Gemeente Amsterdam



Beeldkwaliteitsplan
Klaprozenbuurt

20 Februari 2023

Introductie

“Winkelen op de Klaprozenweg en daarna een drankje doen op een terras. Picknicken in het nieuwe Buiksloterdijkpark met de buren, fietsen door een groene oase naar school of werk. Kinderen spelen op een van de pleintjes tussen de compacte gebouwen. Aantrekkelijke woningen voor starters, stellen, gezinnen en ouderen. Bedrijvigheid op de begane grond. Dat is het beeld van de toekomstige Klaprozenbuurt in Amsterdam Noord. In deze nieuwe stadsbuurt komen tweeduizend woningen en veel ruimte voor bedrijven en voorzieningen. Tussen de gebouwen, erop en eromheen heel veel groen. De Klaprozenbuurt in Amsterdam Noord ligt als een puzzelstukje tussen de Noordelijke IJ-oevers (NDSM, Buiksloterham) en de oudere woonbuurten van Noord (Bloemenbuurt, Banne). Tussen de Klaprozenweg, Zijkanaal I met zijn haven voor woonschepen, de Buiksloterdijk en de Bloemenbuurt. Het is nu nog een ruim opgezet bedrijventerrein; 43.000 vierkante meter bedrijvigheid, met meubelzaken, ambachtelijke bedrijven, garages, een GVB-busremise en andere nutsfuncties. In de toekomst is er in de Klaprozenbuurt 250.000 vierkante meter bruikbare oppervlakte: 80% wonen, 15% economische en 5% maatschappelijke functies. De ruimte voor economische functies zal ongeveer gelijk zijn aan de huidige ruimte voor bedrijvigheid in het gebied. Het merendeel van de bestaande bedrijven, mits zij geen milieuhinder produceren, kan terugkeren in de toekomstige situatie. Op de begane grond op de Klaprozenweg komen bedrijven en winkels zodat het een levendige straat wordt. De Klaprozenbuurt krijgt twee nieuwe supermarkten en ook nieuwe horeca. Er komen twee basisscholen en voorzieningen voor zorg en welzijn.”

Investeringsnota Klaprozenbuurt, 22 januari 2020



Ligging van de Klaprozenbuurt

Huidige situatie





Toekomstige situatie

De relatie met het Stedenbouwkundig Plan en Investeringsnota

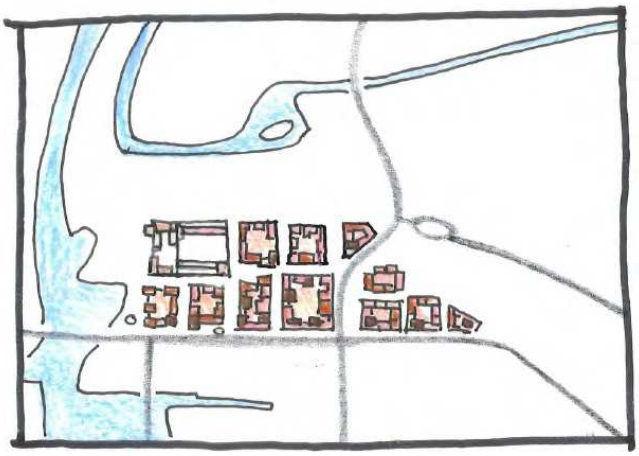
In januari 2020 is de Investeringsnota Klaprozenbuurt door de gemeenteraad vastgesteld. Dit document vormt het vertrekpunt voor dit Beeldkwaliteitsplan. Onderdeel van de Investeringsnota is het Stedenbouwkundig plan, dit bepaalt de fysieke ruimte door onder andere de bebouwingsenveloppen, hoofdroutes, rooilijnen, bouwhoogten etc. vast te leggen. In de Investeringsnota Klaprozenbuurt zijn daarnaast al verschillende stedenbouwkundige spelregels/ uitgangspunten meegegeven voor de transformatie van kavels. Dit Beeldkwaliteitsplan bepaalt de toekomstige sfeer en het karakter door middel van een verdere vertaling van deze uitgangspunten naar een specifiekere beschrijving en verdere detaillering van de gebouwen.
Het Beeldkwaliteitsplan kan daarmee gezien worden als een verdere architectonische uitwerking van de Investeringsnota Klaprozenbuurt.

Na vaststelling van de Investeringsnota Klaprozenbuurt zijn voor de verschillende bouwblokken nog aparte Ontwikkelkaders opgesteld.
Deze Ontwikkelkaders zijn meer toegesneden op het niveau van het bouwblok, een verdiepingsslag op de Investeringsnota. Het is een handzaam boek met alle spelregels (ook bijvoorbeeld op gebied van programma, civieltechnische aspecten en duurzaamheid) waar de gemeente initiatieven op toetst. De Ontwikkelkaders bevatten dezelfde stedenbouwkundige spelregels als de Investeringsnota Klaprozenbuurt.

