alle bruggen verschillend zijn. Daarom worden per brug eigen beeldkwaliteitsregels opgesteld. Deze worden daarom geen onderdeel van voorliggend beeldkwaliteitsplan.



Spelregelkaart Buiksloterham 2020-2032 (HIB, 2020).

2.4 WELSTANDSKADER

De kwaliteit van ontwikkelingen in de wijk wordt bewaakt door de supervisor en beoordeeld door de COK. Op de website van de gemeente Amsterdam is het supervisieprotocol te vinden.

Wijziging ruimtelijk systeem
Ontwikkelingen in Buiksloterham dienen te voldoen aan de eisen die voor het gebied worden gesteld In de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam" (2016). Daarnaast is voorliggend beeldkwaliteitplan van toepassing.
Het ruimtelijk systeem wordt met ingang van dit BKP gewijzigd van '10 Kantoren en bedrijven' met gebiedstype Bedrijventerreinen (10a) naar '9 De IJ-landen' met gebiedstype Verstedelijkt Havengebied (9a). De aanduiding transformatiegebied blijft staan zolang het gebied in transformatie is. Het algemeen welstandsniveau van 'Gewoon' blijft van toepassing.

De IJ-landen is het ruimtelijk systeem, dat bestaat uit het Verstedelijkt havengebied, het nieuwe eiland IJburg en Zeeburgereiland. Het IJ is de verbindende factor. Dit systeem is het nieuwe gezicht van de stad aan het IJ.

Verstedelijkt Havengebied (9a):
Het Verstedelijkt havengebied is een zone schiereilanden en kades, waar de teruglopende havenactiviteit is vervangen door woon- en werkbebouwing. Kenmerkend zijn zorgvuldig samengestelde stedenbouwkundige plannen met experimentele verkavelingen en architectonische hoogstaande gebouwen van verschillende maat en schaal, die naar het water op verschillende manieren een nieuw front vormen. Zie ook: De Schoonheid van Amsterdam (2016).

Criteria 9a Verstedelijkt Havengebied uit De Schoonheid van Amsterdam (2016) p.195
Plannen worden om te beginnen beoordeeld aan de hand van de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen in hoofdstuk 6. Als deze geen uitsluitsel geven, wordt bij de beoordeling in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging
- *gebouwen voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur met overwegend gesloten blokken en een directe koppeling aan stenige straten.*
- *gebouwen voegen zich naar de plek die ze innemen in blok of ensemble.*
- *gebouwen oriënteren op de openbare ruimte en het water en ontsluiten vanaf de straat.*
- *nieuwbouw inpassen in de structuur en aansluiten op het ensemble, waarbij met name aandacht uitgaat naar doorzichten en zichtlijnen in samenhang met doorlopende waterstructuren.*
- *gebouwen met een bijzondere functie zoals het Centraal Station en het Muziekgebouw kunnen mede vanwege hun bijzondere positie en afwijkende functie een eigen positie innemen met meerzijdige oriëntatie.*

Massa
- *de bouwmassa is gedifferentieerd met een eigen expressie en afgestemd op de samenhang van het ensemble bezien vanuit de openbare ruimte en het water.*
- *bij historische gebouwen de oorspronkelijke contouren van het gebouw respecteren.*
- *gebouwen hebben bij voorkeur meerdere lagen met plat dak of bescheiden kap.*
- *accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding en harmoniëren met het karakter van het gebied.*
- *plasticiteit in de gevel en bestaande daklijnen behouden*
- *de individuele woning is onderdeel van het blok.*
- *installaties en bergingen op maaiveldniveau niet als losse bebouwing vormgeven.*
- *op- en aanbouwen per blok of ensemble gelijksoortig uitvoeren.*

Architectonische uitwerking
- *de architectonische uitwerking is stedelijk en verweven met de massaopbouw, detaillering zorgvuldig en evenwichtig.*
- *nieuwe gebouwen hebben een stoer en robuust stedelijk uiterlijk en sluiten aan bij de nautische en industriële sfeer van het gebied.*
- *samenhang en afwisseling in ontwerp bebouwing bezien vanuit de openbare ruimte behouden*
- *aan voorkanten zowel de aanwezige herhaling als de aanwezige differentiatie behouden.*
- *wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume:*
  - bij collectieve bebouwing per blok of ensemble gelijk met herhalende architectonische kenmerken zoals lateien, verbijzonderde entrees en balkons.
  - bij individuele bebouwing en historische panden afgestemd op het eigen karakter van het pand.
- *elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.*
- *gebouwen hebben op maaiveldniveau een levendige plint aan de openbare ruimte.*
- *een afwijkende begane grondlaag zoals van een winkel afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel en straatwand.*

Materiaal en kleur
- *materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend:*
  - bij collectieve bebouwing gelijk voor het hele gebouw of ensemble.
  - bij individuele bebouwing en historische panden afgestemd op de oorspronkelijke architectuur van het pand
- *materialen zijn duurzaam.*
- *op- en aanbouwen, indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte, in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa.*

2.5 RELEVANTE BELEIDSTUKKEN

Vastgesteld
- Omgevingsvisie Amsterdam 2050
- Herijking Investeringsnota Buiksloterham 2020 (HIB)
- Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024
- De Schoonheid van Amsterdam 2016
- Ruimte voor de Economie van Morgen 2017

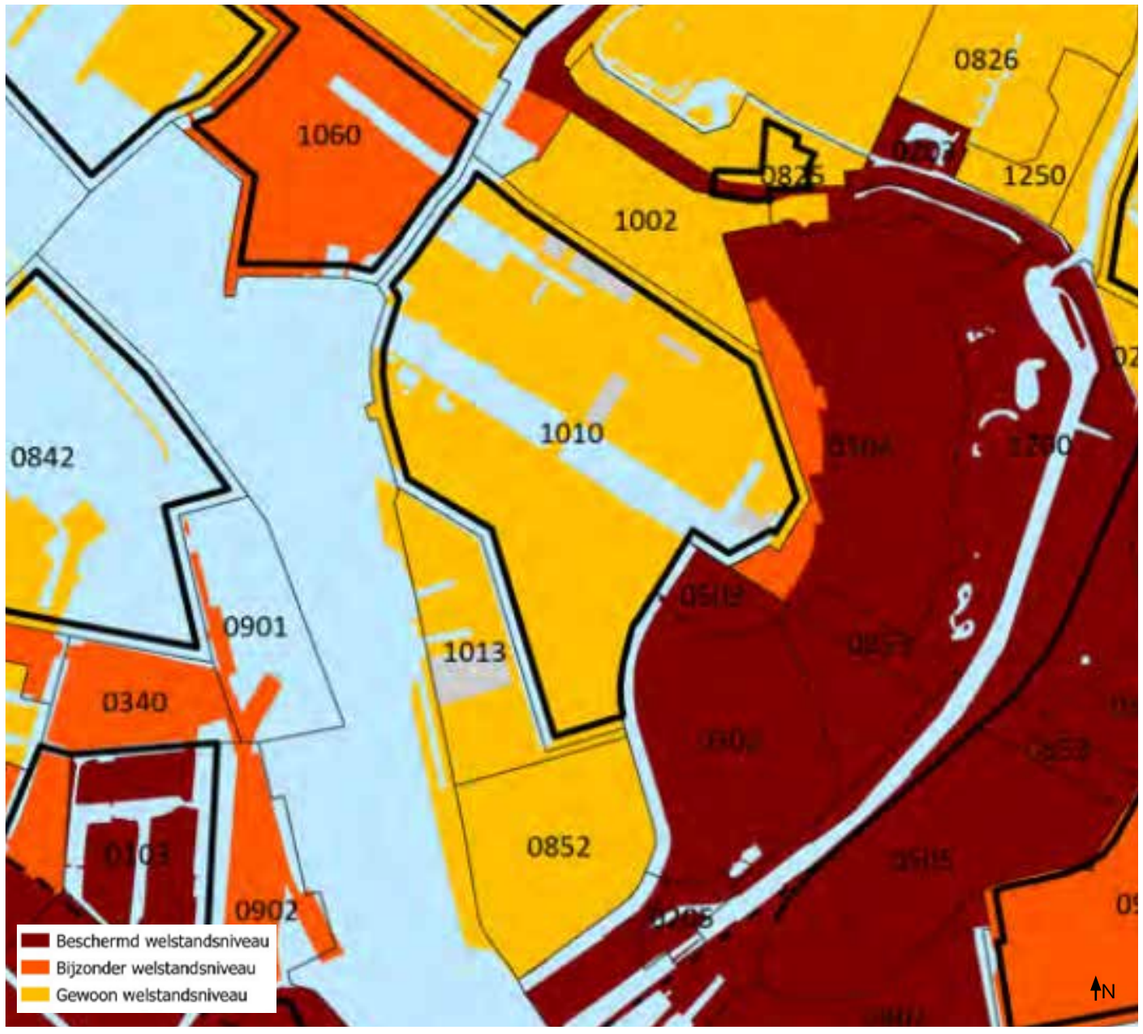
Andere te raadplegen documenten:
- Cultuurhistorische verkenning Stad om het IJ 2017
- Cultuurhistorische Effectrapportage Noordelijke IJ-oever 2003
- Algemeen PvE bruggen Buiksloterham 2020
- Buiksloterham maakt werk van Productieve Bedrijvigheid 2021
- Handreiking Gewoon Goed 2025

Handreiking 'Gewoon Goed'
De ontwikkelprincipes en regels in het Beeldkwaliteitsplan Buiksloterham sluiten goed aan bij de Handreiking Gewoon Goed.

In planvormings- en planbegeleidingsprocessen worden stedenbouw, ontwerp openbare ruimte en architectuur goed op elkaar afgestemd. Gemeente en ontwikkelaar (met bouwer) werken door alle planfases heen met elkaar samen.

Daarnaast worden met de HIB en het beeldkwaliteitsplan nieuwe en vernieuwende bouwmethoden aangemoedigd. Modulair bouwen is daar onderdeel van.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de regels beperkt tot de essentie. Er wordt geen uniforme beeldkwaliteit voorgeschreven. Het maken van diversiteit en contrast is uitgangspunt. Dit biedt veel ontwerpvrijheid voor ontwikkelende partijen en architecten.



Aanduiding Buiksloterham op kaart welstandsniveaus, november 2025 (cok.amsterdam.nl).

