

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 27 (2014)
Heft: [8]: Stadtregionen planen = Stadsregio's plannen

Artikel: Organische transformatie
Autor: Dembski, Sebastian
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-583475>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 02.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Het industriegebied Buiksloterham aan de noordelijke oever van het IJ. | *Das Industriegebiet Buiksloterham am Nordufer des IJ.*



- De geplande omvorming!**
Die geplante Umnutzung
- 1 jachthaven | *Jachthafen*
 - 2 drijvend wonen | *Wohnen auf Hausbooten*
 - bedrijventerein | *Businesspark*
 - transformatiegebied werken-wonen | *Transformationsgebiet Arbeiten-Wohnen*
 - transformatiegebied wonen-werken | *Transformationsgebiet Wohnen-Arbeiten*
 - kerngebied wonen | *Kerngebiet Wohnen*
 - waterkavels | *Steg für Hausboote*
 - openbare groen | *Öffentliche Grünräume*
 - openbare kade | *Öffentliche Quais*
 - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing | *Kulturhistorisch wertvolle Bebauung*
 - ★ bijzonder programma op het water | *Spezialnutzungen auf dem Wasser*
 - ★ reservering scholen of bijzonder programma | *Reserviert für Schulen oder Spezialnutzungen*
 - ★ accent tot 100 m | *Städtebaulicher Akzent bis 100m Höhe*



Organische transformatie

Het industriegebied Buiksloterham moet stap voor stap vermengd worden. Het is echter niet gemakkelijk om spelregels te vinden die lange tijd zullen aanhouden.

Tekst:
Sebastian Dembski
Fotos und plannen:
DRO

Buiksloterham was vroeger een industrieterrein gelegen op een centrale locatie in Amsterdam aan de overkant van het IJ. Het terrein wordt momenteel omgevormd tot een gemengd stedelijk gebied als onderdeel van de bredere herstructurering van de noordelijke IJ-oeveren aan «andere» kant van Amsterdam. Aan deze omvorming werd prioriteit gegeven in het gemeentelijke structuurplan «Kiezen voor stedelijkheid». Aangezien de gemeentelijke financiën niet toereikend waren om het gebied te ontruimen, maakten de planologen van de nood een deugd en werd ingezet op een «organische» transformatie. Dit innovatieve concept bedoelt een geleidelijk proces waarin industriële en woonbestemmingen naast elkaar bestaan. Deze aanpak maakt vraaggestuurde verandering mogelijk zonder de sterke gemeentelijke rol die zo typisch is voor de Nederlandse planning. De grootste uitdaging was het opstellen van een bestemmingsplan als wettelijke kader om de transformatie mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is het centrale planningsinstrument voor Nederlandse gemeenten. Het is wettelijk bindend en biedt

het belangrijkste wettelijke kader voor het verlenen van een bouwvergunning. Gemeenten zijn verplicht voor het hele grondgebied een of meer bestemmingsplannen op te stellen, die na een periode van tien jaar opnieuw moeten worden vastgesteld. Bestemmingsplannen wijzen in ieder geval de bestemmingen van de gronden aan en bevatten regels omtrent het gebruik van de grond en gebouwen om voor een «goede ruimtelijke ordening» te zorgen. Deze centrale norm is niet nader gespecificeerd, maar uit jurisprudentie blijkt dat hieronder in ieder geval algemene beginselen van behoorlijk bestuur wordt bedoeld en in andere wetten geformuleerde normen (met name milieu) getoetst worden. Dit vereist bevoorbeeld gedetailleerd, specialistisch onderzoek voor elk milieuaspect.

De taak van de planologen was om een bestemmingsplan op te stellen dat de herontwikkeling in juridische zin mogelijk maakte, zonder van tevoren de ontwikkeling in detail te bepalen. In plaats van een gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp voor de transformatie van Buiksloterham tot een multifunctioneel gebied met maximaal 4000 woningen en 8000 banen, werd met een «spelregelkaart» gewerkt. Het hele gebied is bestemd voor gemengd gebruik, behalve een klein deelgebied dat was gereserveerd voor bestaande bedrijven, waardoor een zeer divers



Wachten op de verandering: Stations in Buiksloterham. | Warten auf die Verwandlung: Stationen in Buiksloterham.

gebruik mogelijk werd gemaakt: variërend van wonen tot licht industrieel gebruik. Het bevat verder alleen regels die de maximale hoogte van de gebouwen en de floor space index vastleggen. Om conflicten tussen woon- en bedrijfsbestemmingen te voorkomen en om veilig te stellen dat het gebied ook daadwerkelijk gemengd wordt, zijn er maximale percentages voor de woonbestemming. Er werd in het plan rekening gehouden met bestaande bedrijvigheid, maar geen nieuwe zware bedrijvigheid meer toegestaan.