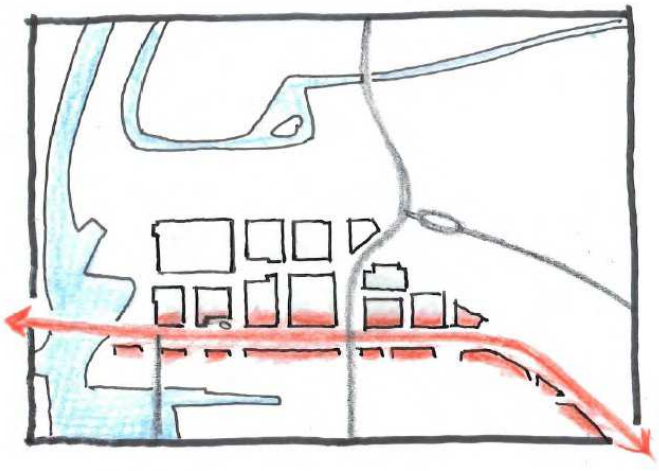
Ieder ontwerp wordt straks (onder meer) getoetst aan het Ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan, beiden uitwerkingen van de Investeringsnota Klaprozenbuurt.



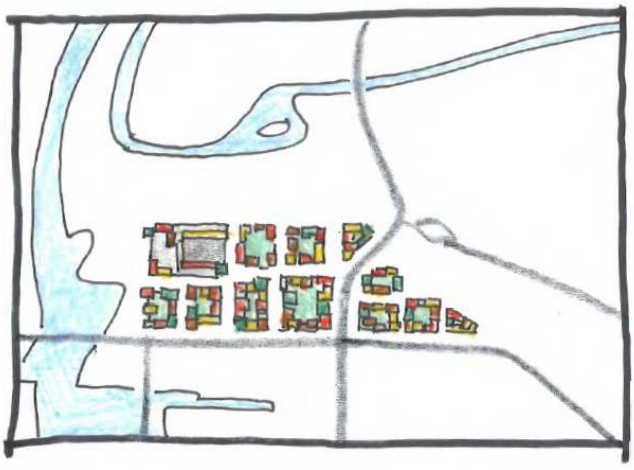
Versterken van de herkenbaarheid van de Waterlandse Zeedijk



Bijdragen aan de woningbouwontwikkeling



De Klaprozenweg als stadsstraat



Een kwalitatief hoogwaardig en flexibel stedelijk milieu

Ambities Stedenbouwkundig Plan

Supervisie en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)



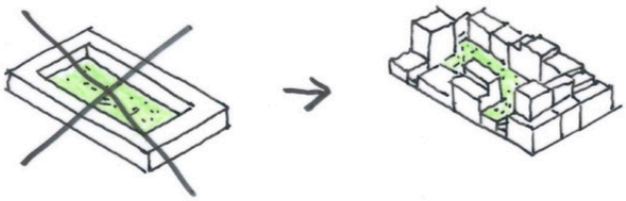
Plankaart Klaprozenbuurt

Voor de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit van de vernieuwing van de Klaprozenbuurt heeft gemeente Amsterdam een supervisieteam aangesteld. Dit team bestaat uit de supervisor en stedenbouwkundige van de gemeente.
Supervisie adviseert de partijen gedurende het ontwerpproces van de bouwplannen, vanaf de initiatieffase tot de uiteindelijke bouwaanvraag.
In het begin van het proces is de rol van supervisie vooral stimulerend en vanuit de inhoud motiverend. Aan het eind wordt getoetst of de nagestreefde kwaliteit ook daadwerkelijk is bereikt.

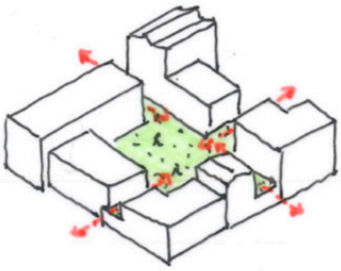
Na een door supervisie goedgekeurd VO en een door supervisie goedgekeurd DO wordt het plan, door architect/ontwikkelaar ter toetsing aan de CRK voorgelegd. De supervisor is hierbij ook aanwezig.

Supervisie adviseert dus aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die toetst op basis van de richtlijnen die in dit document zijn vastgelegd én de Welstand Nota.

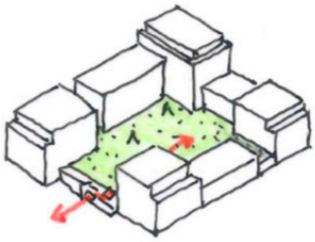
Variatie in eenheid



Het bouwblok bestaat uit een verzameling van verschillende gebouwen



Zichtrelatie binnengebied / buitengebied



Het binnengebied is bereikbaar vanuit het park

De gevels van de gebouwen zijn het decor van de openbare ruimte. Eisen aan de architectuur komen voort vanuit de gewenste beleving van die openbare ruimte. De stedelijke ruimte moet worden vormgegeven in verhouding tot de langzaamste waarnemer in de openbare ruimte, de voetganger. Het doel is een hoge belevingswaarde d.m.v. interessante en samenhangende ruimtebeelden. In de openbare ruimte in de Klaprozenbuurt zijn te onderscheiden: de stadsstraten, de tussenstraten en de wanden van het park en plantsoen.
De eisen aan de stadsstraten zijn anders dan die aan de wand van het park of de tussenstraten. Langs de stadsstraten zijn bijvoorbeeld vlakke wanden en een verticale ritmiek gewenst en langs het groene parkachtige deel zijn meer sprongen en een plastische opzet gewenst.

De stelregel in de beeldkwaliteit van de Klaprozenbuurt is dat de individuele variatie tussen de verschillende gebouwen de reeks aantrekkelijk maakt zonder de samenhang te verliezen. De verschijningsvorm van de korrels moet voldoende gevarieerd zijn om een interessant ruimtebeeld te verkrijgen, het is de opgave om een balans te vinden tussen eenheid en variatie, tussen regel en uitzondering.

