



## **Memo ouderenhuisvesting**

**Uilenburgerstraat**  
Aan Stadsdeelcommissie Centrum  
Van Ilse Griek  
Kopie aan

Datum 9 december 2021

Geachte commissieleden,

In juni 2019 heeft de stadsdeelcommissie een advies vastgesteld over de verkoop van het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59 en de wenselijkheid van ouderenhuisvesting op die plek.

Het dagelijks bestuur heeft in de periode daarna alles in het werk gesteld om – in een complexe situatie- te komen tot een voor betrokken partijen uitvoerbaar plan. Op dit moment moeten wij u echter melden dat het stadsdeel genoodzaakt is om de realisatie van ouderenhuisvesting op deze plek “on hold” te zetten. De onzekerheid heeft te maken met het vervangen van het onderstation van Liander in de Uilenburgerstraat. Hieronder zal ingegaan worden op beide ontwikkelingen –ouderenhuisvesting en onderstation- en hoe deze elkaar beïnvloeden.

### **Ouderenhuisvesting**

Stadgenoot heeft in oktober 2020 een vlekkenplan gemaakt voor de toekomstige ouderenhuisvesting op deze plek. Het vlekkenplan sloot in de volumes niet helemaal aan bij het SPvE (stedenbouwkundig programma van eisen) dat voor dit gebied is opgesteld. In het vlekkenplan werd uitgegaan van een extra volume dat Stadgenoot nodig had om te komen tot een haalbare businesscase. Ondanks de spanning in het plan op de onderwerpen stedenbouw en monumentaliteit heeft het bestuur groen licht gegeven om de ontwikkeling in een verdere uitwerking beter te kunnen beoordelen. In april 2021 heeft het dagelijks bestuur richting Stadgenoot aangegeven dat zij het vlekkenplan nader kunnen uitwerken in een schetsontwerp inclusief een haalbaar businessplan.

Dit akkoord kon ook gegeven worden omdat er duidelijkheid gekregen was over de toen geldende definitieve opstelling van de nieuwbouw van het Liander onderstation. Hierbij was het mogelijk met een opstelling waarbij de transformatoren vanaf de straat te benaderen zijn, beide plannen ruimtelijk op hun eigen kavel in te passen.

In juni 2021 heeft Stadgenoot een schetsontwerp afgerond, waarbij het businessplan nog wel aanzienlijke tekorten liet zien. Er is daarop echter geen gesprek geweest met Stadgenoot over het Schetsontwerp, omdat de

ontwikkelingen rond de nieuwbouw van het onderstation van Liander doorpraten niet meer zinvol maakte.

### **Onderstation Liander sloop nieuwbouw**

Het onderstation Uilenburg ligt aan de Nieuwe Uilenburgerstraat 27, is verouderd en levert op korte termijn te weinig elektriciteit aan het oostelijk deel van de Binnenstad. Het 50 KV onderstation moet zo snel mogelijk worden vernieuwd én uitgebreid in capaciteit (van 44 MVA naar 80 MVA). Het huidige gebouw wordt gesloopt en er komt een nieuw gebouw met nieuwe moderne transformatoren en installaties. De inpassing van dit nieuwe gebouw is complex omdat het op korte afstand van bestaande (woon)gebouwen is gesitueerd en realisatie hangt dus ook sterk samen met de ouderenhuisvesting op het naastgelegen kavel Nieuwe Uilenburgerstraat 29 - 59.

### **Realisatie ouderenhuisvesting on hold**

Het Rijk is nieuw landelijk beleid aan het ontwikkelen op elektromagnetische velden. In de afgelopen maanden hebben de gemeente en netbeheerders deelgenomen aan de praktijkbotsproeven van het Rijk. Naar verwachting wordt onderdeel van het nieuwe landelijke beleid dat binnen bepaalde richtafstanden door gemeenten lokaal een afweging gemaakt moet worden over wat acceptabele richtlijnen zijn ten aanzien van elektromagnetische velden.

Amsterdam hanteert al jarenlang de werkwijze dat de gemeente zoveel als redelijkerwijs mogelijk wil voorkomen dat kinderen (<15 jaar) langdurig in de 0,4 microtesla zone verblijven. In dit kader wordt door Amsterdam aan de netbeheerders om een berekening gevraagd. Deze werkwijze<sup>1</sup> wordt gecontinueerd en is als volgt:

- Gemeente wil zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen dat kinderen (<15 jaar) langdurig in de 0,4 microtesla zone verblijven.
- Dat houdt in:
  - o werkwijze Amsterdam geldt voor uitbreidingen en nieuwe netcomponenten als ondergrondse hoogspanningskabels, middenspanningsruimtes en onderstations;
  - o de buitenste afstand uit het Lysias advies<sup>2</sup> wordt gehanteerd als grens waarbuiten het zeer onwaarschijnlijk is dat de 0,4 microtesla langdurig wordt overschreden;
  - o waar niet aan de buitenste afstand kan worden voldaan, wordt om een 0,4 microtesla berekening gevraagd (aan Liander of een andere partij) zodat lokaal een zorgvuldige afweging kan worden gemaakt;

---

<sup>1</sup> De Amsterdamse werkwijze wordt formeel ter vaststelling aangeboden (in bestuurlijk vastgesteld beleid) zodra het in ontwikkeling zijnde landelijke beleid is vastgesteld (of hier meer concreet zicht op is).

<sup>2</sup> Advies nieuw voorzorgbeleid elektriciteit en gezondheid, oktober 2020. In opdracht van ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

- o via ruimtelijke ordening instrumentarium wordt geborgd dat voldoende afstand wordt gehouden tot gevoelige bestemmingen.
- Zo vroeg en actief mogelijk de omgeving betrekken/informereren.

Bij het onderstation Uilenburg is het voorstel om een extra uitgangspunt te hanteren en een minimale afstand van 5 meter aan te houden tot de nabijgelegen bestaande woningen. Hiermee anticipeert de gemeente op de landelijke beleidsontwikkeling die (naar verwachting) met richtafstanden gaat werken. Door het hanteren van het uitgangspunt van een minimale afstand van 5 meter tot de bestaande woningen positioneert het nieuwe onderstation zich aan de zuid-westzijde tot op of zelfs net over de erfgrans met de naastgelegen kavel van de ouderenhuisvesting.

Gelet op de dringende energiebehoefte van de stad is er een directe noodzaak om voorrang te geven aan de ontwikkelingen voor het nieuwe te bouwen onderstation. Alleen zo kan de stad haar ambities ten aanzien van energietransitie realiseren. Om toch ook de duidelijkheid te krijgen ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling op het naastgelegen kavel is Liander gevraagd om een berekening uit te voeren wat de straling is op deze locatie om zo meer gericht de juiste afstand tot de woonbebouwing te bepalen.

Als dit op korte termijn kan lukken is nog onzeker omdat de methodiek van berekenen nog moet worden ontwikkeld. Verwachting is dat hier in het voorjaar meer duidelijkheid over komt. Naast deze tegenvaller zal het project ook vertraging oplopen omdat Liander het terrein nodig heeft in de tijdelijke situatie. Voor de situatie tussen de sloop en de oplevering van het nieuwe gebouw van Liander worden er op kavel van de toekomstige ouderenhuisvesting vier tijdelijke transformatoren geplaatst. De voorbereidingen hiervoor starten binnenkort. Deze zorgen ervoor dat de realisatie van de nieuwbouw voor de ouderenhuisvesting pas kan starten als de definitieve huisvesting van het onderstation van Liander is opgeleverd.

Eerste stap in de ontwikkeling van dit gebied is dat er duidelijk moet komen waar het nieuwe Liander onderstation op het kavel komt met de daarbij behorende duidelijkheid over de omvang van het EM veld. Het is heel waarschijnlijk dat een deel van het kavel van de ouderenhuisvesting moet worden toegevoegd aan het Lianderkavel. Het terrein bestemd voor de ouderenhuisvesting wordt hierdoor kleiner. Om die reden zal er ook een nieuw SPvE-Ouderenhuisvesting moeten worden gemaakt. Het oude SPvE is dan niet meer uitvoerbaar. Voor de nieuwbouw in het nieuwe SPvE geldt dat het waarschijnlijk mogelijk zal zijn om dicht tegen het nieuwe onderstation aan te bouwen. Of er woningen gerealiseerd kunnen worden is dan echter zeer onzeker. Een kantoorfunctie ligt in dat geval meer voor de hand. Wonen in de bestaande gebouwen zal wel mogelijk blijven. Een businesscase voor ouderenhuisvesting op deze plek zal dan opnieuw gemaakt moeten worden.

**Vereniging wonen voor ouderen Nieuwmarkt/Groot-Waterloo**

Op 25 november heeft dagelijks bestuurder Ilse Griek het bestuur van de vereniging Wonen voor ouderen Nieuwmarkt/Groot-Waterloo geïnformeerd over de ontwikkelingen. Gezien de grote behoefte aan woningen voor ouderen in de buurt en de verwachtingen die de vereniging voor deze locatie had was men uiteraard teleurgesteld. De vereniging hoopt dat -ondanks de tegenslagen en onzekere uitkomst- in het voorjaar alsnog voortvarend kan worden gestart met nieuwe planvorming.