Stadgenoot

Adres **Sarphatistraat 410 1018 GW AMSTERDAM**
Post **Postbus 700 1000 AS AMSTERDAM**
Website **www.stadgenoot.nl**

Afdeling **Projectontwikkeling**
Contact [redacted]
E-mail [redacted]@stadgenoot.nl
Telefoon **+3120**[redacted]

Datum **11 november 2019**
Ons kenmerk **PABA / XABE / 20131094**

bijlage(n) **2**

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West
voor deze Monumenten en Archeologie
T.a.v. mevrouw [redacted]
Postbus 10718
1001 ES AMSTERDAM

[redacted]@amsterdam.nl

CC: [redacted]([redacted]@amsterdam.nl)

Betreft **zienswijze Nolensstraat 6-154**

Geachte mevrouw [redacted],

Naar aanleiding van uw schrijven d.d. 2 oktober 2019 (kenmerk: NW19-06918-UIT-19-13655), waarbij u heeft aangegeven het verzoek Bond Heemschut om een monumentstatus te verlenen aan het complex Nolensstraat 6-154 in behandeling te nemen, zet Stadgenoot in deze brief haar zienswijze uiteen over deze afweging.

Onze bewoners gedupeerd
Stadgenoot heeft begrip voor de zorgvuldige afweging van het behoud van cultureel erfgoed in Nieuw-West. Toch is Stadgenoot erover verbaasd dat uw bestuur niet zelf al een voornemen tot afwijzing van het aanwijzingsverzoek heeft bekendgemaakt. Het complex aan de Nolensstraat is al lange tijd bij alle betrokken partijen in beeld. De huidige panden functioneren onvoldoende en hebben een matige technische staat, zodat aanpak van deze panden noodzakelijk is. Er is daarom een uitvoerig onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van renovatie. Daaruit is geconcludeerd dat renovatie niet realistisch is, zodat in nauw overleg met de gemeente een sloop-nieuwbouwplan in beeld kwam, zoals hierna ook nog zal worden toegelicht. Vanwege de waardering van de bestaande panden is in de zomer van 2018 reeds afstemming geweest met dienst Monumenten en Archeologie en supervisor ([redacted]) over de sloop-nieuwbouwplannen. Tevens zijn Bond Heemschut en Prowest in die periode mondeling op de hoogte gebracht.

Uiteindelijk heeft dit hele proces geleid tot een sloop-nieuwplan waarin de huidige stedenbouwkundige opzet en beeldbepalende architectonische kenmerken zijn behouden. Op 22 juli 2019 heeft Stadgenoot hiervoor omgevingsvergunning aangevraagd (afwijking bestemmingplan). Stadgenoot betreurt het feit dat deze monumentenaanvraag zo laat komt en daardoor tot vertraging leidt, terwijl de buurt en stad zo hard om goede en prettige woningen vragen. Uiteindelijk zijn onze huurders de dupe van deze vertraging.

Het verlenen van een monumentenstatus met als gevolg dat de bestaande woningen behouden moeten worden, draagt niet bij aan de doelstelling om Amsterdam te versterken met gezonde en duurzame woningen. Stadgenoot pleit daarom om de panden geen monumentenstatus te verlenen en samen met de gemeente in te zetten op een zo spoedig mogelijke verdere verbetering van de woningvoorraad en de leefbaarheid van Geuzenveld.

Opbouw brief
Deze brief is als volgt opgezet: in het eerste deel wordt de context geschetst en wordt algemene informatie over het complex, de (proces-)historie van het project gegeven. In het tweede deel wordt de zienswijze van Stadgenoot uiteengezet, waarbij de noodzaak om over te gaan tot sloop nieuwbouw wordt onderbouwd. Deze onderbouwing is in vier onderwerpen uiteengezet:

1. Toelichting mogelijkheden en beperkingen van renovatie;
2. Toekomstwaarde van nieuwbouw overtreft renovatie;
3. Nieuwbouwwens is het resultaat van een zorgvuldig participatietraject;
4. Nieuwbouw volgens het gedachtegoed van Van Tijen.

Tenslotte eindigt deze brief met het derde deel: een doorkijk naar de consequenties van een eventuele beslissing om de panden tot monument te verklaren.

Deel 1: context en projecthistorie

Complexgegevens

- 146 drie- en vierkamerwoningen, portiekontsluiting, vijf bouwlagen.
- Drie haken, met een plint van garageboxen en bergingen. In de hoeken zijn bedrijfsruimtes.
- Openbare, groene hoven met parkeerplekken.
- Technische staat van de woningen is matig en aanpak noodzakelijk.

Reeds 10-15 jaar planvorming

- Eerste plannen vernieuwing stammen uit de eerste helft van de jaren 2000.
- Sloop-nieuwbouw was toen uitgangspunt: het grootste deel van de oorspronkelijke huurders is reeds verhuisd.
- Op de historische waardenkaart is geen orde toegekend in verband met het sloopvoornemen.
- Planvorming rond 2011 stopgezet in verband met crisis.