De gewenste variatie wordt bereikt door:

- Afwisseling in korrelgrootte
- Sprongen in de hoogte en setbacks
- Sprongen in de rooilijn
- Behandeling en hoogte van de plint
- Verschillende gevelindelingen
- Architectonische uitwerking
- Materiaal- en kleurverschillen

Algemene regels voor aantrekkelijke en gevarieerde straatwanden/gevels

- Gevelwanden zijn hoofdzakelijk van baksteen, natuursteen, beton, hout of bekleed met groen of een combinatie ervan.
- Gevelwanden zijn geparcelleerd en onderverdeeld in verschillende korrelgroottes.
- De maximale gevellengte van één korrel is aangegeven in het Investeringsnota.
- Baksteen in aardetinten voert in de gevelwanden de boventoon. Binnen de bandbreedte van 'harmonie en variatie' zijn zeker ook andere materialen mogelijk naast variaties in kleur, glans, reflectie, textuur, etc.
- De korrels zijn duidelijk herkenbaar en logisch van opbouw. Overgangen en aansluitingen tussen twee korrels (gebouwen) zijn scherp en zuiver. Eventuele kopgevels ter plaatse van inspringingen (zowel tpv sprongen in de diepte als hoogte) zijn geen verstoring van de scherpe korrelgrens
- Er wordt een variatie in architectonische invulling van de korrelgrootte gevraagd. Subtiele verschillen worden gewaardeerd.
- Elk gebouw heeft zijn eigen beeldtaal, zodat een gevarieerd straatbeeld ontstaat.
- Sprongen in de rooilijn zijn toegestaan en zelfs gewenst. De rooilijn is niet de verplichte gevellijn, maar de maximaal mogelijke gevellijn. Onderbrekingen tussen gebouwen zijn mogelijk. Wel moet voor publiek altijd helder zijn waar de grens tussen openbaar en privé ligt.
- Sprongen in de hoogte tussen verschillende gebouwen worden gestimuleerd.
- Elk gebouw heeft een eigen entree naar de straat en een eigen interne verticale ontsluiting. Deze ontsluiting is gekoppeld aan het collectieve binnengebied.
- De verticale ritmiek is dominant.
- Accenten in de voorgevel (overstekken, erkers, balkons of geleding) steken maximaal 1 meter uit de rooilijn en vormen een integraal onderdeel van het gevelbeeld waarbij ze het gevelbeeld niet overheersen.
- De gevels hebben een (soms subtiele) opbouw in een plint, middeldeel en beëindiging. Gezocht wordt naar een eigentijdse interpretatie van de klassieke driedeling. Plint: Eén tot twee lagen, bij torens tot maximaal drie lagen.
- De plinthoogten variëren. Naast elkaar liggende plinthoogtes zijn in principe nooit gelijk. Een sprong in hoogte is minimaal 30 centimeter
- Gebouwen staan met de voeten op de grond, de plint doet mee met de rest van het gebouw en bestaat niet uit een geheel terug liggend gevelvlak. Het middendeel is in verhouding met de plint en de beëindiging.
- De gebouwen worden op een bijzondere manier beëindigd over maximaal twee lagen. De beëindiging kan worden vormgegeven door middel van uitstekende of terug liggende elementen (bv. daklijst of set back), of in het gevelvlak zelf (bv. metselwerk).
- Collectieve entrees zijn op een logische positie gesitueerd en duidelijke herkenbaar.
- Klimplanten langs voor- en achtergevels zijn zeer gewenst.
- Buitenruimten langs de straten en de plantsoenen vormen een integraal onderdeel van het gevelontwerp. Ze mogen alleen in verhouding tot de korrelgroottes en de bouwhoogte van het gebouw uitsteken. (max 1m) Balkons en serres kunnen worden ook ingezet om de gewenste plastiek te verkrijgen. Langs het park is meer plastiek voorstelbaar en zijn grotere uitstekende balkons en serres goed mogelijk. (maatvoering ter beoordeling supervisie).



In de openbare ruimte in de Klaprozenbuurt onderscheiden we stadsstraten, tussenstraten en wanden van het park en plantsoen.

Stadsstraten

De wanden van de stadsstraten aan de Klaprozenweg en de Floraweg (Ridderspoorweg) zijn hoger dan die van de tussenstraten en hebben per bouwblok een hoger element dat terug ligt t.o.v. de gevelwand. Boven de 23 m is een setback sowieso verplicht. Er zijn twee hoogteaccenten: in de as van de Ridderspoorweg/Floraweg (max. 50 m.) en op de knik in de Klaprozenweg (max. 44 m.).

Overgangszones

Rond de blokken is vrijwel overal waar het zin heeft een overgangszone of encroachmentzone tussen het gebouw en de openbare ruimte mogelijk.
Deze overgangszone is minimaal 90 cm. breed en afwijkend gematerialiseerd. Het doel hiervan is om bewoners en ondernemers een duidelijk gemarkeerde ruimte te geven waar men naar eigen smaak invulling aan kan geven. Denk daarbij aan bankjes en planten in (grote) bloempotten.
Dit zorgt voor extra woonkwaliteit en leven op straat. Op het kaartje hiernaast staat aangegeven waar de overgangszone voor de eerste halve meter vrij is van kabels en leidingen zodat er groen geplant kan worden.

