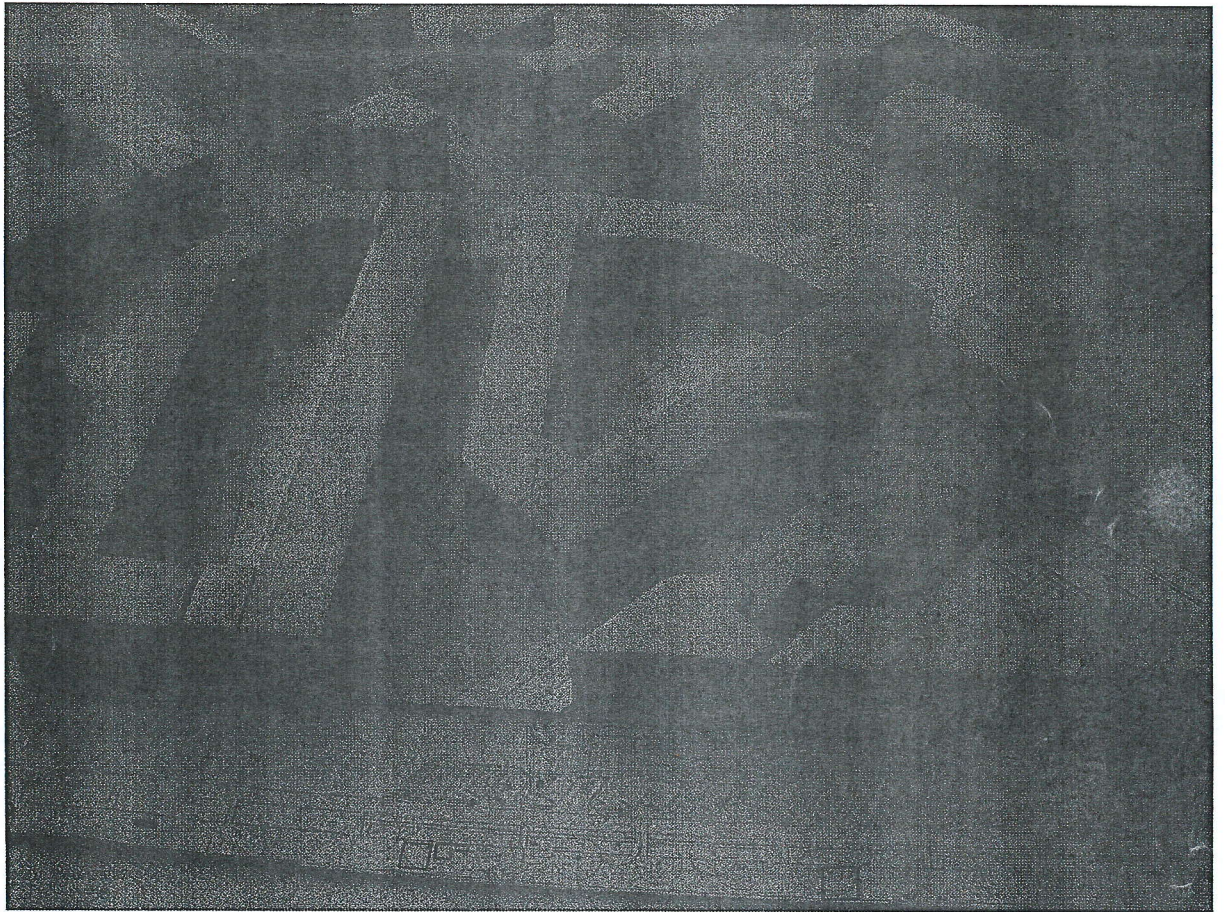


# Stedenbouwkundig Plan Buyskade IV



Stadsdeel Westerpark  
Afdeling Ruimtelijke Ordening en Verkeer  
september 2005



## 0. Doelstelling

Doelstelling van dit Stedenbouwkundig Plan Buyskade IV is te komen tot een basis voor de ontwikkeling van bouwplannen en een plan voor de openbare ruimte voor het gebied Buyskade IV, dat begrensd wordt door de Visseringstraat, Buyspad, Buyskade, Donker Curtiusstraat en de achtererfgrens van de bebouwing aan de Van Rappardstraat (zie kaart 1).

Na vaststelling door de stadsdeelraad dient het Stedenbouwkundig Plan Buyskade IV als kader voor te volgen artikel 19. 2 ex WRO procedures. Tevens dient het als ruimtelijk en functioneel kader voor het ter zijner tijd op te stellen nieuwe bestemmingsplan voor het gebied. De op 30 maart 2004 door de stadsdeelraad vastgestelde Stedenbouwkundige Envelop Buyskade IV komt hiermee dan ook te vervallen als toetsingskader, behoudens de contouren die zijn aangegeven voor de ontwikkelingen van het ABC-gebouw en de directe omgeving.

## 1. Inleiding

Op 30 maart 2004 is door de stadsdeelraad Westerpark de Stedenbouwkundige Envelop Buyskade IV vastgesteld als toetsingskader om bouwplannen die afwijken van het vigerend bestemmingsplan middels een art 19.2 ex. W.R.O. te kunnen realiseren. Tevens is in die raadsvergadering een motie aangenomen waarin de portefeuillehouder werd opgedragen om te komen met een visie op de openbare ruimte als aanvulling op de Stedenbouwkundige Envelop Buyskade IV.

Om te komen tot deze aanvullende visie op de openbare ruimte is het gebied ambtelijk opnieuw bestudeerd. Tegelijk zijn de ontwikkelaars aan de slag gegaan met het nader uitwerken van hun bouwplannen. Dat bleek met name voor het grootste deelgebied binnen de envelop (het middengebied, d.w.z. de terreinen van Wout's tegelhandel, M2 Holding BV, en garage Schenk/Koekenbier) een moeizaam proces dat geen bevredigende resultaten opleverde. Gedeeltelijk was dat het gevolg van de lastige eigendomsverhoudingen. De twee ontwikkelaars van het middengebied gingen solitair aan de slag en keken niet over de eigen perceelsgrenzen heen. Een andere oorzaak was de behoefte van de twee ontwikkelaars om binnen het eigen perceel een zo maximaal mogelijk programma te ontwikkelen. De Stedenbouwkundige Envelop gaf feitelijk (te) weinig richting mee aan deze planontwikkeling, en dwong ook geen samenwerking tussen de ontwikkelaars af. Al met al leidde dat tot een plan met een slecht woonmilieu en onvoldoende samenhang.

De portefeuillehouder heeft de opdracht van de raad aangegrepen om de regie meer naar het stadsdeel toe te trekken. Er is meer ambtelijke capaciteit ingezet, en in gesprekken met de ontwikkelaars is geconstateerd dat de plannen voor het middengebied veel meer in samenhang zouden moeten worden ontwikkeld. Naar aanleiding van deze conclusie is een nieuw kader, het Stedenbouwkundige Plan Buyskade IV opgesteld. Het plangebied is hierbij beperkt tot het middengebied dat begrensd wordt door de Visseringstraat, Buyspad, Buyskade, Donker Curtiusstraat en de achtererfgrens van de bebouwing aan de Van Rappardstraat. Binnen dit gebied zijn de volgende percelen aan de orde (zie ook kaart II "eigendomsverhouding"):

1. Visseringstraat 13, "Koekenbierterrein" in eigendom van BAM/Ymere.
2. Donker Curtiusstraat 20/Buyskade 43, "Wout bv" in eigendom AM-plan en Buyskade 37-41 "M2 Holding bv" nog definitief te verwerven door AM-plan.
3. Voetbalterreintje Buyskade vóór nr. 44, in eigendom van het stadsdeel.



