

Opmavallen

Nieuwe ruimte
voor de oude stad

New space
for the old city



Inhoudsopgave

/ Table of contents

Opwallen	7
Overzicht gaten / Overview gaps	8–9
Ontwerpoefeningen / Design exercises	10
Ontwerpteams / Design teams	
Bureau LADA	11
HOH Architecten	15
Studio Anna Torres & studio ventura	19
Studio Ard Hoksbergen	23
Kansen / Opportunities	27
Vervolg / Next steps	28







Stadsarchief Amsterdam/J.M. Arsath Ro'is, 1972





Opwallen

The busy Wallen area (also known as Amsterdam's Red Light District) is full of gaps, literally. At dozens of locations in the neighbourhood, space lies waiting above existing one- or two-storey buildings: space for much-needed affordable housing, space for cultural renewal, and space for a new generation to give their ideals and dreams a place in the city. With the Opwallen project, we aim to use this residual space to add a contemporary layer to Amsterdam's historic centre through new architecture and socio-ecological densification.

Opwallen is an initiative of *Loom—practice for cultural transformation*, a collective of curators, critics, and researchers that has been active in the Wallen area for years and documented its often-hidden gaps. Drawing on their experience with urban imagination and social transitions, they saw in these “in-between spaces” an opportunity to renew the city at a micro scale by building on what is already there. The board of the Amsterdam-Centrum district committee, which includes the Wallen area, supports the project through the Inner City Approach programme and shares the ambition to seize opportunities in the area to create space for new forms of living, working, and coexisting.

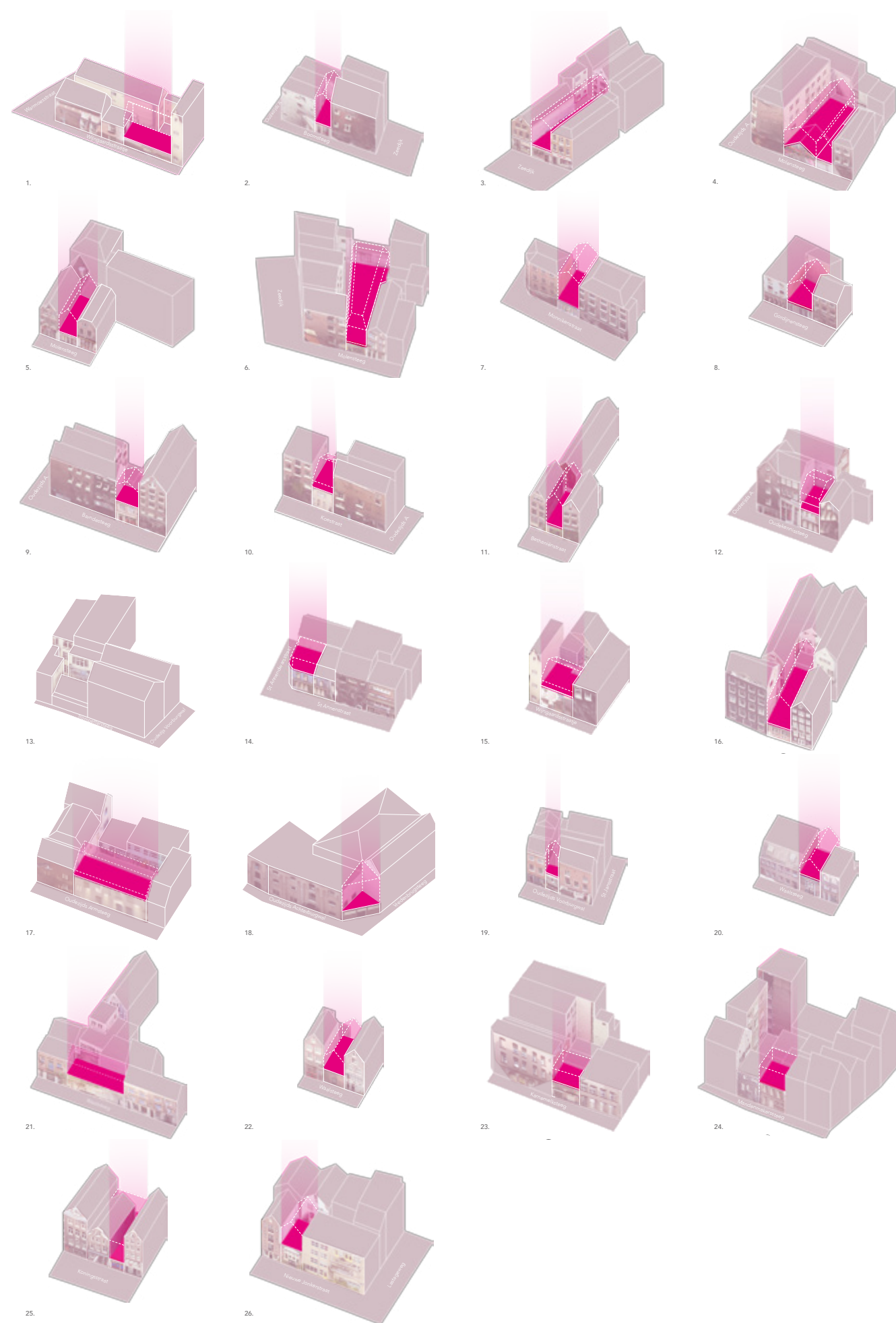
In the first phase of the Opwallen project, 26 of the many unused gaps were mapped (see following pages), amounting to roughly 4,200 m² of development potential—enough to accommodate around 100 (compact) homes. Most gaps emerged through decline or demolition but turn out to be very suitable for redevelopment, including through vertical extensions. Recent examples elsewhere show that such leftover spaces lend themselves well to innovative, small-scale additions. Transforming these gaps is not straightforward—it requires creativity, courage, and collaboration. But the effort is worthwhile: it creates space for new generations to make the historic city their own and carry it into the future.

Opwallen

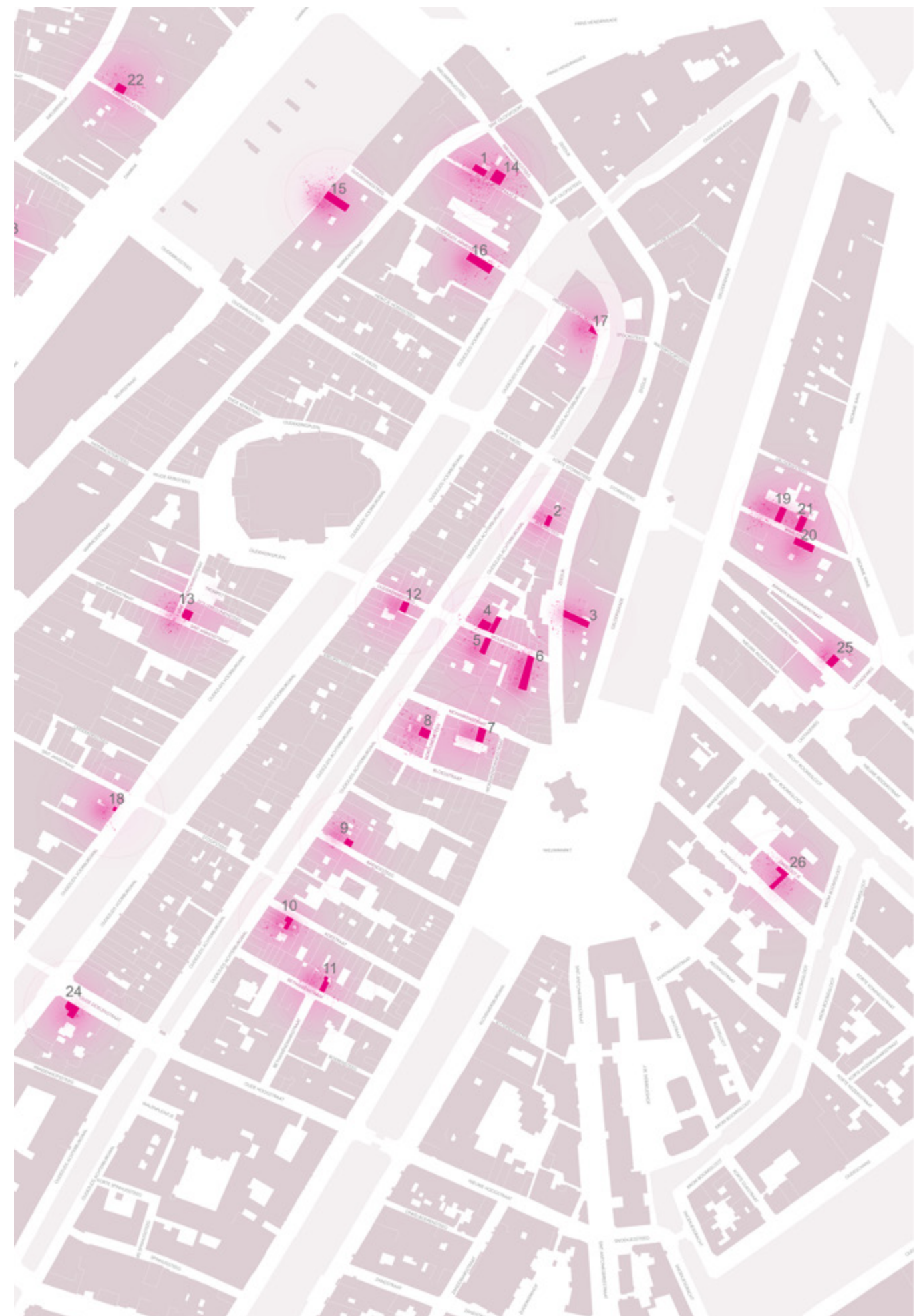
Het drukke Wallengebied zit vol gaten, letterlijk. Op tientallen plekken in de buurt ligt boven bestaande één- of tweelaagse bebouwing ruimte te wachten: ruimte voor broodnodige betaalbare woningen, ruimte voor culturele vernieuwing en ruimte voor een nieuwe generatie om hun idealen en dromen een plek te geven in de stad. Met het Opwallen-project willen we die restruimte aanwenden om door middel van nieuwe architectuur en sociaal-ecologische verdichting een hedendaagse laag toe te voegen aan de Amsterdamse binnenstad.

Opwallen is een initiatief van *Loom—praktijk voor culturele transformatie*, een collectief van curatoren, critici en onderzoekers dat al jaren actief is op de Wallen en de vaak verscholen gaten in beeld bracht. Vanuit hun ervaring met stedelijke verbeelding en maatschappelijke transitie zagen zij in de ‘tussenruimtes’ een kans om de stad op microniveau te vernieuwen door voort te bouwen op de bestaande bebouwing. Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Centrum, waaronder de Wallen valt, ondersteunt het project vanuit het programma Aanpak Binnenstad en deelt de ambitie om in het Wallengebied kansen te benutten om ruimte toe te voegen voor nieuwe manieren van wonen, werken en samenleven.