Straten met verkeer (de tussenstraten en de Slijperweg)

Inzet van het openbaar ruimteontwerp (zie investeringsbesluit) is om het haaks parkeren aan één zijde van de straat te concentreren.
Hierdoor wordt het rijgedeelte van de straat niet opgesloten tussen twee rijen geparkeerde auto's. De grootste ruimte van de straat blijft vrij, waardoor het zowel aan de voetganger, fietser als automobilist het meeste lucht geeft.
Het uitgangspunt is om het trottoir aan de kant van de (avond)zon vrij te houden van geparkeerde auto's.



overgangszones vrij van kabels en leidingen in de ondergrond

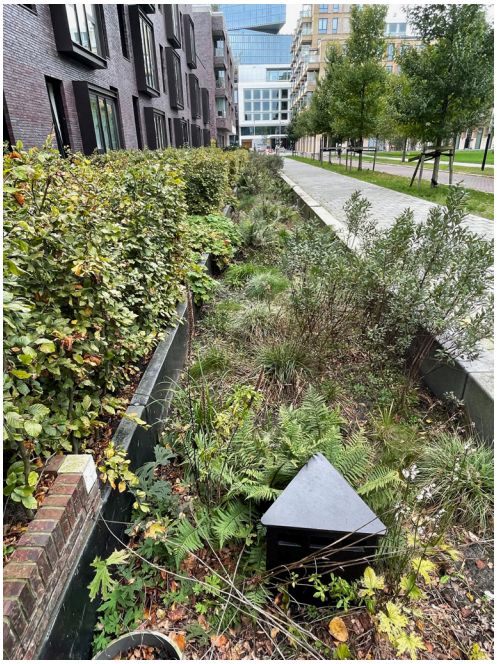






Rondom de bouwblokken bevinden zich private stoepzones.





Zuidelijke Wandelweg, Amsterdam Zuid

Parkwand en plantsoenwanden

De wanden van de gebouwen grenzend aan het park en de plantsoenen mogen meer verspringen en sculpturaal van opbouw zijn.
De parkwand is in het plan geen doorgaande wand, maar springt hier en daar naar achteren of voren. De plantsoenen in de dwarsstraten zorgen ervoor dat het park uitstraalt tot aan de Slijperweg. Het trottoir, enkel voor voetgangers, langs de parkwand ligt als een kadewand ca. 0,5 meter hoger dan het park. Hierdoor is er een vanzelfsprekend verschil tussen park en Klaprozenbuurt.
Voor deze bebouwingswanden zijn groene gevels zeer wenselijk. Balkons mogen verder, maximaal 1,5 meter, naar buiten steken. De parkwand ligt op het noordoosten.



Impressie Klaprozenbuurt





Impressie Klaprozenbuurt

Incisies

Op de plankaart is aangegeven waar de aaneengesloten gevelwand onderbroken wordt door zogenaamde incisies c.q. openingen in de bebouwingswand. Op deze plekken wordt maximaal één bouwlaag gerealiseerd, soms terugliggend ten opzichte van de naastgelegen bouwvolumes. Deze incisies zijn overwegend groen en vormen een podium vanwaar men vanuit het collectieve binnengebied visueel contact heeft met de openbare ruimte op het maaiveld.
De incisies zijn vanuit het collectieve binnengebied toegankelijk voor elke bewoner van het bouwblok. Ter plekke van de incisies is een zachter, lichter, afwijkend materiaal mogelijk. Te denken valt aan een groene gevel of een houten afwerking. Ook is het mogelijk om met een verschil in detaillering de hoofdmaterialisering om te zetten.

Daklandschap

De lagere daken in de verschillende buurten zijn goed zichtbaar vanuit de hogere bebouwing. Vanuit duurzaamheidseisen zal een groot deel van daken worden voorzien van zonnepanelen. Zogenaamde polderdaken, een groen dak gecombineerd met waterbuffering en zonnepanelen zijn aantrekkelijk vanuit het oogpunt van zowel energie, ecologie als waterretentie. De vijfde gevel is onderwerp van toetsing.



