



Gemeente
Amsterdam
Centrum



Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59

Stedenbouwkundig Programma van Eisen
Concept, augustus 2018

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5	5. FUNCTIONELE BESCHRIJVING EN RANDVOORWAARDEN	29
Aanleiding	5	Algemene beschrijving Uilenburg	29
Opzet	5	Randvoorwaarden voor het plangebied	31
Ligging en plangrenzen	6		
Bestemmingsplan Groot Waterloo	6	6. ARCHEOLOGIE	31
Unesco Werelderfgoed	7		
2. BELEIDSKADER	8	7. MILIEU	32
		Geluid	32
3. HISTORISCHE ONTWIKKELING	15	Luchtkwaliteit	32
Geschiedenis Uilenburg	15	Externe veiligheid	33
Geschiedenis plangebied	18	Straling transformatorstation	33
Waarderingskaart	19	Bodem	34
		Water	34
4. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING EN RANDVOORWAARDEN	20	Flora en fauna	34
Bestaande situatie	20	8. PROCEDURE	35
Nieuwe situatie	24		
Randvoorwaarden	24		

1. INLEIDING

Aanleiding

Het terrein aan de Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59 is in eigendom van de Gemeente Amsterdam. De toenmalige Dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (DIVV) heeft het terrein tot augustus 2014 gebruikt als kantoorlocatie. Het terrein en de gebouwen, hierna te noemen het plangebied, zijn beschikbaar voor verkoop en herontwikkeling. Het betreft een middelgroot binnenstedelijk complex aan het water nabij de Jodenbreestraat en het Waterlooplein.

Het terrein met gebouwen wordt door de gemeente verkocht (in erfpacht uitgegeven) om te worden herontwikkeld tot een wooncomplex met senioren (55 jaar en ouder) als exclusieve doelgroep. Daarbij geldt de zogenaamde 40/40/20 regeling: 40% van de woningen sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector huur. Er zal eveneens een voorziening ten behoeve van de bewoners worden gerealiseerd. De ontwikkeling moet zorgen voor een opwaardering van het complex en een kwaliteitsimpuls voor de hele omgeving.

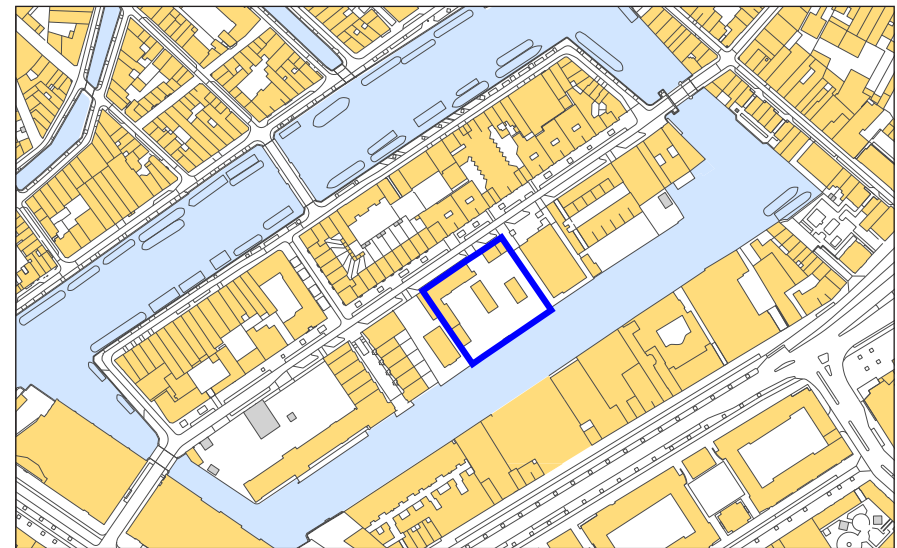
Om op deze locatie een ontwikkeling met woningen mogelijk te maken zal een procedure moeten worden gevoerd om van het geldende bestemmingsplan af te wijken (zie hoofdstuk 8). Op een deel van de locatie is wonen namelijk nu niet toegestaan. Voor de herontwikkeling van het terrein is dit nieuwe ruimtelijk kader opgesteld.

Opzet

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) bestaat uit een beschrijving van het beleidskader (hoofdstuk 2) en de historische ontwikkeling (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 volgt de ruimtelijke analyse van het gebied met de visie op de locatie en de uitgangspunten voor de nieuwe ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een functionele beschrijving met uitgangspunten en in hoofdstuk 6 en 7 wordt ingegaan op voorwaarden met betrekking tot archeologie en milieu. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de procedure beschreven om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.



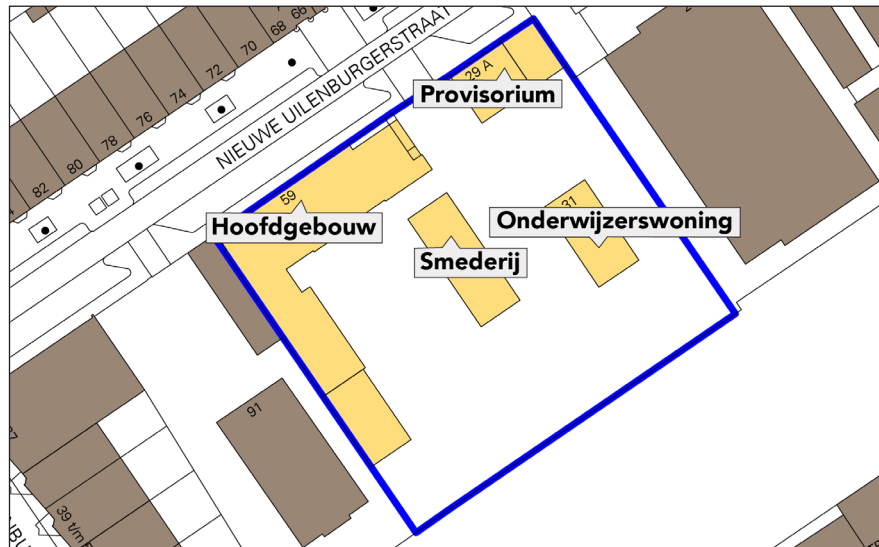
Ligging in de binnenstad



Het plangebied

Ligging en plangrenzen

Het plangebied Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59 ligt op Uilenburg, een buurt ten oosten van de Nieuwmarktbuurt. Het terrein wordt begrensd door de synagoge aan de zuid-westzijde en door het transformatorstation van Liander aan de noord-oostzijde.



De panden in het plangebied

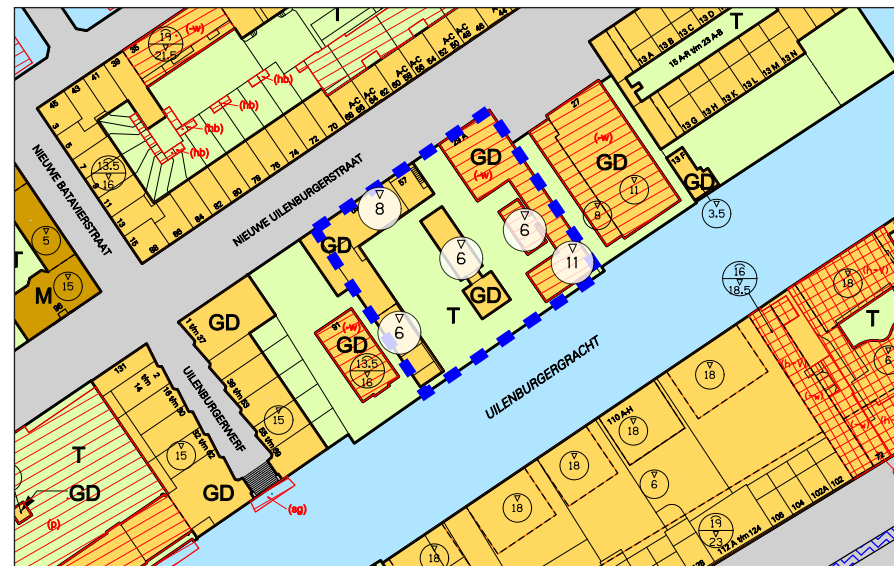
Bestemmingsplan Groot Waterloo

Voor het plangebied geldt het *bestemmingsplan Groot Waterloo* uit 2009. Het bestemmingsplangebied wordt begrensd door de Nieuwe Herengracht, de Schippersgracht, de Prins Hendrikkade, de Oudeschans, de Zwanenburgwal en de Amstel.

In januari 1999 is de binnenstad aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in het *bestemmingsplan Groot Waterloo* regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder de karakteristiek van het stadsbeeld.

Voor het bestemmingsplangebied is een (orde) waarderingskaart gemaakt. Op de waarderingskaart is alle bebouwing in het gebied gewaardeerd naar betekenis voor het stadsbeeld.

Het bestemmingsplan geeft voor het plangebied de bestemmingen Gemengd, Gemengd(-w) en Tuin aan. Binnen de bestemming Gemengd zijn verschillende functies toegestaan zoals bedrijven, wonen, kantoren en voorzieningen. Aan de noord-oostzijde van het plangebied is een mogelijkheid opgenomen om bebouwing toe te voegen. De uitbreidingsmogelijkheid heeft, evenals de onderwijzerswoning, de bestemming Gemengd (-w), waarmee diverse functies mogelijk zijn, met uitzondering van wonen.



Bestemmingen

GD Gemengd

T Tuin

Aanduidingen

(-w) Woningen niet toegestaan

Symbolen

V 6 Maximum bouwhoogte in meters

Verklaringen

Topografie

Plangebied Nieuwe Uilenburgerstraat

Uitsnede uit verbeelding bestemmingsplan Groot Waterloo met het plangebied

De bebouwingsmogelijkheid is destijds ten behoeve van een concreet bouwplan, een kantoorgebouw voor DIVV, opgenomen in het bestemmingsplan. Het gebouw is niet gerealiseerd. De bouw- en monumentenvergunning voor dit gebouw (uit 2005) zijn in 2009 ingetrokken. Deze in het bestemmingplan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling is niet langer gewenst.

In het kader van de actualisatieplicht is een nieuw *ontwerpbestemmingsplan Groot Waterloo* opgesteld ter vervanging van het *bestemmingsplan Groot Waterloo* uit 2008. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de ruimtelijke en functionele structuur.

Het complex Uilenburgerstraat is om die reden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen overeenkomstig de bestaande situatie. De gebouwen van het complex zijn opgenomen met de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2, waarbinnen diverse functies zijn toegelaten. De onbebouwde delen hebben de bestemming Tuin -2 gekregen. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 22 december 2017 tot en met 1 februari 2018. Vaststelling van het bestemmingsplan is voorzien in het begin van 2019.

Unesco Werelderfgoed

De zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam is op 1 augustus 2010 geplaatst op de werelderfgoedlijst van UNESCO. Met dit onvervangbare erfgoed moet zorgvuldig worden omgegaan. De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de 'property' (het kerngebied), het gebied dat is geplaatst op de lijst van Werelderfgoed. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de voor een Werelderfgoed vereiste bufferzone. Het plangebied ligt in de bufferzone.

Het gevolg van de plaatsing is dat het stadsdeel de 'outstanding universal values' van het kerngebied beschermt.

Dat betekent behoud van de historische uniciteit van de grachtengordel als stedenbouwkundig en cultuurhistorisch complex. Dit vereist zorgvuldige toetsing om aantasting van deze waarden te voorkomen. De huidige instrumenten hiervoor zijn de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de daarmee samenhangende beschermende bestemmingsplannen. Daarnaast is de methode van cultuurhistorische analyses van groot belang om randvoorwaarden aan initiatieven te kunnen stellen.

Nieuwbouw is in de binnenstad vaak onderwerp van discussie.

Het huidige welstandsbeleid ziet er voldoende op toe dat nieuwbouwplannen passen in de context van het beschermd stadsgezicht.

Met de aanwijzing van de grachtengordel als Werelderfgoed behoren ook de Uitzonderlijke universele waarde en de authenticiteit en integriteit tot de 'context' waarin nieuwbouwplannen moeten worden ingepast.