In de eerste fase van het Opwallen-project zijn 26 van de vele tientallen onbenutte gaten in kaart gebracht (zie volgende pagina's), die opgeteld circa 4.200 m² aan ontwikkelruimte opleveren, genoeg om bijvoorbeeld 100 compacte woningen te realiseren. De meeste gaten zijn ontstaan door verval of sloop, maar blijken uitstekend geschikt voor herontwikkeling door middel van onder andere optoppen. Recente voorbeelden elders tonen aan dat dergelijke restplekken zich goed lenen voor innovatieve, kleinschalige toevoegingen. De transformatie van deze gaten is niet eenvoudig en vraagt om creativiteit, lef en samenwerking. Maar het loont de moeite: het biedt nieuwe generaties de ruimte om zich de historische stad eigen te maken en mee de toekomst in te nemen.



3D tekeningen van geselecteerde 'gaten' in het Wallengebied met maximale bouwhoogte volgens regelgeving aangegeven met stippellijn / 3D drawings of selected 'gaps' in the Wallen area according to regulations with maximum building height indicated by dotted line



Kaart van historische binnenstad van Amsterdam met selectie van 'gaten' aangegeven in magenta / Map of historic inner city of Amsterdam with selected 'gaps' marked in magenta

Ontwerpoefeningen

In het najaar van 2025 hebben vier geselecteerde Amsterdamse ontwerpteams zich gebogen over een mogelijke invulling van de gaten. Hun voorstellen en verbeeldingen bieden een even creatief als realistisch spectrum aan ideeën. Ze vormen inspiratie voor de invulling van specifieke gaten, maar bieden ook concrete ontwerpoplossingen en technische en financiële mogelijkheden die meerdere gaten tot leven kunnen wekken. De vier voorstellen zijn nog geen bouwklare plannen, maar bieden een handreiking naar pandeigenaren en vormen een uitnodiging voor alle betrokkenen en geïnteresseerden om samen te bouwen aan de toekomst van de buurt, gat voor gat.

Zo kunnen de komende jaren de nieuwe iconen voor de oude binnenstad ontstaan, die geënt zijn op het historische karakter van de Wallen en tegelijkertijd uitdrukking geven aan de ideeën van deze tijd. Eeuwenoude ambachten worden gecombineerd met de nieuwste ontwerpen en productietechnieken om plekken te maken voor groepen die onder druk staan en steeds minder makkelijk geschikte ruimte kunnen vinden, zoals jongeren, kunstenaars, en sekswerkers. Hiermee ontstaat plek voor unieke woningen, hoognodige voorzieningen en ruimte voor vernieuwing in de dichtbebouwde stad.

Het onderzoek en de daaropvolgende ontwerpstudie brachten niet alleen fysieke kansen aan het licht, maar ook breed draagvlak. Het Stadsdeel Centrum, ambtenaren van verschillende gemeentelijke afdelingen, diverse vastgoedeigenaren en partijen als NV Zeedijk, Stadsgoed NV, Stadsherstel Amsterdam en Ymere tonen interesse om mee te denken of te investeren. Ook lokale gemeenschappen reageren positief. Daarmee staan de seinen op groen voor de volgende stap en om in samenspraak met verschillende partijen concreet werk te gaan maken van het invullen van de gaten.

Terwijl de eerste verkenningen gaande zijn worden de tussentijdse resultaten gepresenteerd in een tentoonstelling in het Wallengebied en in deze publicatie, bedoeld om bewoners, beleidsmakers en eigenaren te betrekken bij de discussie over de toekomst van de binnenstad. Zo wil Loom met het Opwallen-project laten zien dat de Amsterdamse binnenstad, ondanks haar historische karakter, nog altijd een stad in beweging is – met ruimte voor experiment en gemeenschapszin.

Design exercises

In autumn 2025, four selected Amsterdam design teams explored possible ways to fill the gaps. Their proposals and visualisations offer a creative yet realistic spectrum of ideas. They provide inspiration for specific sites, as well as concrete design solutions and technical and financial possibilities that could bring multiple gaps to life. Although the four proposals are not ready-to-build plans, they offer a starting point for property owners and serve as an invitation to all stakeholders and interested parties to build the future of the neighbourhood together, gap by gap.

In the coming years, new icons for the historic inner city may thus emerge, rooted in the character of the Wallen Area yet reflecting the ideas of our time. Centuries-old craftsmanship is combined with contemporary design and production techniques to create places for groups under pressure who increasingly struggle to find suitable spaces, such as young people, artists, and sex workers. This creates opportunities for unique housing, essential facilities, and space for innovation in the densely built-up city.

The research and subsequent design study uncovered not only physical opportunities, but also broad support. The Centrum district, civil servants from various municipal departments, various property owners, and organisations such as NV Zeedijk, Stadsgoed NV, Stadsherstel Amsterdam and Ymere have shown interest in contributing ideas or investing. Local communities have responded positively as well. With these developments, conditions are favourable for the next step: collaboratively working with different parties to concretely develop the gaps.

While the first explorations are underway, the interim results are presented in an exhibition in the Wallen Area and in this publication, intended to involve the public, policymakers, and property owners in discussions about the future of the inner city. With the Opwallen project, Loom aims to show that the Amsterdam city centre—despite its historic character—is still a place in motion, with room for experimentation and community spirit.



Opwallen

Ontwerptraject

In de zomer van 2025 zijn enkele tientallen opkomende Amsterdamse architectenbureaus gevraagd een beknopt voorstel in te sturen voor een methodologie voor het vullen van de gaten. Uit de ruim twintig inzendingen zijn uiteindelijk door een commissie bestaande uit de initiatiefnemers, ambtenaren van het Stadsdeel Centrum en een extern expert vier teams geselecteerd om gedurende het najaar hun ideeën te onderzoeken en in meer detail uit te werken. In deze periode zijn verschillende intervisiemomenten georganiseerd waarin de teams en experts op de voorstellen reageerden. De hier getoonde eindresultaten zijn geen kant-en-klare bouwplannen, maar voorstellen voor innovatieve methoden waarmee de gaten ingevuld kunnen worden. Het is dan ook vooral een handreiking aan eigenaren, buurtbewoners en anderen om hiermee samen richting en vorm te geven aan de toekomst van de buurt.

Design phase

In the summer of 2025, several dozen emerging Amsterdam based architecture practices were invited to submit a concise proposal outlining a methodology for filling the gaps. From more than twenty submissions, a committee consisting of the initiators, civil servants from the Centrum district, and an external expert, selected four teams to investigate and elaborate their ideas in greater detail throughout the autumn. During this period, several intervision sessions were organised in which the teams and experts discussed and refined the proposals. The final results shown here are not ready-made construction plans, but proposals for innovative methods that could be used to fill the gaps. They are above all intended as a starting point for property owners, local residents, and others to collaboratively shape the future of the neighbourhood.

BUREAU LADA

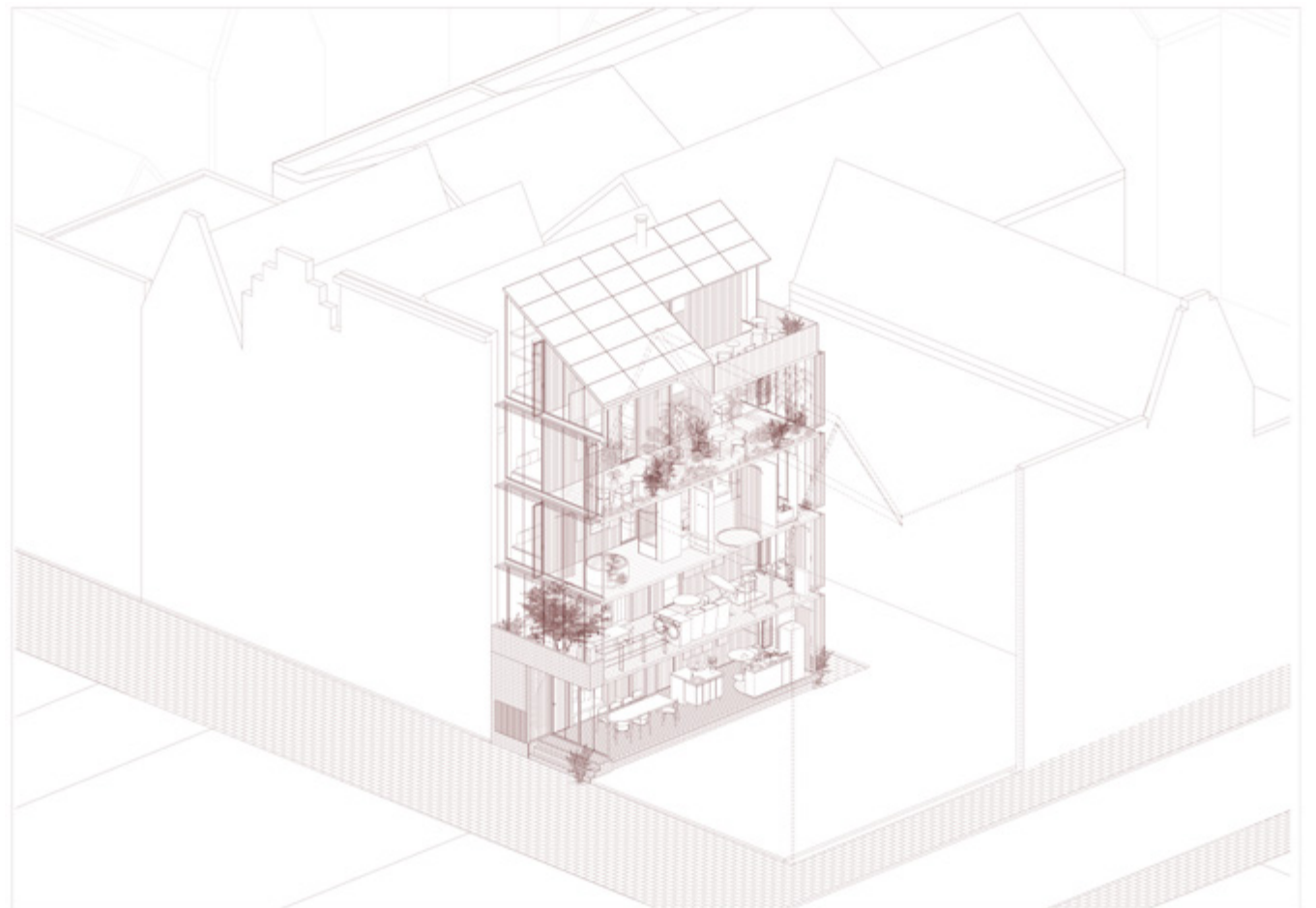
Better Living Puzzle

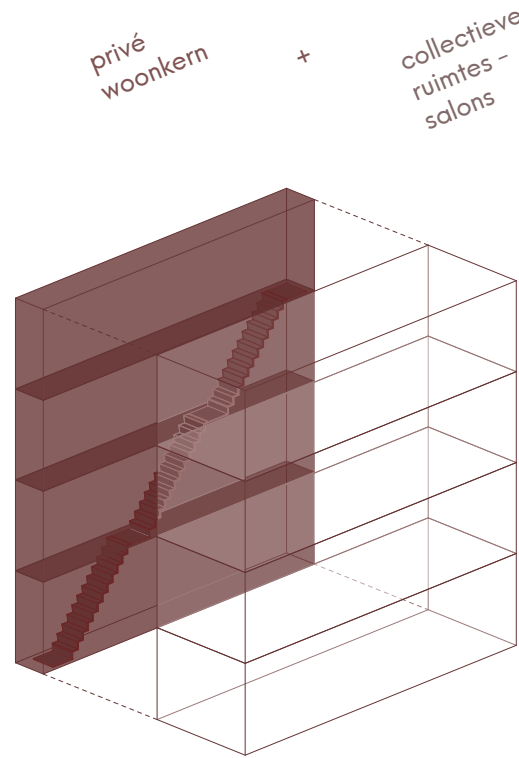
Bureau LADA demonstrates how clever micro-dwellings within a small building plot can create room for shared spaces for neighbourhood communities. Better Living Puzzle combines architectural ingenuity and precision at the square-centimetre scale with collective richness. The proposal shows that luxurious amenities are most attainable for the greatest number of people when they are shared. How much space do you truly need, and what becomes possible when you reduce your private living area?