Polderdak De Boel , Hans van Heeswijk Architecten

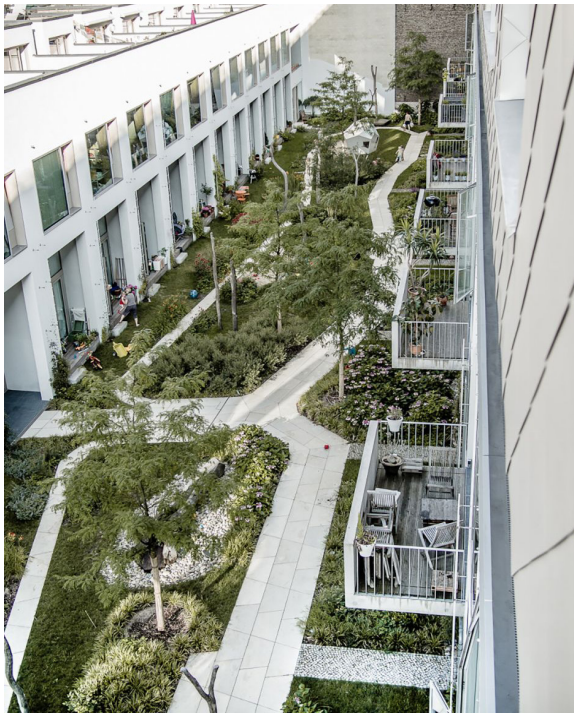
Binnenterreinen Klaprozenbuurt

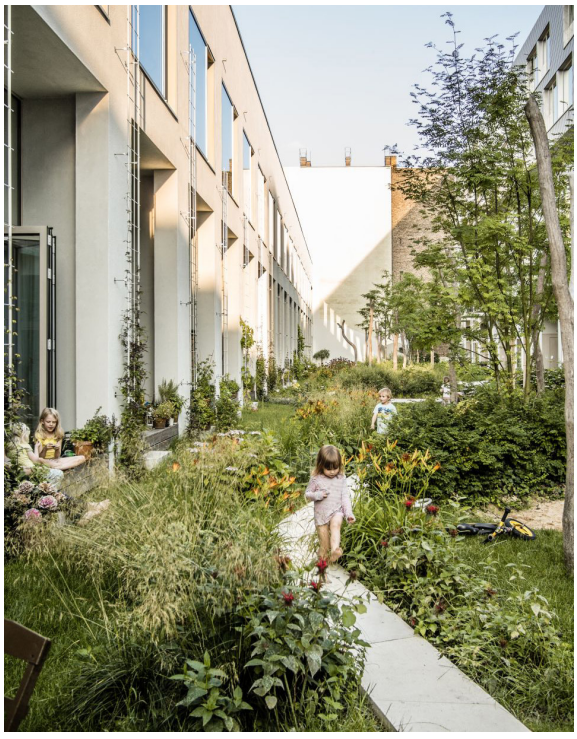
De binnenterreinen van de blokken zijn groene werelden met een eigen kwaliteit.
De binnenterreinen van de verschillende kavels in een blok zijn bij voorkeur een gebruiksruimte voor de bewoners van álle gebouwen van het bouwblok en dus gekoppeld tot één collectief binnengebied.
Een apart ontwerp moet gemaakt worden van de inrichting van de binnenterreinen. In het ontwerp moeten manieren gevonden worden om de privacy van de bewoners te garanderen en het uitzicht te bewaren. Private zones in dit binnengebied liggen maximaal 5 meter uit de gevel.
Ze worden ontworpen met veel aandacht voor de groen- en waterbeleving. De binnenterreinen zijn bestand tegen droge, hete zomers en natte, warmere winters. Ze worden 'rain- en heat-proof' ontworpen. Het worden plekken waar het prettig, veilig en gezond wonen en verblijven is.
Maximaal 30 % van het binnengebied is verhard.
Voor gevels grenzend aan de binnenterreinen is de architect vrijer om expressie en materiaal te kiezen zolang het materiaal maar een hoogwaardige uitstraling heeft en goed veroudert. Ook is het mogelijk om met een verschil in detaillering de hoofdmaterialisering om te zetten.

Enige vorm van geleding in de gevels is gewenst. Buitenruimten van woningen zijn integraal onderdeel van de gevel. Om de lichtintensiteit te vergroten zijn hier lichte kleuren uit het kleurenpalet gewenst. Minimaal 20 % van de gevels van het binnenterrein zijn voorzien van een beplanting. De gevels zijn hierop ontworpen.
Bij een eventuele garage onder het binnenterrein is een gronddekking van minimaal 0,6 meter noodzakelijk, zodat er een groen binnenterrein kan ontstaan. Ook zal er een aantal plekken tot 1 meter gronddekking moeten worden gemaakt om bomen te kunnen planten. Er zal een plan overlegd moeten worden hoe het water op het dak wordt vastgehouden (polderdak), zodat de beplanting een lange periode van droogte kan overleven.



Klaprozenbuurt





Groene binnentuin (CPO, Berlijn - Gartenhof)

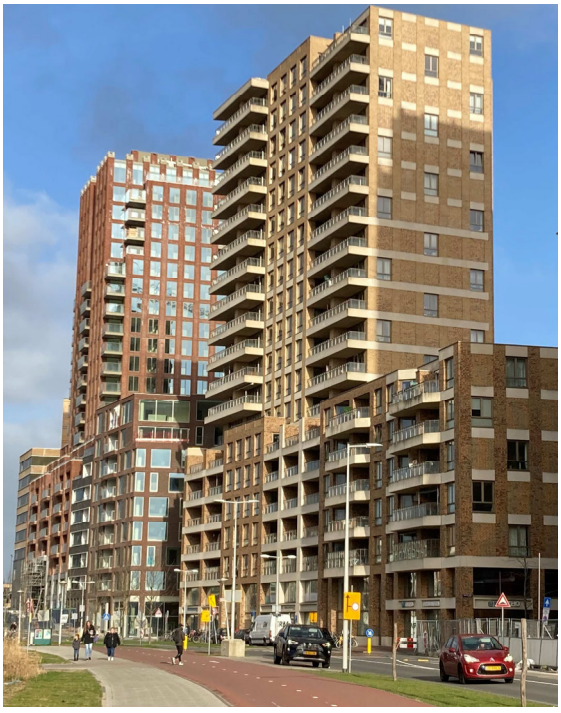
Torens

Torens staan terug t.o.v. het gevelvlak.
Ze worden alzijdig gelijkwaardig vormgegeven (geen kopgevels en achterkanten).
Een verschillende indeling van het gevelvlak is gewenst (plint, middendeel en beëindiging).
De torens hebben een bijzondere beëindiging nodig. In de torens wordt een verticale geleding bereikt door vhet gebruik van reliëf. Door extra diepte van de neggen ontstaan schaduwlijnen die het beeld van de torens vanuit verschillende hoeken en afstanden doen veranderen.
Verschillen tussen open en dichte programmadelen zijn zo minimaal mogelijk.