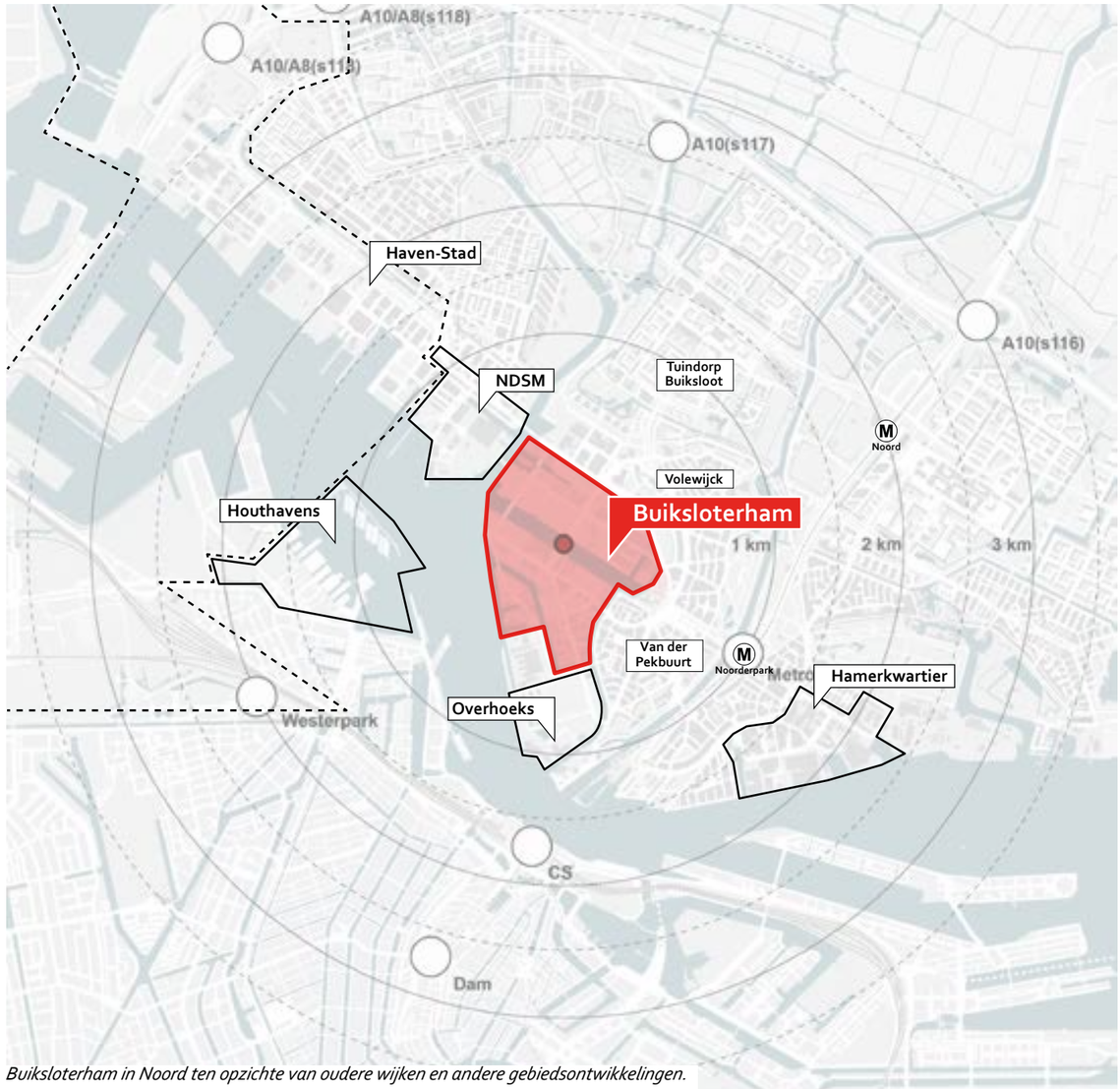
3. RUIMTELIJKE HOOFDSTRUCTUUR

3.1 INLEIDING

Ontwikkelingen zijn onderdeel van een groter geheel en vormen samen een buurt, wijk of stad. Dit hoofdstuk heeft als doel de ruimtelijke hoofdstructuur van Buiksloterham te duiden, zodat duidelijk wordt hoe individuele ontwikkelingen in relatie staan tot het groter geheel.

In dit hoofdstuk komt de geschiedenis van Buiksloterham aan bod en hoe deze van invloed is op de ontwikkeling van Buiksloterham vandaag de dag. Ook wordt het ruimtelijk raamwerk toegelicht in relatie tot omliggende (ontwikkel)gebieden. Hierbij is gebruik gemaakt van kaarten uit de HIB.

De eisen in relatie tot beeldkwaliteit benoemd in dit hoofdstuk staan samengevat in het overzicht op pagina 34.



Buiksloterham in Noord ten opzichte van oudere wijken en andere gebiedsontwikkelingen.

3.2 HISTORIE EN ONTSTAAN

Twee eeuwen geleden bestond Buiksloterham nog niet. In 1851 werd de droogmaking gestart door particulier Frans Beukman. Toen het Noordzeekanaal gereed was begon Amsterdam stukje bij beetje de drooggemaakte Ham weer terug te kopen. Rond 1900 was 2/3 van de ruim 200 ha weer in bezit en in 1907 besloot de Raad de rest zo spoedig mogelijk te kopen. Op de Buiksloterham zijn in de jaren daarna, behalve industrie en handelsinrichtingen, ook de eerste woonhuizen rond de Van der Pekstraat gebouwd. Alleen de Grasweg volgt vandaag de dag nog de loop van de zuidwestelijke ringdijk en ringsloot rond de polder.

Begin 20ste eeuw werden grote delen van de polder als grootschalig industriegebied bestemd. Tijdens deze industriële periode is het grootste deel van de ruimtelijke structuur ontstaan zoals die vandaag nog te zien is. De huidige kanalen werden gegraven en de hoofdstraten aangelegd. Kavels werden haaks tussen water en kanaal ingepast.
Na de ontmanteling van de grootschalige industrie in de jaren '70 en '80 werden delen van het bedrijventerrein opnieuw ingevuld met nieuwere, veelal lichtere vormen van bedrijvigheid. Vanaf eind jaren '90 werd Buiksloterham ontdekt door de creatieve klasse en doen kunstenaars en bedrijven als architectenbureaus hun intrede.

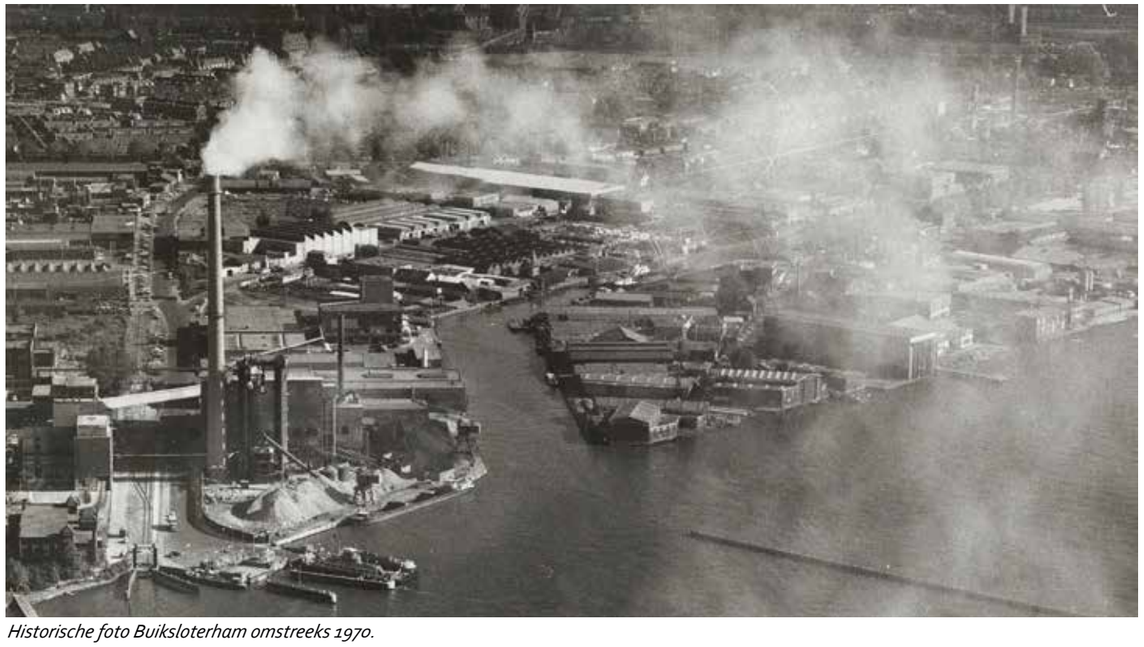
Met het vaststellen van het bestemmingsplan in 2009 wordt wonen in Buiksloterham mogelijk gemaakt als nieuwe functie. Er volgde een experimentele fase met zelfbouw en tijdelijke bestemmingen.



Buiksloterham, kaart Overzijde IJ, 1919.



Buiksloterham omstreeks 1925 (Topotijdreis).



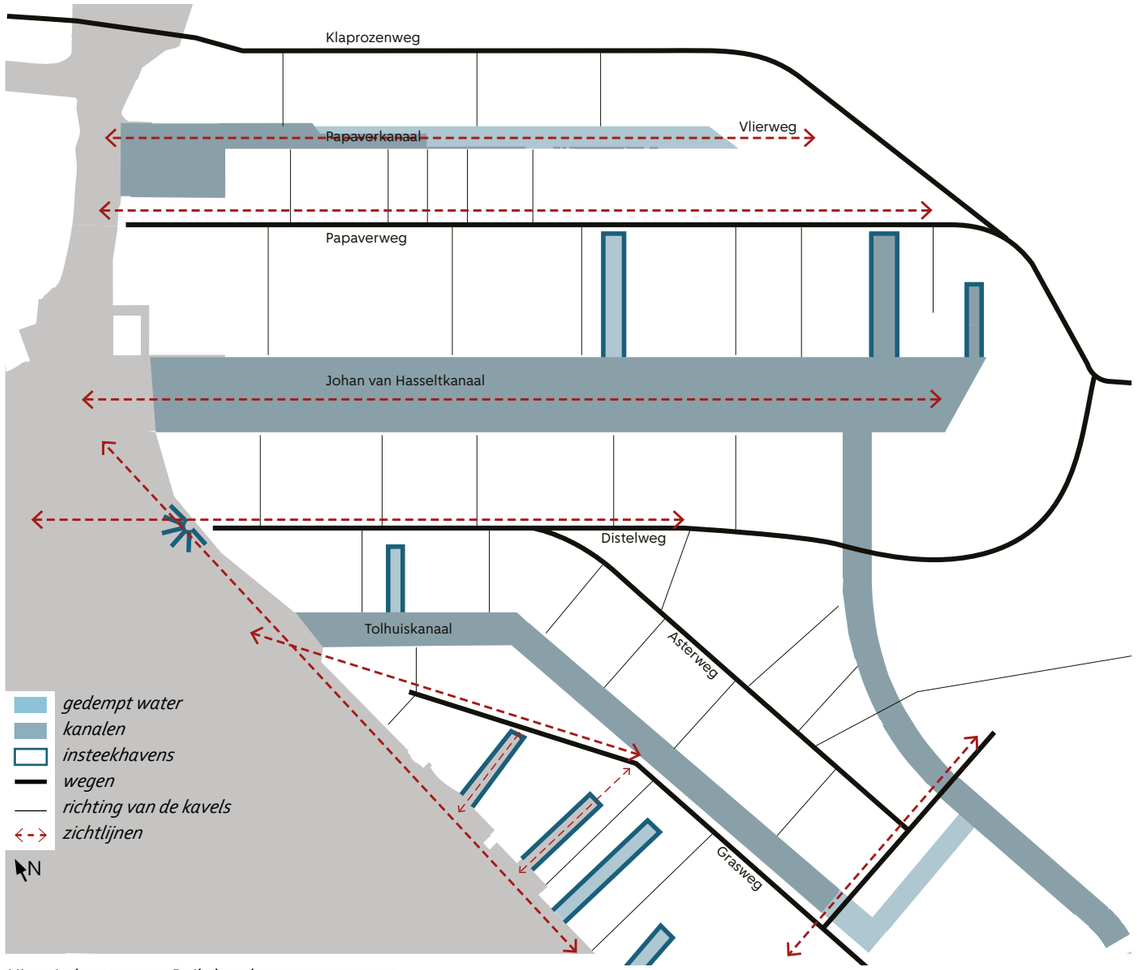
Historische foto Buiksloterham omstreeks 1970.