Bureau LADA: “Inspired by both modernist welfare state housing models and contemporary forms of collective living, Better Living Puzzle introduces a new, transformative typology: compact residential cores that open directly onto shared, semi-public spaces that could be described as ‘salons’. These living cores reinterpret the traditional box-bed as the basis for a contemporary housing unit. The ‘salons’ form clusters of shared and partly public functions, ranging from kitchens to workplaces and gardens.”

Bureau LADA laat zien hoe slimme microwoningen binnen een klein bouwkveld ruimte creëren voor gedeelde ruimtes voor buurtgemeenschappen. *Beter Living Puzzle* combineert architectonische vindingrijkheid en precisie op de vierkante centimeter met collectieve weelde. Het voorstel toont dat luxe voorzieningen het best haalbaar zijn voor zoveel mogelijk mensen als ze worden gedeeld. Hoeveel ruimte heb je echt nodig en wat kan er ontstaan als je je private woonruimte verkleint?

Bureau LADA: “Geïnspireerd op zowel modernistische volkshuisvestingsmodellen als hedendaagse vormen van collectief wonen introduceert *Better Living Puzzle* een nieuwe, transformatieve typologie: compacte woonkernen die direct uitkomen op gedeelde, semi-publieke ruimten die je zou kunnen omschrijven als ‘salons’. Deze woonkernen zijn een herinterpretatie van de traditionele bedstee als basis voor een hedendaagse wooneenheid. De ‘salons’ vormen clusters van gedeelde en deels openbare functies, van kookruimtes tot werkplekken en tuinen.”