In dit Stedenbouwkundig Plan Buyskade IV is een nieuw, meer uitgewerkt, stedenbouwkundige concept voor het middengebied Buyskade IV gegeven. De door de stadsdeelraad gevraagde visie op de openbare ruimte is toegevoegd.

Het plan bevat dan ook nieuwe regels met betrekking tot de toegestane bouwvolumes en de daarin onder te brengen functies

De op 30 maart 2004 door de stadsdeelraad vastgestelde Stedenbouwkundige Envelop Buyskade IV komt hiermee dan ook te vervallen. In de envelop zijn echter ook randvoorwaarden vastgelegd voor de volgende ontwikkelingen:

- Donker Curtiusstraat 7(ABC-gebouw) particuliere studie naar verbeteren en vergroten bedrijfsgebouw, in samenhang met,
- Van Hallstraat 290 (Verfhandel) particuliere studie naar verbeteren en vergroten van het pand,
- realiseren van een woongebouw aan de Kostverlorenvaart achter de Verfhandel,

De contouren die in de envelop zijn aangegeven voor deze ontwikkelingen blijven van toepassing voor dit deelgebied, te weten:

- het optoppen van het bedrijfspand Donker Curtiusstraat 7 tot maximaal 27 meter met een terugliggende extra verdieping met een bedrijfsbestemming,
- het toevoegen van een woontoren met een afmetingen ongeveer 20 bij 12 meter met een maximale hoogte van 25 meter, waarbij op de begane grond geen woonbestemming is toegestaan. De toren is zodanig gesitueerd dat de populier aan de kade gehandhaafd blijft.

Bovenstaande ruimtelijke contouren zijn weergegeven op kaart 6. De nadere ruimtelijke en functionele onderbouwing voor deze ontwikkelingen zullen in individuele projectplannen ten behoeve van artikel 19.2. ex WRO procedures uitgewerkt worden en zijn derhalve niet meer opgenomen in het Stedenbouwkundig plan Buyskade IV.

## **2. Plangebied**

Het gebied Buyskade ligt direct ten westen van de Kostverlorenvaart, in de oksel met het Oostelijk Marktkanaal. De Kostverlorenvaart is plaatselijk de huidige naam voor de eeuwenoude waterloop "de Schinkel". Deze Schinkel is een van de grote bepalende lineaire elementen in de stad en vormde gedurende lange tijd de westelijke stadsgrens. Vanouds vestigden zich langs deze vaart allerlei bedrijvigheid, zoals in de 17e eeuw het windmolenpark waarvan heden ten dagen alleen nog de molen de Otter resteert. Dat gebied wordt wel het oudste geplande industriegebied ter wereld genoemd. Ook na de grote stadsuitbreidingen bleef de Schinkel haar eigen gezicht behouden met ter weerszijden afwisselend woon- en bedrijvengebieden.

Vanaf begin jaren 90 is een ontwikkeling in gang gezet om verouderde bedrijfsterreinen te transformeren naar nieuwe woongebieden. De vraag naar woningen was groot en het streven om bedrijven naar gebieden buiten de stadskern te verplaatsen begrijpelijk, in ieder geval waar het verkeersaantrekkende of milieubelastende bedrijven betreft. Zo zijn in Westerpark de Porschestrip, het Werfterrein, de GDH-zone en de Witteneilandstrook mooie woongebieden geworden, die alle het kenmerk hebben dat ze de woonomgeving naar het water van de Schinkel hebben gebracht, maar ook dat ze vrijwel monofunctioneel zijn. De bedrijven die voorheen op deze terreinen gevestigd waren zijn allemaal verplaatst of gewoon verdwenen.

Het plan voor de Buyskade betekende een keerpunt in deze ontwikkeling. In plaats van alle bedrijven weg te bestemmen is een proces gestart dat moest leiden tot een



aangenaam gemengd gebied, waarin de woonfunctie gecombineerd is met bedrijvigheid. Zo wordt de levendigheid in het gebied bevorderd en blijft daarnaast kostbare werkgelegenheid in deze buurt bewaard. De Buyskade is genoemd in de notitie "Kleinschalige bedrijfshuisvesting in Amsterdam" d.d. 14 december 1999 van de gemeente Amsterdam en heeft daarmee een beschermde status. Over functiewijzigingen moet advies worden ingewonnen bij de stedelijke stuurgroep bedrijfslocaties.

Om deze plannen een juridisch/planologisch kader te geven is in 1994 het bestemmingsplan "Buyskade e.o." door de stadsdeelraad vastgesteld. Hierin is een sterk accent gelegd op het bewaren van de bedrijvigheid en is woningbouw – op twee thans gerealiseerde projecten na - sterk beperkt. Daarnaast heeft het bestemmingsplan de toen bestaande bouwvolumes min of meer bevroren, zodat er nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden bestonden. Het bestemmingsplan is daardoor zowel ruimtelijk als functioneel zeer star.

De aanleg van een fiets-/voetbrug naar de Jan van Galenstraat eind jaren '90 betekende opname van het gebied Buyskade in het stedelijk weefsel en tevens de realisering van een belangrijke fietsroute tussen Nassauplein en Jan van Galenstraat. Ook is een totale herinrichting van de openbare ruimte in het gebied nagenoeg gereed, inclusief een groene wandelroute langs de Visseringstraat naar het Westergasterrein. Deze ontwikkelingen hebben er toe bijgedragen dat het nog niet ontwikkelde deel van het gebied Buyskade in de belangstelling is blijven staan van de ontwikkelaars. Zo wordt op het ogenblik een eerste initiatief aan de Visseringstraat 19, een particulier bouwplan voor bedrijfsruimte en woningen, gerealiseerd en is een bouwplan voor Visseringstraat 21 met hetzelfde programma, voor indiening gereed.

Belangstelling bleef ontstaan bij ontwikkelaars die woningbouwplannen in het gebied willen ontwikkelen. Hierdoor ontstond behoefte aan een samenhangend toetsingskader voor individuele bouwplannen. In eerste instantie is voor het gebied in 2004 derhalve de Stedenbouwkundige Envelop Buyskade IV opgesteld. Voor het belangrijkste deel van het gebied leverde deze stedenbouwkundige envelop onvoldoende sturing op. Derhalve is het gebied nog eens grondig bestudeerd en is, na overleg met de ontwikkelaars, een nieuw kader, het Stedenbouwkundige Plan Buyskade IV opgesteld.