Cultuurhistorische structuur
De historische industriële structuur van de wijk is nog leesbaar vandaag de dag. De kanalen en straten lopen parallel aan elkaar met de kavels haaks hierop, vaak tussen water en straat in. Het deelgebied tussen de Johan van Hasseltkanaal-West en de Tolhuiskanaal met daartussen de Distelweg bijvoorbeeld, is ook op deze kenmerkende wijze ingericht. Daardoor ontstaan fraaie zichtlijnen over de straat en het kanaal richting het IJ. De kop van de Distelweg, het aankomst/vertrekpunt van het Distelwegveer, is een uitzichtpunt over het IJ. Hier wordt het weidse landschap van het IJ ervaren.

In anderhalve eeuw is er (doorlopend) veel veranderd in Buiksloterham. De dynamiek van verandering behoort tot de identiteit van Buiksloterham. De inrichting van de openbare ruimte wordt aangepast naar de behoeftes van de veranderende gebruikers, maar wel met behoud van de hoofdstructuur. Door de historische, industriële structuur van kanalen, straten en kavels als basis te nemen voor toekomstige ontwikkelingen wordt bijgedragen aan leesbaarheid, oriëntatie en identiteit in de wijk.

In de HIB bijlage Cultuurhistorisch onderzoek Buiksloterham adviseert Monumenten en Archeologie om de kenmerkende verkavelingsopzet van haven- en industriegebieden op diverse gewaardeerde plekken te behouden. De variatie aan bedrijven en bijbehorende logistieke structuren heeft een rijke verzameling van gebouwcomposities en verkavelingstypologieën opgeleverd. Deze variatie is waardevol.

Eisen cultuurhistorische structuur
1. De historische, industriële structuur van kanalen, straten en kavels blijft in tact. Door deze als basis te nemen voor de ontwikkeling van Buiksloterham wordt bijgedragen aan identiteit, leesbaarheid en oriëntatie in de wijk.
2. Gebouwen aan het raamwerk hebben een functie als begeleiding van lange doorzichten en oriëntatie op (historische) hoofdstructuren.



Historische structuur Buiksloterham.

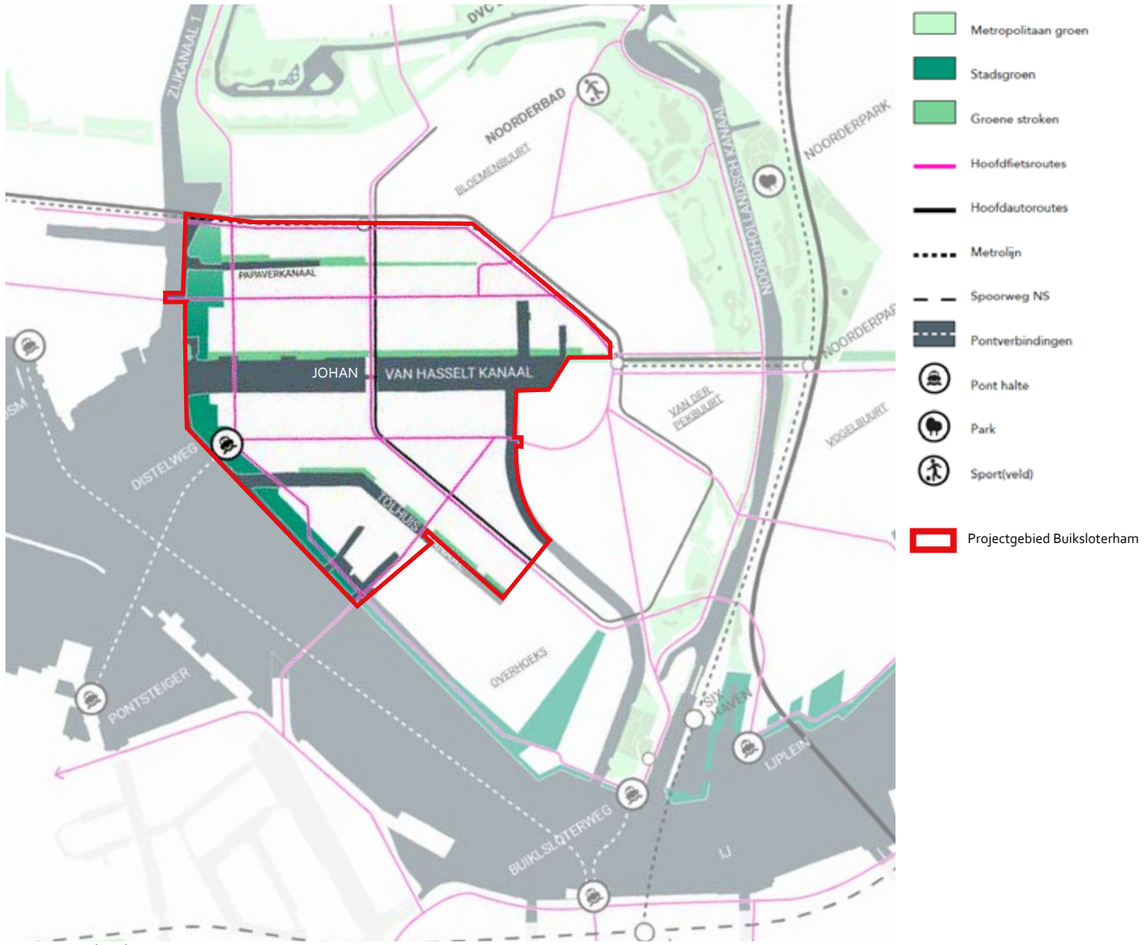
3.3 VERBONDEN STAD

Het water en de hoofdwegenstructuur van Buiksloterham vormen samen de drager waarbinnen transformatie plaatvindt. Via deze hoofdstructuren is Buiksloterham verbonden met de omliggende stad (Overhoeks, NDSM, Klaprozenbuurt, Volwijck).

Het Johan van Hasseltkanaal en de IJ-oevers worden in het openbare raamwerk de groene dragers waarmee Buiksloterham zich op landschappelijk niveau verbindt met de omliggende stad. Binnen Buiksloterham zijn er stadsstraten, hoofdstraten en kleinere waterstructuren.

De eisen voor beeldkwaliteit van gebouwen en ensembles zijn afgestemd op de positie binnen het raamwerk. Daarbinnen gelden voor oriëntatiepunten en (hoogte)accenten specifieke eisen.

Behoud en versterking van de ruimtelijke hoofdstructuur verstert de verbinding tussen Buiksloterham en de omliggende buurten. Ook versterkt het de beleving van de identiteit van Buiksloterham als geheel.

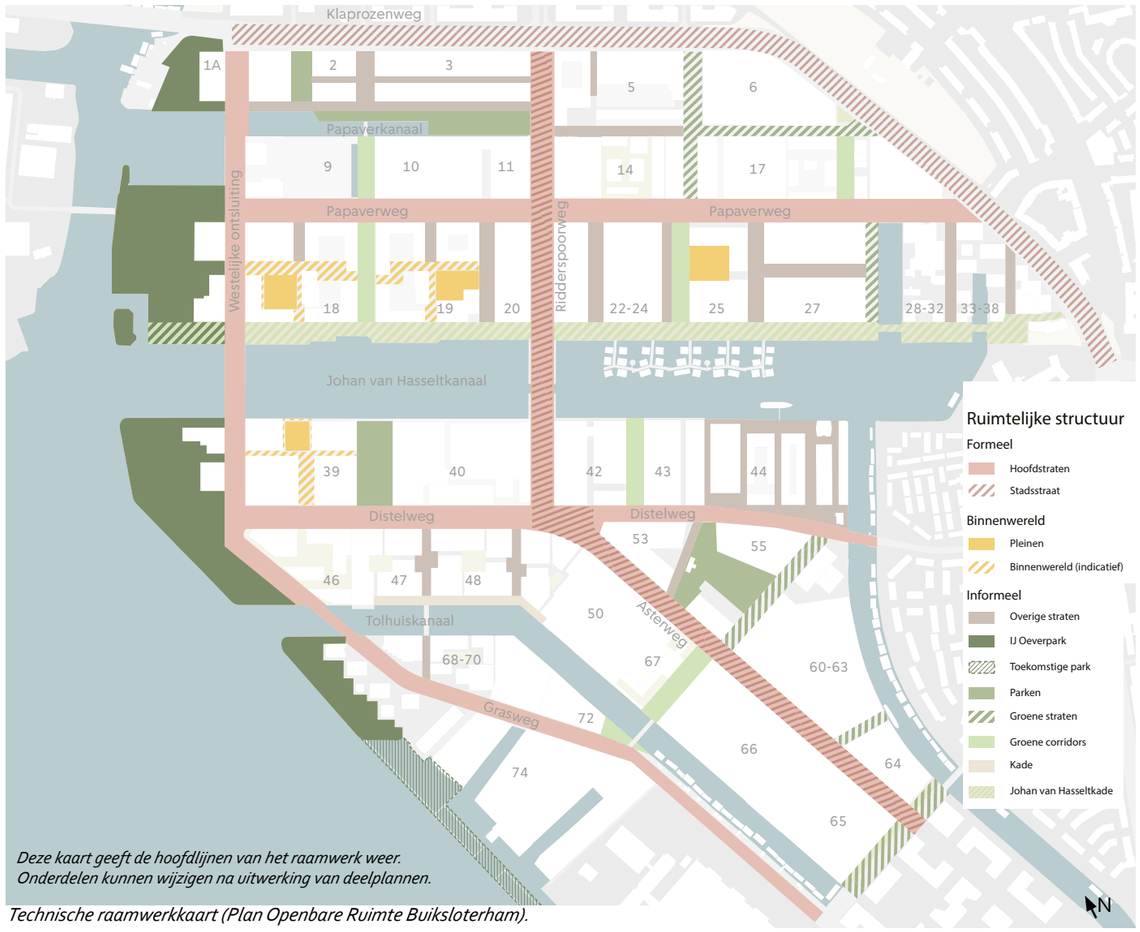


Groene verbindingen (HIB, 2020).

Raamwerk openbare ruimte
Sinds het maken van de Technische raamwerkkaart (zie HIB p.52-53) is een aantal aanscherpingen aangebracht die op de kaart hieronder staan weergegeven. Deze kaart geeft uiting aan de beoogde hierarchie tussen verschillende openbare ruimte structuren. Aanscherpingen zijn onder andere: de inrichting van de binnengebieden van kavel 18,19, 25 en 39 (indicatieve weergave) en een nadere klassificiering van straten. Ook is de kaart overzichtelijker gemaakt. De realisatie van groene corridors is deels afhankelijk van medewerking van particuliere eigenaren van de betreffende kavels (kavel 9, 42). Deze zijn belangrijk voor behalen van de gestelde doelen (oa. klimaatadaptatie, groennorm, biodiversiteit en ecologie) en het versterken van het ruimtelijke raamwerk.

Voor de uitwerking van de openbare ruimte is een klassering van de verschillende ruimtes aangehouden. Zowel formele als informele openbare ruimte kan een wijkoverstijgende rol spelen in het netwerk van de stad.