privé versus collectieve ruimtes

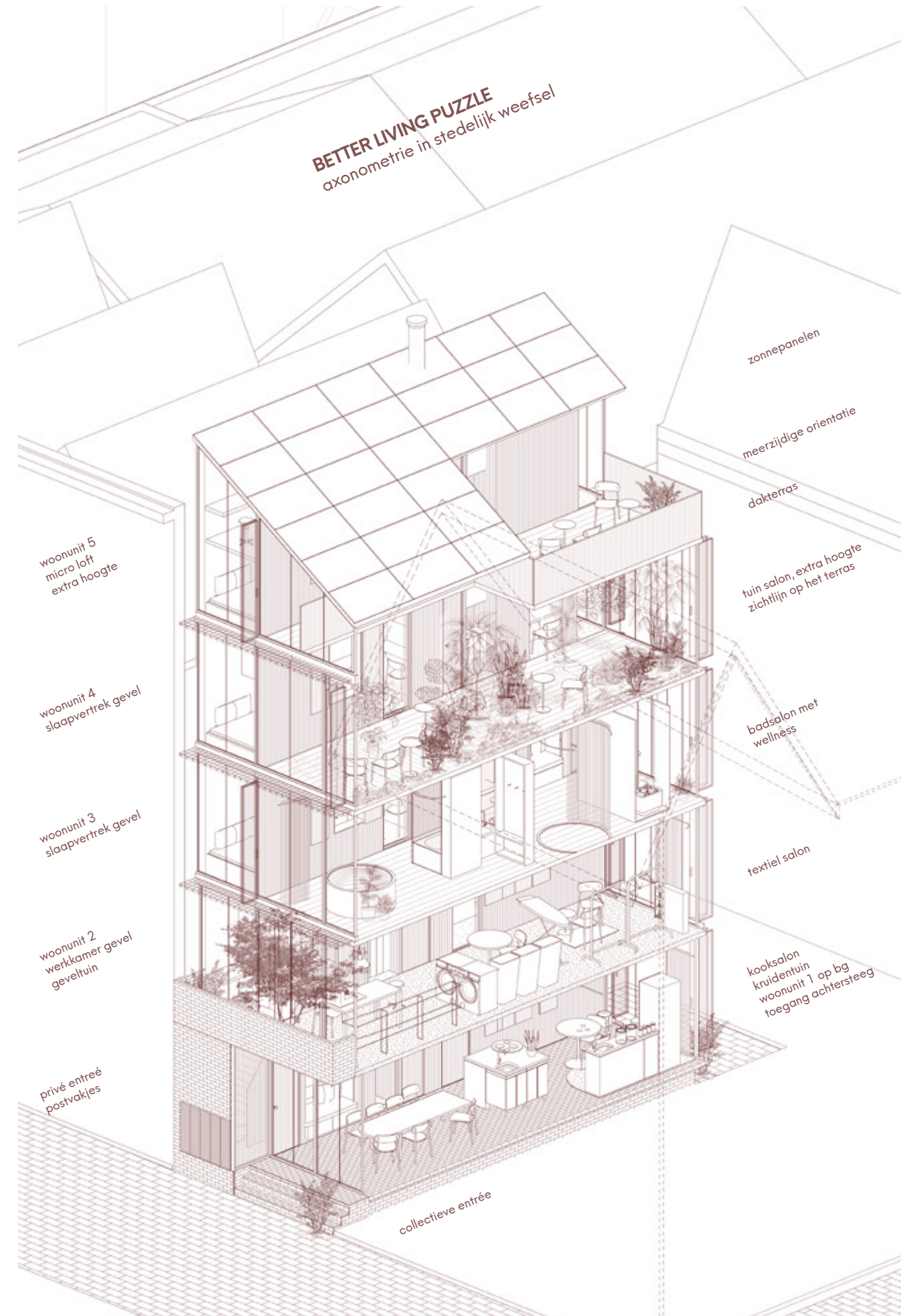
marktgestuurd wonen



traditioneel collectief wonen

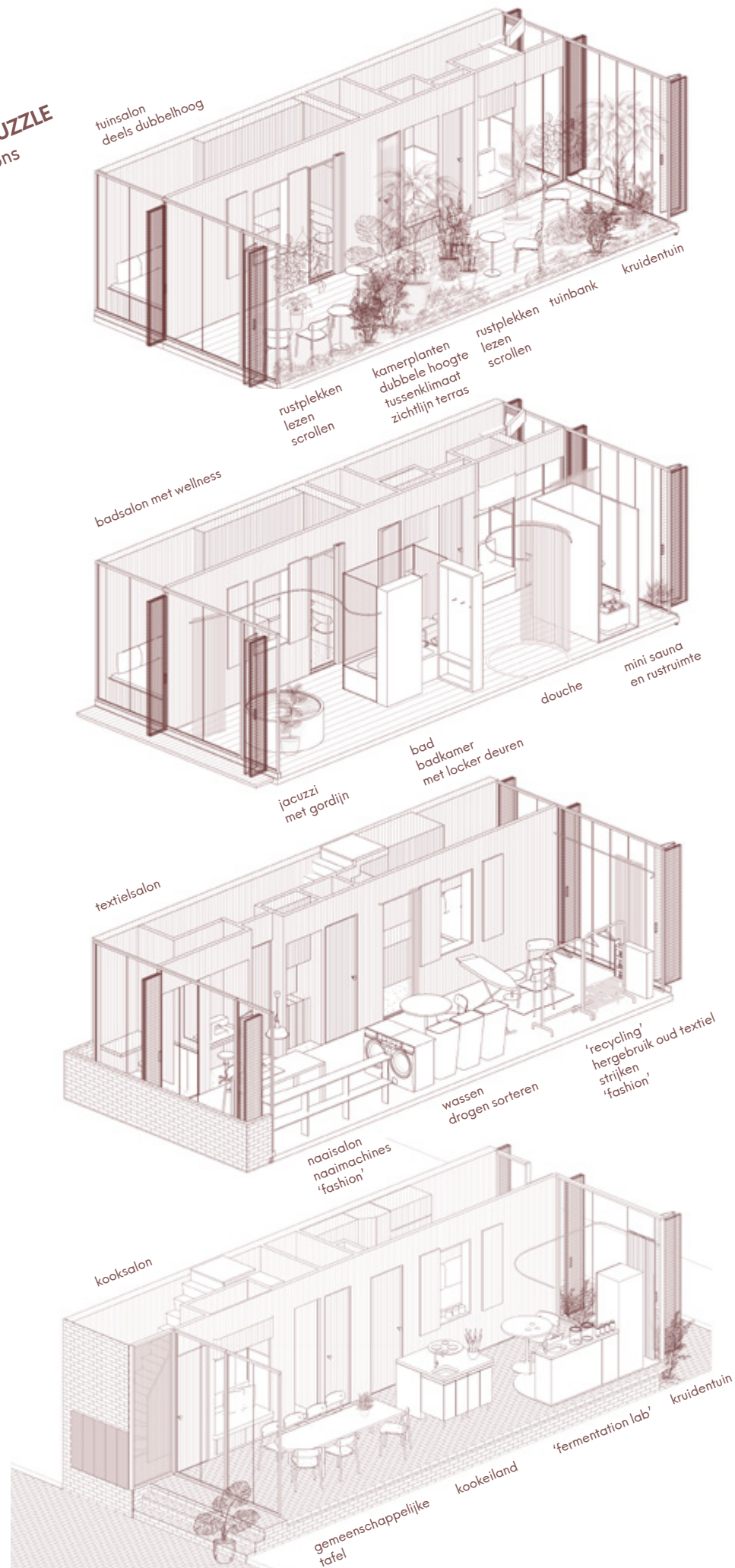


beter living puzzle



BETTER LIVING PUZZLE

axonometrie salons



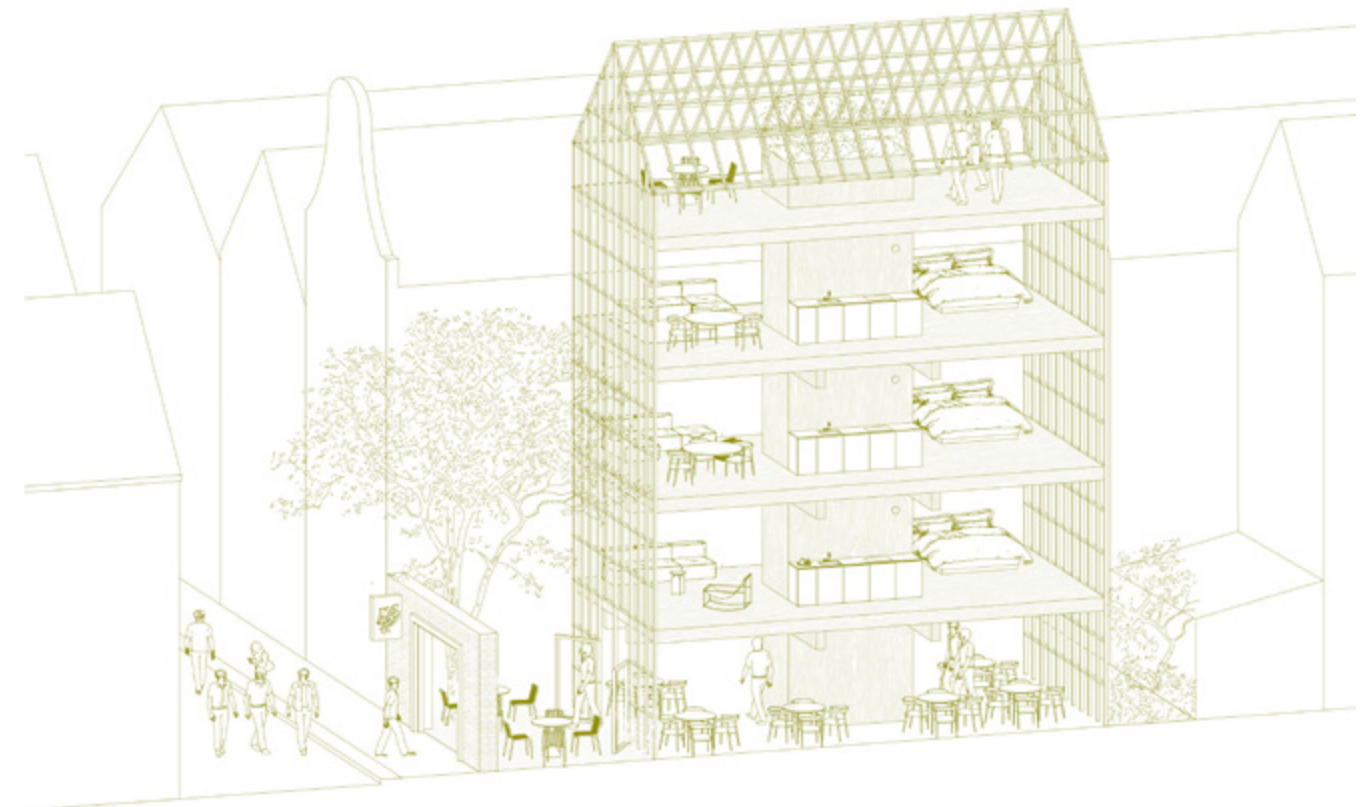
Achter de deur, achter het raam

HOH Architecten places bold new architecture slightly set back on the plot. This keeps the street-scape unchanged while creating a forecourt that provides urban breathing room or space for other uses on the boundary between street and building. By shifting the volume backwards, daylight access to the street remains unaffected even when additional storeys are added. Seen this way, building higher within the city's historic fabric becomes entirely plausible.

HOH Architecten: "*Behind the Door, behind the Window* starts from the value of emptiness in the city. Just as spaces make a sentence readable, the 26 gaps in the Red Light District give its streets and alleys identity. Empty space once had purpose, as with the old theatre gate on the Keizersgracht (now a hotel), where the space between gate and theatre served as a gathering place and moment of rest in the middle of the city. The Japanese Zen Buddhist concept of *ma* (間) is precisely about the value of the 'in-between': empty space does not signify absence, but the presence of possibilities. This idea forms the basis of our proposal."

HOH Architecten plaatst gewaagde nieuwbouw iets naar achteren op de kavel. Hierdoor blijft het straatbeeld ongewijzigd en ontstaat een voorhof voor stedelijke ademruimte of ander gebruik op de grens van straat en gebouw. Door het terug-schuiven van de bebouwing blijft lichtinval naar de straat onveranderd wanneer extra verdiepingen worden toegevoegd. Zo gezien zouden we best hoger kunnen bouwen in het historische weefsel van de stad.

HOH-architecten: "*Achter de deur, achter het raam* vertrekt vanuit de waarde van leegte in de stad. Net zoals spaties een zin leesbaar maken, geven de 26 gaten op de Wallen de straten en stegen herkenbaarheid. Leegte had vroeger ook een functie, zoals bij de oude schouwburgpoort aan de Keizersgracht (nu een hotel), waar de ruimte tussen poort en schouwburg diende als verzamelplaats en rustpunt in het hart van de stad. Het Japanse Zen-boeddhistische concept *ma* (間) gaat precies over deze waarde van het 'tussen': lege ruimte staat niet voor afwezigheid, maar voor de aanwezigheid van mogelijkheden. Die gedachte vormt de basis van ons voorstel."



Schoonheid van de leegte

Zoals spaties zinnen leesbaar maken, geven de 26 gaten op de Wallen de straten en stegen juist hun herkenbaarheid Gerrit Adriaensz. Berckheyde schilderde de Gouden Bocht van de Herengracht meerdere keren, maar zijn schilderij uit 1671 wordt het meest gewaardeerd. Het is de onvolmaaktheid die, letterlijk en figuurlijk, ruimte biedt voor verwondering en verbeelding. In ons voorstel willen we de monumentaliteit van de leegte daarom ook vieren.



Gezicht op de Gouden Bocht in de Herengracht, (1671); Olieverf op paneel, 42,5 × 57,9 cm; Gerrit Adriaensz. Berckheyde (1638-1698)

Functionaliteit van de leegte

In het verleden werd de leegte van een kavel ook functioneel ingezet voor het gebouw dat achter op de kavel lag. In 1638 ontwierp Jacob van Campen de eerste stadsschouwburg van Amsterdam aan de Keizersgracht nummer 384. Bezoekers liepen eerst door een poort die ruimte bood aan een voorhof, als verzamelplaats om te ontsnappen aan de drukke straat en om het doorgaande verkeer op de gracht te ontlasten, om van daaruit naar het theater te gaan. Een plek voor rust in het oog van de orkaan.



Grachtenboek (1768); Caspar Philips (1732-1789)

Flexibiliteit van de leegte

In 1772 brandde de 'Schouwburg van Van Campen' af, maar de schouwburgpoort werd behouden. Een paar jaar later verrees op de plek van de schouwburg het Rooms Katholieke Armenkantoor, dat in 1999 werd verbouwd tot hotel The Dylan.

De poort en de 'tussen-ruimte' van het voorhof veranderde door de eeuwen heen mee van betekenis en is tegenwoordig een groene entreezone met twee monumentale bomen. Juist de afwezigheid van bebouwing in de straatwand, in combinatie met het groene karakter in een stenige omgeving, zorgt voor de herkenbaarheid van het hotel.



Voormalige Schouwburgpoort; Entree naar hotel The Dylan

Waarde van de leegte

Het Japanse Zen-boeddhistische concept van *ma*, gaat over de waarde van het 'tussen'. Letterlijk betekent *ma* 'pauze, ruimte of interval', en verwijst naar de ruimte of pauze tussen dingen. In de 'Pine Trees' panelen van Hasegawa Tōhaku creëert de 'leegte' diepte en ademruimte in de compositie. In het concept *ma* gaat lege ruimte niet over de afwezigheid van iets, een object of gebouw, maar juist over de aanwezigheid van eindeloze mogelijkheden. Het zijn deze mogelijkheden die we in ons voorstel willen benadrukken.



Linkerpaneel Pine Trees - Shōrin-zu byōbu (1595); 156.8 cm x 356 cm; Hasegawa Tohaku (1539-1610)

Het unieke van het alledaagse

Ons voorstel voor Opwallen kijkt niet alleen naar het verleden van de stad, maar kiest bewust het heden en de huidige situatie als vertrekpunt voor de toekomstige invullingen, want juist in het alledaagse van de 26 locaties met één-laagse gebouwtjes schuilt het unieke; soms een Chinees

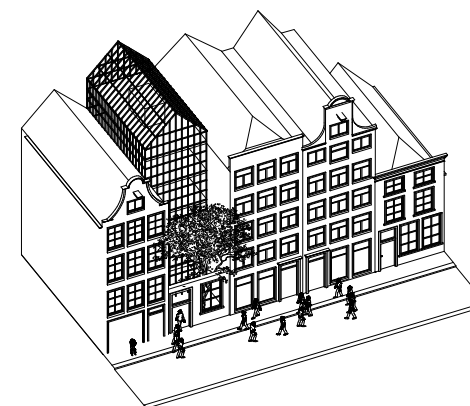
restaurant, soms een raam van een sekswerker, soms een schuur of wasserette. Ook de monumentaliteit van het alledaagse willen we vieren en behouden. En tegelijkertijd willen we toch verdichten. En toch bewonen. En toch bewerken. En toch beleven.



'Voor' en 'Na', Gordijnensteeg 2

Vrijheid voor vernieuwing

Door op een eigentijdse manier de typologie van het voorhof met poort als tussen-ruimte te herintroduceren, blijft het verleden zichtbaar. Doordat de bebouwing niet in de rooilijn staat, is het vanuit de smalle straten en stegen nauwelijks zichtbaar, waardoor het straatbeeld niet verandert en het daardoor uitstekend past binnen het beschermde stadsgezicht. Tegelijkertijd creëert het ook ruimte en vrijheid voor vernieuwende architectuur, vergroening, én ruimte voor de stad.

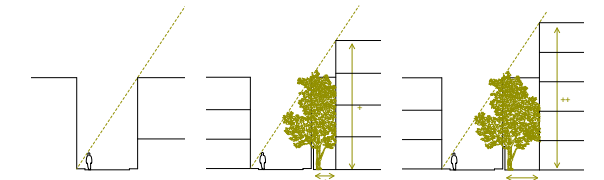


Concept 'Achter de deur, achter het raam'

Communicerende vaten

De terugliggende plaatsing van de gebouwtjes heeft een bijkomend stedenbouwkundig voordeel. Doordat ze niet aan de rooilijn liggen, kunnen de volumes zelf hoger worden, met inachtnemend dat de zichtlijnen vanaf de straat gerespecteerd worden. Op deze wijze kunnen de 'verloren'

vierkante meters en ruimte van het voorhof gecompenseerd worden in de hoogte van het volume, als communicerende vaten tussen leegte en volume.



Relatie tussen grootte voorhof en bouwhoogte

Constructie

De constructie van het gebouwtje zien we volledig in hout uitgevoerd. Om de belasting op naburige panden te minimaliseren stellen we een houten dragende kern voor, met daarin de trappen, toiletten, etc. Vanuit de kern zorgen houten balken voor de constructie, die de vloeren draagt, als een boom met brede takken. Tijdens de bouw dient de ruimte tussen de nieuwbouw en 'gevelpoort' als opstelplaats voor een kleine kraan en opslagplaats van bouw materiaal.



Voorhof dient tijdens de constructie als kleine bouwplaats

Locaties

Het 'achter-het-raam-achter-het-glas'-model kan worden toegepast op een groot aantal gaten. De locaties zijn het meest geschikt als ze voldoende ruimte bieden voor een woongebouw met voorhof en als er niet al een relatief groot gebouw staat, de uitruil moet wel een positief resultaat opleveren. Om het model en haar flexibiliteit te onderzoeken hebben we het succesvol getest op meerdere locaties.