### **3. Stedenbouwkundig plan**

#### *3.1. Stedenbouwkundige opzet*

Het gebied rond de Buyskade ligt ingeklemd tussen twee belangrijke stedenbouwkundige lijnen, de Kostverlorenvaart in het oosten en het Oostelijk Marktkanaal in het westen; deze lijnen snijden elkaar op de zuidpunt. Het plangebied is daarmee de zuidelijke begrenzing van de Westerstaatman, een 19<sup>e</sup> eeuwse wijk met karakteristieke bebouwing in de vorm van gesloten bouwblokken. Kenmerken van deze verkavelingwijze zijn onder meer een heldere stedenbouwkundige opzet en een scheiding tussen stedelijke drukte (buitenkant) en collectieve rust (binnenterreinen). De uitgangspunten van het plan zijn erop gericht de ruimtelijke karakteristieken van het gebied te behouden en te versterken. De opzet voor de invulling van het plangebied Buyskade IV is dan ook om het principe van gesloten bouwblokken ook hier van toepassing te verklaren. Dit principe sluit daarbij goed aan op de oude aangrenzende bebouwing ten noorden van de Van Rappardstraat, maar ook op de onlangs gerealiseerde bebouwing ten zuiden van het Buyspad. Het principe van het gesloten bouwblok voldoet tevens uitstekend aan de uitgangspunten m.b.t. sociale veiligheid door de mogelijkheid tot overzichtelijke openbare ruimtes en de afscherming van de (kwetsbare) achtergevels. Met de keuze voor gesloten bouwblokken is binnen de gegeven context geen aanleiding meer voor hoogbouw binnen dit deelgebied.



Het plangebied biedt ruimte aan twee bouwblokken, een straat en een pleintje. De straat vormt geen onderdeel van de verkeerscirculatie en kan, samen met het pleintje recreatief ingericht worden. (zie tekeningen in de bijlage).

#### *Blok I*

Blok I ontstaat, na sloop van Wout's tegelhandel, door aan te bouwen tegen de bestaande woonbebouwing aan de Van Rappardstraat. In wezen is deze bestaande woonbebouwing onderdeel van een nooit afgemaakt gesloten bouwblok. Met nieuwbouw in dezelfde bouwhoogte als de oude bebouwing (4 lagen + kap) ontstaat een bouwblok met een alleszins goede maatvoering, met onder andere een binnenterreinmaat van 25 meter tussen de achtergevels (= 5 meter meer dan gemiddeld in de buurt). Specifiek aandachtspunt is de bezonning van de zuid- georiënteerde achtergevel van de bebouwing aan de Van Rappardstraat. Met behulp van bezonningsstudie dient de meest optimale situatie ontwikkeld te worden.

Voor blok I wordt de volgende bouwvelop bepaald:

- bouwen binnen rooilijn
- maximale bouwhoogte 5 lagen en 15,50 meter
- maximum bouwdiepte 13,50 meter
- maximum bouwvolume 7100 m<sup>2</sup> bvo
- 5<sup>e</sup> laag maximaal 75% bebouwd
- setback op 5<sup>e</sup> laag van minimaal 2,50 meter aan achtergevel
- functies op beganegrond conform tekening "mogelijke stedenbouwkundige uitwerking"
- hoogte beganegrond verdieping: 3,50 meter (bovenkant vloer – bovenkant vloer)

#### *Blok II*

Blok II vult als het ware de ruimte tussen blok I en de onlangs gerealiseerde nieuwbouw aan het Buyspad (Buyskade 3). De twee straten aan weerszijde van blok II spelen een bescheiden rol in de (gemotoriseerde) verkeersafwikkeling en zijn daarom, ten opzichte van de standaard straat in de Westerstaatsman, smal gehouden. Het Buyspad wordt verbreed van 10 naar 12 meter. De nieuwe straat tussen de blokken I en II wordt 13,50 meter breed. Dit is iets smaller dan de gemiddelde straatbreedte in de buurt (15 meter), komt voort uit de (geringe) verkeersfunctie en komt ten goede aan de maatvoering van de bouwblokken. Voorwaarde is dat de gevels vanaf straatzijde overwegend niet hoger zijn dan 4 lagen, bijvoorbeeld door gebruikmaking van kappen. Doordat het bestaande torentje aan het Buyspad de rooilijn overschrijdt, snoert de straat ter plaatse in tot ca. 10 meter. Omdat de plattegronden in het torentje voornamelijk oost en west georiënteerd zijn, en de straat aan de noordzijde ligt, vormt dit geen probleem. Het huidige pleintje aan de Buyskade wordt verplaatst naar de Visseringstraat. Het pleintje ligt hier beter op de zon, daarnaast komt de verplaatsing van het pleintje ten goede aan de vorm van het bouwblok en de mogelijkheden voor optimale plattegronden. Een en ander leidt ook hier tot een bouwblok met een alleszins goede maatvoering.

De (korte) westgevel van blok II, gelegen aan het nieuwe pleintje, is zodanig georiënteerd dat het pleintje en de straat tussen de twee nieuwe blokken in elkaar overlopen. Dit geeft de (recreatieve) verbondenheid aan tussen de twee ruimtes, en komt de vorm van het pleintje ten goede. De oostgevel van blok II is deels georiënteerd op het project Buyskade II en deels op het water van de Kostverlorenvaart. En omdat ter plaatse van blok II de verkavelingrichting binnen Westerstaatsman draait, heeft deze gevelwand een gebogen vorm gekregen die deze hoekverdraaiing manifest maakt.

*Aan het Buyspad dient een belemmeringshoek van 28 graden gerespecteerd te worden, ter bescherming van noorderlicht voor de tegenoverliggende ateliers, conform bijlage 7. Deze belemmeringshoek is 8 graden minder als die uit de oude stedenbouwkundige envelop.*



Voor blok II wordt de volgende bouwvelop bepaald:

- bouwen binnen de rooilijnen; aan zijde Donker Curtiusstraat/Buyskade: bouwen op de rooilijn
- maximale bouwhoogte aan Buyspad 4 lagen en 12,50 meter
- maximale bouwhoogte overig 5 lagen en 15,50 meter
- maximum bouwvolume 12700 m<sup>2</sup> bvo
- aan het Buyspad dient een belemmeringshoek van 28 graden gerespecteerd te worden, conform tekening 7
- functies op beganegrond conform tekening "mogelijke stedenbouwkundige uitwerking"
- hoogte beganegrond verdieping: 3,50 meter, bovenkant vloer – bovenkant vloer

#### *binnenterreinen*

Voor beide blokken geldt dat de maten van het binnenterrein groter dan gemiddeld zijn. Hierdoor bieden ze meer ruimte dan alleen voor privé-tuinen bij de beganegrond woningen. Bij de verdere ontwikkeling van de blokken dient het gebruik van de binnenterreinen als collectieve buitenruimte voor de bewoners uit het betreffende blok onderzocht te worden. Inzet daarbij is om alle trappenhuisen ook een toegang te geven tot het binnenterrein, waardoor bewoners van hoger gelegen verdiepingen direct toegang hebben tot deze ruimte, die in principe zeer geschikt is voor speelruimte voor de alle kleinsten of om even lommerrijk een krantje te lezen. Bij blok I kunnen bij dit onderzoek ook de bewoners uit de bestaande bebouwing betrokken worden. Openbaar gebruik van de binnenterreinen is niet gewenst.