Eisen voor bebouwing aan het raamwerk
1. Ontwikkelingen moeten zich op een passende manier verhouden tot de openbare ruimte en het beoogd gebruik daarvan. Plaatsing van functies en vormgeving van de begane grond moeten aansluiten bij het gebruik van de openbare ruimte.
2. Ontwikkelingen langs wijkoverstijgende structuren verhouden zich tot de rol en positie in het ruimtelijk netwerk van Noord. Dit komt tot uiting in de hoogteopbouw, oriëntatie en vormgeving van gebouwen en gebouwensembles
3. Aan hoofdstraten en stadsstraten wordt gestreefd naar een programmatische mix op de begane grond die bijdraagt aan een aangename en sociaal veilige situatie, dag en nacht.
4. Ontwikkelingen langs de Asterweg en Ridderspoorweg dragen bij aan de ontwikkeling tot stadsstraat. Dit geldt ook voor de Klaprozenweg, waar samen met de Klaprozenbuurt aan deze doelstelling wordt gewerkt.
5. De begane grond en eerste verdieping krijgen geen overstekken of (half-)uitkragende balkons boven de groene corridor. Private buitenruimte komt binnen de kavelgrenzen en heeft een duidelijke begrenzing.
6. Aan groene corridors hebben gebouwen overwegend een open uitstraling naar het groen. Plattegrond, plaatsing van gevelopeningen en buitenruimte zijn daarop afgestemd.
7. De overgang tussen openbaar groen en private buitenruimte op de begane grond wordt o.a. met beplanting vormgegeven. De groene kwaliteit kan doorlopen in het gevelvlak.
8. Er wordt spaarzaam omgegaan met entrees langs de groene corridor om het groene karakter te waarborgen. Collectieve entrees naar woningen zijn wel mogelijk, entrees naar fietsenstallingen niet.



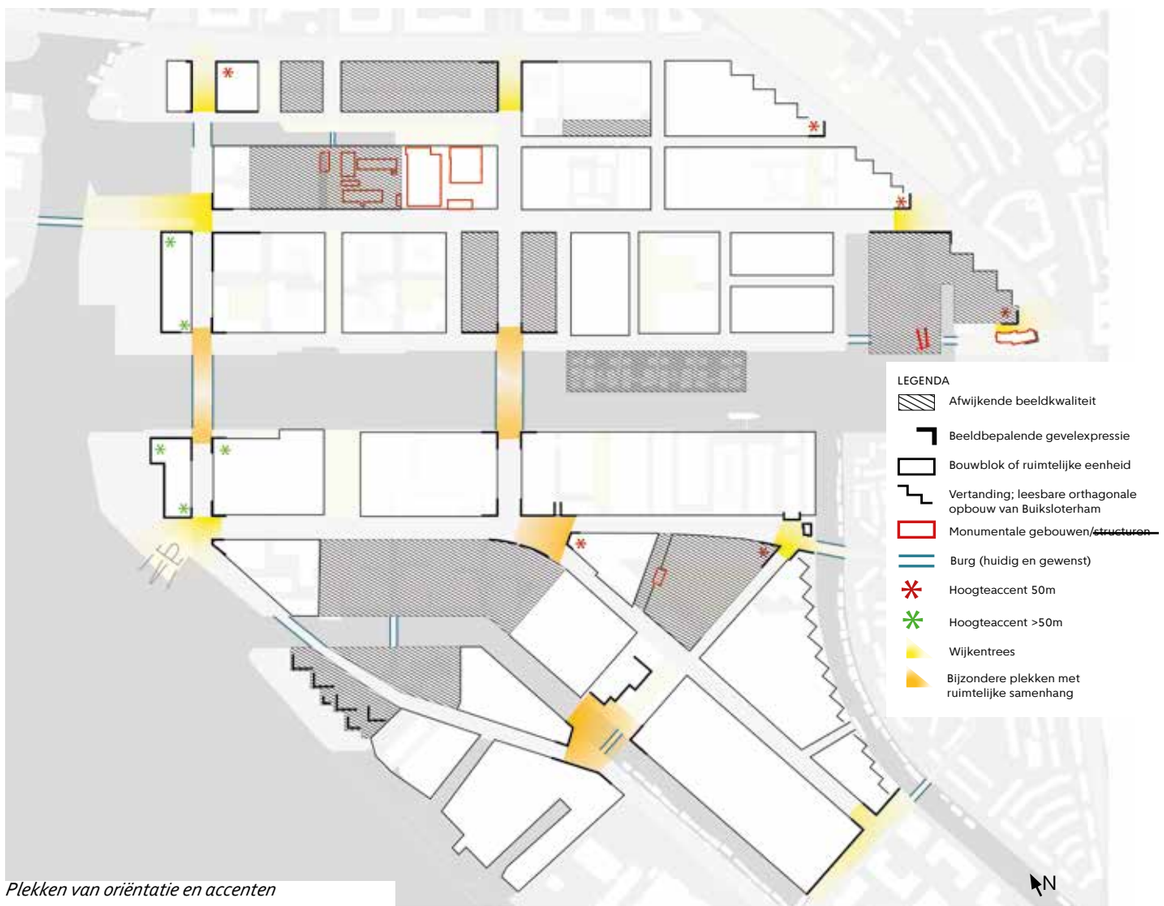
Deze kaart geeft de hoofdlijnen van het raamwerk weer. Onderdelen kunnen wijzigen na uitwerking van deelplannen.

Technische raamwerkkaart (Plan Openbare Ruimte Buiksloterham).

Oriëntatiepunten en accenten
Naast de hoofdstructuur van de openbare ruimte en de hoogteaccenten in de HIB worden er in het beeldkwaliteitsplan nog enkele bijzondere plekken gedefinieerd.

Elk hoogteaccent is een oriëntatiepunt maar niet ieder oriëntatiepunt is een hoogteaccent. Een hoogtaccent is alleen al door zijn hoogte opvallend, maar een oriëntatiepunt kan zich ook op andere manieren onderscheiden. Dat kan bijvoorbeeld door een expressieve architectuur, eventueel ondersteund door een bijzonder programma. Ook bebouwing die geen van beide is moet zich hiertoe verhouden. Er wordt onderscheid gemaakt in plekken die bijdragen aan oriëntatie en plekken die vanuit cultuurhistorie belangrijk zijn.
- Plekken die bijdragen aan oriëntatie maken de opzet van de wijk beter 'leesbaar'. Dit zijn bijvoorbeeld het kruispunt Asterweg-Distelweg, wijkentrees of bruggen over het Johan van Hasseltkanaal).
- Plekken die vanwege hun cultuurhistorische betekenis of van cultuurhistorische bebouwing zijn aanleiding voor een plekspecifieke beeldkwaliteit. Deze plekken hebben een bijzondere ruimtelijke samenhang waarvoor aanvullende beeldkwaliteitscriteria worden opgesteld die aansluiten bij de specifieke kenmerken van de plek. Voorbeelden hiervan zijn de Papaverhoek, het Liander-cluster en de Asterparklocatie.
- Onder andere de zelfbouwkavels (Klaprozenweg, Monnikskapstraat), Schoon Schip en de ontwikkelingen City-plots en Kop Grasweg zijn ook gebieden met afwijkende beeldkwaliteit. Hierover zijn vóór vaststelling van de HIB al aparte afspraken gemaakt.

Eisen voor oriëntatiepunten en accenten
1. Oriëntatiepunten in het ruimtelijke systeem worden zichtbaar gemaakt door een samenspel van de openbare ruimte, de aanliggende gebouwen en de verschijningsvorm (qua massa, hoogte, materialisering) van de gebouwen. De compositie van samenstellende delen staat ten dienste van het geheel en vormt het oriëntatiepunt.
2. Alle plekken voldoen in de basis aan de uitgangspunten ´industrieel, circulair en contrastrijk´. Bij bijzondere plekken gelden afwijkende of aanvullende beeldkwaliteitseisen. De context van de plek voegt hier een extra dimensie aan toe en is leidend. Zie afbeelding hieronder.
3. Randen en entrees tot Buiksloterham geven uiting aan de identiteit van Buiksloterham en versterken de leesbaarheid van de hoofdstructuur (bijvoorbeeld door 'vertanding'). Zie afbeelding hieronder.
4. Gebouwen/gebouwensembles versterken de leesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur en helpen te orienteren in de stad.
5. Positionering en vormgeving van bijzondere/bestaande gebouwen of hoogteaccenten staat in dienst van de leesbaarheid en oriëntatie in de wijk.
6. De positie van publieke functies zoals scholen moet bijdragen aan oriëntatie in het stedelijk weefsel op schaal van Buiksloterham, Noord of de stad.



Plekken van oriëntatie en accenten

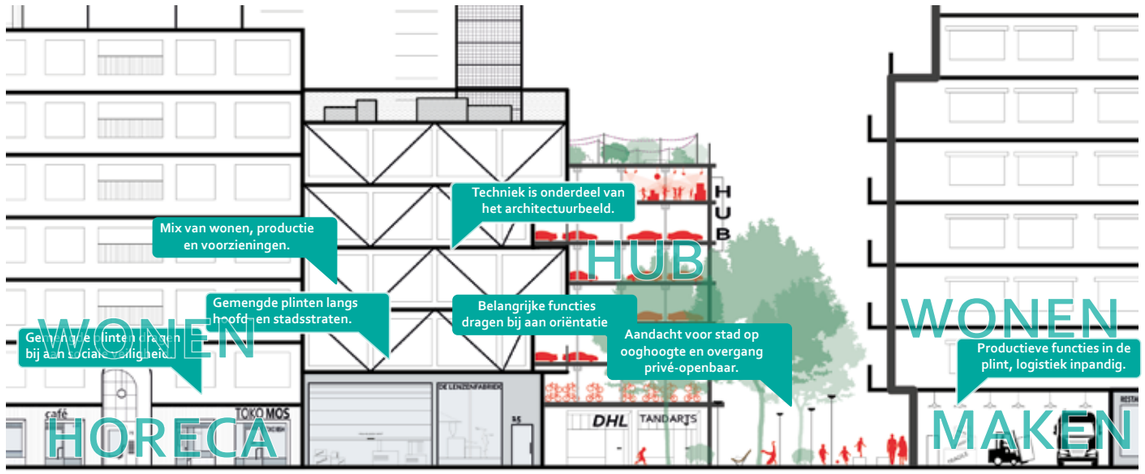
4. BEELDKWALITEIT

Buiksloterham kent door de diverse fasen van ontwikkeling een grote diversiteit aan functies, gebouwen en plekken. Experiment en innovatie zijn steeds aanwezig en de ontwikkeling in de tijd is letterlijk terug te zien in het gebied. Vanuit de negen (thematische) leidende principes voor de gebiedsontwikkeling zijn drie concrete kernbegrippen voor beeldkwaliteit benoemd: industrieel, circulair en contrastrijk.

Voor een gezonde ontwikkeling van Buiksloterham is het van belang dat ontwerp van gebouwen en openbare ruimte op elkaar zijn afgestemd en gaan bijdragen aan leefbaarheid en de gewenste stedelijkheid in de wijk. Daarvoor zijn, aanvullend op de Welstandsnota, gebiedsspecifieke regels nodig.

De beeldkwaliteitscriteria voor Buiksloterham worden onderverdeeld van globaal tot specifiek. Als eerste typeren drie kernbegrippen (industrieel, circulair, contrastrijk) elke ontwikkeling in Buiksloterham. De bijbehorende regels voor beeldkwaliteit geven daar invulling aan (zie 4.1). De locatie in het gebied bepaalt hoe het kernbegrip het beste tot uiting komt. Daarnaast zijn er algemene beeldkwaliteitscriteria (geldend voor heel Buiksloterham) die niet direct gekoppeld worden aan een van de drie kernbegrippen.

Alle eisen uit hoofdstuk 3 en 4 zijn samengevat in de tabel op pagina 34.



Schematische illustratie algemene beeldkwaliteit.

WAT IS ER AL?