Buitenruimten zijn ondergeschikt aan het gevelvlak en zijn integraal onderdeel van de gevel. Ze mogen alleen in verhouding tot de korrelgroottes en de bouwhoogte van het gebouw uitsteken. Buitenruimten met een groot overstek zijn niet gewenst. Balkons en serres kunnen worden ingezet om de gewenste plastiek te verkrijgen.
Technische installaties worden geïntegreerd in het dak of in de bovenste lagen van de toren en zijn niet zichtbaar vanaf maaiveld.





Torens staan terug t.o.v. het gevelvlak.
Ze worden alzijdig gelijkwaardig vormgegeven.

Horecapaviljoen park

Aan de Klaprozenweg naast Zijkanaal I en de woonbotenhaven is bij de parkentree een horecagelegenheid gesitueerd. Dit is een gebouw met een bijzondere hoofdvorm en een eigenzinnige materialisatie. Het staat zo vrij mogelijk in de ruimte van het park.



Hedendaagse Waterlandse huizen langs de Buiksloterdijk

De twee nieuwe karakteristieke gebouwen langs de Buiksloterdijk mogen in beeld moeten refereren aan de dijkhuizen langs de bestaande dijk. Een hedendaagse interpretatie van Waterland-architectuur mag ook.



Bedrijven en reclames

In het huidige gebied trekken de reclames van de bedrijven veel aandacht. Straks zijn er ook veel bedrijven die zich aan de straat willen profileren. De gemeente Amsterdams heeft reclamebeleid vastgesteld.(zie Welstandsnota) Reclames in dit gebied kunnen onderdeel zijn van de onderscheidende identiteit van dit gebied. Afwijkingen in vormgeving en/of afmetingen zijn soms denkbaar, e.e.a. ter beoordeling van het supervisieteam.



Ambities Natuurinclusief-, Klimaatadaptief-, en Circulair Bouwen

Zowel groene gevels als nestkasten zijn uitgangspunten voor een geïntegreerd natuurinclusief gevelontwerp. Minimaal 2% van de gevels langs de openbare ruimte bestaat uit een groene gevel. (plantsoen en parkgevel mogen uiteraard meer % groen krijgen) Voor de binnenterreinen is dat 20%. Ook daken gaan bijdragen aan het groene karakter van de wijk. (40% groene daken).

Nestkasten voor vogels, vleermuizen en insecten zijn op de juiste oriëntatie en hoogte gesitueerd en geïntegreerd in het gevelontwerp. Ook het aantal kasten is afgestemd op de eisen per diersoort (Dit dient afgestemd te worden met een stadsecoloog).

Groene binnenterreinen, gevels en daken dragen bij aan het reduceren van de hittestress in stedelijke gebieden. Daken en binnenterreinen dragen ook bij aan de eisen voor waterbuffering door middel van zogenaamde polderdaken, infiltratiekratten, e.d.

Iedere locatie en ieder gebouw is uniek, maar ten aanzien van circulair materiaalgebruik is de Trias Ecologica een goed algemeen uitgangspunt: Minimaliseer materiaalgebruik door geen overbodige materialen toe te voegen, slimme compacte ontwerpen te maken, en materialen met een lange levensduur te kiezen. Kies voor materialen met een lage milieubelasting door materialen her te gebruiken, hernieuwbare materialen toe te passen en wanneer dit allemaal niet kan de minst milieubelastende optie voor een toepassing te kiezen.

Ten slotte denk na over hergebruik na de gebruiksfase, demontage, modulair- en geprefabriceerd bouwen zijn hierbij overwegingen

Groene gevel circulair paviljoen Zuidas



Een onderscheidende identiteit van de Klaprozenbuurt.

Wat de Klaprozenbuurt onderscheidt is de grote diversiteit aan ontwikkelingen die er zullen plaatsvinden.
De eigendomssituatie is zeer versnipperd met veelal zeer kleine kavels (vooral in het middelste deel van het plangebied). Getracht wordt ook ontwikkelaars in staat te stellen afzonderlijk kavels te ontwikkelen.
Dit zal van invloed zijn op het proces van transformatie en hopelijk ook op de 'atmosfeer' van het gebied. Daarnaast zijn er bijzondere combinaties van functies die deze buurt onderscheidend gaan maken. De functies van perifere detailhandel en 'maak-industrie' zijn niet zomaar te combineren met wonen. Het gebied zal daardoor een 'eigen' karakter kunnen en moeten krijgen. Stedelijk en hoogwaardig maar ook meer gevarieerd, 'industrieel' en 'stoerder' dan een andere nieuwe woonbuurten. Reclames voor de niet-woonfuncties zijn onderdeel van de onderscheidende identiteit.