#### *Functionele opbouw beganegrond*

Op de kaart "mogelijke stedenbouwkundige uitwerking" staat aangegeven waar op de beganegrond ten minste niet-woonfuncties gerealiseerd dienen te worden. Hierbij wordt gedacht aan kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, kantoorachtige bedrijvigheid, horeca of een buurtwinkeltje. In verband met sociale veiligheidsaspecten is het van belang dat op de beganegrond van de nieuwbouw aan het Buyspad woningen komen, behalve op de hoeken.

### *3.2. Programma Wonen en Werken*

Binnen het beschikbare bouwvolume wordt maximaal 19.800 m<sup>2</sup> bvo ontwikkeld.

Belangrijk voor het karakter van het gebied is de menging van functies. De twee belangrijkste functies in het gebied zijn wonen en bedrijvigheid.

#### *Werken*

Om de gewenste mening van functies te verkrijgen dient minimaal 50% van de beganegrond een niet-woonbestemming te krijgen. Van dit volume dient minimaal 40% als bedrijfsruimte en maximaal 60% als kantoor(achtige) ruimtes gerealiseerd te worden. Dit is in afwijking van de stedenbouwkundige envelop waar 100% van de begane grond ingevuld diende te worden met bedrijfsruimte. Vasthouden aan 100% bedrijfsruimte zou kunnen gaan leiden tot stagnatie, leegstand en eventuele latere omvorming tot woonruimte. Daarnaast is en wordt elders in het stadsdeel voldoende bedrijfsruimte gecompenseerd voor het plangebied Buyskade IV.

Het stadsdeel heeft voorgestelde wijziging voorgelegd aan de stedelijke stuurgroep Bedrijfslocaties en hen om een advies verzocht. De stuurgroep heeft aangegeven begrip te hebben voor de overwegingen van het stadsdeel en onderschrijft de constatering dat elders in het stadsdeel voldoende is en wordt gecompenseerd.



Voor blok II wordt de volgende bouwvelop bepaald:

- bouwen binnen de rooilijnen; aan zijde Donker Curtiusstraat/Buyskade: bouwen op de rooilijn
- *maximale bouwhoogte aan Buyspad 4 lagen en 12,50 meter*
- *maximale bouwhoogte overig 5 lagen en 15,50 meter*
- *maximum bouwvolume 12700 m<sup>2</sup> bvo*
- *aan het Buyspad dient een belemmeringshoek van 28 graden gerespecteerd te worden, conform tekening 7*
- functies op beganegrond conform tekening "mogelijke stedenbouwkundige uitwerking"
- hoogte beganegrond verdieping: 3,50 meter, bovenkant vloer – bovenkant vloer

#### *binnenterreinen*

Voor beide blokken geldt dat de maten van het binnenterrein groter dan gemiddeld zijn. Hierdoor bieden ze meer ruimte dan alleen voor privé-tuinen bij de beganegrond woningen. Bij de verdere ontwikkeling van de blokken dient het gebruik van de binnenterreinen als collectieve buitenruimte voor de bewoners uit het betreffende blok onderzocht te worden. Inzet daarbij is om alle trappenhuizen ook een toegang te geven tot het binnenterrein, waardoor bewoners van hoger gelegen verdiepingen direct toegang hebben tot deze ruimte, die in principe zeer geschikt is voor speelruimte voor de alle kleinsten of om even lommerrijk een krantje te lezen. Bij blok I kunnen bij dit onderzoek ook de bewoners uit de bestaande bebouwing betrokken worden. Openbaar gebruik van de binnenterreinen is niet gewenst.

#### *Functionele opbouw beganegrond*

Op de kaart "mogelijke stedenbouwkundige uitwerking" staat aangegeven waar op de beganegrond ten minste niet-woonfuncties gerealiseerd dienen te worden. Hierbij wordt gedacht aan kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, kantoorachtige bedrijvigheid, horeca of een buurtwinkeltje. In verband met sociale veiligheidsaspecten is het van belang dat op de beganegrond van de nieuwbouw aan het Buyspad woningen komen, behalve op de hoeken.

### *3.2. Programma Wonen en Werken*

Binnen het beschikbare bouwvolume wordt maximaal 19.800 m<sup>2</sup> bvo ontwikkeld.

Belangrijk voor het karakter van het gebied is de menging van functies. De twee belangrijkste functies in het gebied zijn wonen en bedrijvigheid.

#### *Werken*

Om de gewenste mening van functies te verkrijgen dient minimaal 50% van de beganegrond een niet-woonbestemming te krijgen. Van dit volume dient minimaal 40% als bedrijfsruimte en maximaal 60% als kantoor(achtige) ruimtes gerealiseerd te worden. Dit is in afwijking van de stedenbouwkundige envelop waar 100% van de begane grond ingevuld diende te worden met bedrijfsruimte. Vasthouden aan 100% bedrijfsruimte zou kunnen gaan leiden tot stagnatie, leegstand en eventuele latere omvorming tot woonruimte. Daarnaast is en wordt elders in het stadsdeel voldoende bedrijfsruimte gecompenseerd voor het plangebied Buyskade IV.

Het stadsdeel heeft voorgestelde wijziging voorgelegd aan de stedelijke stuurgroep Bedrijfslocaties en hen om een advies verzocht. De stuurgroep heeft aangegeven begrip te hebben voor de overwegingen van het stadsdeel en onderschrijft de constatering dat elders in het stadsdeel voldoende is en wordt gecompenseerd.



Alle functies, voor zover toelaatbaar vanuit milieu-oogpunt, worden toegestaan, met uitzondering van detailhandel en horeca. Het DB van Westerpark kan vrijstelling verlenen voor één horecavestiging (van max. 200 m<sup>2</sup> bvo) en één detailhandelvesing (van max. 200 m<sup>2</sup> bvo), ten koste van de overige niet-woonfuncties. Waar de niet-woonbestemmingen op de beganegrond minimaal gerealiseerd dienen te worden staat aangegeven op kaart 4.

#### *wonen*

Gezien het grote aantal kleine woningen binnen stadsdeel Westerpark en de voorspoedige verkoop van middelgrote woningen in andere nieuwbouwprojecten, ziet het stadsdeel graag extra inzet voor het creëren van middelgrote tot grote woningen. (80 tot 120 m<sup>2</sup> gbo). Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de groeiende groep alleenstaanden en werkende tweeverdieners met middeninkomen. Voor deze groep zijn goede woningen van een iets kleiner afmeting (60-80 m<sup>2</sup> gbo) nodig.

### *3.3. Verkeer en parkeren*

#### *verkeer*

Het pleintje en de nieuwe straat worden in principe autovrij. Wel zal in nader overleg met de brandweer en nood- en hulpdiensten nagegaan moeten worden welke gebieden toegankelijk moeten zijn i.v.m. calamiteiten.