UNESCO heeft specifieke aandachtspunten voor eigentijdse architectuur in het *Vienna Memorandum* en het *Charter van Venetië* (ICOMOS, UNESCO) geformuleerd. Voor UNESCO is de afleesbaarheid van de stad essentieel, hetgeen ook aansluit bij het eerdergenoemde criterium authenticiteit.

Eigentijdse architectuur dient in principe als zodanig herkenbaar te zijn.

Artikel 21 van het *Vienna Memorandum* luidt namelijk:

"Met inachtneming van de uitgangspunten (volgens artikel 7 van dit Memorandum), moeten stedenbouw, hedendaagse architectuur en het behoud van het historische stedelijke landschap alle vormen van pseudo-historisch ontwerp voorkomen, omdat dit een ontkenning vormt van zowel het historische als het hedendaagse.

Een historische blik moet niet de andere verdringen, omdat de geschiedenis leesbaar moet blijven, terwijl het bereiken van samenhang van de cultuur door kwalitatieve interventies het ultieme doel is."

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het beleid opgenomen dat relevant is voor de beoogde ontwikkeling. Hierbij wordt opgemerkt dat het mogelijk is, dat op het moment van een aanvraag omgevingsvergunning voor een project, het beleid zoals hierna aangegeven is gewijzigd of dat ander beleid is vastgesteld dat van toepassing is. Een aanvraag omgevingsvergunning wordt altijd getoetst aan het beleid dat geldt op het moment van vergunningverlening.

Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam'

Algemeen

Op 16 februari 2011 heeft de gemeenteraad de *Structuurvisie Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam* vastgesteld. De centrale ambitie van de structuurvisie is: Amsterdam ontwikkelt zich verder als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool.

Daarom slaat Amsterdam de volgende richting in:

- Intensiever gebruik bestaande stad, openhouden van landschap;
- Systeemsprong regionaal openbaar vervoer;
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte;
- Investeren in recreatief gebruik groen en water;
- Amsterdam maakt zich op voor het postfossiele brandstoftijdperk.

De Structuurvisie vormt de basis van alle ruimtelijke plannen die de komende jaren tot ontwikkeling komen. Juridisch-planologische plannen en stedenbouwkundige plannen van de stad en stadsdelen worden getoetst aan de structuurvisie.

Stadsdeel Centrum

Het hoogstedelijke centrumgebied wordt steeds intensiever gebruikt en breidt zich uit, zelfs tot over de Ringweg A10 en het IJ. Mensen, ondernemingen en instellingen vestigen zich zo dicht mogelijk bij deze bron. Dit wordt de uitrol van het centrum genoemd.

De binnenstad speelt een belangrijke rol bij deze uitrol. Meer nog dan in het verleden vormt het centrum het kerngebied voor de gehele metropoolregio, wat zal leiden tot een verdere stijging van het aantal bezoekers. De projecten bestaan vooral uit investeringen in de publieke ruimte en infrastructuur waarmee het centrumkarakter wordt versterkt en het centrumgebied wordt vergroot zodat er sprake kan zijn van meer spreiding van de bezoekers.

Het gaat dan om de ontwikkeling van het Centraal Station en omgeving, de Noord/Zuidlijn, stadsstraten en -pleinen, verbeteren van de binnenring (Marnixstraat – Sarphatistraat) en om de ontwikkeling van de *Rode Loper*. Bij de uitrol van de binnenstad hoort een minder dominante plek van geparkeerde auto's op straat ten gunste van de verblijfsruimte en de ruimte voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer.

Belangrijk voor het centrum zijn: het opstellen van bestemmingsplannen die de versterking van het centrumkarakter mogelijk maken en het faciliteren en activeren van de partijen die vorm geven aan die ontwikkeling. Kenmerken van de binnenstad zijn de historische waarde en de grote hoeveelheid en diversiteit aan (kleinschalige) particuliere initiatieven. Het eerste vergt vooral bescherming, terwijl het tweede element om flexibiliteit vraagt. Optimale flexibiliteit dus binnen de grenzen van de historische waarde van de binnenstad.

Wonen in de metropool, woonvisie Amsterdam tot 2020

De stedelijke woonvisie is in 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.

De woonvisie bevat een aantal thema's die enerzijds de bestaande stad Amsterdam schetsen en anderzijds de ambities verwoorden. De ambitie is gericht op zowel een attractieve stad met nadruk op de economische kracht als een ongedeelde stad, gericht op het voorkomen van sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling. In de woonvisie zijn zeven thema's met speerpunten voor de toekomst beschreven:

- *Emancipatiestad*: nieuwkomers en jongeren moeten zich kunnen blijven vestigen, bewoners moeten wooncarrière kunnen maken;
- *Ongedeelde stad*: binnen de ring A10 bescherming van de onderkant van de woningmarkt, elke buurt blijft toegankelijk voor mensen met lagere inkomens, meer verscheidenheid in woonmilieus, meer aanbod voor gezinnen, ruimte voor verschillen, streven naar gemengdheid;
- *Betaalbare stad*: woningen voor lage inkomensgroepen, lage middeninkomensgroepen en middeninkomens;
- *Vernieuwde stad*: wijkaanpak en transformatie bij wijken waar de leefbaarheid onder druk staat;
- *Topstad*: kwaliteit van woningen en voorzieningen bieden om mensen en talent aan te trekken en te behouden, verruiming (tijdelijke) vestigingsmogelijkheden voor expats, buitenlandse studenten, kunstenaars en startende ondernemers;
- *Zorgzame stad*: woonservicewijken realiseren, aanpasbaar bouwen, huisvesting dak- en thuislozen;
- *Duurzame stad*: energiebesparing in de bestaande woningvoorraad, duurzaam en flexibel bouwen, beperken watergebruik.

Stadsdeel Centrum valt in de centraal stedelijke zone, het centrum van de Metropool Amsterdam. Uitwerking van de zeven thema's levert de volgende specifieke speerpunten op:

- Behoud van een groot deel van de kleine oude woningen;
- Behoud van gemengdheid;
- Aanbod creëren in het middensegment, ook voor (kleine) gezinnen;
- Hoogstedelijk woonmilieu is uitgangspunt voor nieuwbouw;
- Benutten van locaties voor topsegment;
- Oases behouden en creëren;
- Toevoegen ouderenwoningen, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw;
- Illegale hotels en woonfraude bestrijden.

Amsterdamse woonagenda 2025

Op 19 juli 2017 heeft de gemeenteraad de *Woonagenda 2025* vastgesteld.

De *Woonagenda 2025* is een kaderstellend en richtinggevend document voor het woonbeleid tot 2025 en heeft als uitgangspunt voldoende betaalbare en goede woningen. Uit berekening komt naar voren dat in 2025 het grootste tekort zit in de gereguleerde huurvoorraad. De ambitie is om de woningvoorraad en woningbehoefte beter op elkaar aan te laten sluiten.

De meest in het oog springende actie uit de Woonagenda is het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (koop en huur) en 20% dure huur en koop. Het college van burgemeester en wethouders heeft voor de toepassing van dit uitgangspunt spelregels vastgesteld (Collegebesluit 20 juni 2017).

Woonbestemming voor senioren

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam heeft op 19 december 2017 de herontwikkellocatie aan de Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59 specifiek bestemd voor een woonfunctie exclusief voor senioren (55 jaar en ouder) met een ondersteunende voorziening die bij voorkeur ook beschikbaar is voor de buurt. Daarbij gelden de voorwaarden zoals omschreven in de *Spelregels voor woningbouwprogrammering* en het *Actieplan meer middeldure huur 2017-2025*.

Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2016

Op 14 september 2016 heeft gemeenteraad de welstandsnota *De Schoonheid van Amsterdam 2016* vastgesteld. In *De Schoonheid van Amsterdam* zijn de welstandscriteria en welstandskaders opgenomen aan de hand waarvan wordt bekeken of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

In 2011 is er besloten één gezamenlijke nieuwe welstandsnota te maken voor de gehele stad: een nota die praktisch is in het gebruik en goed is afgestemd op actuele thema's zoals duurzaamheid, herbestemming en ruimte voor particulier initiatief. De nota zelf is sterk vereenvoudigd, ook de procedure van de welstandstoets is simpeler geworden.

In de nota is Amsterdam onderverdeeld in 'ruimtelijke systemen': gebieden met gelijksoortige bebouwing, zoals de binnenstad, de negentiende-eeuwse ring, de gordel '20-'40 of de naoorlogse wijken in Nieuw-West en Buitenveldert. Alle plannen binnen zo'n ruimtelijk systeem worden aan dezelfde uitgangspunten getoetst.

Voor het gebied binnen de grenzen van stadsdeel Centrum gelden – op het Funen na – de criteria van het ruimtelijk systeem Binnenstad. De binnenstad van Amsterdam is sinds 1999 beschermd stadsgezicht. Bovendien is de grachtengordel in 2010 aangewezen tot werelderfgoed. Het spreekt voor zich dat de criteria voor de binnenstad gericht zijn op het beschermen en behoud van het cultureel historisch erfgoed. Bouwinitiatieven moeten zich voegen naar de bestaande, historisch gegroeide structuur en architectuur van de binnenstad.

Erfgoedverordening

De *Erfgoedverordening Amsterdam*, vastgesteld op 16 december 2015, beschermt de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden van de gemeente Amsterdam en regelt de volgende onderwerpen:

1. aanwijzing van monumenten tot gemeentelijk monument
2. aanwijzing van stads- en dorpsgezichten tot gemeentelijke stads- en dorpsgezichten;
3. een vergunningstelsel voor aanpassingen aan gemeentelijke en beschermde (rijks)monumenten;
4. de inschakeling van de Commissie Welstand en Monumenten als adviesorgaan voor de aanwijzing tot gemeentelijk en beschermd (rijks) monument en gemeentelijk stads- of dorpsgezicht en de verlening van een vergunning voor gemeentelijke en (rijks)monumenten;
5. het regelen van bovengrondse cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen;
6. eisen die worden gesteld aan cultuurhistorisch onderzoek en archeologisch onderzoek;
7. het regelen van betreding van terreinen in het belang van archeologisch onderzoek in het kader van een bestemmingsplan of een projectbesluit.

Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van monumenten

Amsterdam 2016

Dit beleidskader is een nadere uitwerking ter uitvoering van de artikelen 10 t/m 14 van Hoofdstuk 3 uit de *Erfgoedverordening Amsterdam* (vergunningverlening voor gemeentelijke monumenten) en ter uitvoering van artikel 2.1.en 2.2. uit de WABO

Het beleidskader maakt inzichtelijk op welke aspecten een bouwaanvraag voor monumenten wordt getoetst. Het geeft aan waarmee de eigenaar rekening moet houden bij aanpassing of herontwikkeling van monumenten. Het beleidskader geeft bovendien technische aanwijzingen bij aanpassing of herontwikkeling.

Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. Concrete plannen zijn er voor energiebesparing en het versneld aardgasloos maken van de stad. De markt wordt uitgedaagd om nog duurzamer te bouwen.

In de *Agenda Duurzaamheid* (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 maart 2015) zijn deze doelstellingen/ambities verwoord. De Agenda zet in op: duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en een klimaatbestendige stad.

Duurzame energie

Een duurzame stad heeft een laag energieverbruik en draait op hernieuwbare bronnen. De energievraag wordt zoveel mogelijk beperkt door het ontwikkelen van energiezuinige gebouwen. Onderzocht kan worden of op een duurzame wijze kan worden voorzien in de (overblijvende) warmte- en koudevraag. Gedachten gaan uit naar energieopslag gecombineerd met warmtepompen op lucht/water en zonnepanelen voor de opwekking van elektriciteit.

» *Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)*

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) drukt de energetische prestatie van een woning/gebouw uit. Een woning/gebouw met een EPC van 0,6 gebruikt nog maar 60 % van de energie die zo'n woning 20 jaar terug zou hebben gebruikt. Vanaf 2015 is de EPC-norm voor woningen veranderd naar 0,4 (eis van het Bouwbesluit). Amsterdam streeft naar energieneutraal bouwen (EPC van 0,15).

» *Aardgasvrij en een duurzame warmte en koude voorziening*

Amsterdam gebruikt veel aardgas. Ongeveer 90% van de warmte in bedrijven en woningen is afkomstig van deze energiebron. Het gemeentebestuur wil dat de stad overstapt naar andere, duurzamere energiebronnen.