Stories aan het Johan van Hasseltkanaal


Cityplots aan het Tolhuiskanaal


Zelfbouwkavels met ruimte voor experiment


Poortgebouw voormalig Asterdorp en stichting Andre Volten

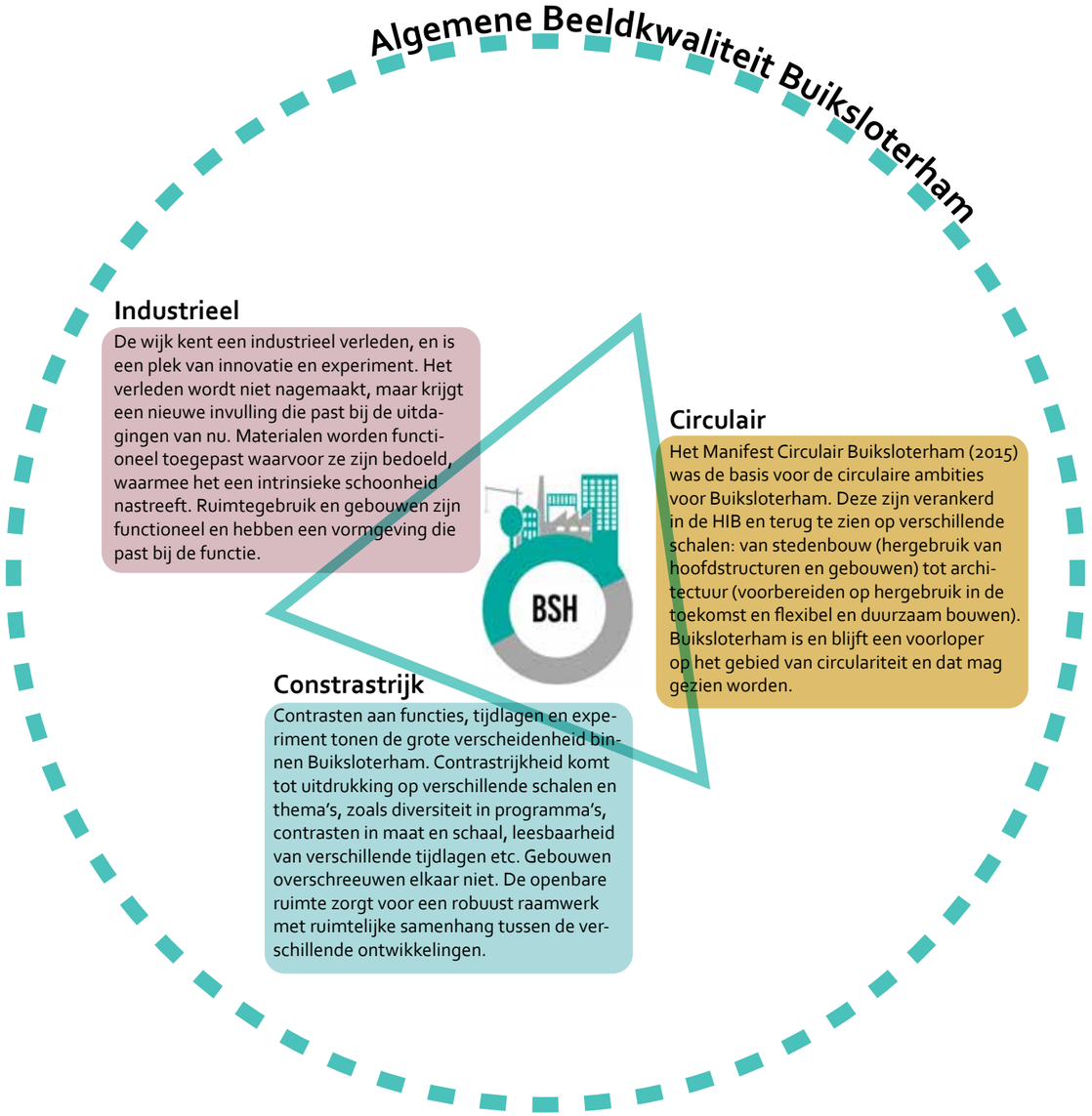

Prefab houtbouw Cityplots


Modulaire houtbouw Poppies


PV in de gevel Max en Moore


Schoon Schip


Energiecoöperatie Republica



Opbouw beeldkwaliteitsplan Buiksloterham.

BEOOGD ARCHITECTUURBEELD

industrieel als basis - karaktervolle en robuuste gebouwen - aantrekkelijke functiemix - contrast in schaal - werken en maken - oud naast nieuw - innovatief en circulair - stedelijk én groen



circulair bouwen



doorlopend groen landschap op hoogte



experimentele woonvormen en technische innovatie



mobiliteitshub



ruimte voor productieve bedrijvigheid in een stedelijke omgeving



ruimte voor wonen en werken



4.1 THEMASPECIFIEKE BEELDKWALITEITSEISEN

Industrieel | *Vorm volgt functie en flexibiliteit*

Buiksloterham kent een rijke geschiedenis en ook in de transformatie van het gebied zijn verschillende fasen te ontdekken. De vroegere industriële gebouwen werden specifiek voor de bedoelde functie vormgegeven en op de kavel gepositioneerd. Dit is ook voor nieuwe ontwikkelingen belangrijk. Tegelijkertijd is multifunctionaliteit belangrijk vanuit duurzaamheid van niet-woongebouwen. Juist deze mix is kenmerkend voor het nieuwe Buiksloterham.

Buiksloterham kent relatief weinig gebouwen van cultuurhistorische waarde. De gebouwen die er zijn refereren veelal aan het industriële verleden. Voor de als zodanig aangewezen gebouwen in de HIB moet per gebouw worden bekeken wat de passende manier is om hiermee om te gaan in relatie tot de transformatie van het gebouw of gebied er omheen. Ook gebouwen zonder cultuurhistorische waarde kunnen vanuit de circulaire gedachte waardevol zijn om te behouden.

Alle jaarringen worden gekenmerkt door vrije vormen van ontwerp, dit levert een grote diversiteit aan gebouwen op die nu beeldbepalend is voor Buiksloterham. Gebouwen uit het industriële verleden worden gekenmerkt door waarachtigheid van materialen en vormen die passen bij de gekozen materialen en de functie (vormt volgt functie). De meer recente ontwikkelingen kennen een grote diversiteit in expressie met betrekking tot duurzaamheid en circulariteit en vormen daarmee een mogelijke nieuwe interpretatie van de beoogde industriële uitstraling. De logica van het industrieel bouwen bepaalt de expressie van het gebouw.

Eisen Industrieel

1. De bouwmassa is stedelijk, robuust en gevarieerd, passend bij de schaal van Buiksloterham en het industriële verleden.
2. Gebouwen zijn robuust vormgegeven en de materiaalkeuze past bij deze uitstraling en de functie van het gebouw. Materiaal wordt 'waar-achtig' toegepast en de manier waarop het veroudert speelt een rol bij de keuze. In het bijzonder bij het gevelmateriaal.
3. Het gebouwontwerp is een duidelijke representatie van de functie die zich in het gebouw bevindt (vorm volgt functie), maar is ook flexibel in gebruik.
4. Bestaande industriële bebouwing of gebouwelementen worden waar mogelijk behouden, hergebruikt of herbestemd en krijgen zo een nieuw elan.
5. Bijzondere daken zoals kappen en zorgvuldig gekozen details zijn een verwijzing naar het industriële verleden van Buiksloterham.
6. Detaillering wordt zorgvuldig gekozen en sluit aan bij het robuuste karakter en de materiaalkeuze.
7. Materialen zijn robuust en kunnen tegen een stootje.

De eisen bij dit thema staan samengevat in het overzicht op pagina 34.



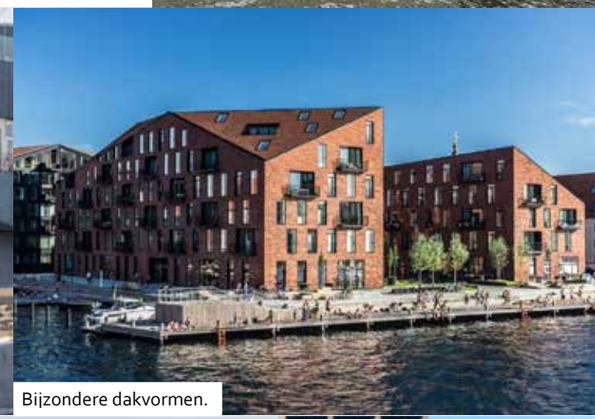
Schematische illustratie 'Industrieel'.


Combinatie oud en nieuw.


Robuust en sculpturaal.


Zichtbare constructie.


Robuuste materialen.


Bijzondere dakvormen.


Verfijnd industrieel.


Industriële detaillering.




Wonen met robuust industrieel karakter.


Werken open en uitnodigend.




Wonen en werken combineren.

Circulair | *Hernieuwbaar in functie en materiaal - behoud het waardevolle waar het kan.*

Circulariteit zit in het DNA van Buiksloterham en duurzaamheid wordt integraal onderdeel van plannen, van visie tot uitwerking en realisatie. Gebouwen zijn op zoveel mogelijk onderdelen duurzaam, alleen een 'groene' gevel is niet genoeg. Behoud van bestaande gebouwen heeft de voorkeur boven sloop-nieuwbouw. Bij bestaande gebouwen op plekken met een 'reservering openbare ruimte' zoals opgenomen op de spelregelkaart in de HIB (pagina 92-93) is maatwerk nodig.

Gebouwen worden zo ontworpen dat functieverandering in de toekomst mogelijk blijft. Het ontwerp van de ruimtes op de begane grond van woongebouwen kan bijvoorbeeld ruimte bieden aan collectieve voorzieningen voor bewoners, maatschappelijke functie voor de buurt of andere functies door hier in de ontwerpfase rekening mee te houden.

Nieuwe duurzame technieken en bouwmethodes kunnen in Buiksloterham worden getest en toegepast. Hergebruik van materialen en gebouwen wordt gestimuleerd. Circulariteit komt op twee manieren terug in het gebouwontwerp.

- Historisch circulair: haalt referentiemateriaal en inspiratie uit het gebied zelf door de gelaagdheid en het transitiekarakter terug te laten komen in het ontwerp.
- Technisch circulair: uit zich in hergebruik van materialen, toepassing van biobased materialen en adaptief, flexibel en energiezuinig bouwen.

Bij hergebruik van gebouwen wordt de toekomstwaarde vergroot door bijvoorbeeld verduurzaming, functieverandering en/of een betere verbinding met de bestaande omgeving.

Een slimme draagconstructie draagt bij aan duurzaamheid. Zichtbaarheid ervan kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebouw. Circulaire en duurzame toepassingen mogen gezien worden als ze integraal onderdeel zijn van het architectonisch concept (zoals geïntegreerde zonnepanelen).