#### *parkeren*

Bij de bouwplannen dienen binnen de plangrens voldoende gebouwde parkeerplaatsen mee te worden ontwikkeld. Voor parkeren geldt als uitgangspunt een norm van 1,0 parkeerplaats per woning (met een minimum van 0,8) en 1 parkeerplaats per 250 m<sup>2</sup> b.v.o. bij bedrijven. Deze gebouwde parkeervoorzieningen zijn niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Dit kan bijvoorbeeld door onder de nieuwe straat en de aanliggende bebouwing een parkeerkelder te realiseren of om onder het binnenterrein van blok II een half-verdiept parkeersouterrain op te nemen. In dit laatste geval dient een integrale oplossing gevonden te worden met de bestemming op de beganegrond verdieping. De ontsluiting van de parkeervoorziening dient te geschieden vanaf de Donker Curtiusstraat en/of Buyskade.

De openbare ruimte dient wel plaats te bieden voor bezoekersparkeren. Dit zal nader uitgewerkt worden bij de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Naar schatting gaat het hier om ca 20 plaatsen, op te nemen aan de Buyskade en Visseringstraat.

### *3.4. Architectuur*

Maatgevend is de Welstandsnota van stadsdeel Westerpark. Volgens de Nota valt het gebied Buyskade IV onder "Aanvullende locaties". De welstandstoets wordt in deze gebieden verricht op niveau II. Dit zijn apart op te stellen gebiedseigen criteria, die in dit geval opgesteld zullen worden door een supervisor. De Welstandsnota stelt de volgende uitgangspunten:

- de bestaande architectonische en stedenbouwkundige structuur wordt gerespecteerd
- de onderlinge samenhang van de verschillende gebouwen én de samenhang met de openbare ruimte wordt gerespecteerd

Vertrekpunt is de stedenbouwkundige ontwikkeling, zoals die gerealiseerd is rond de projecten Buyskade I, II en III.

De architectonische kenmerken van de nieuwbouw dienen in ieder geval aan te sluiten bij die van de bestaande bebouwing in de Westerstaatsman. Er dient sprake te zijn van:



- goede aansluitingen op de bestaande panden bij blok I
- een duidelijke opdeling van de gevel in beganegrond, 1<sup>e</sup> t/m 3<sup>e</sup> verdieping en de bovenste verdieping (3-deling)
- de kapverdieping heeft geen overwegende horizontale accenten
- herkenbare parcellering
- materiaal en kleurstelling die harmonieert met de bestaande bebouwing
- bergingen en gebouwde parkeervoorzieningen niet zichtbaar vanaf de openbare weg
- balkons aan de voorzijde mogen niet meer dan 80 cm. uit de gevellijn steken
- binnenterreinen geschikt voor collectief binnenterrein met toegankelijkheid vanaf alle trappenhuizen
- omdat het plangebied ontwikkeld wordt door meerdere ontwikkelaars en meerdere architecten, is het van belang dat de bouwplannen, in architectonische zin, onderling en in samenhang met de omgeving ontwikkeld worden. Hierdoor is de inbreng van een supervisor op zijn plaats.

### 3.5. Technische infrastructuur

Dit plan zal binnenkort behandeld worden door de PROCUWO.

### 3.6. Sociale veiligheid

De veiligheidscoördinator van de Politie Amstelland is zeer positief over de ontwikkeling rond Buyskade IV, waarbij afgestapt is van de eerdere z.g. stedenbouwkundige envelop. Dit plan voldoet aan alle voorwaarden om eventueel in aanmerking te komen voor het certificaat Veilig Wonen.

## 4. Inrichting openbare ruimte

Met de nieuwe stedenbouwkundige invulling is feitelijk ook een helder concept voor de openbare ruimte verkregen. Er ontstaat een duidelijk en afgebakend nieuw deel openbare ruimte: een nieuwe straat tussen de twee nieuwe gesloten bouwblokken wordt toegevoegd en het huidige pleintje wordt verplaatst van de Buyskade naar de Visseringstraat.

### 4.1. PvE 1996

Op 17 december 1996 heeft de stadsdeelraad het Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte rond de nieuwbouwprojecten aan de Buyskade e.o. vastgesteld. Gebaseerd op de oude visie, waarin een aantal bestaande bedrijfsgebouwen gehandhaafd zouden worden, geeft het Programma van Eisen een integraal beeld van de openbare ruimte rond de Donker Curtiusstraat, de Visseringstraat de Buyskade en het Buyspad, waarbij thema's aan de orde komen als "verkeer en parkeren", "recreatie", "materiaalkeuze", "groenvoorzieningen", "straatmeubilair" en "beheer".

Het PvE is de grondslag geweest voor recente herprofileringen in het gebied, zoals de Donker Curtiusstraat, de Visseringstraat, de Buyskade en het Buyspad. Het Programma van Eisen is beoordeeld op relevantie binnen de nieuwe kaders van het stedenbouwkundig plan. De visie in het PvE is bestudeerd op relevantie voor het



plangebied Buyskade IV en nog steeds van toepassing op het gebied. Voor de nieuwe straat en het nieuwe pleintje zijn vanuit het PVE de volgende criteria van toepassing:

- **Inrichtingsprincipes:** Het PVE streeft afstemming na in materialen, groen en straatmeubilair binnen het gehele plangebied Buyskade, met ruimte voor andere materiaaltoepassingen bij bijzondere ruimten (pleintje, "steeg", kade). Dit betekent dat de inrichting van het pleintje en de speelstraat als een aparte ontwerpogave beschouwd kan worden met "eigen" materialen.
- **Materialisering:** voor het overige gebied in principe betonsteen voor de rijwegen en betontegels 30 x 30 voor de trottoirs.
- **Voorzieningen:** opname van een speelplek (1-6 jaar) op het nieuwe pleintje, mogelijke horecavestiging aan het nieuwe pleintje (ipv op de zuidpunt), voldoende ruimte voor het stallen van fietsen.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan Buyskade IV zullen deze criteria de basis zijn voor nadere uitwerking van de openbare ruimte binnen het plangebied.

#### *4.2. Spelen en recreatie*

Binnen het stedenbouwkundig plan Buyskade IV vormen het nieuwe pleintje aan de Visseringstraat en de nieuwe straat tussen blok I en II de ruimtes met recreatieve mogelijkheden, met name geschikt voor zitten en spelen voor kleine kinderen. Het nieuwe pleintje is in omvang vergelijkbaar met de voetbalplek die op het ogenblik gesitueerd is aan de Buyskade.

Handhaving van de voetbalplek op de huidige locatie zou, in verband met mogelijke overlast, de ontwikkeling van het woonprogramma rondom deze plek erg bemoeilijken, een probleem overigens dat in de stedenbouwkundige envelop nog niet was opgelost. De behoefte aan de voetbalplek is echter groot, gezien het goede gebruik van deze voorziening. Onderzoek naar een alternatieve locatie voor de voetbalkooi dient plaats te vinden, waarbij de zuidpunt van de Buyskade één van de te onderzoeken locaties zal zijn. Hiervoor zal een apart inspraaktraject gevolgd worden.

#### *4.3. groen*

Op het pleintje is ruimte voor enige sfeerbepalende bomen. Ook in de speelstraat dient rekening gehouden te worden met groen. De vorm daarvan zal afhangen van de oplossing die gekozen wordt voor ondergronds parkeren. Als dat onder de speelstraat gebeurt dan geeft dat beperkingen voor de groene inrichting daarboven. Overigens wordt er door de grote binnentuin van blok II ook het groen- en speelareaal vergroot binnen het gebied, alhoewel niet openbaar.