- Aardgas is verantwoordelijk voor een belangrijk deel van de CO₂-uitstoot en dus voor de klimaatverandering.

In december 2016 heeft de gemeenteraad daarom de *Strategie Naar een stad zonder aardgas* vastgesteld. Hierin wordt de strategie beschreven hoe de stad in 2050 aardgasloos kan zijn.

Schone lucht

De ambitie voor het thema schone lucht gaat verder dan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit en is gericht op een gezonde luchtkwaliteit. Het gaat daarbij met name om aan mobiliteit gerelateerde maatregelen en een (stedenbouwkundig) ontwerp, met bijvoorbeeld autoluwe gebieden, dat bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

Circulaire economie

In een circulaire economie wordt slim omgegaan met energie, water, grondstoffen en voedsel. Het is een economie waar 'afval' een grondstof is en energie komt van duurzame bronnen. De gemeente Amsterdam wil een koploperspositie verwerven in deze transitie naar een circulaire economie en een actieve rol innemen in het stimuleren hiervan. Hiervoor heeft het college van burgemeester en wethouders in november 2016 een aanpak vastgesteld *Amsterdam Circulair, leren door te doen* waarin staat dat de gemeentelijke inzet zich vooral richt op de waardeketens bouw en organische reststromen.

» *Circulair en flexibel bouwen*

Circulair bouwen is het zo lang mogelijk hoogwaardig in de keten houden van grondstoffen en bouwmaterialen: in Amsterdam wordt daarom breed ingezet op hergebruik van grondstoffen en bouwmaterialen. Daarnaast wordt ingezet op flexibel bouwen. Gebouwen moeten flexibel kunnen worden heringericht en zich in de tijd voor nieuwe functies kunnen aanpassen.

Klimaatbestendige stad

De stad moet robuust worden gemaakt tegen extremer weer en moet klimaatbestendiger worden bebouwd. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiertoe in 2014 de intentieverklaring *Ruimtelijke adaptatie* ondertekend. Klimaatadaptatie is ook één van de thema's in de *Agenda Duurzaamheid*. Een onderdeel is het initiatief 'rainproof'. Dit initiatief heeft tot doel om samen met bewoners, bedrijven, kennisinstellingen en de overheid, de stad bestand te maken tegen de vaker voorkomende hoosbuien. Wat betreft de opvang van regenwater zijn de volgende algemene uitgangspunten in het *Gemeentelijk Rioleringsplan 2016 – 2021* opgenomen:

- De ambitie van de gemeente is om 60 mm per uur te kunnen verwerken zonder dat er schade ontstaat aan huizen en vitale infrastructuur.
- Bij nieuwbouw, herbouw, uitbouw of bijvoorbeeld de aanleg van een dakterras wordt geadviseerd om per m² (toename) verharding 60 mm hemelwater vast te kunnen houden. Om voldoende buffer te hebben voor de volgende bui moet het vastgehouden water vertraagd binnen 24 uur worden afgevoerd of worden geborgen voor later gebruik, bijvoorbeeld voor koeling van dakoppervlak, of het besproeien van tuinen.
- De perceeleigenaar is in principe verantwoordelijk voor de verwerking van het regenwater op eigen terrein. (Her)gebruik van regenwater heeft de voorkeur boven direct lozen in het riool.

Ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming volgen elkaar snel op. Concrete aanvragen omgevingsvergunning worden getoetst aan dan geldende (beleids)kaders. Het inzetten op de ambities uit de *Agenda Duurzaamheid* bij planontwikkeling wordt gestimuleerd.

Beleidsplan binnenstad

De binnenstad is door de eeuwen heen het centrum geweest van economische activiteiten. Het feit dat er ongeveer evenveel mensen in de binnenstad wonen als werken, is uniek en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam. In 1993 is het beleid voor de binnenstad uiteengezet in het *Beleidsplan Binnenstad*. Hoewel dit beleidsplan intussen ca. 25 jaar oud is zijn de doelstellingen nog steeds actueel en is het beleid nog steeds van kracht.

De belangrijkste hoofddoelstelling is toen geformuleerd als: het versterken van de centrumpositie en het handhaven van de functiemenging.

De andere hoofddoelstellingen zijn:

- Behoud van de kwaliteit van het historisch stadsbeeld;
- Verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid;
- Verbeteren van de bereikbaarheid.

Met de vaststelling van het *Meerjarenperspectief Binnenstad* in 1999 is een vijfde hoofddoelstelling toegevoegd: zorgen voor een adequaat activiteiten- en voorzieningenniveau voor bewoners.

Het vinden van de juiste balans tussen wonen, werken en vrijetijdsbesteding en tussen de verschillende economische functies onderling is de voortdurende opdracht voor bestuurders, ondernemers en bewoners van de binnenstad.

Nota Parkeernormen Auto

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de *Nota Parkeernormen Auto* vastgesteld. In de nota zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte.

Het plangebied

Voor het plangebied betekent dit dat voor auto's en fietsen van bewoners en werknemers geen plek is in de openbare ruimte. Nieuwbouw wordt uitgesloten van parkeervergunningverlening op straat.

Voor het parkeren van auto's gelden bij nieuwbouw voor woningen de volgende parkeernormen:

- *Sociale huurwoningen*: geen verplichting voor parkeerplaatsen op eigen terrein; maximaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- *Middeldure huurwoningen*: geen verplichting voor parkeerplaatsen op eigen terrein; maximaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein
- *Vrije sectorwoning tot 30 m² bruto vloeroppervlak (BVO)*: minimaal 0,1 parkeerplaats per woning, maximaal 1 parkeerplaats per woning
- *Vrije sectorwoning van 30 m² tot 60 m² BVO*: minimaal 0,3 parkeerplaats per woning, maximaal 1 parkeerplaats per woning
- *Vrije sectorwoning groter dan 60 m²*: minimaal 0,6 parkeerplaats per woning, maximaal 1 parkeerplaats per woning.

Hoewel maar voor een deel van de woningbouw een verplichting wordt gesteld om parkeerplaatsen op eigen terrein te maken, worden alle woningen uitgesloten van parkeervergunningverlening op straat, ongeacht of er parkeerplaatsen op eigen terrein zijn of niet.

In geval van transformatie van bestaande gebouwen en andere functies dan wonen wordt bij advisering over parkeren, in het kader van een concrete aanvraag, maatwerk geboden.

Parkeren fiets en scooter

Op 14 maart 2018 heeft de gemeenteraad de nota *Parkeernormen fiets en scooter* vastgesteld.

Woningen

Het is belangrijk dat bij woningen goede inpandige fiets- en bij voorkeur ook scooterparkeervoorzieningen gerealiseerd worden. Zonder goede voorzieningen parkeren bewoners hun fiets en/of scooter in de openbare ruimte, met als gevolg dat er niet voldoende ruimte overblijft voor groen, voetgangers, terrassen, etc. Tevens hebben te veel gestalde fietsen in de openbare ruimte negatieve gevolgen voor het straatbeeld.

Het Bouwbesluit schrijft bij nieuwbouw van woningen een individuele berging van minimaal 5 m² voor, onder andere voor het stallen van fietsen. Een gelijkwaardige oplossing in de vorm van een goed bruikbare gezamenlijke stalling heeft echter de voorkeur. *De Bouwbrief 2015-130* (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied) beschrijft onder welke voorwaarden een gezamenlijke fietsenberging als gelijkwaardig beschouwd kan worden. Het aantal fietsparkeerplaatsen is afhankelijk van de gebruiksoppervlakte van de woningen. Elke woning groter dan 50 m² moet daarnaast ook een extra interne berging hebben van minimaal 2,7 m². De stalling moet goed toegankelijk zijn en een comfortabele verbinding hebben met de woningen. Bij voorkeur is de stalling ook geschikt en toegankelijk voor fietsen met afwijkende maten (bakfietsen en dergelijke) en scooters. Voor meer informatie zie: *Bouwbrief 2015-130*.

Gebruiks- oppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigd oppervlak interne berging (m ²)
<50	2	n.v.t.
>50 - <75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Aantal fietsparkeerplekken bij gezamenlijke fietsenberging

Het aantal parkeerplekken per woning in een gezamenlijke fietsenberging moet volgens *Bouwbrief 2015-130* voldoen aan bovenstaand schema. Bij woningen moet rekening worden gehouden met scooters van bewoners. In de (ontwerp)nota *Parkeernormen fiets en scooter* wordt een norm van 0,13 scooterparkeerplaats per woning gehanteerd, gebaseerd op het scooterbezit per woning in Amsterdam (peildatum 2015).

Niet-woonfuncties

In de nota *Parkeernormen fiets en scooter* zijn normen opgenomen voor een breed scala aan functies. Ook voor scooters zijn normen opgenomen. Uitgangspunt is dat fiets- en scooterparkeervoorzieningen op eigen terrein worden aangeboden, in ieder geval voor lang parkeren door bijvoorbeeld medewerkers. Kort parkeren kan in de openbare ruimte worden opgelost als daarvoor voldoende ruimte beschikbaar is.

Bestemmingsplan Water

Voor het water van de Uilenburgergracht is het *bestemmingsplan Water* uit 2012 van toepassing. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor het gehele binnenwater (inclusief de bruggen) binnen stadsdeel Centrum.

Het *bestemmingsplan Water* regelt de balans tussen wonen, werken, transport en voor een beperkt gedeelte de recreatie op het water, daarbij rekening houdend met de unieke historische binnenstad.

Verder beoogt het bestemmingsplan meer ruimte te creëren in de drukke rakken, meer zicht op het Amsterdamse culturele erfgoed, herstel van de transportfunctie van het water en een verbetering van de leefbaarheid, de veiligheid en de waterkwaliteit. Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt van het *bestemmingsplan Water* is het bevorderen van de beleving van het water door de ruimtelijke relatie tussen water en wal weer zichtbaar te maken.

Het aantal ligplaatsen voor woonboten en bedrijfsvaartuigen is in 1995 door de Gemeenteraad vastgelegd en er mogen in stadsdeel Centrum geen nieuwe boten bijkomen. Het openbaar water dient vrij te blijven van nieuwe objecten. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe ligplaatsen voor woonboten of bedrijfsvaartuigen en geen nieuwe steigers toe.