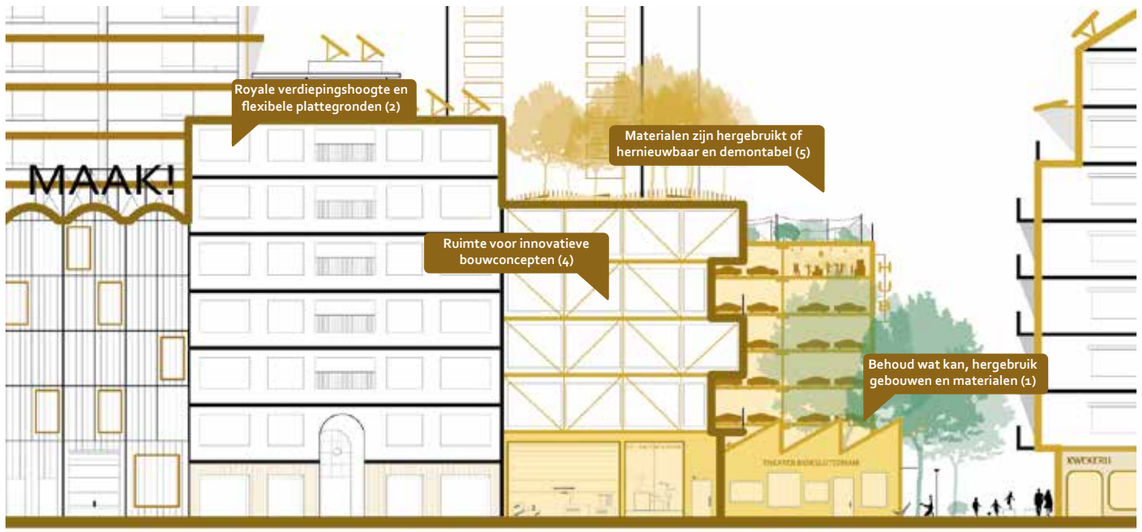
Eisen Circulair

1. Behoud het waardevolle waar het kan. Bij een 'reservering openbare ruimte' wordt maatwerk toegepast.
2. Innovaties in circulariteit worden toegejuicht zoals toepassing van nieuwe duurzame materialen, nieuwe bouwconcepten of een vernieuwde duurzame toepassing van bestaande materialen.
3. Gebouwen zijn zoveel mogelijk flexibel ontworpen zodat een veranderend gebruik in de toekomst mogelijk blijft bijvoorbeeld door royale verdiepingshoogte, flexibel indeelbare plattegronden en grote overspanningen.
4. Met toepassing van energie-intensieve materialen (zoals aluminium) wordt spaarzaam omgegaan.
5. Toe te passen materialen zijn zoveel mogelijk duurzaam en biobased. Materialen zijn bij voorkeur hergebruikt of hernieuwbaar en goed demontabel.

De spelregels bij dit thema staan samengevat in het overzicht op pagina 34.



'Circulaire' grachtenpanden Amsterdam. *Voorbeeld van duurzaam gebruik en circulair bouwen. Eerst handel en opslag, daarna wonen, winkels en werkruimtes. Vaak gebouwd met houten constructie.*



Schematische illustratie 'Circulair'.



Innovatieve bouwconcepten.



Volledig demontabel.



Groen en biodiversiteit mee ontwerpen.



Circulair met 'gebooste' materialen.



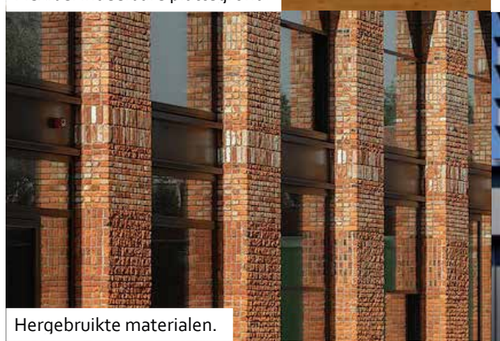
Flexibel indeelbare plattegrond.



Modulaire houtbouw.



Duurzaamheid onderdeel architectuur.



Hergebruikte materialen.



Afval als bouwmateriaal.





Geïntegreerde zonnepanelen als onderdeel van architectonische expressie.

Contrastrijk | *Ruimte voor experiment en innovatie.*

De zichtbaarheid van de ontwikkeling van Buiksloterham in de tijd bepaalt mede het karakter. De diversiteit in en het contrast tussen gebouwen, functies en plekken mag gezien en gevierd worden.

Er is contrast in uitstraling (oude naast nieuwe gebouwen), maar ook in gebruik (wonen naast werken). Wonen en werken zijn in balans en zorgen voor een levendige én leefbare stedelijke omgeving. Wonen, werken en andere functies worden op buurt- , blok- en gebouwniveau gemengd en verhouden zich qua functie tot elkaar.

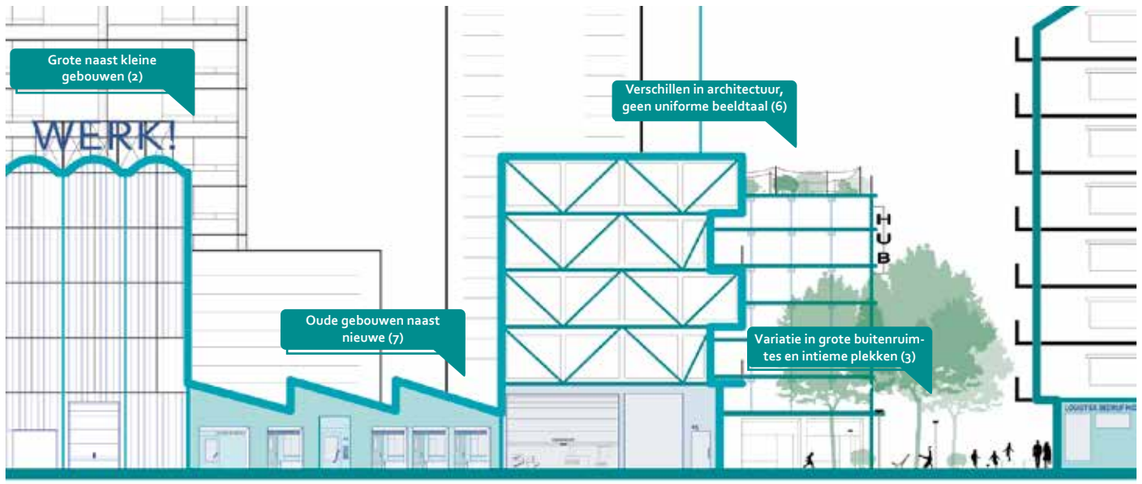
De openbare ruimte is gevarieerd. Naast de wijdsheid van het IJ (met oeverpark) zijn er grotere en kleinere kanalen en kleine groene plekken. Samen vormen deze structuren en plekken een robuust raamwerk. De veelkleurigheid ervan wordt gekoesterd en waar mogelijk versterkt.

Op de schaal van heel Buiksloterham zijn er sterke contrasten in de schaal van de kavels en gebouwen. Ook zijn er verschillen afhankelijk van in welke tijdsperiode gebouwen gebouwd zijn. Op kavel- of bouwblokniveau komen contrast en variatie meer subtiel tot uiting bijvoorbeeld in bouwhoogte, rooilijnen, dakvormen, tussenruimtes, materialen en architectuur.

Contrast is geen doel op zich. Het biedt mogelijkheden voor experiment en innovatie passend bij de ambities voor Buiksloterham. Ook draagt het bij, mits goed ingezet, aan een gevarieerd en goed leesbaar stuk stad.

Eisen Contrastrijk

1. Er geldt geen uniforme beeldtaal, maar 'eenheid in verscheidenheid'. Experiment en innovatie mogen zichtbaar zijn in de beeldtaal.
2. Gebouwen op markante plekken/oriëntatiepunten onderscheiden zich van hun omgeving door een opvallende/afwijkende architectonische expressie (stijl, materiaal, kleur). Er is contrast op bouwblokniveau en met de directe omgeving (de buurt). Op gebouwniveau is er een samenhangende en heldere expressie.
3. Bij transformatie van gebouwen met cultuurhistorische waarde verhoudt de nieuwbouw zich op een passende manier tot de oorspronkelijke bebouwing. De mate van contrast hangt af van het karakter van het te behouden pand.
4. De massa-opbouw is gedifferentieerd en afgestemd op de omgeving en de grootte van de kavel. Op grote kavels is een diversiteit in korrelgroottes en contrasten wenselijk. Contrast uit zich ook in variatie tussen grotere en kleinere en private en collectieve buitenruimtes. Op kleine kavels wordt het contrast voornamelijk afgestemd op de directe omgeving.
5. De begane grondlaag is integraal onderdeel van het bouwvolume en het architectuurontwerp. Deze mag zich subtiel onderscheiden van de bovenbouw. Een klassieke (historiserende) opbouw (zoals bij grachtenpanden) is niet passend.
6. Afwisseling van verschillende typen functies op de begane grond draagt bij aan sociale veiligheid en een prettige leefomgeving. Er is geen strikte scheiding van een wereld niet-wonen beneden en wonen boven, maar het wonen is zichtbaar tot op de begane grond.
7. Het is wenselijk variatie aan te brengen in de daken van gebouwen of gebouwensembles. Bijzondere daken verhouden zich tot de schaal van het gebouw/ensemble.
8. De keuze van materiaalsoorten sluit aan bij het architectonisch concept en zorgt voor een passend contrast op buurt of bouwblokniveau.



Schematische illustratie 'Contrastrijk'.

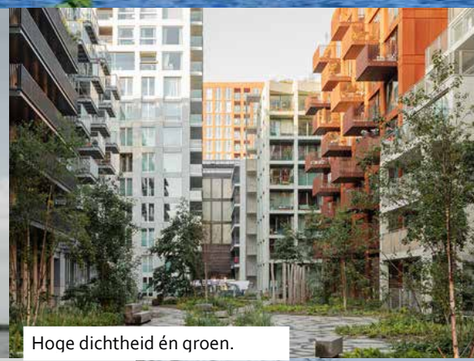

Oud en nieuw combineren.


Variatie in dakvormen.


Experiment en innovatie is zichtbaar.


Verdichting versus open ruimte.


Meer subtiel contrast op bouwblokniveau.


Hoge dichtheid én groen.


Geen uniforme beeldtaal.


Verschil in maat en schaal.

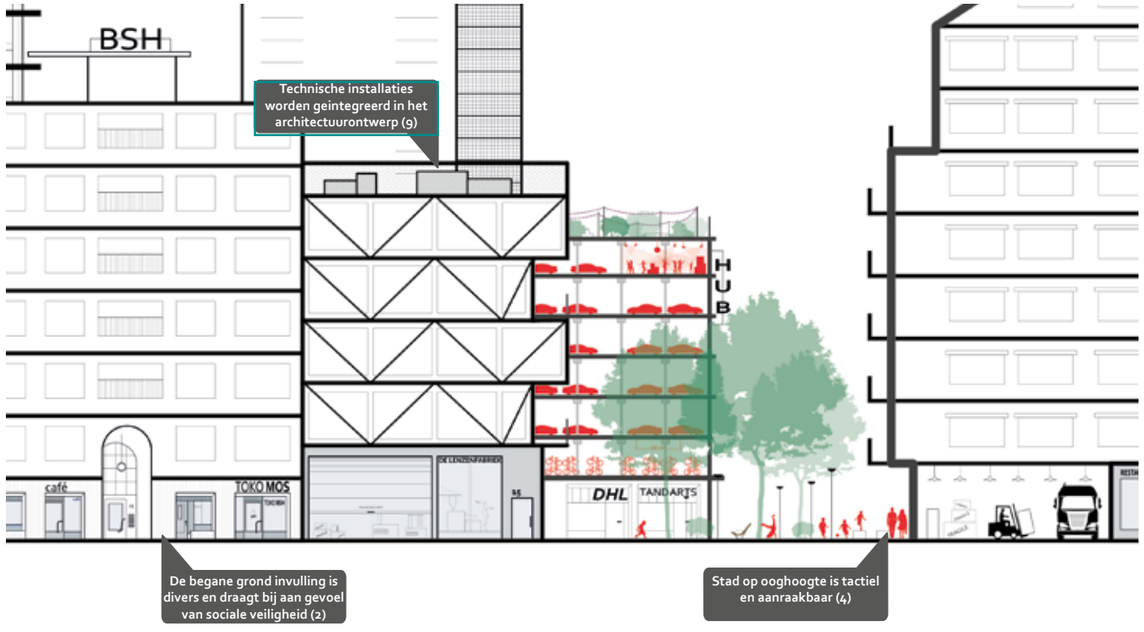

Wonen en werken combineren.