### **5. Juridisch-planologisch kader**

De bestemmingen die in het SP mogelijk worden gemaakt zijn in strijd met het onderliggende, geldende bestemmingsplan Buyskade, vastgesteld bij deelraadsbesluit van 20 december 1994. Waar op de plankaart van dit bestemmingsplan de bestemming Wonen waarboven Bedrijven en Kantoren (WS/BBK) is aangegeven, voorziet het SP in de bestemming Verkeersareaal en of Openbare Ruimte, en waar op genoemde plankaart uitsluitend de bestemming Bedrijven en Kantoren (BBK) is vermeld, maakt het SP ook de bestemming Wonen mogelijk. Daarnaast zijn de in het SP vermelde bouwhoogten voor de woongebouwen eveneens in strijd met de maximale bouwhoogten in het bestemmingsplan.



Kortom, het bestemmingsplan Buyskade moet voor een deel van het plangebied, nl. het gebied dat staat aangegeven op de bij het SP behorende tekening van het plangebied, worden herzien. De procedure om te komen tot een rechtsgeldige herziening duurt al snel twee jaar (en mogelijk langer). Vooruitlopend hierop kan toepassing worden gegeven aan de aangewezen projectprocedure ex art. 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, welke ongeveer een half jaar proceduretijd in beslag neemt. Hiertoe zal dan een projectplan moeten worden gemaakt waarin de ruimtelijke onderbouw van de bouwplannen conform het onderhavige SP wordt gegeven.

In het projectplan dienen ook enige "toetsen" in het kader van de milieuwetgeving te worden opgenomen, zoals het geluidhinder, de bodemgesteldheid, duurzaam bouwen, energiebesparing, flora en fauna, luchtkwaliteit, effecten waterhuishouding, windhinder, externe veiligheid. Zie ter verdere toelichting hoofdstuk 6.

## **6. Milieu**

In het kader van de nieuwbouwplannen dienen de marktpartijen onderzoek uit te voeren met betrekking tot de volgende aspecten:

### *6.1. Geluidhinder*

Er dient een rapport overhandigd te worden waarin duidelijk wordt dat het project gerealiseerd kan worden binnen de kaders van de Wet Geluidhinder, waarbij o.a. rekening gehouden is met verkeerslawaaai, Foodcentre, scheepvaartlawaaai, etc.

### *6.2. Bodemgesteldheid*

Ten behoeve de nieuwbouwplannen dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Hiertoe dient in overleg met de Dienst Milieu en Bouwtoezicht een onderzoeksplan te worden opgesteld. Naar aanleiding van de resultaten hiervan dient zonodig nader onderzoek te worden uitgevoerd en een saneringsplan te worden opgesteld. Voor het afgeven van een bouwvergunning wordt als voorwaarde gesteld, dat de Dienst Milieu en Bouwtoezicht aangeeft dat de betreffende grond geschikt is of geschikt dient te worden gemaakt voor de beoogde bestemming.

### *6.3. Duurzaam bouwen*

Voor de ontwikkeling van deze locatie zullen de bouwregelgeving en de stedelijk vastgestelde eisen Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2003 van toepassing zijn. Wijzigingen in de stedelijke afspraken t.a.v. de basiskwaliteit zullen in principe overgenomen worden.

Het Dagelijks Bestuur heeft op 28 januari 2003 beleid vastgesteld ten aanzien van Duurzaam Bouwen. Dit beleid geeft aan dat gestreefd dient te worden naar het realiseren van een EPC norm die 10% lager ligt dan de wettelijk norm. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie waarbij de oriëntatie van het gebouw gedictieerd wordt door de omgeving. Oriëntatie van het gebouw op de zon kan derhalve niet optimaal zijn. Desondanks zal gestreefd worden naar een EPC norm van 0,9 door een goede isolatie van het gebouw en ander gangbare technisch voorzieningen.



#### 6.4. Ecologie

Onderzocht zal moeten worden of in het kader van de flora en fauna wet een ontheffing moet worden aangevraagd i.v.m. de eventuele aanwezigheid van beschermde plant- of diersoorten.

#### 6.5. Besluit luchtkwaliteit

In 2001 werd het Besluit Luchtkwaliteit van kracht. Bouwplannen die met toepassing van een artikel 19 procedure gerealiseerd zullen worden moeten getoetst worden aan dit besluit. Het besluit stelt dat concentraties luchtverontreinigende stoffen nergens de norm mogen overschrijden. In de praktijk zijn in Amsterdam twee stoffen maatgevend: fijnstof en NOx. Voor dit plangebied is niet aannemelijk dat het toevoegen van woningen en bedrijfsruimte zal leiden tot overschrijding van normen uit het besluit. De juiste interpretatie van het besluit en de consequenties ervan voor Amsterdam worden momenteel door de DRO in kaart gebracht. De DRO heeft aangegeven dat voorlopig de hoofdstad ervan uitgaat dat de huidige strategie gericht op de compacte stad gehandhaafd kan blijven. In het projectplan, welke in het kader van een art 19 procedure moet worden opgesteld, zal het plan getoetst worden aan het Besluit luchtkwaliteit en indien noodzakelijk door middel van berekeningen aangetoond worden dat de gestelde normen niet worden overschreden.

#### 6.6. Watertoets

Doel van de watertoets is om de negatieve effecten van plannen op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen. Aangezien er niet meer dan 1000m<sup>2</sup> extra verhard oppervlak wordt aangelegd in vergelijking tot huidige situatie is een vergunning op basis van de keur niet aan de orde.

De dienst Waterbeheer en Riolering heeft schriftelijk aangegeven akkoord te gaan met het Stedenbouwkundig Plan.

#### 6.7. Windhinder

De molen De Otter is gebaat bij voldoende windvang. Daarom zullen bouwplannen die de toegestane bouwhoogten in het vigerende bestemmingsplan te boven gaan voor rekening van de initiatiefnemer op hun effecten op de molen getoetst moeten worden.

In het kader van een vrijstellingsprocedure ex art. 19 W.R.O. zal in het projectplan beoordeeld worden of door het bouwplan een wezenlijke aantasting van de windsituatie ontstaat voor de molen De Otter.

Door middel van een windtunnelonderzoek dient te worden aangetoond dat er geen wezenlijke aantasting van het potentieel aantal draaiuren voor de molen De Otter ontstaat. Om een goede beoordeling mogelijk te maken is het noodzakelijk dat inzicht wordt verkregen in de volgende varianten.

1. Nulsituatie: bestaande situatie (na realisatie Marcanti-toren en Gilles I en II).
2. Bestemmingsplansituatie (maximale bebouwingsvolumes conform vigerende bestemmingsplannen incl. Marcanti-toren en Gilles I en II).
3. Bestemmingsplansituatie incl. bebouwingsvoorstel voor plangebied Buyskade IV.

---

<sup>1</sup> Voor de bouwvolumes van de projecten wordt uitgegaan van de vastgestelde bouwvolumes voor Gilles I (stedenbouwkundige uitgangspunten sept. 2001) en Gilles II (projectplan d.d. 30-9-2004)  
Stedenbouwkundig Plan Buyskade IV  
15-09-05



De totale reductie van het potentiële aantal draaiuren als gevolg van de bebouwing binnen het plangebied van het Stedenbouwkundig Plan Buyskade IV, zal echter nimmer meer dan een reductie van maximaal 50 potentiële draaiuren per jaar mogen opleveren ten opzichte van de bestemmingsplansituatie (variant 2).