Een van de testlocaties: Zeedijk 111

Dag

De gevel van het gebouw ontstaat uit een gelaagd samenspel van bestaande gevel, hofbeplanting, glazen huid, gordijnen en de warme uitstraling van hout, een samenspel dat meebeweegt het moment van de dag en het gebruik van de bewoners.



Maquette dag-situatie

Nacht

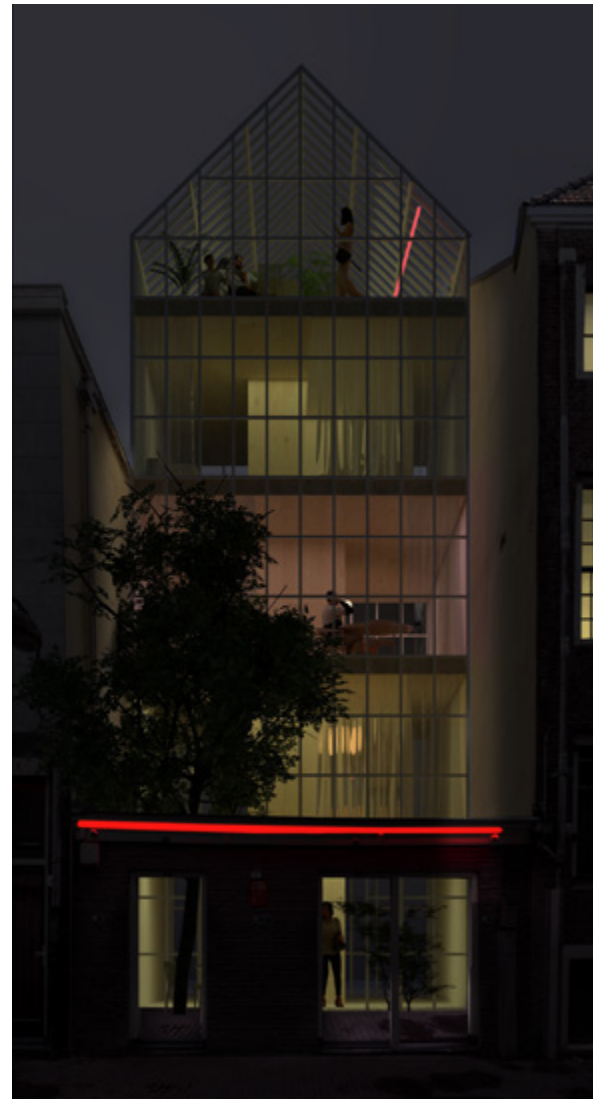
Op de bovenste verdieping vormt de transparante architectuur met het kenmerkende puntdak een gemeenschappelijke kas: een groene oase met uitzicht over de Wallen en een zacht verlicht baken in de avond, wanneer de buurt echt tot leven komt.



Maquette nacht-situatie



Aanzicht dag-situatie



Aanzicht nacht-situatie

WIP: Work In Progress

Studio Anna Torres and studio ventura introduce a temporary structure that, in dialogue with the neighbourhood, addresses urgent needs and tests long-term solutions. A scaffold-like construction with softening materials offers spaciousness, while hanging cocoons create room for new uses such as public toilets, mini-gardens, temporary childcare, sex-work spaces, or community kitchens.

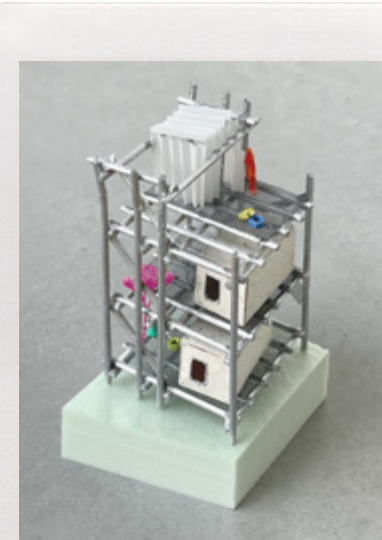
Studio Anna Torres and studio ventura: “WIP is a mobile system full of life—a body that moves and walks from gap to gap. It arrives where needed and moves on once its work is done. The system functions as research, both in use and in architectural form, helping to shape a future, more permanent redevelopment. It also offers numerous possible configurations, enabling different programmes through the use of cocoons.”

Studio Anna Torres en studio ventura introduceren een tijdelijke constructie waar in samenspraak met de buurt in urgente behoeften wordt voorzien en langetermijn-invullingen worden getest. Een steigerconstructie met verzachtende materialen biedt lucht en de hangende cocons scheppen ruimte voor nieuw gebruik zoals openbare toiletten, minituinen, tijdelijke kinderopvang, seksruimtes of buurtkeukens.

Studio Anna Torres en studio ventura: “WIP is een mobiel systeem vol leven. Een lichaam dat beweegt en loopt van ‘gat’ naar ‘gat’. Het komt waar het nodig is en trekt verder wanneer het zijn werk heeft gedaan. Het systeem dient als onderzoek, zowel in gebruik als in architectonische vorm, om richting te geven aan een toekomstige, meer permanente invulling. Ook biedt het systeem allerlei mogelijke configuraties die door middel van cocons verschillende programma’s kunnen faciliteren.”







A flexible 'rosetta' scaffolding structure. Following the WIP instructions to 'never fit', it is placed at an offset from the facade. Within the scaffolding embrace lay cocoons, providing for sheltered programming, in this case, affordable workplaces to rent for sex workers.

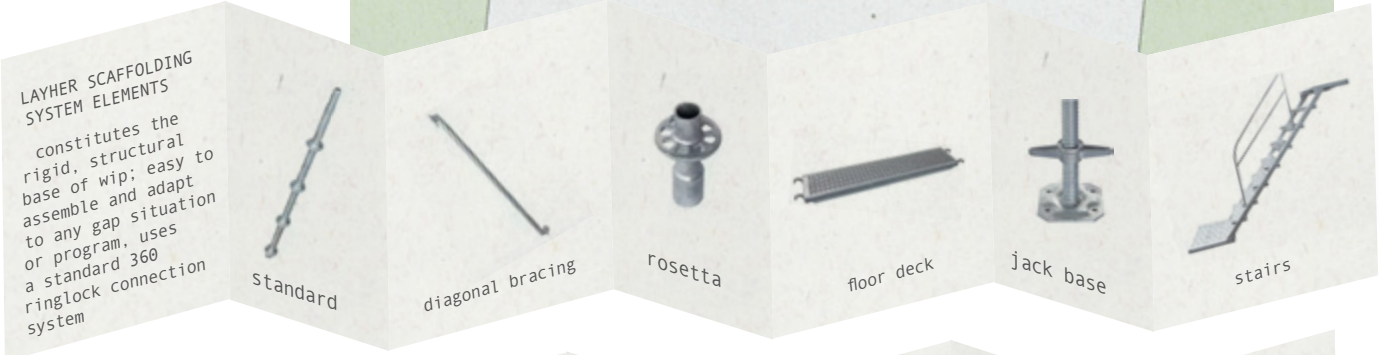
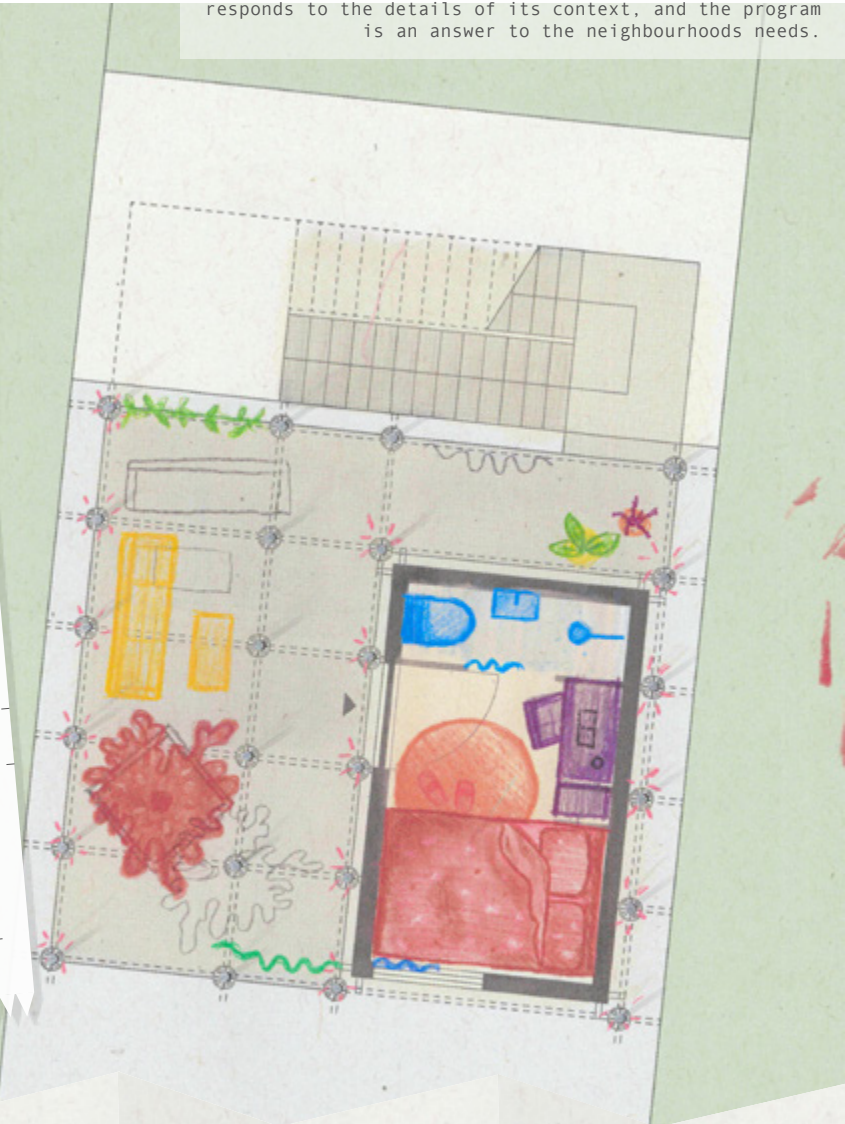
A stacking of softness and life. WIP reveals itself within the strength of the scaffolding structure. Kind and flowy materials with varying transparency levels add a softer language and identity to the infill. The volume responds to the details of its context, and the program is an answer to the neighbourhoods needs.