Algemeen | *Geef vorm aan de gemengde stadswijk waar gewoond en gewerkt wordt.*

Buiksloterham transformeert van functioneel bedrijventerrein naar een levendige wijk waar gewoond en gewerkt wordt. Voor de leefbaarheid van de wijk is het van belang dat er extra aandacht wordt besteed aan aspecten van beeldkwaliteit die bijdragen aan het veranderende stadse leven in de wijk.

Eisen Algemeen

1. Er dient altijd sprake te zijn van een samenhangend gebouwontwerp, van massa-opbouw tot architectuurconcept en detaillering.
2. De detaillering op ooghoogte is verfijnd. Naar boven toe mag het gevelbeeld abstracter worden.
3. De mate van openheid van de gevel van het gebouw op maaiveld is afhankelijk van de functie op de begane grond. Bij woningen wordt een goede balans gevonden tussen zichtbaarheid van buiten naar binnen en privacy in de woning.
4. Het ontwerp op ooghoogte is gericht op een aantrekkelijke beleving en sociale veiligheid. Het is tactiel en aanraakbaar, rijk voor het oog en met menselijke maat (bijvoorbeeld zitranden, gevelbeplanting).
5. Toegangen naar werkruimtes zijn onderdeel van een uitnodigend gevelbeeld (geen aaneengesloten dichte roldeuren).
6. Het inpandig fietsparkeren in gezamenlijke voorzieningen mag zichtbaar zijn vanaf de straat mits dit het gevelbeeld niet domineert.
7. De begane grond van gebouwen krijgt een voldoende mate van openheid en is gericht op een aantrekkelijke beleving op ooghoogte en sociale veiligheid. Werken mag gezien worden.
8. Private buitenruimtes zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp.
9. Technische ruimten en installaties zijn onderdeel van de architectuur. Installaties op daken zijn uit het zicht van de openbare ruimte en glaswasinstallaties staan op eigen terrein.
10. Onbebouwde ruimte op kavels wordt zo groen mogelijk ingericht, volgens de normen van Buiksloterham, om bij te dragen aan een aangenaam leefklimaat gericht op verblijf en ontmoeting.
11. Bomen worden bij voorkeur in de volle grond geplant. Groene gevels worden toegepast op plekken waar volwaardige groei mogelijk is.
12. Gevarieerde en gelaagde beplanting op verschillende niveaus (maaiveld, daken en gevels) is onderdeel van een verbonden groenstructuur met ecologische betekenis. Het groenplan als geheel moet ook bijdragen aan eigenaarschap en ontmoeting.
13. Hoogteaccenten en torens ogen slank, krijgen een samenhangend gevelconcept van top tot teen en zijn dynamisch vormgegeven passend bij het robuuste karakter van Buiksloterham.
14. Torens krijgen een bredere 'voet' die aansluit bij de maat en schaal van de omgeving en zorgt voor een aangenaam windklimaat op maaiveld. Het hoogbouwbeleid is van toepassing.
15. Het ontwerp van de toren draagt bij aan gemeenschappelijkheid en sociale veiligheid in het gebouw. Er is extra aandacht voor vormgegeving entreehal, gezamenlijke daktuin (op lagere delen) en/of een 'huiskamer'.



Schema illustratie algemene beeldkwaliteit Buiksloterham


Gebouwen zijn uitnodigend en aanraakbaar op de begane grond




Installaties uit het zicht


Gevarieerde en gelaagde beplanting op verschillende niveaus


Galswasinstallatie geintegreerd in het ontwerp
Samenhangend gebouwconcept


Werken open en uitnodigend.


Torens zijn slank


Wonen aan de straat met een margestrook

4.2 OVERZICHT BEELDKWALITEITSEISEN

	Cultuurhistorische structuur (pagina 16)	Raamwerk openbare ruimte (pagina 18)	Oriëntatiepunten en accenten (pagina 19)	A Industrieel (pagina 26)	B Circulair (pagina 28)	C Contrastrijk (pagina 30)	D Algemene regels (pagina 32)	
1	De historische, industriële structuur van kanalen, straten en kavels blijft in tact. Door deze als basis te nemen voor de ontwikkeling van Buiksloterham wordt bijgedragen aan identiteit, leesbaarheid en oriëntatie in de wijk.	Ontwikkelingen moeten zich op een passende manier verhouden tot de openbare ruimte en het beoogd gebruik daarvan. Plaatsing van functies en vormgeving van de begane grond moeten aansluiten bij het gebruik van de openbare ruimte.	Oriëntatiepunten in het ruimtelijke systeem worden zichtbaar gemaakt door een samenspel van de openbare ruimte, de aanliggende gebouwen en de verschijningsvorm (qua massa, hoogte, materialisering) van de gebouwen. De compositie van samenstellende delen staat ten dienste van het geheel en vormt het oriëntatiepunt.	De bouwmassa is stedelijk, robuust en gevarieerd,passend bij de schaal van Buiksloterham en het industriële verleden.	Behoud het waardevolle (zoals bomen, gebouwen, materialen) waar het kan. Bij een 'reservering openbare ruimte' wordt maatwerk toegepast.	Er geldt geen uniforme beeldtaal, maar 'eenheid in verscheidenheid'. Experiment en innovatie mogen zichtbaar zijn in de beeldtaal.	Er dient altijd sprake te zijn van een samenhangend gebouwontwerp, van massa-opbouw tot architectuurconcept en detaillering.	Technische ruimten en installaties zijn onderdeel van de architectuur. Installaties op daken zijn uit het zicht van de openbare ruimte en glaswasinstallaties staan op eigen terrein.
2	Gebouwen aan het raamwerk hebben een functie als begeleiding van lange doorzichten en oriëntatie op (historische) hoofdstructuren.	Ontwikkelingen langs wijkoverstijgende structuren verhouden zich tot de rol en positie in het ruimtelijk netwerk van Noord. Dit komt tot uiting in de hoogteopbouw, oriëntatie en vormgeving van gebouwen en gebouwensembles	Alle plekken voldoen in de basis aan de uitgangspunten ´industrieel, circulair en contrastrijk´. Bij bijzondere plekken gelden afwijkende of aanvullende beeldkwaliteitseisen. De context van de plek voegt hier een extra dimensie aan toe en is leidend. Zie afbeelding pagina 19.	Gebouwen zijn robuust vormgegeven en de materiaalkeuze past bij deze uitstraling en de functie van het gebouw. Materiaal wordt 'waar-achtig' toegepast en de manier waarop het veroudert speelt een rol bij de keuze. In het bijzonder bij het gevelmateriaal.	Innovaties in circulariteit worden toegejuicht zoals toepassing van nieuwe duurzame materialen, nieuwe bouwconcepten of een vernieuwde duurzame toepassing van bestaande materialen.	Gebouwen op markante plekken/oriëntatiepunten onderscheiden zich van hun omgeving door een opvallende/ afwijkende architectonische expressie (stijl, materiaal, kleur). Er is contrast op bouwblokniveau en met de directe omgeving (de buurt). Op gebouwniveau is er een samenhangende en heldere expressie.	De detaillering op ooghoogte is verfijnd. Naar boven toe mag het gevelbeeld abstracter worden.	Onbebouwde ruimte op kavels wordt zo groen mogelijk ingericht, volgens de normen van Buiksloterham, om bij te dragen aan een aangenaam leefklimaat gericht op verblijf en ontmoeting.
3		In hoofdstraten en stadsstraten wordt gestreefd naar een programmatische mix op de begane grond die bijdraagt aan een aangename en sociaal veilige situatie, dag en nacht.	Randen en entrees tot Buiksloterham geven uiting aan de identiteit van Buiksloterham en versterken de leesbaarheid van de hoofdstructuur (bijvoorbeeld door 'vertanding'). Zie afbeelding pagina 19.	Het gebouwontwerp is een duidelijke representatie van de functie die zich in het gebouw bevindt (vorm volgt functie), maar is ook flexibel in gebruik.	Gebouwen zijn zoveel mogelijk flexibel ontworpen zodat een veranderend gebruik in de toekomst mogelijk blijft bijvoorbeeld door royale verdiepingshoogte, flexibel indeelbare plattegronden en grote overspanningen.	Bij transformatie van gebouwen met cultuurhistorische waarde verhoudt de nieuwbouw zich op een passende manier tot de oorspronkelijke bebouwing. De mate van contrast hangt af van het karakter van het te behouden pand.	De mate van openheid van de gevel van het gebouw op maaiveld is afhankelijk van de functie op de begane grond. Bij woningen wordt een goede balans gevonden tussen zichtbaarheid van buiten naar binnen en privacy in de woning.	Bomen worden bij voorkeur in de volle grond geplant. Groene gevels worden toegepast op plekken waar volwaardige groei mogelijk is.
4		Ontwikkelingen langs de Asterweg en Ridderspoorweg dragen bij aan de ontwikkeling tot stadsstraat. Dit geldt ook voor de Klaprozenweg, waar samen met de Klaprozenbuurt aan deze doelstelling wordt gewerkt.	Gebouwen/gebouwensembles versterken de leesbaarheid van de stedenbouwkundige structuur en helpen te orienteren in de stad.	Bestaande industriële bebouwing of gebouwelementen worden waar mogelijk behouden, hergebruikt of herbestemd en krijgen zo een nieuw elan.	Met toepassing van energie-intensieve materialen (zoals aluminium) wordt spaarzaam omgegaan.	De massa-opbouw is gedifferentieerd en afgestemd op de omgeving en de grootte van de kavel. Op grote kavels is een diversiteit in korrelgroottes en contrasten wenselijk. Contrast uit zich ook in variatie tussen grotere en kleinere en private en collectieve buitenruimtes. Op kleine kavels wordt het contrast voornamelijk afgestemd op de directe omgeving.	Het ontwerp op ooghoogte is gericht op een aantrekkelijke beleving en sociale veiligheid. Het is tactiel en aanraakbaar, rijk voor het oog en met menselijke maat (bijvoorbeeld zitranden, gevelbeplanting).	Gevarieerde en gelaagde beplanting op verschillende niveaus (maaiveld, daken en gevels) is onderdeel van een verbonden groenstructuur met ecologische betekenis. Het groenplan als geheel moet ook bijdragen aan eigenaarschap en ontmoeting.
5		De begane grond en eerste verdieping krijgen geen overstekken of (half-)uitkragende balkons boven de groene corridor. Private buitenruimte komt binnen de kavelgrenzen en heeft een duidelijke begrenzing.	Positionering en vormgeving van bijzondere/bestaande gebouwen of hoogteaccenten staat in dienst van de leesbaarheid en oriëntatie in de wijk.	Bijzondere daken zoals kappen en zorgvuldig gekozen details zijn een verwijzing naar het industriële verleden van Buiksloterham.	Toe te passen materialen zijn zoveel mogelijk duurzaam en biobased. Materialen zijn bij voorkeur hergebruikt of hernieuwbaar en goed demontabel.	De begane grondlaag is integraal onderdeel van het bouwvolume en het architectuurontwerp. Deze mag zich subtiel onderscheiden van de bovenbouw. Een klassieke (historiserende) opbouw (zoals bij grachtenpanden) is niet passend.	Toegangen naar werkruimtes zijn onderdeel van een uitnodigend gevelbeeld (geen aaneengesloten dichte roldeuren).	Hoogteaccenten en torens ogen slank, krijgen een samenhangend gevelconcept van top tot teen en zijn dynamisch vormgegeven passend bij het robuuste karakter van Buiksloterham.
6		Aan groene corridors hebben gebouwen overwegend een open uitstraling naar het groen. Plattegrond, plaatsing van gevelopeningen en buitenruimte zijn daarop afgestemd.	De positie van publieke functies zoals scholen moet bijdragen aan oriëntatie in het stedelijk weefsel op schaal van Buiksloterham, Noord of de stad.	Detaillering wordt zorgvuldig gekozen en sluit aan bij het robuuste karakter en de materiaalkeuze.		Afwisseling van verschillende typen functies op de begane grond draagt bij aan sociale veiligheid en een prettige leefomgeving. Er is geen strikte scheiding van een wereld niet-wonen beneden en wonen boven, maar het wonen is zichtbaar tot op de begane grond.	Het inpandig fietsparkeren in gezamenlijke voorzieningen mag zichtbaar zijn vanaf de straat mits dit het gevelbeeld niet domineert.	Torens krijgen een bredere 'voet' die aansluit bij de maat en schaal van de omgeving en zorgt voor een aangenaam windklimaat op maaiveld. Het hoogbouwbeleid is van toepassing.
7		De overgang tussen openbaar groen en private buitenruimte op de begane grond wordt onder andere met beplanting vormgegeven. De groene kwaliteit kan doorlopen in het gevelvlak.		Materialen zijn robuust en kunnen tegen een stootje.		Het is wenselijk variatie aan te brengen in de daken van gebouwen of gebouwensembles. Bijzondere daken verhouden zich tot de schaal van het gebouw/ ensemble.	De begane grond van gebouwen krijgt een voldoende mate van openheid en is gericht op een aantrekkelijke beleving op ooghoogte en sociale veiligheid. Werken mag gezien worden.	Het ontwerp van de toren draagt bij aan gemeenschappelijkheid en sociale veiligheid in het gebouw. Er is extra aandacht voor vormgegeving entreehal, gezamenlijke daktuin (op lagere delen) en/of een 'huiskamer'.
8		Er wordt spaarzaam omgegaan met entrees langs de groene corridor om het groene karakter te waarborgen. Collectieve entrees naar woningen zijn wel mogelijk, entrees naar fietsenstallingen niet.				De keuze van materiaalsoorten sluit aan bij het architectonisch concept en zorgt voor een passend contrast op buurt of bouwblokniveau.	Private buitenruimtes zijn integraal onderdeel van het gebouwontwerp.	