#### *6.8. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Onderzocht dient te worden of er als gevolg van het op 27 oktober 2005 in werking getreden besluit externe veiligheid inrichtingen bedrijven in de omgeving van de planlocatie zijn die mogelijke veiligheidsrisico's met zich mee brengen. De verwachting is dat dit niet aan de orde is.

### **7. Beheer**

De toekomstige openbare ruimte dient met een haalbare beheerinspanning voldoende schoon, heel, veilig en ordelijk te houden te zijn, wat resulteert in een prettig leefmilieu. Tevens dient de inrichtingskwaliteit duurzaam, robuust, functioneel, afgestemd op de gebruikers, kwalitatief hoogwaardig, veilig en rekening houdend met de bestaande beheerlogistiek te zijn. Aan de andere kant wordt het beheer en onderhoud daarop afgestemd met respect voor de inrichtingsuitgangspunten van het ontwerp.

De beheerkosten worden aan de hand van beheereenheden en beheertaken berekend en vergeleken met de oorspronkelijke situatie. De beheerder wil de beheerinspanning in tijd en geld tijdig op orde hebben. Daarom is afgesproken dat bij een door het bestuur vast te stellen maaiveldontwerp een beheeradvies hoort. In het beheeradvies staat omschreven wat afwijkt van reguliere beheereenheden en wanneer sprake is van bijzondere inrichtingsoplossingen.

#### *Duurzaamheid*

Toegepaste materialen dienen tegen een stootje te kunnen, een lange levensduur te hebben en mooi te verouderen. In het Visiedeel van het concept Handboek Inrichting Openbare Ruimte komt het doorvoeren van eenheid en ingetogenheid in het straatbeeld naar voren. Voor de eenheid van materiaalgebruik moeten de toegepaste materialen aansluiten bij de 'familie' van materialen voor dit deel van Westerpark. Het beperkt houden van het assortiment aan materialen en straatmeubilair is een belangrijk basisprincipe om de eenheid (herkenbaarheid) van buurten te versterken en de openbare ruimte beheerbaar te houden (uniformiteit en duurzaamheid).

Het concept van de familiegedachte komt terug in het streven om het toegepaste basismateriaal als materiaaltype zichtbaar te maken en zo tijdloosheid na te streven. "Hout" dient dan "houtkleurig" te zijn en "metaal", "metaalkleurig".

#### *Toegankelijkheid*

De openbare ruimte dient toegankelijk te zijn voor alle groepen gebruikers. Gezien de functie als woonstraat is een inrichting afgestemd op het gebruik door gehandicapten een belangrijk uitgangspunt.



## 8. Financieel kader

De grond binnen de plangrens van het Stedenbouwkundig Plan Buyskade IV is in bezit van meerdere eigenaren.

- Donker Curtiusstraat 20 is eigendom van de gemeente Amsterdam en belast met een recht van erfpacht op naam van Beheer- en Exploitatiemaatschappij Wout BV.
- Buyskade 43 is volledig eigendom van Beheer- en Exploitatiemaatschappij Wout BV.
- Buyskade 37 t/m 41 is volledig eigendom van M2 Holding BV.
- Buyskade 44 / Visseringstraat 13 A/B is volledig eigendom van BAM Woningbouw BV en Ymere Ontwikkeling.
- Het openbaar plein voor het perceel Buyskade 44 is eigendom van het stadsdeel Westerpark.

De in het Stedenbouwkundig Plan voorgestelde nieuwbouw wordt gerealiseerd door de volgende marktpartijen:

Ymere Ontwikkeling in combinatie met BAM Woningbouw BV en AMplan in combinatie met Hillen & Roosen BV. Deze partijen hebben de intentie om de percelen Donker Curtiusstraat 20 en Buyskade 37 t/m 43 aan te kopen, terwijl bovendien het openbaar terrein voor het perceel Buyskade 44 van het stadsdeel dient te worden verworven.

De huidige eigendomsgrenzen komen ook na deze verwervingen nog niet overeen met de nieuwe stedenbouwkundige verkavelingopzet. Bovendien ontstaat er na realisering van de plannen een nieuw plein aan de Visseringstraat en een straat als nieuwe verbinding tussen de Donker Curtiusstraat en de Visseringstraat. Dit plein en de straat dienen na aanleg te worden toegevoegd aan het openbaar areaal van het stadsdeel. Dit betekent dat een grondruil tussen de marktpartijen onderling, en in de fase daarna tussen partijen en het stadsdeel, noodzakelijk is.

In het kader van deze grondruil levert het stadsdeel het openbaar terrein voor het perceel Buyskade 44 om niet aan één van de marktpartijen. In ruil daarvoor krijgt het stadsdeel alle nieuw aan te leggen openbare ruimte binnen de plangrens om niet overgedragen. Voor de inrichting van dit gebied maakt het stadsdeel een Definitief Ontwerp, dat vervolgens door de marktpartijen conform dit ontwerp voor eigen rekening en risico wordt aangelegd en na oplevering wordt overgedragen aan het stadsdeel.

Het voetbalveldje dat thans nog is gesitueerd op het terrein voor het perceel Buyskade 44, dient ten behoeve van de planontwikkeling te worden verplaatst. In het kader van deze grondruil zijn de marktpartijen financieel verantwoordelijk voor de verplaatsingskosten van het voetbalterreintje op basis van werkelijk gemaakte kosten.

Ten aanzien van de grondruil is het van belang dat het om grond gaat met een commerciële waarde van meer dan 113.450 euro. Conform de verordening op de stadsdelen dient de centrale stad deze grondruil tussen stadsdeel en marktpartijen vooraf goed te keuren.

Naast de grondruil is er ook nog sprake van een herziening van het bestaande erfpacht voor het perceel Donker Curtiusstraat 20. Daarbij gaat het om een verhoging van de grondwaarde in verband met de bestemmingswijziging en een aanpassing van de grenzen van het erfpachtrecht. De hoogte van de nieuwe grondprijs is afhankelijk van het te realiseren programma binnen de huidige erfpachtgrens en dient nader overeen te worden gekomen.

Alle kosten met betrekking tot de grondruil en de herziening van het erfpachtrecht komen voor rekening van de marktpartijen.



Planschade risico's dienen nog geïnteriseerd te worden en zijn voor rekening van de ontwikkelaars. In de grondruil zullen deze risico's nader uitgewerkt worden.

## 9. Overleg

Op 30 maart 2004 heeft de stadsdeelraad de Stedenbouwkundige envelop Buyskade IV vastgesteld. Deze is tot stand gekomen na een intensief participatie proces met omwonenden en andere belanghebbenden. Dit proces heeft geleid tot een aantal aanpassingen, zoals het terugbrengen van het aantal torens op het terrein van Wout/Koekenbier van 3 naar 1. Uiteindelijk zijn in de raadsvergadering van 30 maart 2004 de definitieve contouren vastgesteld, waarbij middels een motie een aanpassing in de situering van de laatste toren heeft plaats gevonden zodat deze niet ter plaatste van het Merkelbachpand (Buyskade 41) kon komen.