Sinds 2016 opnieuw gestart met planvorming

2016-2017	Discussie over wens stadsdeel om middelbare school op Nolensstraat locatie te realiseren. Stadgenoot wilde inzetten op wonen. Stadgenoot neemt startbesluit half 2017.
eind 2017	Overeenstemming woonbestemming en renovatie is uitgangspunt. Start participatie traject met bewoners.
voorjaar / zomer 2018	Stadgenoot onderzoekt renovatiemogelijkheden. Beperkingen komen aan het licht en nieuwbouw scenario wordt verkend. Mondelinge toelichting aan M&A en Bond Heemschut zomer 2018.
najaar 2018	Akkoord bewonerscommissie sloop- nieuwbouw plan.
feb/ maart 2019	Peildatum, afgegeven door gemeente Amsterdam: ca 16 huishoudens willen terugkeren. Stadgenoot neemt projectbesluit en start aannemerselectie.
voorjaar 2019	Informatie avonden omwonenden, opstellen Stedenbouwkundig Plan, opgesteld op basis van het nieuwbouwplan van Stadgenoot door de Gemeente Amsterdam (R&D, Stadsdeel en afgestemd met G&O , V&OR, Wonen) en ter visie gelegd
zomer 2019	Ondertekening afsprakenbrief, indiening WABO afwijking bestemmingsplan en selectie aannemer en verdere uitwerking plannen. Aanvraag monumentenstatus juni 2019:
najaar 2019	DB neemt op 1 oktober in behandeling, project vertraagt.
voorjaar 2020	Voornemen start werkzaamheden (wordt nu minimaal een half jaar naar achter geschoven)

Deel 2: onderbouwing noodzaak sloop-nieuwbouw

Onderstaand staat uiteengezet hoe is gekomen tot een voorkeur voor een sloop-nieuwbouw voorstel. Dit is een resultante van uitgebreid onderzoek en samenwerkingsproces met bewoners en gemeentelijke diensten. Hieruit is een breed gedragen plan gekomen.

1. Toelichting onderzoek naar en beperkingen van renovatiescenario's

Nadat Stadgenoot de planvorming voor de Nolensstraat na de stillegging in 2011 weer opnieuw heeft opgepakt, is in eerste instantie ingezet op renovatie, waarbij het bestaande complex behouden zou blijven. Onderstaande opsomming geeft een overzicht van de noodzakelijk geachte aanpak, om de bestaande woningen voor een exploitatieperiode van circa 50 jaar gereed te maken.

1. Daken en gevels
    a. Banden (cannelures), balkons en metselwerk zijn in slechte staat, herstel noodzakelijk.
    b. Toekomstbestendigheid (duurzaamheid) en wooncomfort vraagt om schilisolatie: dilemma buitenzijde of binnenzijde? Buitenzijde isolatie aanbrengen stuit op weerstand bij erfgoedwaardering. Binnenzijde isolatie aanbrengen levert complexe en dure oplossingen in verband met noodzakelijke aanpak binnenwanden en ingewikkelde koudebrug oplossingen. Bovendien worden hierdoor de toch al zeer compacte woningen verkleind.
    c. Kozijnvervanging noodzakelijk: hang- & sluitwerk, tochtproblematiek, isolatiewaarde etc
    d. Vervanging dak en aanvullende isolatie van het dak noodzakelijk.
2. Constructie
    a. Gevelbanden en balkons zijn koudebruggen en moeten opgelost worden ivm vochtproblematiek.
    b. Brandwerendheid constructie voldoet alleen aan bouwbesluit bestaande bouw. Bij renovatie zijn maatregelen noodzakelijk.
    c. Verbetering gehorigheid tussen de woningen vraagt om zwevende dekvloeren. Verlaagde plafonds en voorzetwanden (de zgn doos in doos oplossing).
    d. Verzwaring van constructie is beperkt mogelijk: aanpak gehorigheid, brandwerendheid en gevel is mogelijk, maar de grenzen van het draagvermogen van de fundering wordt opgezocht.
3. Binnenpakket en installaties
    a. Standleidingen zijn verouderd en vervanging is noodzakelijk. Asbest is een aandachtspunt dat nog in kaart gebracht moet worden.
    b. Schimmelproblematiek: aanleg van mechanische ventilatie is noodzakelijk.
    c. Aardgasvrij: aansluiting op warmtenet wenselijk. Strikte randvoorwaarden vanuit Nuon stellen een extra meterkast in de woningen noodzakelijk. Dit vraagt om een plattegrondwijziging, die de efficiëntie van de huidige plattegronden aantast. Bovendien is het eigenlijk onmogelijk (financieel niet haalbaar en technisch lastig uit te werken) om de bestaande woningen met laag-temperatuursverwarming te kunnen verwarmen. Bij nieuwbouw is laag-temperatuursverwarming wel het uitgangspunt.
    d. Vervanging van toilet, keuken en badkamer is voor alle woningen noodzakelijk.
    e. Vervanging van binnenwanden en hang- en sluitwerk is voor alle woningen noodzakelijk (in verband met plattegrondswijziging, als gevolg van binnenzijde isolatie en aansluiting warmtenet).