5. BEELDVERANTWOORDING

Wij hebben ons best gedaan om alle rechthebbenden met betrekking tot afbeeldingen en foto's in dit beeldkwaliteitsplan te achterhalen. Hieronder een overzicht met een verwijzing naar de bron.

Paginanummer	Afbeelding	Bron
1 voorpagina	Schoon Schip aan de Johan van Hasseltkade	Gemeente Amsterdam
2	Historische Foto Johan van Hasseltkanaal, 1971	Beeldbank Gemeente Amsterdam stadsarchief
3	Buiksloterham in transitie	Gemeente Amsterdam
5	Luchtfoto Johan van Hasseltkanaal 2024	Gemeente Amsterdam
7	Schema's 9 principes Buiksloterham	Hereiking Investeringsnota Buiksloterham, Gemeente Amsterdam
9	Schema productieve wijk	Ruimte voor de Economie van Morgen, Gemeente Amsterdam
9	Foto bedrijvigheid in Papaverhoek, Buiksloterham	Gemeente Amsterdam
9	Foto bedrijvigheid in Buiksloterham	Buiksloterham maakt werk van productieve bedrijvigheid, Gemeente Amsterdam
9	Imagewharf, Minervahaven Amsterdam Architect Allard Architecture, Affaire d'Architecture	imagewharf.nl
11	Spelregelkaart Buiksloterham	Hereiking Investeringsnota Buiksloterham, Gemeente Amsterdam
13	Welstandsniveau COK Amsterdam	Commissie Omgevings Kwaliteit Amsterdam
14	Kaart Buiksloterham in Noord	Gemeente Amsterdam
15	historische kaart Buiksloterham 1919	Beeldbank Gemeente Amsterdam stadsarchief
15	historische kaart Buiksloterham 1925	Topotijdreis
15	historische foto Buiksloterham 1970	Beeldbank Gemeente Amsterdam stadsarchief
16	historische structuur Buiksloterham	Gemeente Amsterdam
17	groene verbindingen Buiksloterham	Hereiking Investeringsnota Buiksloterham, Gemeente Amsterdam
18	technische raamwerkkaart Buiksloterham	Gemeente Amsterdam
19	plekken van orientatie en accenten Buiksloterham	Gemeente Amsterdam
20	strips Buiksloterham	Hereiking Investeringsnota Buiksloterham, Gemeente Amsterdam
22	schema Beeldkwaliteit Buiksloterham	Gemeente Amsterdam
23	Stories, Amsterdam, Olaf Gipser Architects	Max Hart Nibbrig, architectenweb.nl
23	Poortgebouw Asterdorp, Buiksloterham	Ivo Jeukens, rodi.nl
23	Timberhouse, Finch Buildings, Cityplots, Buiksloterham	Els Plevier, parool.nl
23	Schoon Schip aan de Johan van Hasseltkade	Gemeente Amsterdam
23	Cityplots aan het tolhuiskanaal	Sebastian van Damme, architectenweb.nl
23	Zelfbouwkavels Bosrankstraat, Amsterdam	cc-studio, Dill Architecten, foto Gemeente Amsterdam
23	Poppies, Amsterdam, Marc Koehler Associates	Marc Koehler Associates
23	Max en Moore, Amsterdam, Mei architects	Max en Moore, Mei Architects, Ossip van Duivenbode
23	Republica, Amsterdam, Marc Koehler Associates	Marc Koehler Associates
25	Hof van Cartesius	RHAW Architecture, Marcel van der Burg Photography
25	SAWA, Rotterdam, Mei architects	SAWA, Mei Architects, Ossip van Duivenbode
25	Makerstoren, Amsterdam	makerstoren.nl/
25	Groene Kaap, Rotterdam, Bureau MASSA	greentocolour.com
25	Parknplay, Copenhagen, JAJA Architects	woolver.com
25	High Tech Campus Competition, Offenbach, XDGA	XDGA behance.net
25	Noordbuurt, Amsterdam, VMX Architects	VMX architects
26	schema beeldkwaliteit industrieel Buiksloterham	Gemeente Amsterdam
27	Prada Foundation, Milaan, OMA	Foto: BAS PRINCEN. COURTESY FONDAZIONE PRADA.
27	Papiroen, Copenhagen, MVRDV	danishhomes.com
27	Patch 22, Amsterdam, Tom Frantzen	Frantzen et al architecten, Luuk Kramer, Olivier Middendorp
27	BIG HQ, Copenhagen, BIG	archello.com Laurian Ghinițoiu
27	Krøyers Plads, Kopenhagen, Denemarken, COBE + Vilhelm Lauritzen Architects	magasinetkbh.dk
27	Singeltoren, Leiden, Studio Akkerhuis	rapleiden.nl
27	The Modular, Oostenburger Eiland, Bureau Fraai	bureaufraai.com
27	Lloyd Yard, Rotterdam, WE architecten en Paul de Ruiter Architects	wearchitecten.nl
27	Red Ruby, Oostenburger Eiland, Bureau Fraai	Aiste Rakauskaite Photography en Paul Swagerman, bureaufraai.com
27	DE PLINT, Tivoli-parkeergarage onderdeel van Veemarktkwartier, Tilburg, Ed Bergers Architecten, Koning Ellis architecten, Elisabeth Boersma planB	bvab.nl
27	Gietijzerstraat Utrecht	waltmann.nl
27	NovaCity, Brussel, DDS+ en Bogdan & Van Broeck	archello.com Laurian Ghinițoiu
28	schema beeldkwaliteit circulair Buiksloterham	Gemeente Amsterdam
28	De nieuwe Herengracht, Amsterdam	Koosje Koolbergen
29	SAWA, Rotterdam, Mei architects	Ossip van Duivenbode
29	Liander Westpoort, Amsterdam, De Zwarte Hond	Scagliola Brakkee, De Zwarte Hond
29	Republica, Amsterdam, Marc Koehler Associates	Sebastian van Damme, architectenweb.nl
29	360 degrees, Amsterdam, Studio Ninedots	Sebastian van Damme
29	Matchbox, Kaan Architecten	Magdalena Wierzbicka
29	Patiowoningen Funen, Amsterdam, Geurst en Schulze	Mark Hadden
29	KOER, Villa Residu, V8 Architects	Loes van Duijvendijk, architectenweb.nl
29	Stadskantoor Venlo, Venlo, Kraaijvanger	Ronald Tilleman
29	Juf Nienke, Amsterdam, SeARCH bv& RAU	rau.eu
29	Max en Moore, Amsterdam, Mei architects	Jori Huisman, moss.amsterdam
29	543 Hortus, Herzog & de Meuron	Maris Mezulis
30	schema beeldkwaliteit contrastrijk Buiksloterham	Gemeente Amsterdam
31	Het Platform, Amersfoort, Space Encounters	Peter Tijhuis
31	Krøyers Plads, Kopenhagen, Denemarken, COBE + Vilhelm Lauritzen Architects	Rasmus Hjortshøj
31	Vertical, Amsterdam (Sloterdijk), NL architects, Space encounters, Studio Donna van Milligen Bielke, i29 architects, VDNDP	Amsterdam Vertical, parool.nl
31	Johan van Hasseltkade	Gemeente Amsterdam
31	Lloyd Yard, Rotterdam, WE architecten en Paul de Ruiter Architects	Aiste Rakauskaite, architectenweb.nl
31	Oostenburg, Amsterdam, Studioninedots	Sebastian van Damme, architectenweb.nl
31	Cityplots, Amsterdam, Studioninedots	Sebastian van Damme, architectenweb.nl
31	Republica, Amsterdam, Marc Koehler Associates	Marc Koehler Associates
31	Trainspot, Utrecht, RHAW architecture	RHAW
33	Tijdelijke remise Museumtramlijn Amsterdam, BureauVanEig	Bureau van Eig, Loes van Duijvendijk
33	CPO Amstelbest, Amsterdam, WE architecten	WE Architecten
33	The Silo, Kopenhagen Denemarken, Cobe Architects	Rasmus Hjortshøj
33	PAKT, Antwerpen Belgie, Roel Vermeesch, ARCK studio	William Delvoye, commonslab.be
33	Stepstone, Amsterdam, LEVS architecten	zuidas.nl
33	DE PLINT, Tivoli-parkeergarage onderdeel van Veemarktkwartier, Tilburg, Ed Bergers Architecten, Koning Ellis architecten, Elisabeth Boersma planB	bvab.nl
33	HAUT, Amsterdam, Team V Architectuur	Jannes Linders
33	Oostenburg, Amsterdam, Space Encouters in samenwerking met OZ, Workshop Architecten, BETA,	Marcel van der Burg
33	Juf Nienke, Amsterdam, SeARCH bv& RAU	barli.nl

Dit document is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Amsterdam op [datum].

Tekst en redactie:
Wieke Villerius
Jan Spaans
Murat Arslan
Lowre Jurilj
Sjoerd Wolbertus

Met medewerking van projectteam Buiksloterham.

Vormgeving en kaartmateriaal:
Ruimte en Duurzaamheid, Team Buiksloterham.