Op 15 juni 2004 is, na negatieve advisering van zowel het Bureau Monumenten en Archeologie als de Amsterdamse Raad voor de Monumenten, door het DB besloten om het pand Buyskade 41 niet in aanmerking te laten komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

Tevens is in de raadsvergadering van 30 maart 2004 een motie aangenomen waarin de portefeuillehouder werd opgedragen om te komen met een visie op de openbare ruimte als aanvulling op de Stedenbouwkundige Envelop Buyskade IV.

Ambtelijk is het gebied opnieuw bestudeerd om te komen tot een aanvullende visie op de openbare ruimte. Tegelijk zijn de ontwikkelaars aan de slag gegaan met het nader uitwerken van hun bouwplannen. Dit werd een moeizaam proces dat geen bevredigende resultaten opleverde. Geconcludeerd is dat meer regie vanuit de het stadsdeel noodzakelijk is om tot het gewenste resultaat te komen. Naar aanleiding van deze conclusie is het gebied in opdracht van de portefeuillehouder nog eens grondig bestudeerd en is, na overleg met de ontwikkelaars, een nieuw kader, het Stedenbouwkundige Plan Buyskade IV opgesteld.

Het nieuwe stedenbouwkundig concept in het Stedenbouwkundig Plan is begin 2005 gepresenteerd aan een vertegenwoordiging van het bewonerscomité Buyskade IV en een vertegenwoordiging van de eigenaren/bewoners aan de Van Rappardstraat. Het comité reageerde zeer positief op de nieuwe ontwikkelingen, de bewoners aan de Van Rappardstraat zijn bezorgd over de schaduwwerking van de nieuwbouw op hun tuinen en balkons. Aangegeven is dat hier bij de verdere uitwerking aandacht aan besteed zal worden en tijdens de inspraak hierover meer duidelijkheid zal worden gegeven.

Na vaststelling door het Dagelijks Bestuur en de stadsdeelraad zal het stedenbouwkundig plan de ruimtelijke onderbouwing vormen voor te volgen artikel 19-procedures t.b.v. de verschillende ontwikkelingen en het opstellen van een bestemmingsplan te zijner tijd. Ook dan zal er nog gelegenheid zijn om te reageren op de voorgenomen besluiten zoals aangegeven in de WRO.

Na vaststelling van het concept Stedenbouwkundig Plan op 17 mei 2005 door het Dagelijks Bestuur is het plan vrijgegeven voor inspraak en gedurende een periode van 4 weken ter inzage gelegd. Op 9 juni 2005 is een informatieavond georganiseerd om het plan toe te lichten. Vervolgens kon er schriftelijk gereageerd worden. Op het concept plan zijn in totaal 23 inspraakreacties binnengekomen. Samengevat zijn op hoofdlijnen een drietal bezwaren te formuleren:



1. Het verplaatsen van de voetbalkooi naar de zuidpunt van de Buyskade. In een aantal reacties van omwonenden wordt aangegeven dat men van mening is dat geen juiste procedure is gevolgd omdat omwonenden van de zuidpunt Buyskade niet specifiek over het verplaatsen van de voetbalkooi zijn ingelicht. Daarnaast vreest men dat de voetbalkooi op die locatie te veel overlast zal gaan veroorzaken. Omdat in de uitnodiging voor de informatieavond op 9 juni 2005 niet specifiek is aangegeven dat de voetbalkooi naar de zuidpunt Buyskade wordt verplaatst in het aangepaste Stedenbouwkundig Plan, wordt nu alleen het opheffen van de voetbalkooi op de huidige locatie in het SP opgenomen. Voor het realiseren van een voetbalkooi in de omgeving zal een onderzoek moeten plaats vinden naar een wenselijke locatie waarbij de zuidpunt een van de opties is. Voor het besluit over een andere locatie zal apart een inspraak traject volgen.
2. Als gevolg van nieuwbouw langs het Buyspad wordt een deel van het noorderlicht uit de ateliers aan het Buyspad weggenomen. De kunstenaars in de ateliers maken derhalve bezwaar tegen de maximale bouwhoogte van de nieuwbouw en verwijzen naar de aanpassingen die zijn doorgevoerd in het eerdere plan. Alhoewel het Buyspad verbreedt wordt van 10 naar 12 meter wordt de lichtinval in de ateliers ingeperkt door de hogere bebouwing die nu wordt toegestaan in het Stedenbouwkundig Plan. Ten opzichte van de situatie in de eerder gepresenteerde stedenbouwkundige envelop is dit een achteruitgang. *Door ter plaatse 1 verdieping minder te bouwen en een setback op te nemen aan de zijde van het Buyspad wordt een aanzienlijk betere situatie gecreëerd als in de stedenbouwkundige envelop.* Het stedenbouwkundig plan is op dit punt aangepast.
3. De bewoners/eigenaren van de woningen aan de Van Rappardstraat en Donker Curtiusstraat maken bezwaar tegen de nieuwbouw aan de achterzijde van hun woningen omdat deze te veel schaduwwerking op de achtergevel van hun woningen veroorzaakt en te veel uitzicht wegneemt. Op de informatieavond is de bezonningssituatie weergegeven op de data 21 maart en 21 september. Deze data geven het beste de effecten van nieuwbouw op hun omgeving weer. Door de nieuwbouw in dezelfde bouwhoogte uit te voeren als de bestaande bebouwing in de omgeving (4 lagen + kap) ontstaat een bouwblok met een alleszins goede maatvoering, met onder andere een binnenterreinmaat van 25 meter tussen de achtergevels (= 5 meter meer dan gemiddeld in de buurt). De gepresenteerd bezonningsstudie leidt niet tot een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie. Daarnaast worden de ontwikkelaars verplicht om een setback te realiseren op de bovenste verdieping. Er is derhalve geen aanleiding om aanpassingen in de envelop door te voeren.



## 10. Verdere procedure en planning

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan Buyskade IV door het Dagelijks Bestuur zal het plan ter advisering voorgelegd worden aan de raadscommissie. Definitieve vaststelling kan daarna door de stadsdeelraad plaats vinden. Onderstaande planning wordt daarbij nagestreefd.

07 sept. 2005	Bespreken Raadscommissie WW & ibops concept SP
20 sept. 2005	vaststellen aangepast SP dagelijks bestuur
27 sept. 2005	Vaststellen Stadsdeelraad definitief SP

Het zijn de private partijen die de nadere invulling binnen de contouren van het SP moeten vorm geven. Zij bepalen daarmee dan ook het tempo van de verdere planontwikkeling en realisatie. Gezien de lange voorbereidingstijd, de grote hoeveelheden onderzoeken en noodzakelijke tijd voor een zorgvuldige bestuurlijke besluitvorming met de daarbij behorende mogelijkheden tot inspraak op ieder deelplan zal het nog geruime tijd duren voordat de eerste nieuwe woningen opgeleverd kunnen worden. De komende 5 jaar zal het gebieden dan ook naar verwachting nog volop in ontwikkeling zijn.