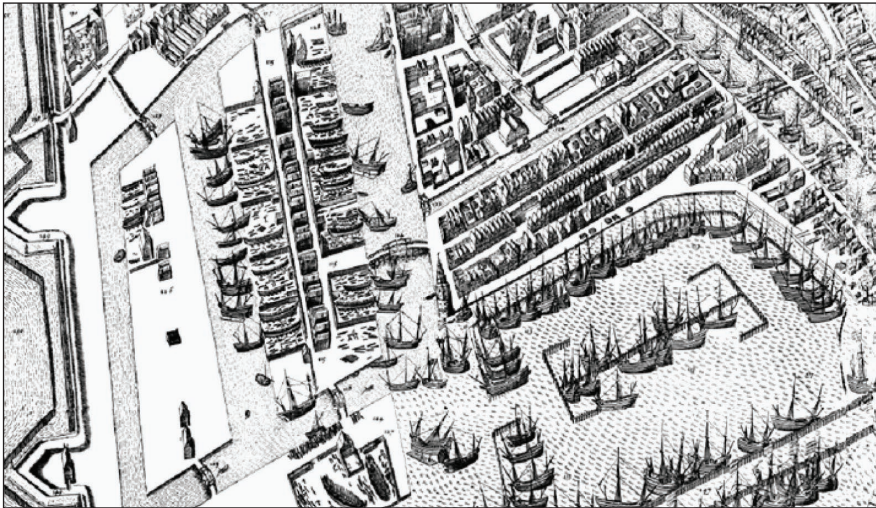
3. HISTORISCHE ONTWIKKELING

Geschiedenis Uilenburg

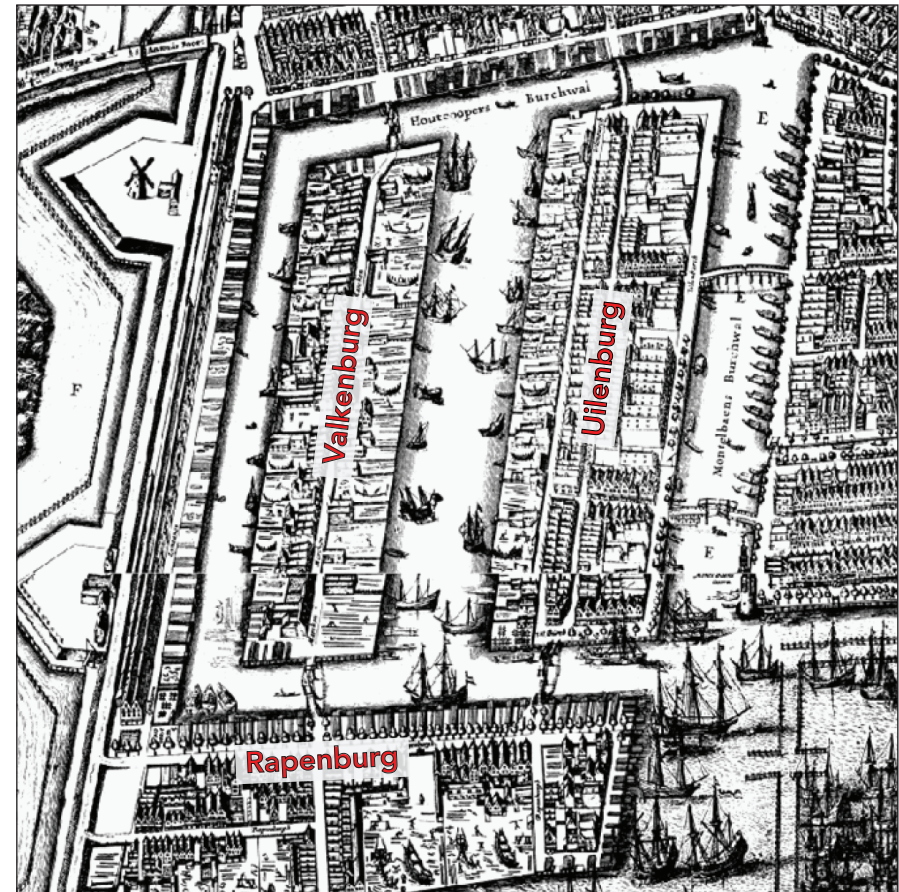
De werf van de voormalige Afdeling Riolering en Onderhoud Bruggen is gesitueerd op het eiland Uilenburg. Uilenburg is tegelijkertijd met het eiland Valkenburg (ook bekend als Marken) vergraven tijdens de zogenoemde Tweede uitleg van 1592-1593 en te beschouwen als een uitgebreide vingeroefening voor de haveneilanden van de Derde uitleg, behorende bij de fameuze grachtengordel. Uilenburg is als enige van de drie vergraven eilanden nog geheel door water omgeven. De systematiek van de werkeilanden, bedoeld voor scheepsbouw en industrie was helder: wonen in de binnenring en werken aan de buitenranden.

Op de kaart van Pieter Bast, kort na de Tweede uitleg tot stand gekomen, is te zien hoe Uilenburg als eerste van de drie eilanden geheel in gebruik was genomen als werkeiland. In het midden is een strook huizen opgericht en aan de randen de scheepswerven.

In 1625 is het beeld al danig gewijzigd. De grootste concentratie scheepswerven is nu op Valkenburg.



Situatie omstreeks 1613



Situatie in 1625

De 'stadskant' van Uilenburg wordt nu ingenomen door bouwblokken met woonhuizen, maar ook met pakhuizen. De laatste categorie geldt wel als bedrijfsmatig, maar geeft geen overlast. Aan de Uilenburgergracht zijn nog wel scheepswerven, tegenover de werven van Valkenburg. Deze strook zou tot op vandaag het bedrijfsmatig karakter blijven behouden.

Het verschijnsel dat de industrie steeds verder opschuift, met iedere uitbreiding naar de periferie, kan men omschrijven als middelpuntvliedend. De vrijgekomen ruimte wordt ingenomen door wonen. Ook nu nog is het gewoon dat vrijkomende bedrijventerreinen als woninglocatie worden ontwikkeld. De status van Uilenburg was echter vanaf het begin niet hoog, wat zijn weerslag had op de status van de nieuwe woningen. De bebouwing was al vanaf het begin dicht, veel rug-aan-rug bebouwing, het recept voor de latere schrijnende toestanden in de bewoning.



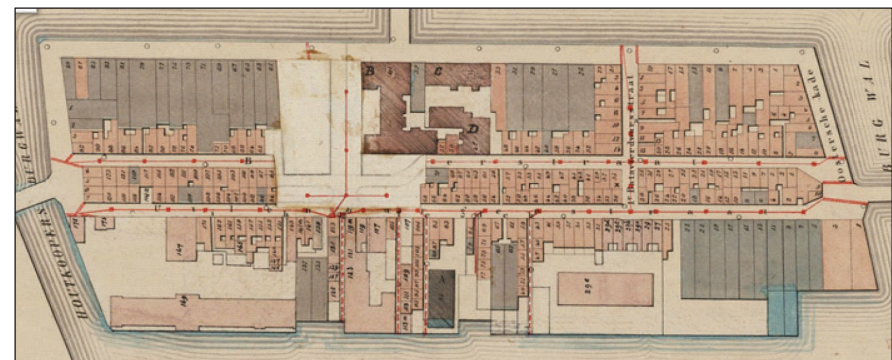
Jacob Bosch, rond 1700 naar het kaartbeeld van 1659. Uilenburg is boven, Valkenburg onder. Opvallend is de onregelmatige belijning van de eilanden, veroorzaakt door de uitgegraven scheepsheligen. Aan de straat is aaneengesloten woonhuisbebouwing, aan het water langgerekte pakhuizen, loodsen en werven.

Op de kadastrale minuutkaart van 1811-1832 is de situatie nog in grote trekken vergelijkbaar met het oudere kaartmateriaal. De rimpels zijn glad getrokken, maar niet weg. De pakhuizen en de woonhuizen staan aan de stadskant, woningen aan de middenstrook, rug-aan-rug en pakhuizen en bedrijven aan het water. Nieuw zijn de kleine huisjes binnen de voormalige strooksgewijs bebouwde industriële kavels: de wervenstrook is dichtbebouwd met bebouwing langs de straat die wordt onderbroken door smalle gangen/sloppen met kleine kavels.

De sanering van de middenstrook, ingezet in de jaren '10 van de vorige eeuw en befaamd in volkshuisvesterskringen, werd ingegeven door de beroerde woonomstandigheden op het eiland. De voornamelijk Joodse bevolking was extreem verpauperd.



Kadastrale minuutkaart van 1811-1832



Atlas van Loman, 1876

Deze omstandigheden waren rond 1860 al breed bekend en de roep om grootschalige sloop haalde de landelijke kranten. Bij de sanering werd veel bebouwing uit de 17^e en 18^e eeuw gesloopt. Ook de huizenrijen aan weerszijden van de Uilenburgerstraat zijn weg. Op de wervenstrook bleef van de gangen met de krotten, zoals de Davidsgang, niets over. De oude bedrijfstrook is echter nog goed herkenbaar in het kaartbeeld. Na de oorlog zou dit beeld verder niet ingrijpend wijzigen, maar de Joodse bewoners keerden niet terug.

De strook wordt -behoudens een appartementencomplex - vrijwel geheel ingenomen door bijzondere bebouwing: pakhuizen, een diamantslijperij, een synagoge en een transformatorgebouw.



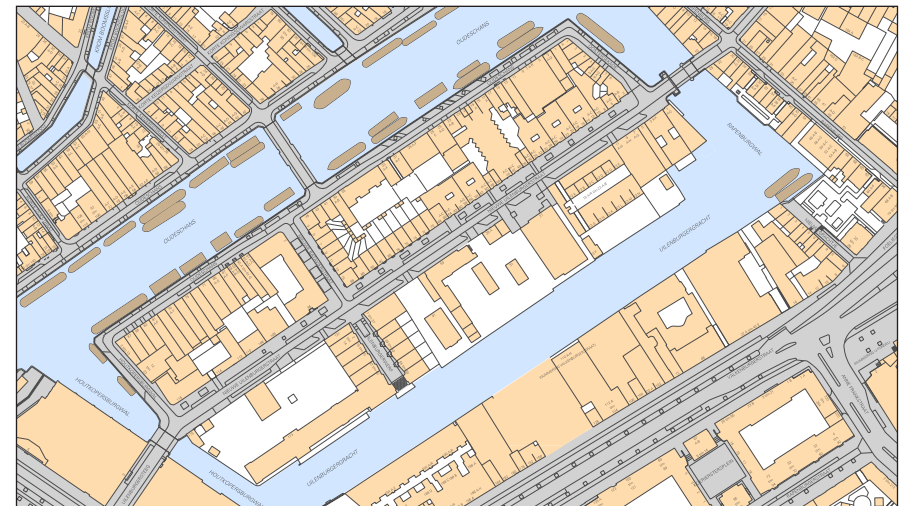
Vlak voor de sanering



Uilenburgerstraat met links de later gesaneerde rug-aan-rugbebouwing en rechts de werven en bedrijvigheid



Uilenburg tijdens de sanering, 1912. De pakhuizen links zijn goeddeels behouden gebleven met uitzondering van de hoekbebouwing. De overige afbeelding, zichtbaar op de tekening van Misset is inclusief de beide straten gesloopt.



De huidige situatie met de Nieuwe Uilenburgerstraat op de plaats van de middenstrook

Geschiedenis plangebied

Het complex van de Afdeling Riolering en Bruggen van de Dienst Publieke Werken (DPW) werd gebouwd in 1925. De afdeling Riolering, tot dan gevestigd in tijdelijke bouwwerken aan de Lutmastraat was toe aan een meer professionele behuizing. Hetzelfde gold voor de afdeling Onderhoud Bruggen. Een geschikte locatie werd gevonden op het terrein van een van de laatste scheepswerven van het eiland, de weduwe F. Hindeloopen. De DPW was in die jaren een warm pleitbezorger van de stijl van de Amsterdamse School. De diverse ontwerpers in dienst van DPW, zoals Piet Kramer (bruggen), Westerman en Marnette, ontwierpen allen in deze stijl. Het is dus niet verwonderlijk dat ook het paviljoenachtige complex van de afdeling de kenmerken van de Amsterdamse School vertoont. Het complex is opgetrokken op een U-vormige plattegrond waarbij een deel fysiek is afgescheiden van het hoofdvolume, maar wel de fundering deelt. Ook in architectuur en detaillering is het duidelijk één ontwerp. Karakteristiek in de detaillering is het metselwerk in Vlaams verband.



Het gebouw van Publieke Werken na de sanering van de eilanden.

In het paviljoen waren het schaftlokaal, de smederij en de schilderswerkplaats, aan de straatzijde de witte boorden van de tekenkamer en de opzichters, maar ook een berging en een tweede schaftlokaal. Ook aan de straatzijde was op de verdieping een kleine dienstwoning ingericht, afzonderlijk ontsloten. Gescheiden door een toiletblok was de vleugel met de oude karrenbergplaats, pompen en een werkplaats.

Behalve de opstallen van het eigenlijke complex, bevindt zich op het terrein ook de voormalige onderwijzerswoning van een Joodse bewaarschool (op de plaats van het huidige transformatorgebouw), ontworpen door de architect C. Muysken en inmiddels gemeentelijk monument. In 1941 werd de woning voor de uitgebreide afdeling verbouwd tot bergplaats (voor karren en ladders) en magazijn. De gesloopte Sophie Rosenthalschool uit 1887 was opgericht voor de armere Joodse kinderen uit de buurt.

In 1955 werd in opdracht van het GEB een zogenoemd Provisorium opgericht, dat later in gebruik is genomen als opslag door DPW.

Waarderingskaart

Het doel van de waardering is het aangeven van de onaantastbare onderdelen van het stadsbeeld in het kader van het beschermde stadsgezicht. In het kader van dit SPvE is de waarderingskaart, die onderdeel is van het *bestemmingsplan Groot Waterloo*, voor het plangebied geactualiseerd.

Orde 1

Dit zijn gebouwen die beschermd zijn als monument op grond van de *Monumentenwet 1988* of de gemeentelijke Erfgoedverordening.