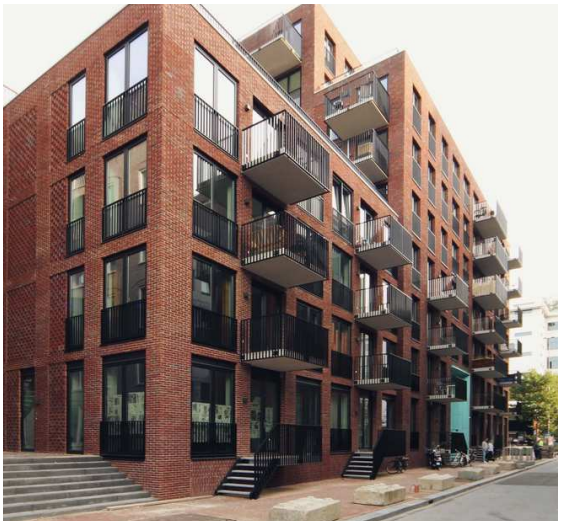
Overigens zorgt deze combinatie van functies juist ook voor een creatieve en flexibele stadswijk en daarmee een toekomstbestendige wijk. Waarschijnlijk zullen er om aan alle eisen en ambities te voldoen ook nieuwe 'uitvindingen' moeten worden gedaan. Bepaalde programmaonderdelen zullen worden 'verstopt' achter- en onder andere programma's. Hier zijn waarschijnlijk ook andere woningtypes voor nodig. En wellicht ook andere architectonische oplossingen. Een aantal zaken zijn natuurlijk al voorzien en vastgelegd in de stedenbouwkundige uitgangspunten, maar het is niet voor niets gesproken wordt over 'spelregels'. Dit impliceert naast afspraken ook 'speelmogelijkheden'.



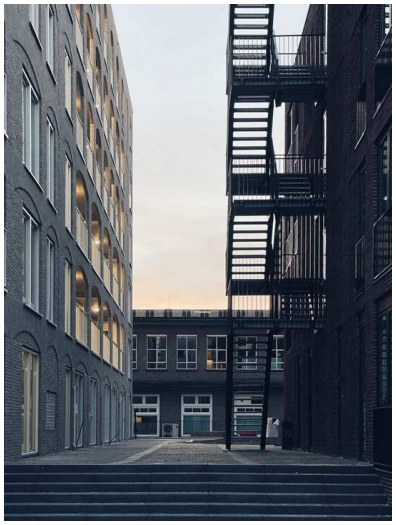




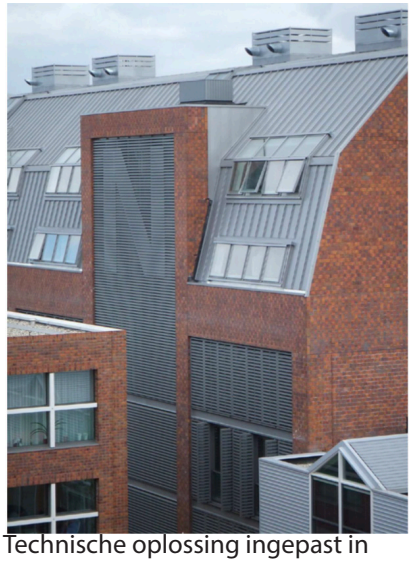
Eekenhof Roombeek, Enschede (foto: Bart van Hoek)



Overhoeks zicht vanuit de woningen



Vluchttrappen als onderdeel van de architectuur.



Technische oplossing ingepast in industriële architectuur





Industriële baksteenarchitectuur



Stoere baksteenarchitectuur, buitenruimtes onderdeel van het gevelontwerp.

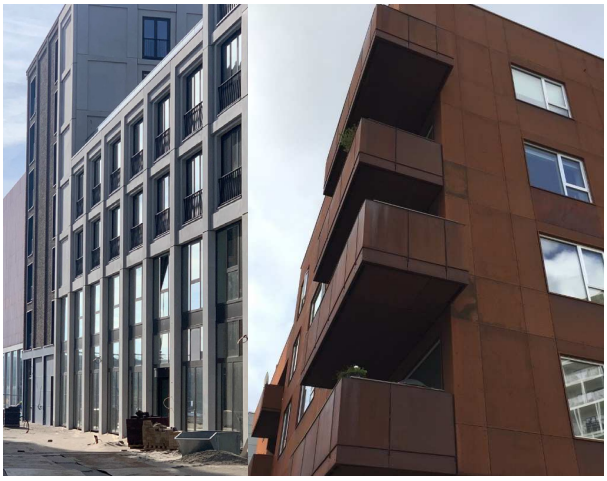


Bijzondere beëindiging in de vorm van afwijkende vormgeving, materiaal en geïntegreerde buitenruimte.

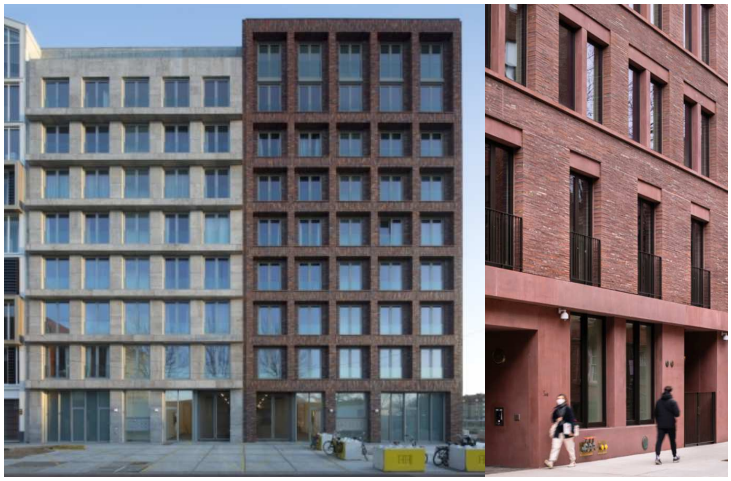




Bijzondere detailleringen en materiaalgebruik.