STARTING COSTS ESTIMATE

materials	"layher" base system	€ 165
x	€ / m ²	50 m ²
x	m ² plot	3
x	floors	
TOTAL		€ 24,750

COSTS PER NEW LOCATION

permit applications	€
800/2000	€
+ fire safety approval	€
300/1000	€1000/3000
+ engineering calculations	€ 500/1500
+ fire safety equipment	€ 300/800
+ insurance/admin	
TOTAL	€2900/8300



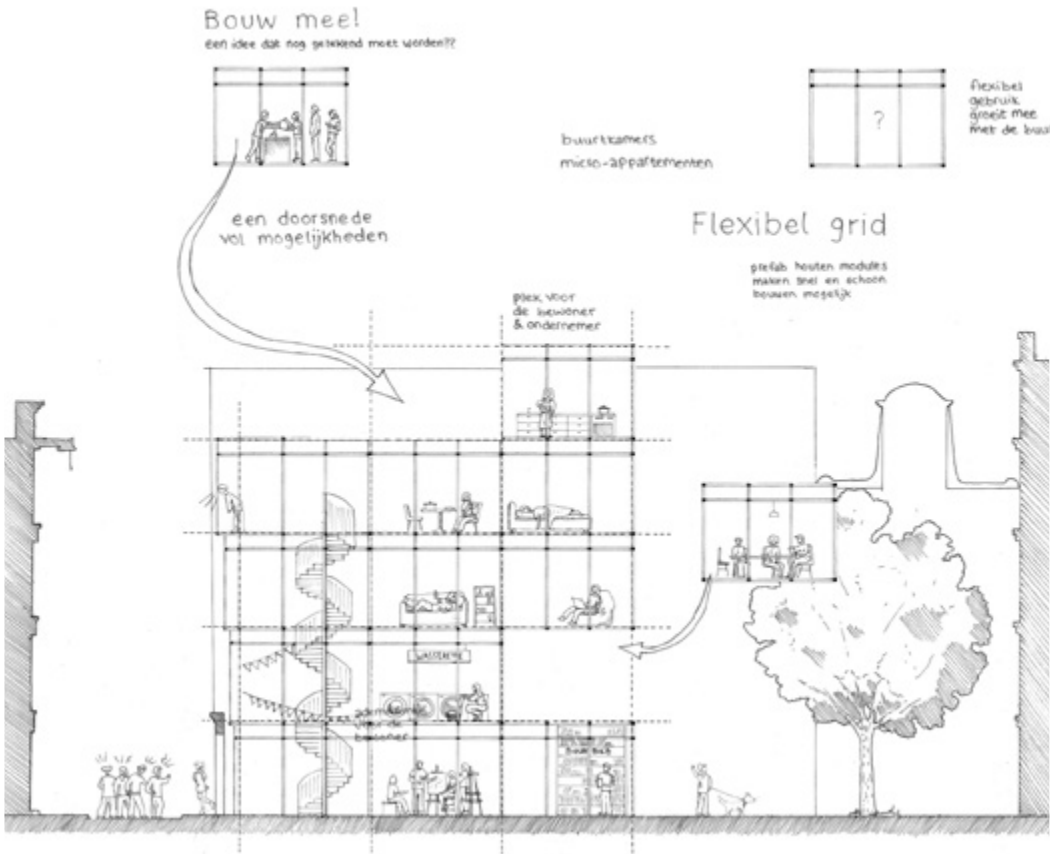
Re-light District: Ademruimte voor de Wallen

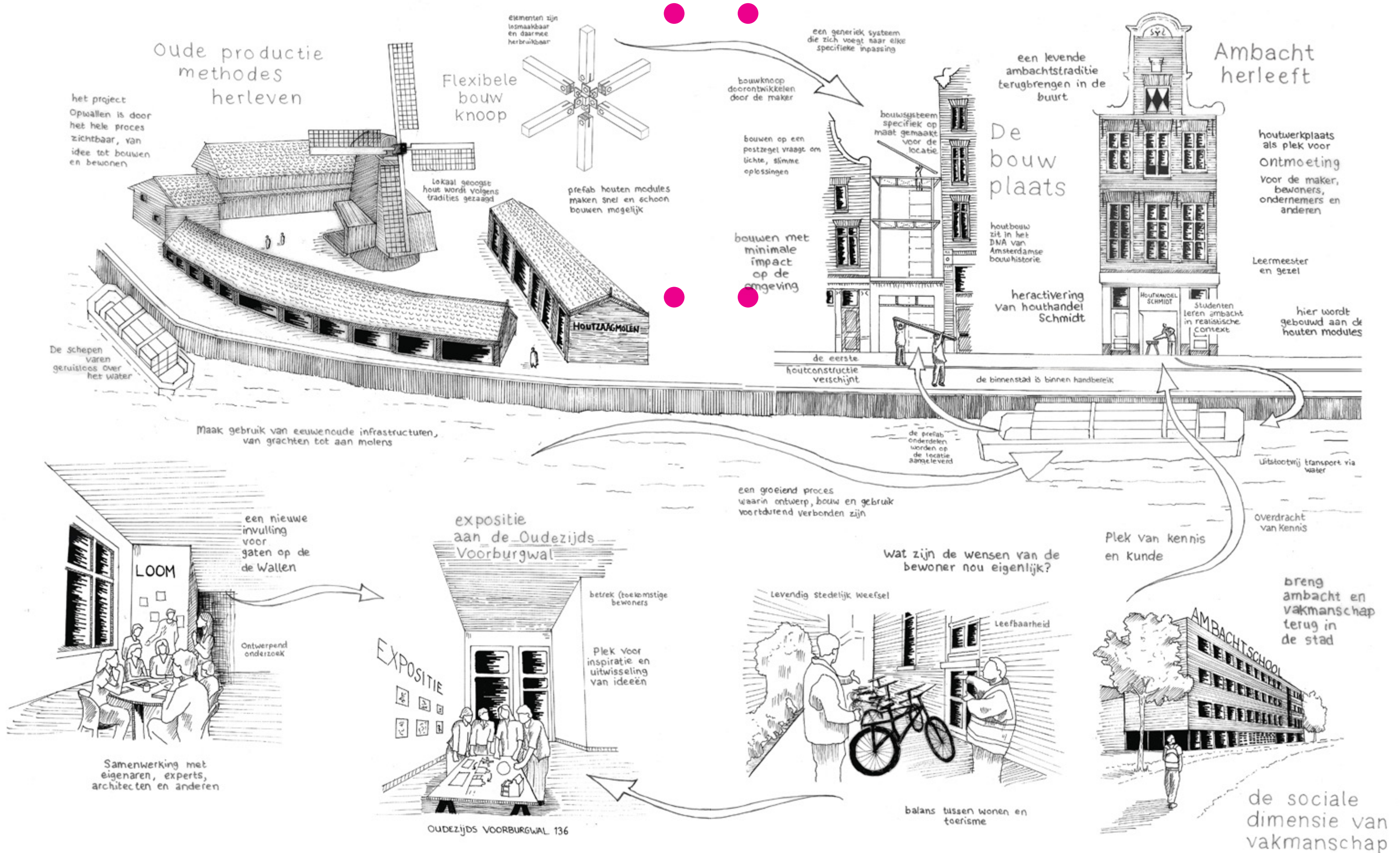
Studio Ard Hoksbergen develops a new methodology for urban infill architecture based on a locally produced timber-construction system. The pre-fabricated elements can be installed in a single weekend by Amsterdam craftspeople and trainees. The first location will be a woodworking workshop for future infill projects. The transparent architecture brings light, air, and new life to underused places.

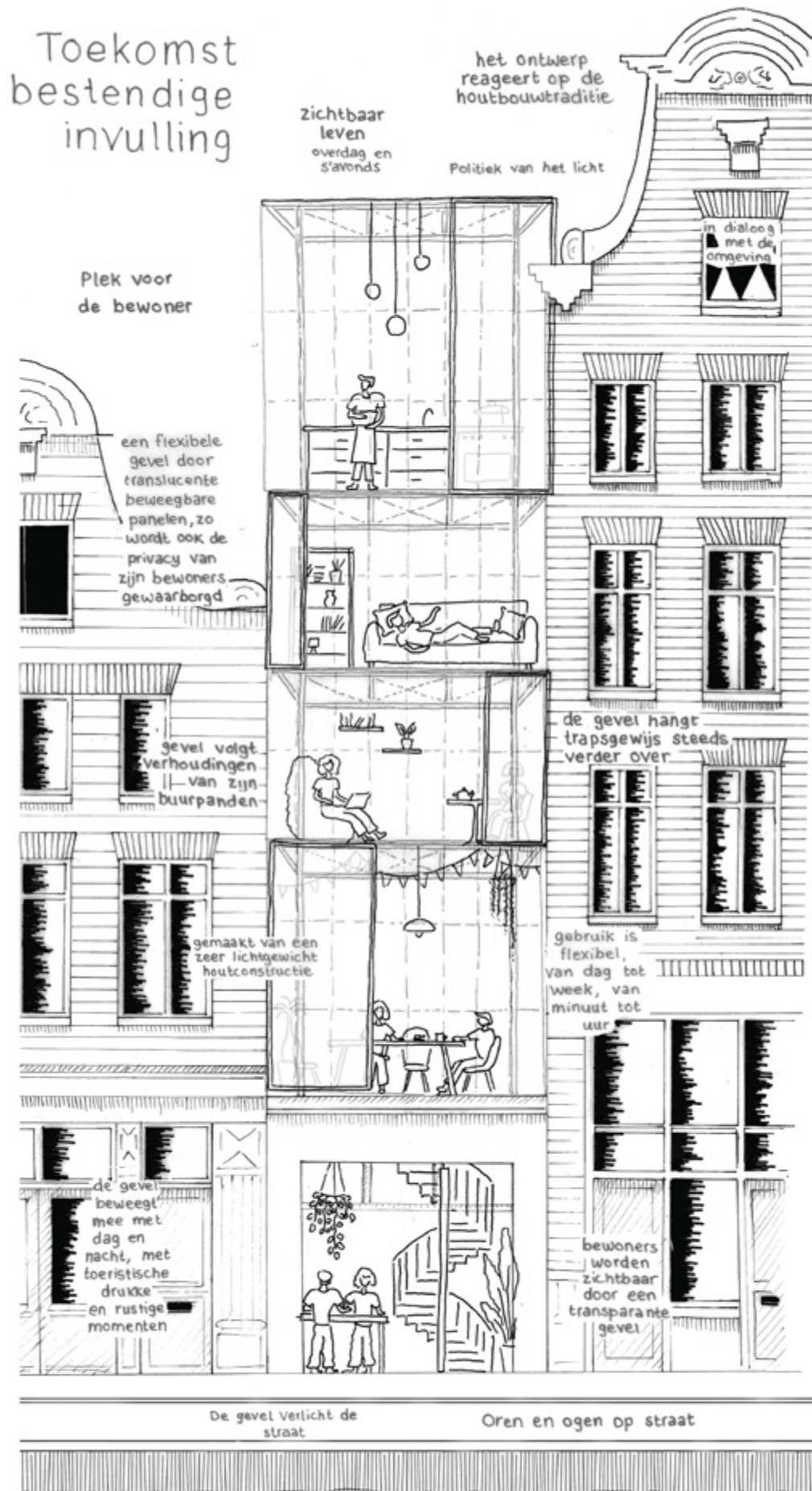
Studio Ard Hoksbergen: "Timber as the primary material bridges tradition and innovation. It references Amsterdam's historic timber-frame buildings, reimagined through contemporary timber construction techniques. A woodworking workshop becomes the beating heart where residents, craftspeople, and designers prepare modules together. Here, old production methods are revived in new form. The architecture breathes transparency: semi-permeable façades, voids, and skylights introduce air into dark alleys. Flexible volumes grow along with the neighbourhood—from micro-apartments to community rooms."