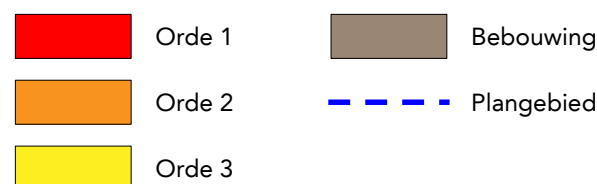
Orde 2

Dit zijn gebouwen van voor 1970, die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn.

Orde 3

Dit zijn gebouwen van voor 1970, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand waarvan ze deel uitmaken, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Uitgangspunt is behoud. Binnen de categorie orde 3 panden is sprake van grote kwaliteitsverschillen. Wanneer het gebouw geen monumentale waarde heeft, wordt bij een sloop/nieuwbouwplan en/of ingrijpende verbouwing van een orde 3 pand door het stadsdeel een kwaliteitstoets uitgevoerd. Op basis van deze kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van een pand met cultuurhistorische, bouw- historische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, is behoud uitgangspunt. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden bepaalt of sprake kan zijn van sloop/nieuwbouw en/of ingrijpende verbouwing.

Voor het Provisorium, het orde 3 pand aan Nieuwe Uilenburgerstraat 29 A is een kwaliteitstoets uitgevoerd, waarin wordt geconcludeerd dat het bouwwerk geen bijzondere waarden vertegenwoordigt.



4. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING EN RANDVOORWAARDEN

Bestaande situatie

Van de vroegere stadseilanden Rapenburg, Uilenburg, Valkenburg en Vlooyenburg (nu Waterlooplein) heeft alleen Uilenburg zijn oorspronkelijke vorm behouden. In de buurten rondom Uilenburg is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur aangetast door de aanleg van de metro, de IJ-tunnel, de Valkenburgerstraat en de bouw van de Stopera.

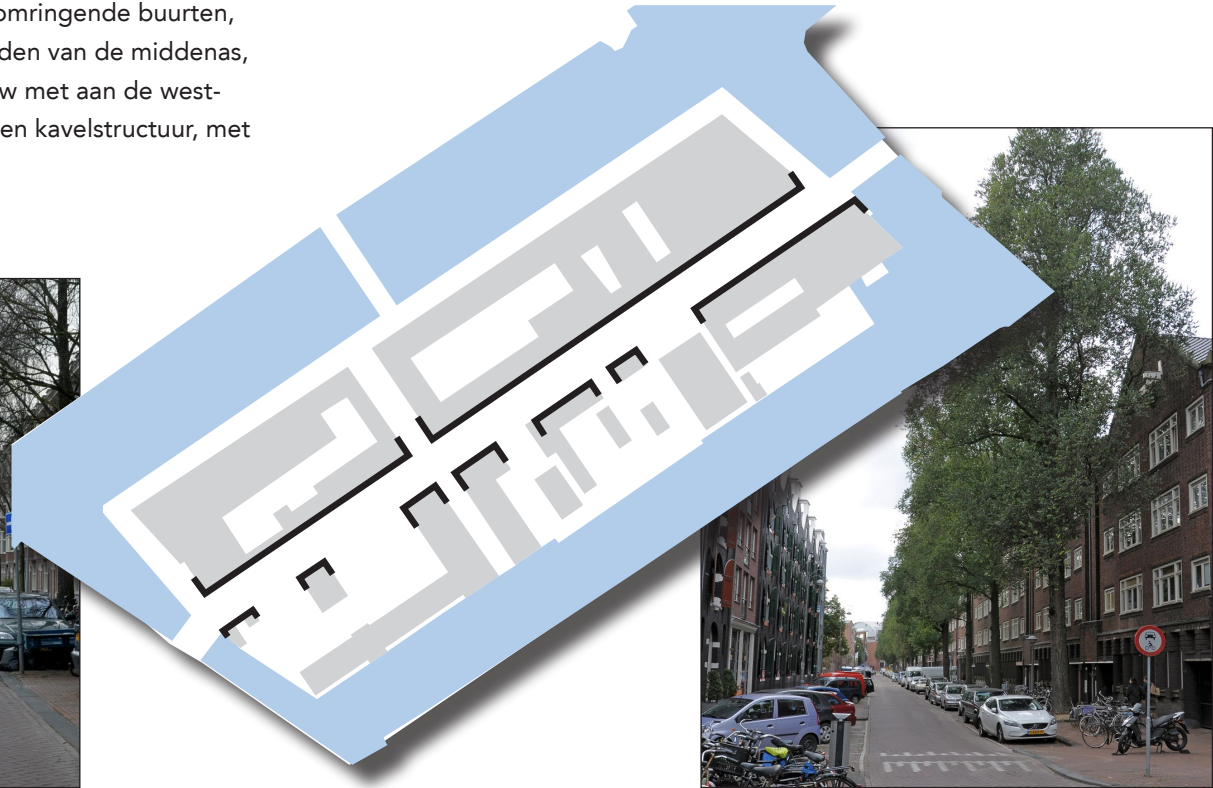
Uilenburg

Op Uilenburg, dat via drie bruggen te bereiken is, ligt geen doorgaande route, waardoor de buurt zeker in vergelijking met de omringende buurten, een rustig karakter heeft. Het eiland heeft aan weerszijden van de middenas, de Nieuwe Uilenburgerstraat, een verschillende opbouw met aan de westkant twee gesloten bouwblokken en aan de oostkant een kavelstructuur, met kavels die doorlopen tot aan het water.

Bij de ingrijpende sanering aan het begin van de 20^e eeuw wordt de brede Nieuwe Uilenburgerstraat aangelegd, die dankzij de enkele boomerij een groene aanblik heeft. Samen met de bomenrijen langs de openbare kades is dit het enige openbaar groen op het eiland. Tegenover de aaneengesloten gevelwanden van de twee bouwblokken, heeft de voormalige wervenstrook een zeer divers beeld van losse gebouwen in verschillende schaal en typologie. Er staan nog veel bedrijfsgebouwen, waaronder het kolossale gebouw van Gassan Diamonds en een serie pakhuizen, maar ook de Joodse synagoge uit 1766 en een wooncomplex uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. Opvallend in de straat is het grote aandeel Amsterdamse Schoolarchitectuur.



Nieuwe Uilenburgerstraat



Ritmiek van gebouwen in de straatwand



Nieuwe Uilenburgerstraat

Openbare ruimte

De open ruimtes brengen licht in de straat, maar zijn privéterrein. Alleen de speelplek voor het transformatorstation is openbaar, maar het is door de omringende dichte gevels en hekken een anonieme ruimte. Er wordt goed gebruik van gemaakt door kinderen en jongeren uit de omgeving.

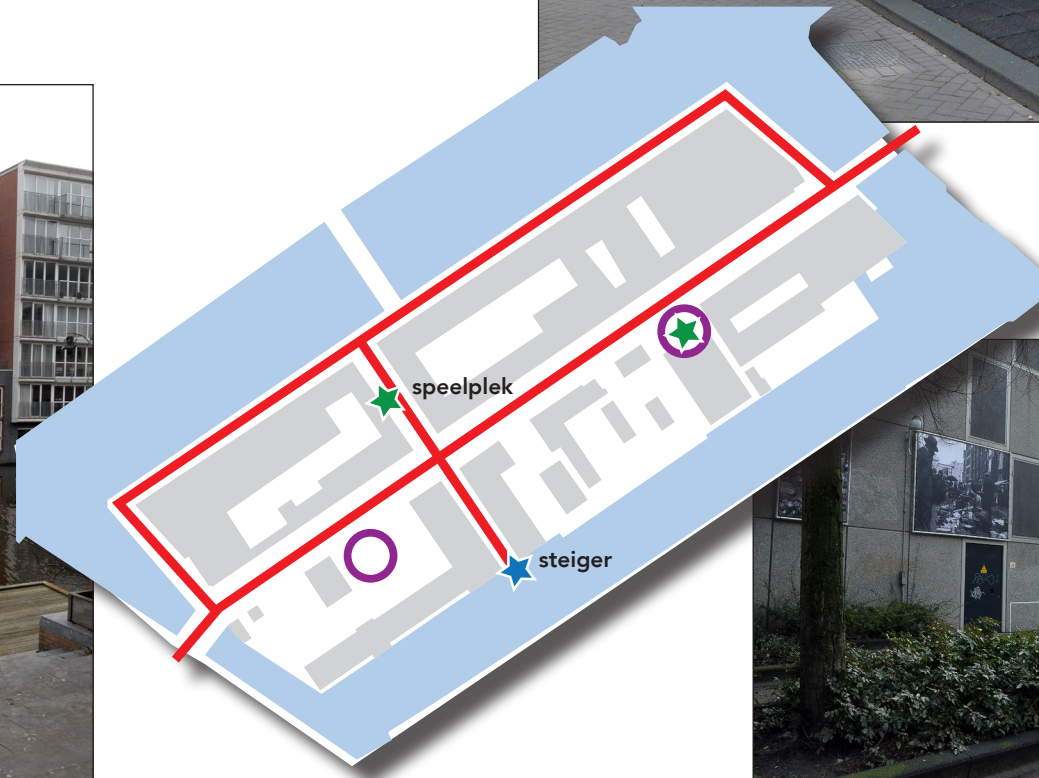
Hoewel op de wervenstrook veel losse gebouwen staan, maken op veel plaatsen dichte muren en hekken doorzichten naar het water onmogelijk. Vanuit de Uilenburgerstraat is de relatie met het water minimaal. Uitzondering vormt de Uilenburgerwerf, het straatje in het verlengde van de Nieuwe Batavierstraat, dat leidt naar een openbare verblijfssteiger.



Speelplek Nieuwe Batavierstraat



Steiger Uilenburgerwerf



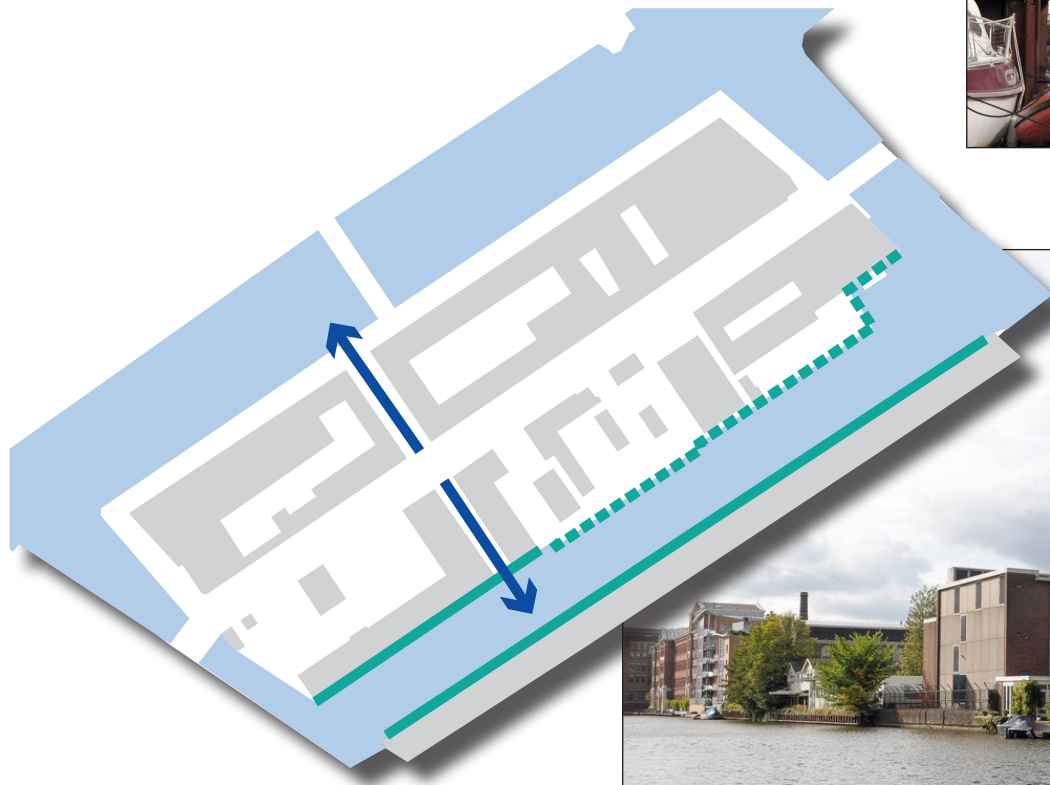
Lineaire ruimtes en open plekken aan de straat



Speelplek Nieuwe Uilenburgerstraat

Uilenburgergracht

De Uilenburgergracht, door zijn breedte herkenbaar als havengracht, heeft aan de Uilenburgkant een rafelige oever die per kavel verschillend is, met losse gebouwen (veelal haaks op de oever) en tuinen. De oever wordt in de richting van de Jodenbreestraat rechter en steniger. Aan de overzijde wordt de gracht begrensd door de uit het water oprijzende wand van hoge appartementen- en hotelgebouwen.