Nieuwe spelregels

De wens om met een globaal bestemmingsplan de transformatie van het gehele terrein te willen regelen, leidde uiteindelijk tot een uiterst complex en gedetailleerd plan. Deze schijnbare paradox vloeit voort uit het feit dat de onzekerheid van het plan prognostisch onderzoek heeft bemoeilijkt. De toekomstige functie, grootte en vorm van de gebouwen zijn onbekend, net als hun impact op lawaai en verkeer, factoren die van belang zijn voor een «goede ruimtelijke ordening». Lawaai was een belangrijk punt van zorg. De Buiksloterham was bestemd als een gezonde industrieterrein met een geluidscoutour, waardoor woonbestemmingen per wet waren uitgesloten. Het industrieterrein moest daarom aanzienlijk worden verminderd en er moesten strikte beperkingen worden geïntroduceerd. Om binnen de wettelijke grenswaarden te blijven zijn de milieuvergunningen van meer dan 100 individuele ondernemingen, waarin vaak was voorzien in aanzienlijke reserves, in goed overleg aan de daadwerkelijk behoefte aangepast om geluidsoverlast «op papier» te verminderen. Elk bedrijf heeft een milieucoutour die minimale afstanden tot milieugevoelige functies aangeeft. In het plan zijn ook een groot aantal voorschriften opgenomen om geluid te mitigeren, en zijn aan bepaalde bestemmingen beperkingen opgelegd (maximaal vloeroppervlak), om de gevolgen voor het omliggende wegennet beter te kunnen beheersen.

Hoewel veel regels een voorlopig karakter hebben, zodat de gemeentelijke overheid ontheffing kan verlenen of af kan zien van een wijzigingsbevoegdheid als grenswaarden in acht worden genomen, is het plan te weinig flexibel gebleken om de financiële en economische crisis te weerstaan. Het plan is al drie keer herzien, vooral om kleinschalige, particuliere initiatieven (zelfbouw) te vergemakkelijken. Het maximale percentage woonbestemming bleek onrealistisch te zijn, omdat de vraag naar werkeenheden inzakte. Deze herzieningen hebben in feite het karakter van een uitwerkingsplan, een flexibiliteitsinstrument waarmee de overheid een bestemming in een latere fase kan uitwerken zonder goedkeuring van

de gemeenteraad. Nu moet de gemeente alsnog voor bijna elk project het bestemmingsplan officieel herzien. Het bestemmingsplan is een ideaal instrument om rechtszekerheid te bieden voor duidelijk omschreven projecten of in situaties waarin niet wordt voorzien in een ontwikkeling. Het is gebaseerd op een traditioneel aanbodgestuurd planningsmodel waarin de gemeenten een belangrijke rol op zich nemen bij de uitvoering van projecten.

Organische, minder voorspelbare stedelijke ontwikkeling is in strijd met de rechtszekerheid: hoe minder beperkingen, hoe kwetsbaarder het plan, omdat de beginselen gemakkelijker kunnen worden betwist. Het is onmogelijk gebleken om rekening te houden met alle mogelijke eventualiteiten. Het alternatief is een conserverend bestemmingsplan, waarbij de echte bedoelingen in hoofdlijnen zijn weergegeven in informele kaarten die de spelregels presenteren.

Organische Entwicklung

Das Industriegebiet Buiksloterham liegt am Nordufer des IJ - auf der «anderen», der industriellen Seite Amsterdams. Es soll organisch in ein durchmischtes Stadtquartier umgenutzt werden, also schrittweise, wenn es die Nachfrage verlangt. Der «bestemmingsplan» sollte dies ermöglichen, ohne schon alles zu fixieren. Darum legte der DRO lediglich Spielregeln fest: Nutzungsmischung von Wohnen bis zu nicht störendem Gewerbe, Wohnhöchstenteile, Bauregeln zu Höhen und Geschossflächen. Paradoxerweise führten Lärmschutzvorschriften - nötig, um Wohnen und Industrie nebeneinander zu ermöglichen - dann doch zu einem komplizierten Plan.

Viele der Vorschriften sind zwar veränderbar. Trotzdem war der Plan nicht flexibel genug, um in der Wirtschaftskrise zu bestehen. Die Wohnhöchstenteile waren unrealistisch, weil die Nachfrage nach Büro- und Gewerberaum wegbrach. Bereits dreimal wurde der Plan abgeändert, vor allem, um ihn kleinmassstäblichen, privaten Initiativen anzupassen. Der Plan schafft Rechtssicherheit für klar umrissene Projekte, er basiert auf dem traditionellen, angebotsgesteuerten Planungsmodell, in dem die Gemeinden stark führen. Der organische, wenig voraussehbare Städtebau für Buiksloterham lässt sich damit schlecht steuern. Denn je weniger Restriktionen, desto verwundbarer, desto einfacher anfechtbar ist ein Plan. Mittlerweile ist man darum dazu übergegangen, ad hoc auf Bauvorhaben zu reagieren, statt alles in einem globalen «bestemmingsplan» zu regeln. Die übergeordneten Absichten der Planung hält eine informelle Spielregelkarte fest. ●



Transformatie Buiksloterham

Locatie: Gemeente Amsterdam
Projectgebied: 100 ha (netto 52 ha)
Grondeigenaar: Gemeente Amsterdam (1/2), uitgegeven in erfpacht (1/2), particuliere grondeigenaren (30%)
Ontwikkelaars: Gemeente Amsterdam, woningcorporaties, projectontwikkelaars, collectieven en particulieren
Andere belanghebbenden: VEBAN (Vereniging van bedrijven in Amsterdam-Noord), afzonderlijke bedrijven
Trigger voor de planning: industriële achteruitgang en woningbehoefte
Projectduur: 2005 - heden
Planningsinstrumenten: Masterplan Noordelijke IJ-oever, structuurplan, bestemmingsplan, gezoneerd industrieterrein, spelregelkaart
Opdrachtgever / Stedenbouw en planning: Projectbureau Noordwaarts, Gemeente Amsterdam
Bestemmingen: gemengd (wonen: 30% sociale huur), bedrijf (gezoneerd industrieterrein)
Investeringsvolume: ca. € 160 miljoen (publieke sector)