Afwijkend maar passend materiaalgebruik.



Samenhang in architectuur verschil in materiaalgebruik;
baksteen en natuursteen.









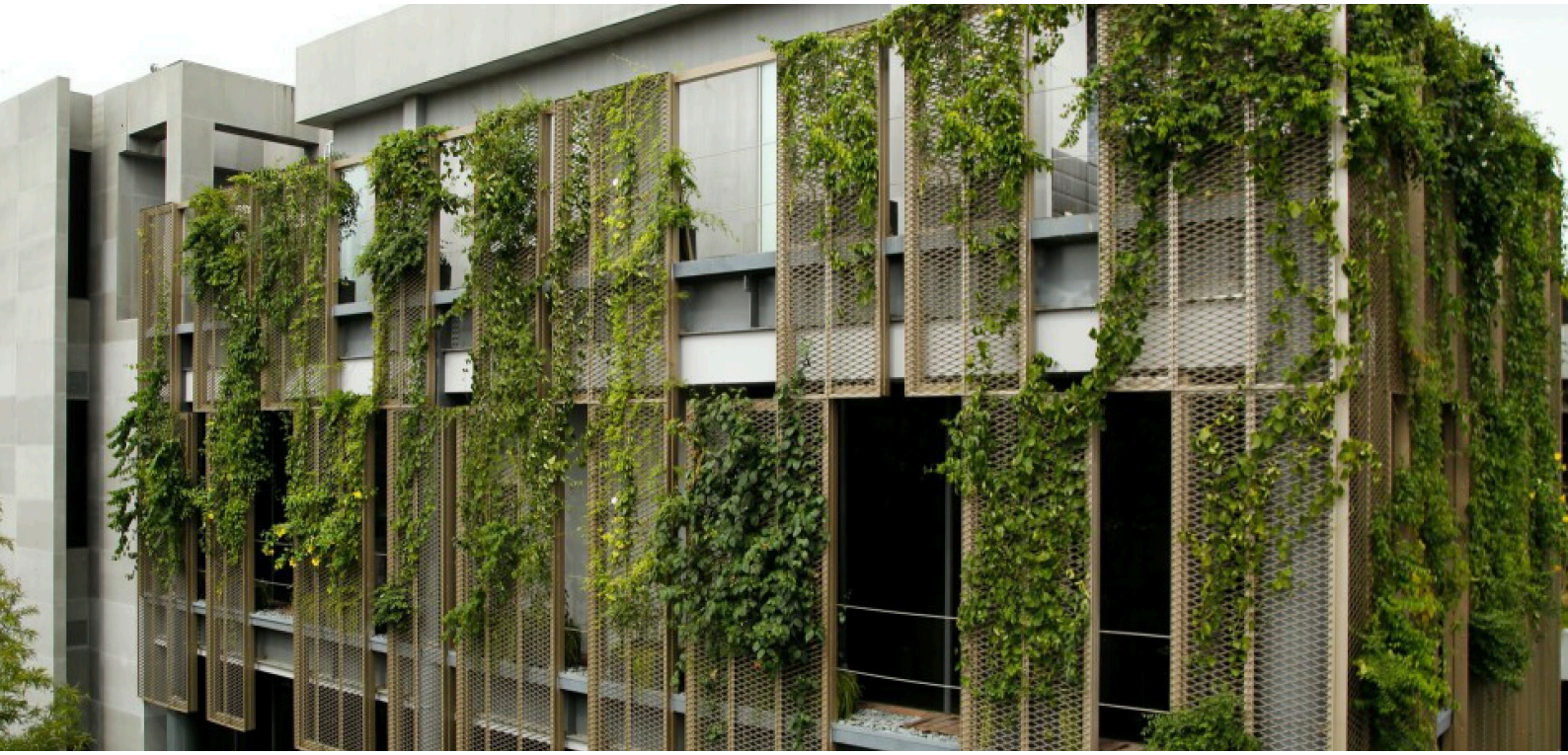


Sprongen in de hoogte dmv setback.









Groene gevels





Alle artist impressions zijn gemaakt door BETA, Space & Matter en B+B

COLOFON

TITEL
Beeldkwaliteitsplan Klaprozenbuurt

VERSIE
20 Februari 2023

OPDRACHTGEVER
G&O

AUTEURS RUIMTE & DUURZAAMHEID
Marc Reniers (supervisor)
Jan Brouwer
Kari Stötzer
Sophie Simon



Waar mogelijk hebben we de oorspronkelijke eigenaar van copyright op foto's toestemming voor gebruik gevraagd/verkregen. Veel fotomateriaal staat evenwel op verschillende websites en dan is het niet eenvoudig de oorspronkelijke eigenaar te vinden. We nodigen iedereen die denkt dat we zijn copyright schenden uit ons te contacteren, zodat we toestemming kunnen verkrijgen of de foto verwijderen/ vervangen.