Zichtlijnen en oevertypering



Zicht vanaf de steiger Uilenburgerwerf



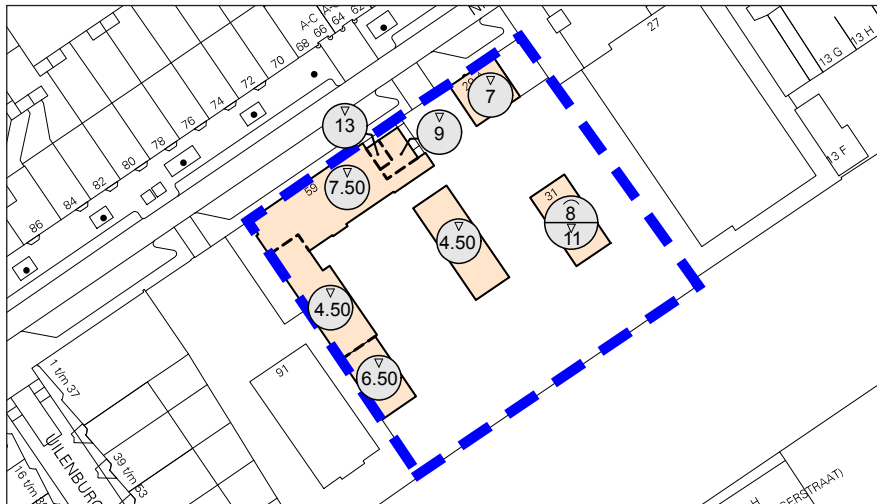
Zicht vanaf Valkenburg

Het plangebied

Het plangebied valt op door de relatief kleine schaal van bebouwing, met bouwhoogten van 4,5 meter tot ca. 11 meter. Het hoofdgebouw heeft aan de straatkant een horizontale gevel. De kop van het gebouw markeert de ingang tot het terrein met een teruggeplaatste gevel en een hoogte-accent. Het L-vormige gebouw bestaat uit in hoogte verspringende delen. Ook de lagere bouwdelen, haaks op het water, de smederij en de vleugel met de stalling, dragen bij aan het lineaire beeld van het complex.

Op het terrein staan de Amsterdamse School monumenten rondom een mooie ruimte met een grote kastanjeboom. De twee andere gebouwen, het Provisorium aan de straat en de onderwijzerswoning hebben geen relatie met de rest van de bebouwing en lijken willekeurig geplaatst op het terrein. Het Provisorium heeft dichte gevels en is destijds neergezet als een tijdelijk gebouw. De onderwijzerswoning hoorde bij de voormalige Sophie Rosenthal Bewaarschool die gesloopt is voor het transformatorstation. Aan de geheel gesloten, afgestucte noordgevel van de woning is dit nog te zien.

De monumenten rondom het hof verkeren in goede staat van onderhoud, de onderwijzerswoning is slecht onderhouden.



Bestaande bouw- en goothoogten

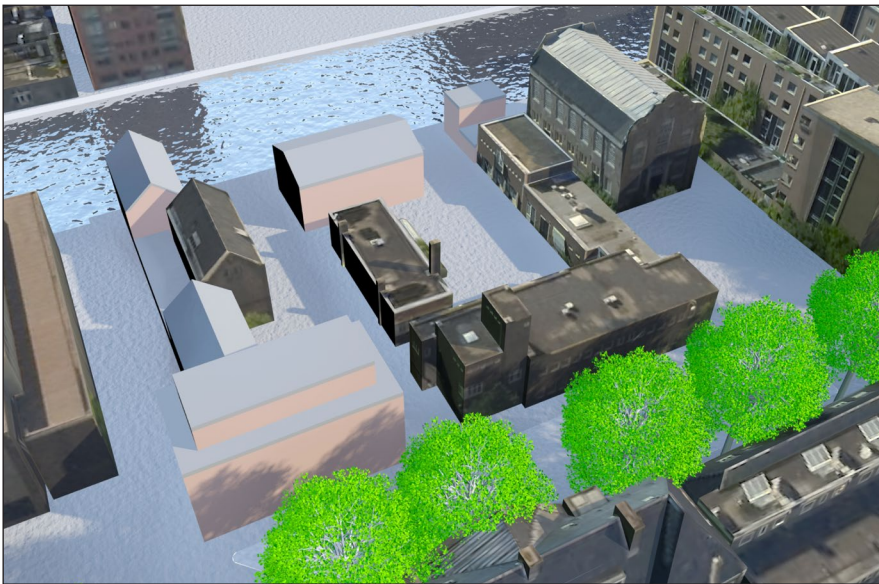
Het auto- en fietsparkeren heeft altijd op eigen terrein plaatsgevonden. Ten noorden van de onderwijzerswoning is een strook met parkeerplaatsen die incidenteel worden gebruikt in geval van onderhoud aan het transformatorstation van Liander. Tussen het transformatorstation en het plangebied ontbreekt een erfafscheiding.

Nieuwe situatie

Visie en ambitie

De ruimtelijke kwaliteit op het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59 moet worden verbeterd. Met het plan moet worden bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke samenhang binnen het plangebied. Van oudsher heeft het terrein, onderdeel van de wervenstrook, een relatie met het water.

Bij de herontwikkeling van het gebied is het verbeteren van de relatie van het terrein met het water een belangrijk uitgangspunt. Met de nieuwe gebouwen wordt in maat en schaal aangesloten op de bestaande monumenten op het terrein en op de bebouwing in de directe omgeving.



Impressie

Naast het bestaande L-vormige hoofdgebouw wordt een nieuwe T-vormige bebouwing voorgesteld waardoor een duidelijker begrensde, op het water gerichte ruimte ontstaat. De nieuwbouw aan de straat markeert niet alleen de ingang van het terrein, maar is ook van belang als afbakening van de naastgelegen speelplaats. Vanaf de ingang naar het terrein is een doorzicht richting het water.

Aan de kant van het transformatorstation bestaat de bebouwing uit een serie van drie verspringende gebouwen. De twee nieuwe gebouwen zijn zo geplaatst dat het beeld van de onderwijzerswoning als zelfstandig pand blijft behouden. Hier is bijvoorbeeld een invulling mogelijk met grondgebonden woningen met kleine voortuinen (zie ook pagina 26, Buitenruimte).

Het huidige ensemble van gebouwen rondom de groene hof wordt uitgebreid met twee nieuwe volumes aan de waterkant. De ruimtelijke relatie tussen de hof en het water blijft behouden en het vrijstaande, alzijdige gebouw zorgt voor beslotenheid van de hof.

Randvoorwaarden

Toegankelijkheid en groen

Het gebied wordt in de nieuwe situatie een toegankelijke, (semi-)openbare ruimte. Hierdoor kan het ook een functie voor de buurt krijgen. Het terrein wordt als een autovrije verblijfsruimte ingericht, waarbij het toevoegen van groen wenselijk is. De kastanjeboom in het bestaande hof moet behouden blijven. Langs de waterkant komt een looproute met een minimale breedte van 3 meter.

Zichtlijnen

De ingang tot het terrein aan de Nieuwe Uilenburgerstraat is minimaal 5 meter breed. Vanaf de ingang en vanuit de bestaande hof is vrij doorzicht naar het water. Vanuit de bestaande hof is een tweede zichtlijn naar de gracht.

Bouwvolume

Op de plankaart worden de maximale bebouwingsgrenzen en de maximale bouw- en goothoogten aangegeven.

Aan de straat en het plein dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Aan de Nieuwe Uilenburgerstraat heeft de nieuwbouw een maximale bouwhoogte van 13 meter en een maximale goothoogte van 10 meter. De hoogte van de begane grondlaag bedraagt minimaal 3,50 meter. De bovenste bouwlaag van het gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels en vanaf de voor- en achtergevel te worden gebouwd.

De nieuwbouw grenzend aan de onderwijzerswoning heeft een bouw- en goothoogte van resp. 11 en 8 meter en een kap die gelijk is aan het zadeldak van het monument. De afstand tussen de onderwijzerswoning en de beide korte gevels van de nieuwbouw bedraagt ten minste 2 meter. De gebouwen zijn met elkaar verbonden door éénlaagse bebouwing van maximaal 4 meter hoog.

Ten behoeve van een zekere flexibiliteit bij de nadere uitwerking geldt de volgende afwijkmogelijkheid van de randvoorwaarden met betrekking tot het bouwvolume aan weerszijden van de onderwijzerswoning.

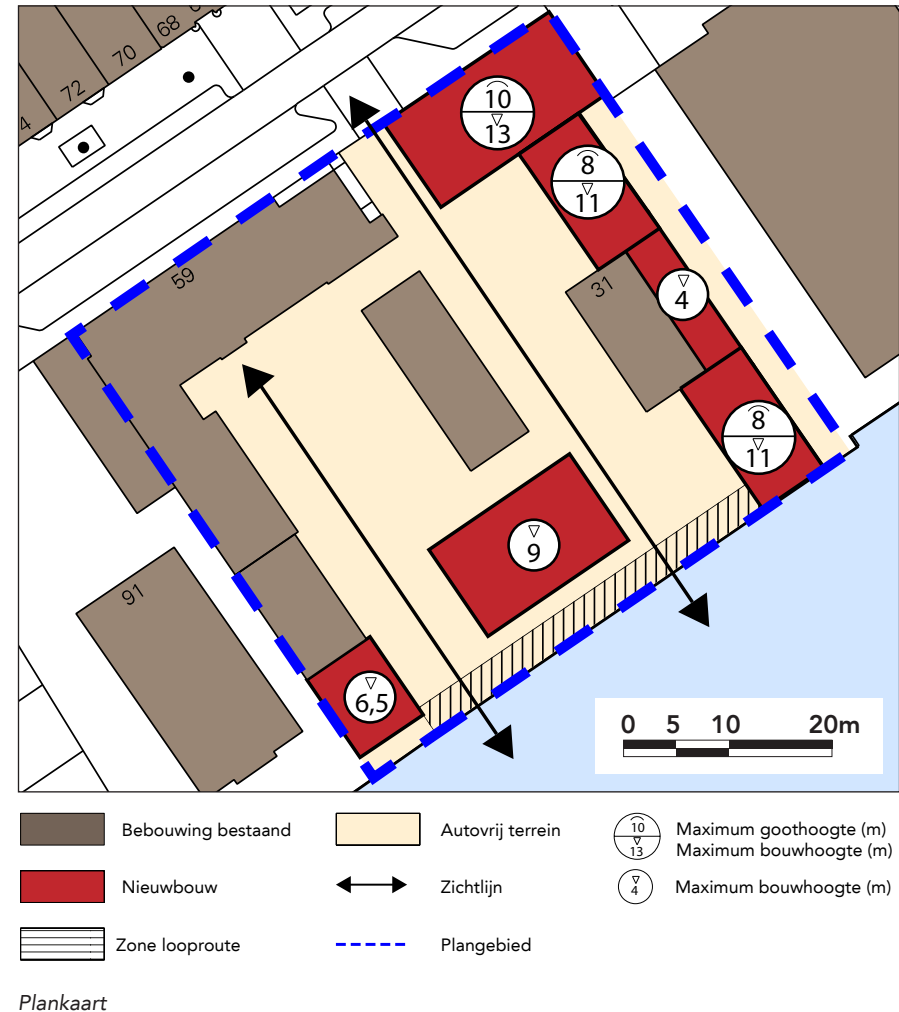
De bebouwingsgrens aan de zijde van het (binnen)terrein mag worden overschreden met maximaal 1 meter.