Studio Ard Hoksbergen ontwerpt een nieuwe werkwijze voor invullingen op basis van een lokaal gefabriceerd houtbouwsysteem. De prefab elementen kunnen in een weekend worden geplaatst door Amsterdamse ambachtslieden en leerlingen. De eerste locatie wordt een houtwerkplaats voor nieuwe invullingen. De transparante architectuur geeft licht, lucht en nieuw leven aan ongebruikte plekken.

Studio Ard Hoksbergen: "Hout als hoofdmateriaal verbindt traditie met innovatie. Het refereert aan Amsterdam's historische houtskeletbouw, maar dan in eigentijdse houtbouwconstructies. Een houtwerkplaats wordt het kloppend hart waar bewoners, ambachtslieden en ontwerpers samen modules voorbereiden. Hier herleven oude productiemethodes in nieuwe vorm. De architectuur ademt transparantie: semi-doorlatende gevels, vides en lichtstraten brengen lucht in donkere stegen. Flexibele volumes groeien mee met de buurt, van micro-appartementen tot buurtkamers."







Biografiën

Bureau LADA (Landscape, Architecture, Design, Action) is een multidisciplinair bureau, opgericht in 2012 door architect en stedenbouwkundige Lada Hršak. Het bureau is actief in Amsterdam, Zagreb, Caïro en Tanger en is gespecialiseerd in inclusieve vormen van architectuur, onderzoek en onderwijs.

HOH Architecten ontwerpt op alle schaalniveaus van de gebouwde omgeving, van stedenbouwkundige visies en woongebouwen tot interieurs, tentoonstellingen, tuinen en tijdelijke ingrepen. Werken met wat er is, met wie er zijn en met de middelen die beschikbaar zijn, is de sleutel in elk project, ongeacht de schaal.

Studio Anna Torres & studio ventura
 Anna Torres is een architect, onderzoeker en docent gevestigd in Amsterdam. Haar werk richt zich op thema's als ruimtelijke rechtvaardigheid, feminisme en seksualiteit in stedelijke ruimtes. studio ventura is gespecialiseerd in het vertalen van gebruikerswensen naar ruimtelijke ontwerpen voor zowel particuliere opdrachtgevers als het nachtleven. Samen maken ze deel uit van Team Hot Space, een collectief van queer en/of femme architecten en ontwerpers met een sterke passie voor het nachtleven, gevestigd in Amsterdam en Rotterdam.

Studio Ard Hoksbergen werkt aan kwalitatieve, functionele ruimtes met een scherp oog voor de natuurlijke, gebouwde en sociale omgeving. Duurzaamheid en innovatie zijn vanzelfsprekende randvoorwaarden tijdens het ontwerpen, met speciale aandacht lokale bouwtradities en de cultuurhistorische context en de wensen van gebruikers.

/ Biographies

Bureau LADA (Landscape, Architecture, Design, Action) is a cross-disciplinary studio founded in 2012 by architect and urbanist Lada Hršak. Active in Amsterdam, Zagreb, Cairo, and Tangier, the studio specializes in inclusive forms of architecture, research, and education.

HOH Architects designs at all scales of the built environment, from urban development visions and residential buildings to interiors, exhibitions, gardens, and temporary interventions. Working with what's there, with who's there, and with the resources available is key in every project, regardless of scale.

Studio Anna Torres & studio ventura Anna Torres is an architect, researcher and teacher based in Amsterdam, whose work is centred on issues of spatial justice, feminism and sexuality in urban spaces. studio ventura specializes in translating user desires into spatial designs for both private clients and the realm of nightlife. Together they are part of Team Hot Space—A collective of queer and/or femme architects and designers with a strong passion for nightlife based in Amsterdam and Rotterdam.

Studio Ard Hoksbergen creates high-quality, functional spaces with a keen eye for the natural, built, and social environment. Sustainability and innovation are paramount in the design process, with special attention paid to local building traditions, the cultural-historical context, and the needs of users.

Opportunities

There are many opportunities within unused spaces in the Wallen area and throughout the inner city. The four design exercises in this publication demonstrate this, as do numerous realised examples of rooftop extensions and infill projects in Amsterdam's historic centre (and other cities). These attachments to the urban fabric can be extraordinary, contemporary additions to the city, respecting existing structures and the character of the neighbourhood. In practice, upward extensions and infill projects often result in surprising architectural constellations that accommodate new forms of living together and give the urban environment new meaning.

Such infill projects are never standard procedures. They require tailor-made approaches that take many stakeholders into account and navigate the complexity and sensitivity of the historic city centre. Reinforcing the inner-city fabric therefore requires creativity, courage, and collaboration among residents, property owners, architects, builders, and the municipality.

At present, the conditions for developing such subtle and effective projects are emerging. Various local and national policy frameworks provide starting points. In May 2024, the 'Landelijke Aanpak Optoppen' (National Rooftop Extension Strategy) was launched. In the most recent national elections, densification and rooftop development were key themes in many party programmes addressing the housing crisis.

'Omgevingsvisie Amsterdam 2050' (Amsterdam's Strategic Plan 2050) also makes strategic choices for, among other things, "growth within limits", in which densifying the existing city is a crucial response. In 2023, the municipality published the 'Handreiking Integraal Daklandschap' (Roofscape Guideline), which states that Amsterdam's roofscape offers opportunities for additional living and working space.

Shortly before this publication went to print, the city government announced that it would purchase properties in the Wallen area to improve liveability and reduce tourism. This creates significant opportunities to take new steps in filling the gaps in the neighbourhood.

Kansen

Er liggen veel kansen in ongebruikte ruimte op de Wallen en in de rest van de binnenstad. Dat laten de vier ontwerp oefeningen in deze publicatie zien, maar ook talloze gerealiseerde voorbeelden van het optoppen en invullen van gaten in de historische binnenstad van Amsterdam (en andere steden). Deze aanhechtingen van stedelijk weefsel kunnen een bijzondere eigentijdse toevoeging zijn aan de stad met respect voor bestaande structuren en het karakter van de buurt. In de praktijk leveren optop- en invulprojecten vaak verrassende architectonische constellaties op, die ruimte bieden aan nieuwe vormen van samenleven en de stedelijke omgeving een actuele lading geven.

Dergelijke invulopgaven zijn geen standaard-procedure. Het betreft maatwerk waarbij rekening moet worden gehouden met veel belanghebbenden en slim moet worden omgegaan met de complexiteit en gevoeligheid van de binnenstad. Daarom vergt het versterken van het binnenstedelijk weefsel creativiteit, lef en samenwerking tussen buurtbewoners, pandeigenaren, architecten, bouwers en gemeente.

Op dit moment ontstaan al de randvoorwaarden om dergelijke subtiele en doeltreffende projecten te realiseren. Verschillende lokale en landelijke beleidskaders bieden aanknopingspunten. Zo is in mei 2024 de Landelijke Aanpak Optoppen gelanceerd, die sectorbrede samenwerking beoogt voor het 'mainstreamen' van optoppen. Tijdens de afgelopen Tweede Kamerverkiezingen was inbreiden en optoppen een speerpunt in veel partijprogramma's ten aanzien van de wooncrisis.

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 worden ook strategische keuzes gemaakt voor onder andere 'groei binnen de grenzen', waarop verdichting van de bestaande stad een belangrijk antwoord is. In 2023 publiceerde Gemeente Amsterdam de Handreiking Integraal Daklandschap waarin wordt gesteld dat het Amsterdamse daklandschap kansen biedt voor onder andere ruimte voor wonen en werken.

Vlak voor het ter perse gaan van deze publicatie kondigde het stadsbestuur aan panden op de Wallen te gaan aankopen om de leefbaarheid te bevorderen en de druk van toerisme tegen te gaan, wat uitgelezen kansen biedt om nieuwe stappen te zetten voor het invullen en optoppen van de gaten in het Wallengebied.

Het vervolg

Uiteindelijk is de vraag niet of, maar hoe de stad zal verdichten. Buurtgemeenschappen en de stad in het algemeen zitten bijvoorbeeld niet te wachten op meer toeristische activiteit. Daarentegen is er grote behoefte aan, om te beginnen, betaalbare (huur)woningen. Juist de beperkte grootte van de gaten leent zich voor relatief compacte woningen die geschikt zijn voor starters en anderen met beperkte financiële middelen. Uit het onderzoek is ook naar voren gekomen dat bepaalde groepen met nauwe buurtbinding, waaronder de Chinese gemeenschap, behoefte hebben aan woonruimte voor onder andere starters en ouderen. Ook bestaat een groot verlangen naar meer groene en gedeelde (buiten)ruimte, in de vorm van bijvoorbeeld een (mini)park of een speeltuin.

Daarnaast is er behoefte aan ruimte voor culturele expressie, zowel qua architectuur als functie – in de afgelopen jaren zijn al meerdere culturele initiatieven al dan niet tijdelijk geopend in de buurt. Hedendaagse ontwerpen die recht doen aan innovaties in bouwcultuur en het sociale weefsel van de stad versterken, zorgen voor een manifestatie van onze generatie die in de toekomst zichtbaar zal zijn in het straatbeeld. Eigentijdse architectuur die aansluit op het bestaande speelt daarbij een belangrijke rol.

De ontwikkeling van de gaten zal niet worden opgepakt door partijen die snel veel geld willen verdienen omdat de winstmarges klein zijn. Dit voorkomt speculatie, maar vraagt tegelijkertijd om pandeigenaren of investeerders met hart voor de buurt. Stimuleringsregelingen kunnen mogelijk helpen, eventueel met voorwaarden zoals de verhuur of verkoop aan mensen uit de buurt of aan specifieke doelgroepen. Andere maatregelen zoals een zelfbewoningsplicht of doorverkoopverbod kunnen ervoor zorgen dat de gaten voor (en door) de buurt te gebruiken worden en blijven. Het aangekondigde opkopen van panden door de gemeente kan dit proces uiteraard vergemakkelijken.

In deze publicatie zijn vier boeiende ontwerpvoorstellen verkend, maar de stad heeft altijd meer nodig. De schetsen hiernaast zijn bedoeld om verder te blijven denken over mogelijke invullingen van de gaten.