Deze afwijkmogelijkheid kan worden verleend indien dit een verbetering van de ruimtelijke opzet tot gevolg heeft en indien dit niet teveel ten koste gaat van de zelfstandige positie van de onderwijzerswoning.

De twee nieuwe volumes aan de waterkant van de bestaande hof hebben een maximale bouwhoogte van respectievelijk 9 en 6,5 meter.

Het vrijstaande gebouw dient binnen de maximale bouwhoogte een beëindiging te krijgen in de vorm van een (samengestelde) kap.

Ten behoeve van flexibiliteit bij de nadere uitwerking geldt voor het losse



bouwvolume de volgende afwijkmogelijkheid.

Het bouwvlak mag in situering en grondvlak in geringe mate worden gewijzigd tot ten hoogste 2 meter. Voorwaarden zijn dat dit leidt tot een ruimtelijk betere plaatsing van de bebouwing en dat het bebouwingsoppervlakte niet toeneemt.

Voor de gebouwen met de orde 1 waardering (monumenten) geldt dat het ophogen van deze gebouwen niet is toegestaan. Ze dienen in hun huidige volume te worden gehandhaafd.

Het orde 3 pand aan Nieuwe Uilenburgerstraat 29A, het Provisorium, hoeft niet te worden gehandhaafd.

Ondergeschikte elementen zoals dakkapellen zijn mogelijk, maar het geheel van ontwerp en compositie moet aan de gebiedscriteria uit de Welstandsnota voldoen.

Met het plan wordt aan nieuwbouw bovengronds ca.1700 m² brutovloeroppervlak (bvo) mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing bestaat uit ca.1430 m² bvo.

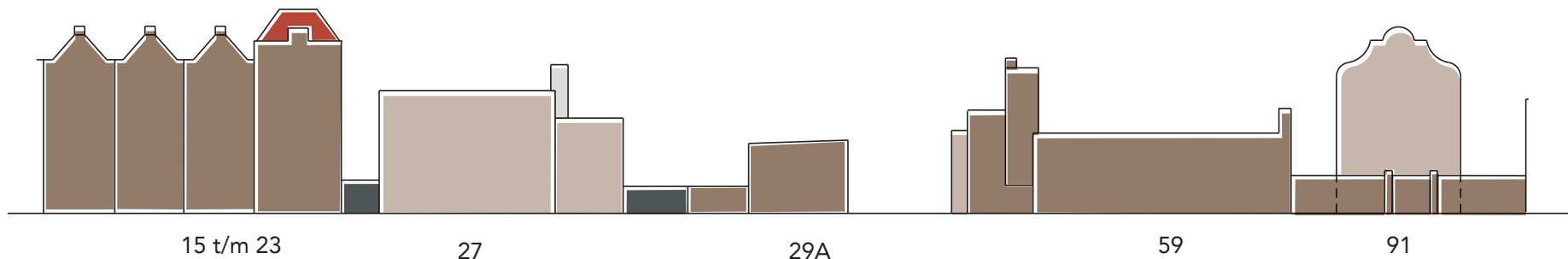
Het realiseren van woningen in souterrain en kelder is niet toegestaan.

Buitenruimte

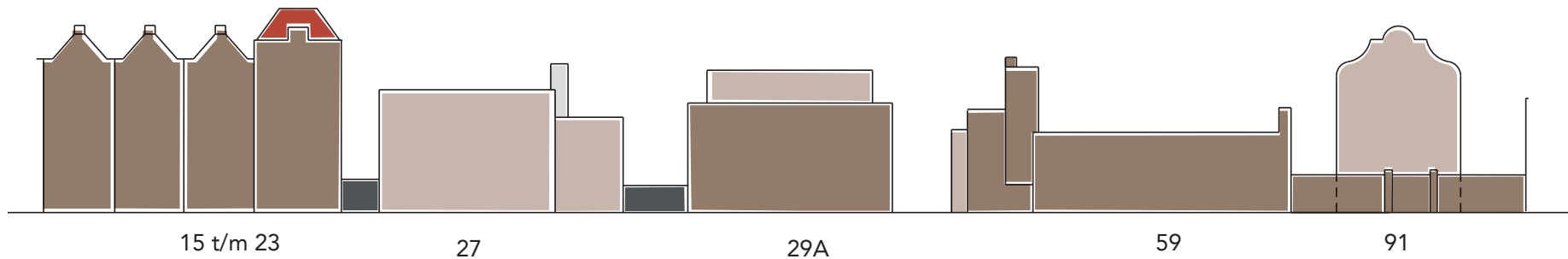
Aan de straatzijde en aan het naburige speelplein zijn geen buitenruimtes in de vorm van voor de voorgevel hangende balkons, (in pandige) loggia's en dakterrassen toegestaan. Ook aan de kant van Liander en boven de Uilenburgergracht zijn balkons niet mogelijk. Op de monumenten zijn geen dakterrassen toegestaan.

Op het terrein zijn meer mogelijkheden voor het realiseren van buitenruimte. Ten behoeve van woningen worden kleine, privé-buitenruimten op het maaiveld niet uitgesloten. De begrenzingen van deze buitenruimten mogen niet hoger zijn dan 1 meter, om de openheid op het terrein te waarborgen.

De begrenzingen van eventuele buitenruimten dienen als integraal onderdeel van de ontwerpopgave te worden meegenomen. Dit geldt ook voor de erfafscheidingen langs het terrein.



Aanzicht bestaande situatie Nieuwe Uilenburgerstraat



Aanzicht nieuwe situatie Nieuwe Uilenburgerstraat

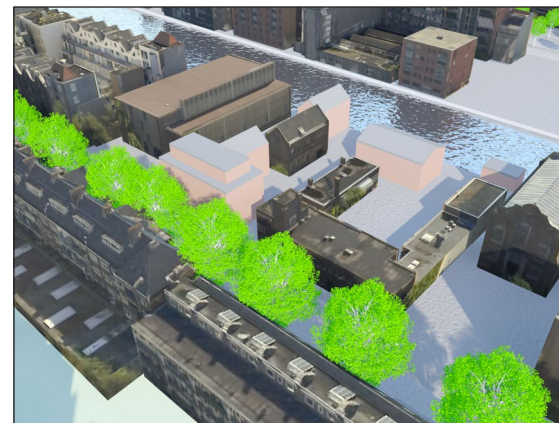
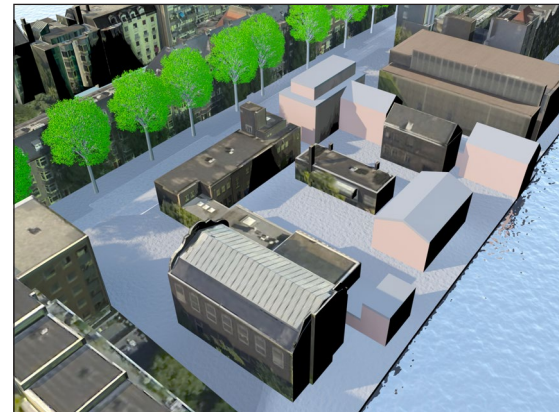
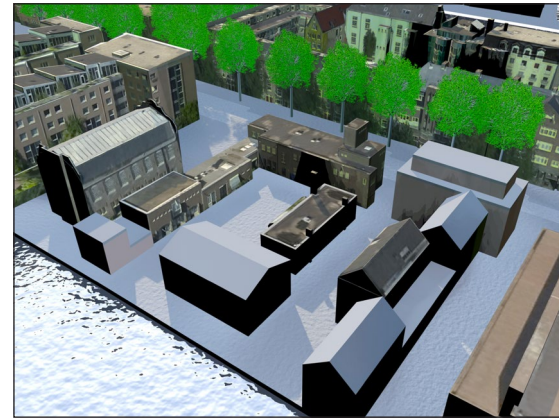
Transformatorstation Liander

Een strook ter breedte van 3 meter aan de zijde van het Liander-terrein moet vrij blijven van bovengrondse bebouwing. Deze strook moet te allen tijde kunnen worden gebruikt door Liander ten behoeve van het (vervangings) onderhoud en calamiteiten met betrekking tot de in het gebouw aanwezige transformatoren.

De gemeente Amsterdam heeft akoestisch onderzoek laten uitvoeren naar de geluideffecten van het Liander onderstation op het terrein. Vanwege de hoge geluidbelasting op de geplande nieuwbouwwoningen grenzend aan het Liander-terrein zijn geluidreducerende maatregelen nodig.

Op basis van de conclusie van dit onderzoek is de gemeente in overleg getreden met Liander over het treffen van geluidreducerende maatregelen aan het onderstation. De geplande geluidmaatregelen hebben een positief effect op de geplande woningen en het verblijfsklimaat op het terrein en tevens wordt de bestaande geluidhinder voor de omwonenden rondom het plangebied gereduceerd. (Zie ook hoofdstuk 7)

De gemeente Amsterdam en Liander zijn overeengekomen dat Liander geluidsreducerende maatregelen treft ten behoeve van de woningbouw op het terrein Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59. De maatregelen houden in dat Liander coulissendempers aanbrengt in de ongedempte roosters van het trafostation dat zich bevindt op het eigen terrein van Liander. Dat laat onverlet dat het de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is om voor eigen rekening en risico alle noodzakelijke maatregelen te nemen op het terrein Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59 om woningbouw mogelijk te maken.



Impressies

Welstand

Bij de architectonische uitwerking van de nieuwbouw moet worden voldaan aan het welstandsbeleid van de gemeente Amsterdam. Bij de restauratie van de monumenten is behalve de Welstandsnota ook het "Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten Amsterdam" toetsingskader. Hierin staan restauratieve richtlijnen voor het behoud van de technische en monumentale kwaliteiten van beschermde monumenten.

De nieuwbouw, die uit verschillende gebouwen bestaat, dient zorgvuldig te worden ingepast, waarbij speciale aandacht is vereist voor de aansluiting op de monumenten.

Gevelstenen

De plaquette aan de zijgevel van het Provisorium en de gevelstenen op het gebouw zullen worden teruggeplaatst op een gevel van de nieuwbouw.



Terug te plaatsen plaquette en gevelstenen

Water

Conform het *bestemmingsplan Water* mogen in de Uilenburgergracht geen steigers en op- en afstapvoorzieningen worden gebouwd. Privatisering van het openbaar water is niet toegestaan. Ook nieuwe ligplaatsen voor bedrijfs-vaartuigen zijn hier niet toegestaan.

In het geval van particuliere gebouwen aan het water of particuliere oevers mogen met instemming van de erfpachters pleziervaartuigen worden aangemeerd.

Parkeren auto en fiets

De parkeerbehoefte voor de nieuwe ontwikkeling dient op het eigen terrein te worden opgevangen. Hierbij moet voldaan worden aan de normen uit de *Nota Parkeernormen Auto* en de *Nota Parkeernormen fiets en scooter*: maximaal 1 parkeerplaats per woning en één parkeerplaats per 250 m² (bruto vloeroppervlak) voor kantoren.

In het geval van parkeren op eigen terrein worden geen parkeervergunningen verstrekt voor parkeren op straat. Verwezen wordt naar de toelichting over de *Nota Parkeernormen Auto* in hoofdstuk 2 Beleidskader.

Om een leefbaar en zo open mogelijk binnengebied te bereiken moet het autoparkeren ondergronds worden opgelost. Dit is conform het geldende beleid in de binnenstad ten aanzien van autoparkeren. De entree tot een eventuele ondergrondse parkeervoorziening dient aan de Nieuwe Uilenburgerstraat te worden gesitueerd. Onder de 3 meter brede, open te houden strook grenzend aan het Liander-terrein is ondergronds bouwen mogelijk.

In de bebouwing dient voldoende stallingsruimte voor fietsparkeren te worden opgenomen, volgens de normen van het Bouwbesluit (nieuwbouwwoningen) en het CROW (voorheen Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek). De stalling moet goed bereikbaar en toegankelijk zijn, zodanig dat bewoners/gebruikers hun fiets eenvoudig kunnen stallen. Verwezen wordt naar de toelichting over de *Nota Parkeernormen fiets en scooter* in hoofdstuk 2.

Duurzaam bouwen

Met betrekking tot energie en duurzaamheid wordt nadrukkelijk gewezen op het gemeentelijk beleid. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf over duurzaamheid in hoofdstuk 2.

Aangezien bij de renovatie van bestaande monumenten beperkingen gelden, dienen ook de duurzaamheidseisen aangepast te worden ten opzichte van de eisen die bij nieuwbouw kunnen gelden.

Voor de monumenten op het terrein wordt geeist dat na gereedkomen van de renovatie/herontwikkeling een labelsprong gerealiseerd is.



Multifunctioneel muziekcentrum/horecagelegenheid Splendor Amsterdam

5. FUNCTIONELE BESCHRIJVING EN RANDVOORWAARDEN

Algemene beschrijving Uilenburg

Het eiland Uilenburg ligt in de luwte van de drukke Jodenbreestraat en Valkenburgerstraat, met de hogeschool, kantoren, hotels (Valkenburgerstraat), winkels en horecagelegenheden. Op Uilenburg wordt merendeels gewoond, gemengd met bedrijvigheid. Er zijn geen winkels. Verspreid over het eiland zijn diverse creatieve ondernemingen en bedrijven te vinden, ondermeer in de plint van bebouwing aan de evenzijde van de Nieuwe Uilenburgerstraat. Op de vroegere wervenstrook is een groot aantal niet-woonfuncties. In het hoekpand Nieuwe Uilenburgerstraat 116 bevindt zich multifunctioneel muziekcentrum/horecagelegenheid Splendor Amsterdam. Het is een collectief van muzikanten, componisten en podiumkunstenaars die deze plek hebben gemaakt tot een culturele vrijplaats. Recent is aan de Oudeschans 73-75-77 een hotel met 25 hotelappartementen geopend.

Andere (culturele) voorzieningen en recreatieve functies op het eiland zijn:

- De openbare basisschool De Witte Olifant aan de Nieuwe Uilenburgerstraat 96 is de enige onderwijsfunctie op het eiland;
- De diamantslijperij Gassan Diamonds heeft een belangrijke toeristische functie. Er is een tentoonstelling over het diamantvak en er wordt nog geslepen. Het is een imposant gebouw met een grote parkeerplaats aan de voorzijde voor toeristenbussen. Het pand is eveneens te bereiken via de aanlegsteiger aan het water;
- De synagoge is in 2015 gerestaureerd en het gebouw is in gebruik als sociaal, cultureel en maatschappelijk centrum. De synagoge is tevens trouwlocatie van de gemeente Amsterdam.



Openbare basisschool De Witte Olifant



De synagoge



Diamantslijperij Gassan-Diamonds

Het plangebied aan de Uilenburgerstraat ligt in het postcodegebied 1011. Deelgebied 1011 blijft onverminderd populair als woongebied en telt bijna 10.000 bewoners. In het deelgebied wonen in vergelijking met Amsterdam veel ouderen. De verwachting is dat het gebied de komende jaren verder vergrijst. Ook wonen in deelgebied 1011 in vergelijking met Amsterdam als geheel relatief veel hoogopgeleiden en autochtonen.

De meeste woningen zijn sociale huurwoningen.

In deelgebied 1011 is het vinden van een geschikte, betaalbare woning voor ouderen met een lager inkomen lastig. Daarnaast voldoen veel oude panden niet aan de eisen om te labelen voor ouderen. Een belangrijke opgave is om het ouderen mogelijk te maken in de huidige woning dan wel in een andere geschikte ouderenwoning te wonen. Daarnaast zet het stadsdeel in op sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens

Randvoorwaarden voor het plangebied

Wonen voor senioren met een ondersteunende voorziening

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam heeft voor de locatie Nieuwe Uilenburgerstraat 29-29 gekozen voor een woonfunctie exclusief voor senioren. Daarbij geldt de zogenaamde 40/40/20 regeling: 40% van de woningen sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector huur. Er zal tevens een voorziening ten behoeve van de bewoners en bij voorkeur ook de buurt op het terrein moeten worden gerealiseerd. Deze voorziening heeft een grootte van tenminste 100 m² bruto vloeroppervlak. Andere functies dan woningen voor senioren met een ondersteunende voorziening zijn niet toegestaan.

6. ARCHEOLOGIE

Het archeologische erfgoed bestaat uit voorwerpen, structuren, landschappelijke- en infrastructurele elementen die in de bodem bewaard zijn gebleven. Dit bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van de stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar.

Om het archeologische erfgoed beter te beschermen, is in 1992 het *Verdrag van Malta* opgesteld. Het verdrag stelt dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem, in iedere fase van planontwikkeling moet worden meegewogen.

De wet ter uitvoering van het *Verdrag van Malta*, de *Wet op de archeologische monumentenzorg*, is per 1 september 2007 definitief van kracht. De wetgeving schrijft voor dat rekening moet worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

In het kader van het *bestemmingsplan Groot Waterloo* is een Beleidskaart Archeologie opgesteld. Volgens de beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting, het is een mogelijke archeologische vindplaats. Bij bodemingrepen die groter zijn dan 50 m² en dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld moet archeologisch onderzoek ingepast worden.

7. MILIEU

Geluid

In de *Wet geluidhinder* zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van het realiseren van een nieuwe geluidsgevoelige functie, zoals woningen.

Verkeerslawaaï

Het plangebied bevindt zich niet in een geluidzone van een doorgaande weg. De Nieuwe Uilenburgerstraat is een buurtontsluitingsstraat met bestemmingsverkeer. Vanuit de *Wet Geluidhinder* is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï voor deze situatie niet nodig.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Transformatorstation Liander en geluidonderzoek

In opdracht van de gemeente Amsterdam is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting die wordt veroorzaakt door het Liander onderstation op de geplande woningbouw op het terrein (Akoestisch Onderzoek V1.2, het Geluidburo, 14 december 2016). Het rapport geeft aan dat op de oostelijke gevels van de nieuwbouw grenzend aan het Liander-terrein de grenswaarden worden overschreden. De realisatie van woningen is alleen mogelijk na het treffen van geluidreducerende maatregelen aan het Liander onderstation of door maatregelen aan de oostelijke gevels van de nieuwbouw.

Op basis van de conclusie van dit onderzoek is de gemeente in overleg getreden met Liander over het treffen van geluidreducerende maatregelen aan het onderstation. De geplande geluidmaatregelen hebben een positief effect op de geplande woningen en het verblijfsklimaat op het terrein en tevens wordt de bestaande geluidhinder voor de omwonenden rondom het plangebied gereduceerd.

Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, moeten de gevolgen voor de luchtkwaliteit worden onderzocht. De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De hoofdlijnen van de regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de *Wet milieubeheer* en zijn nader uitgewerkt in de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Projecten die wel 'in betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn in principe opgenomen in het zogenaamde *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL). Indien een project in het NSL is opgenomen, kan het project alsnog doorgang vinden.

Gelet op de aard en omvang van de planontwikkeling, kan zonder meer worden gesteld dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. De luchtkwaliteit ter plaatse alsook de extra verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe invulling vormen geen belemmering voor het plan in het kader van de *Wet milieubeheer*.



Transformatorstation Uilenburgerstraat

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet in een risicozone van een weg, vaarweg, spoorbaan, buisleiding of inrichting waar gevaarlijke stoffen vervoerd of gebruikt worden.

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen te verwachten voor de gewenste ontwikkeling van de locatie. Een onderzoek naar de externe veiligheid is dan ook niet vereist.

Straling transformatorstation

Ten noorden van het plangebied ligt het transformatorstation van Liander. Een transformatorstation veroorzaakt elektromagnetische straling. In opdracht van de gemeente Amsterdam zijn de magneetveldcontouren van het onderstation voor het perceel Nieuwe Uilenburgerstraat 29 – 59 bepaald door DNV-GL (rapport d.d. 9 juni 2017).

Alle gemeten magnetische velden en verwachte veldsterkten voldoen ruimschoots aan de grenswaarde van 100 microtesla die door de Nederlandse overheid wordt gehanteerd.

Op het moment van de meting waren alle transformatoren actief en representatief voor de bepaling van de magneetveldcontouren. De 0,4 microtesla magneetveldcontour reikt maximaal 7 meter buiten de muur van het onderstation. Deze zone valt 2 meter binnen de perceelgrenzen van Nieuwe Uilenburgerstraat 29 – 59. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het terrein wordt geen bebouwing gepland binnen deze zone (de 0,4 microtesla magneetcontour).



De berekende 0,4 microtesla magneetveldcontour van het onderstation

Bodem

In opdracht van de Gemeente Amsterdam zijn in februari 2016 enkele verval-
len opstellen zonder monumentale status gesloopt en verwijderd. Tevens is
op basis van bodemonderzoek van het terrein een bodemsanering uitge-
voerd. Hierbij zijn ondergrondse opslagtanks en een deel van de vervuilde
grond afgevoerd. Ook zijn er obstakels in de grond en funderingsresten ver-
wijderd. Alle stukken die betrekking hebben op de milieukundige kwaliteit
van de bodem worden aan de ontwikkelende partij ter beschikking gesteld.
De bodem is geschikt voor de bestemming wonen met tuin. Indien er in de
grond gewerkt wordt, of indien er grond wordt afgevoerd moet er rekening
gehouden worden met bodemsaneringsaspecten.

Water

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap
Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV). Waternet voert voor de AGV de water-
schapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de
gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

Ondergronds bouwen, zoals het realiseren van ondergrondse parkeervoor-
zieningen mag niet leiden tot een verslechtering van de stand en kwaliteit
van het grondwater.

Ingeval van ondergrondse werkzaamheden dient een geohydrologisch
onderzoek te worden uitgevoerd naar de gevolgen voor de lokale waterhuis-
houding. Dit onderzoek wordt ter toetsing voorgelegd aan Waternet.
Op het moment dat de plannen meer zijn uitgewerkt (en een uitvoerings-
keuze wordt gemaakt voor damwanden) zal een geohydrologisch advies in
het kader van de aanvraag omgevingsvergunning worden opgesteld.

Flora en fauna

Op grond van de *Flora en Faunawet* (2002) is het verboden beschermde
planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, te
verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfsplaatsen
van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen.

Bij sloop en/of grootschalige renovaties is het noodzakelijk om met behulp
van een gespecialiseerd onderzoek vast te stellen of er al dan niet vleermui-
zen en andere beschermde soorten (broedvogels, mussen) in/bij een pand
verblijven. Ook de kademuren van de grachten vormen een biotoop voor
verschillende soorten muurplanten. Alleen bij de renovatie van de kade ver-
dienen ze de aandacht.

8. PROCEDURE

Het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat is eigendom van de gemeente en zal in erfpacht worden uitgegeven. Besloten is het terrein Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59 te ontwikkelen tot een wooncomplex voor senioren met een voor de doelgroep ondersteunende voorziening.

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen door de gemeenteraad gelden de hierin opgenomen uitgangspunten bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning om af te wijken van het vigerend bestemmingsplan.

Aanvragen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan zullen -vrijwel zeker- vallen onder artikel 2.12 lid 1 en onder ten 3e, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijking). In dat geval is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De aanvraag dient daarbij voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Daarbij dient ook ingegaan te worden op milieuaspecten. Wat in de ruimtelijke onderbouwing moet worden opgenomen is geregeld in het *Besluit omgevingsrecht* (artikel 5.20 Bor).

De aanvraag, bijlagen en de ruimtelijke onderbouwing worden – ook aan andere toetsingskaders zoals het Bouwbesluit en de Welstandsnota – ambtelijk getoetst. Bij akkoord wordt een ontwerp- omgevingsvergunning opgesteld, gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder mag een zienswijze indienen. Na de termijn worden zienswijzen beantwoord en wordt een definitief besluit op de aanvraag genomen. De vergunningverlening wordt gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen binnen zes weken in beroep gaan. Is in de vergunning de bouw van twaalf of meer woningen voorzien, dan zijn de regels over de versnelde procedure uit de *Crisis- en herstelwet* van toepassing. Dat betekent dat de Rechtbank en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) binnen zes maanden na het verstrijken van de beroepstermijn uitspraak moeten doen.