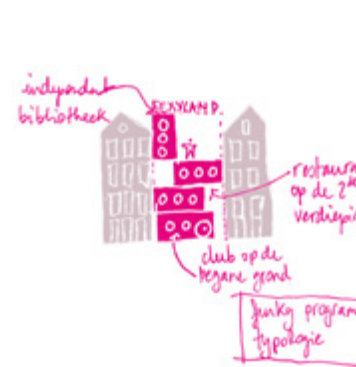
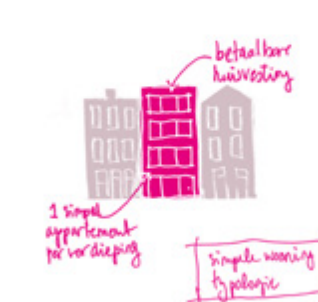
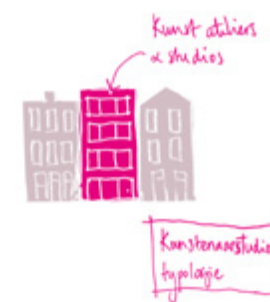
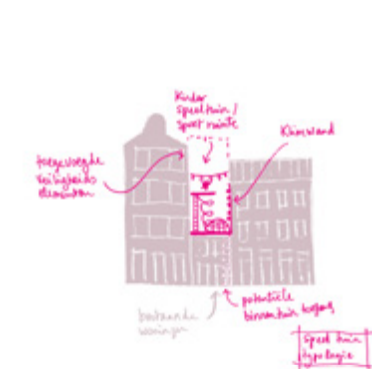
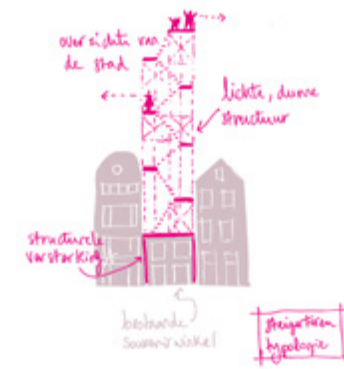
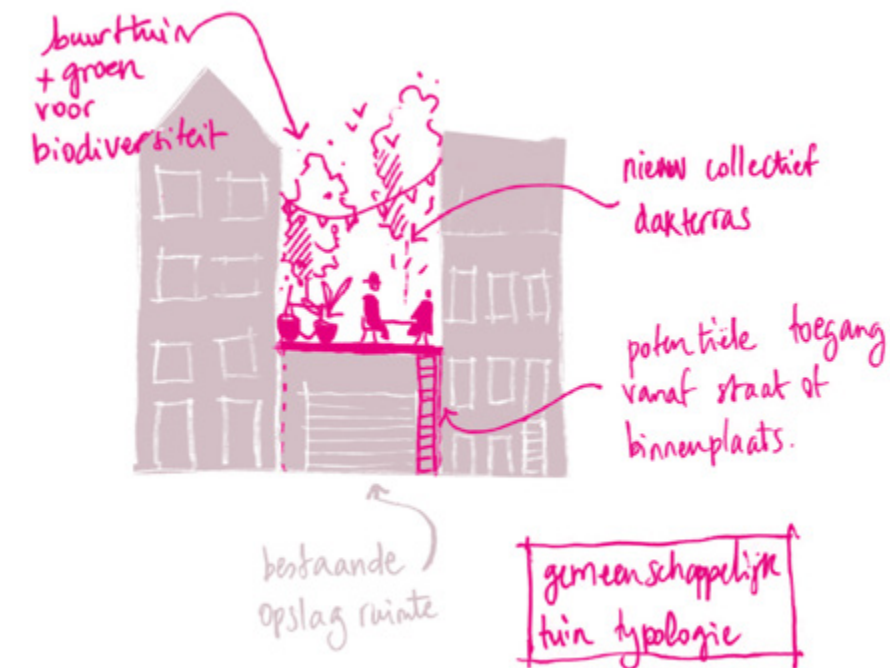
Next steps

Ultimately, the question is not whether, but how the city will densify. Neighbourhood communities—and the city as a whole—have little desire for more tourist activity. Instead, there is a great need for affordable (rental) housing, to begin with. The limited size of the gaps is particularly suited to compact homes for starters and others with limited financial means. The research also revealed that certain groups with strong ties to the neighbourhood, including the Chinese community, are seeking housing for young adults and elderly residents. There is also a strong desire for more green and shared (outdoor) space, such as mini-parks or playgrounds.

Simultaneously there is a need for space for cultural expression, both in architectural form and programme—several cultural initiatives have already opened in the neighbourhood in recent years some temporary, some longer-term. Contemporary designs that reflect innovations in building culture and strengthen the city's social fabric offer a visible manifestation of our generation in the urban environment. Contemporary architecture that connects to the existing environment plays a crucial role.

The development of the gaps will not be taken up by parties seeking quick profits, as the margins are small. This discourages speculation and requires property owners or investors with a commitment to the neighbourhood. Incentive schemes may help, possibly with conditions such as renting or selling to people from the neighbourhood or to specific target groups. Other measures, such as owner-occupancy requirements or resale restrictions, can help ensure that the gaps remain accessible for and by the community. The city's announced acquisition of buildings could, of course, facilitate this process.

The four design proposals explored in this publication are compelling, but the city always needs more. The sketches on the opposite page are intended to spark continued imagination and discussion about possible ways to fill the gaps.



Schetsen voor mogelijk gebruik en architectonische expressie
/ Sketches for possible use and architectural expressions

“Met het Opwallen-project willen we die restruimte aanwenden om door middel van nieuwe architectuur en sociaal-ecologische verdichting een hedendaagse laag toe te voegen aan de Amsterdamse binnenstad.”

— René Boer, Loom

“We werden gelijk enthousiast over dit idee omdat het heel goed past bij onze ambitie om de onbenutte ruimte in de historische binnenstad beter te gebruiken. Ook in het oude stadshart is meer mogelijk dan je denkt.”

— Lotte Terwel,
stadsdeelbestuurder in Centrum

“Optoppen is een pragmatische bijdrage aan de Amsterdamse woningnood. Op deze manieren kan woonruimte worden gecreëerd zonder de schaarse groene ruimte op te offeren en kan ook de historische binnenstad qua architectuur blijven ontwikkelen!”

— Pim van den Burk,
bewoner en ondernemer Wallengebied

“Het project sluit heel goed aan bij programma Aanpak Binnenstad, waarin we ook voor de Wallen de ambitie hebben om ruimte toe te voegen voor innovatieve manieren van wonen, werken en samenleven.”

— Amélie Strens,
stadsdeelvoorzitter in Centrum

“Het project Opwallen is een mooi initiatief waar Stadsgoed graag een bijdrage aan wil leveren, door mee te kijken en denken. Het project past goed bij onze doelstellingen.”

— Michel Fluri, Stadsgoed N.V.

“With the Opwallen project, we want to use this residual space to add a contemporary layer to Amsterdam's historic inner city through new architecture and socio-ecological densification.”

“We were immediately enthusiastic about this idea because it fits very well with our ambition to make better use of unused space in the historic inner city. Even in the old heart of the city, more is possible than you might think.”

“Adding extra storeys is a pragmatic contribution to addressing Amsterdam's housing shortage. In this way, new homes can be created without sacrificing scarce green space, while allowing the historic city centre to continue evolving architecturally.”

“The project aligns very well with the Inner City Approach programme, in which we also aim to create space in the Wallen area for innovative ways of living, working and coexisting.”

“The Opwallen project is a great initiative to which Stadsgoed is keen to contribute by observing and thinking along. The project aligns well with our objectives.”





Stadsarchief Amsterdam, 1980







Colofon / Colophon

Initiatief en redactie / Initiators and editors René Boer, Mark Minkjan en Michiel van Iersel (Loom–praktijk voor culturele transformatie)	Kaarten, tekeningen en schetsen / Maps, drawings and sketches Anna Torres (Studio Anna Torres)
In samenwerking met / In collaboration with Eefke van Lier, Herman Zonderland en Trees Tiesinga (Gemeente Amsterdam) en Katia Truijen en Radna Rumping (Loom–praktijk voor culturele transformatie)	Fotografie / Photography Anna Odulinska (p. 1, 2, 3, 5, 6, 31, 33, 34, 35, 36)
Ontwerpteams / Design teams Lada Hršak, Igor Kosić, Natali Aguirre Montaña (Bureau LADA); Jarrik Ouburg, Freyke Hartemink, Bram van Grinsven (HOH Architecten); Anna Torres, Eva Ventura (Studio Anna Torres & studio ventura); Ard Hoksbergen, Mare Schut, Lucas van der Spek (Studio Ard Hoksbergen)	Grafisch ontwerp / Graphic design Karoline Świeżyński
	Printen / Printing Drukkerij Kaboem, Amsterdam
	Oplage / Edition Clairefontaine Trophée 160g/m², Novatech Gloss 170g/m², Nautilus 100% recycled 120g/m²
	Oplage / Edition 150
	Amsterdam, december 2025

Speciale dank aan / Special thanks to
Alex Dekker, Amélie Strens, André Winder, Anja Kenter,
Erik Mattie, Eveline Meltzer, Gerard Stark, Gerben Kossen,
Julia Schellhase, Lotte Terwel, Marlies van der Meijden,
Marloes Michels, Mirte Kooij, Nicolette van der Scheer,
Robby van Beveren, Tamara Schotvanger (Gemeente
Amsterdam), Onno Meerstadt (Stadsherstel Amsterdam),
Michel Fluri (Stadsgoed NV) Janny Alberts, Nienke
Engberts (NV Zeedijk), Jasper Klapwijk, Dana Ponec en
alle (andere) pandeigenaren en betrokken buurtbewoners
en ondernemers / and all (other) property owners, neigh-
bourhood residents, and entrepreneurs involved

Mogelijk gemaakt door
/ Made possible by
x Gemeente
x Amsterdam

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Bij de samenstelling van de inhoud van deze rapportage is de
grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Er bestaat echter
altijd de mogelijkheid dat de inhoud niet (meer) klopt. In dat
geval vragen we u vriendelijk om contact op te stellen met de
samenstellers via opwallen@loom.ooo.
/ No rights can be derived from this publication. Despite the
greatest care taken in compiling this report, the content may
contain inaccuracies. If so, please contact the editors at
opwallen@loom.ooo.

Het drukke Wallengebied in de Amsterdamse binnenstad zit vol gaten, letterlijk. Op tientallen plekken in de buurt ligt boven bestaande één- of tweelaagse bebouwing ruimte te wachten: ruimte voor broodnodige betaalbare woningen, ruimte voor culturele vernieuwing en ruimte voor een nieuwe generatie om hun idealen en dromen een plek te geven in de stad. Met het Opwallen-project wil *Loom—praktijk voor culturele transformatie*, in samenwerking met de Gemeente Amsterdam, pandeigenaren en buurtbewoners, die restruimte aanwenden om door middel van nieuwe architectuur en sociaal-ecologische verdichting een hedendaagse laag toe te voegen aan de Amsterdamse binnenstad.



In het najaar van 2025 hebben vier geselecteerde Amsterdamse ontwerpbureaus zich gebogen over een mogelijke invulling van de gaten. De voorstellen dienen als de basis van deze publicatie en een tentoonstelling in het Wallengebied in het najaar van 2025 en vormen een uitnodiging om samen vorm en richting te geven aan de toekomst van de Amsterdamse binnenstad.



The busy Wallen area in Amsterdam's inner city is full of gaps, literally. At dozens of locations in the neighbourhood, space lies waiting above existing one- or two-storey buildings: space for much-needed affordable housing, space for cultural renewal, and space for a new generation to give their ideals and dreams a place in the city. Through the Opwallen project, *Loom—practice for cultural transformation*, together with the City of Amsterdam, property owners, and local residents, aims to use this residual space to add a contemporary layer to Amsterdam's historic centre through new architecture and socio-ecological densification.

In autumn 2025, four selected Amsterdam design studios explored possible ways to fill these gaps. Their proposals form the basis of this publication and an accompanying exhibition in the Red Light District in late 2025, serving as an invitation to collaboratively shape the future of Amsterdam's inner city.