4. Overige wenselijke verbeteringen en aandachtspunten
    a. Sociale veiligheid: aanpak van donkere en onveilige portiekentrees.
    b. Sociale veiligheid: transformatie van garageboxen en bergingen naar woonprogramma voor meer 'ogen op de straat' is helaas niet mogelijk vanwege te lage verdiepingshoogte op maaiveld.
    c. Optoppen (woningen toevoegen op de daken, waarmee extra woningen gerealiseerd worden) van de panden wordt door constructeur afgeraden in verband met noodzakelijke verzwaring van de constructie van bovenstaande onderdelen.
    d. Toevoegen van een lift (bijvoorbeeld in de oksels van de panden) is niet haalbaar omdat slechts beperkt aantal woningen daarmee ontsloten kunnen worden en ook het toevoegen van galerijen is een scenario dat onwenselijk geacht wordt.

Conclusie ingrepen renovatiescenario
Uit het uitgevoerde, uitgebreide onderzoek naar het renovatiescenario volgt dat bij behoud van de bestaande bebouwing de noodzakelijk aanpak om het complex toekomstbestendig te maken op verschillende cruciale onderdelen niet kan worden uitgevoerd:

- Isoleren van de panden dient aan de binnenzijde plaats te vinden, waardoor de woningen kleiner worden, kwetsbare koudebrugoplossingen ontstaan en de binnenwanden vernieuwd dienen te worden. Bovendien dient de buitengevel alsnog gerestaureerd te worden.
- Gehorigheid tussen de woningen is slecht op te lossen. Het wooncomfort op dit vlak blijft matig.
- De noodzakelijke plattegrondwijziging (extra meterkast, verkleining door isolatie) doet afbreuk aan de woonkwaliteit.
- Door beperkingen constructie is optoppen of transformatie van de plint niet mogelijk. Extra woningen realiseren of de sociale veiligheid verbeteren maakt geen onderdeel uit van het renovatiescenario.
- Er wordt geen lift geplaatst waardoor de woningen voor een beperkte doelgroep geschikt zijn.
- De bouwkosten van de een renovatiescenario komen in de buurt van een nieuwbouwscenario. Dit wordt in de volgende paragraaf verder toegelicht.

2. Nieuwbouw heeft meer toekomstwaarde

Vervolgens is een vergelijking gemaakt van het renovatiescenario met de mogelijkheden op deze locatie bij sloop-nieuwbouw. Daarbij is naar alle aspecten gekeken.

- Verdichting: meer woningen voor Amsterdammers
  Nieuwbouw leidt tot een geschatte verdichting van 130%. Het huidige aantal van 146 woningen wordt verhoogd naar minimaal 177 tot mogelijk 195 woningen.
- Differentiatie van woningtypes
  Het huidige complex bestaat volledig uit drie- en vierkamerwoningen. Het voornemen is om in het nieuwbouw plan een differentiatie te realiseren van twee-, drie-, vier- en vijfkamerwoningen. De gezinswoningen komen zoveel mogelijk op maaiveld met tuin. Daarnaast is het plan om 1/3e deel van de woningen (één haak) als middensegment te realiseren en 2/3e deel sociale huur.
- Woonkwaliteit
  Nieuwbouw overtreft overtuigend de bouwkwaliteit van renovatie. Met name als het gaat om:
    - Geluidsdichtheid: gerenoveerde woningen blijven geluidsgevoelig.
    - Brandwerendheid: nieuwbouw voldoet aan hedendaagse bouwbesluit eisen.
    - Toegankelijkheid: in de nieuwbouw zullen alle woningen maaiveld ontsloten of via lift en galerij toegankelijk zijn. Een groeiende doelgroep heeft hier behoefte aan. Bij renovatie zijn slechts drie woningen direct vanaf maaiveld toegankelijk, alle andere woningen worden via een trap ontsloten.
    - Wooncomfort: indeling van de woningplattegronden en de formaat van de buitenruimtes zijn gestoeld op huidig bouwbesluit en overtreffen de kwaliteit van het bestaande pand.

- Duurzaam en voorbereid op CO2 neutrale samenleving
  Bij renovatie wordt extra isolatie toegevoegd en tevens worden de gebouwen aardgasvrij. De energieprestaties van nieuwbouw overtreft echter die van renovatie. De prestaties op gebied van isolatie en kierdichting is gewoonweg veel beter. Laag-temperatuursverwarming is bij nieuwbouw het vetrekpunt, terwijl dit bij renovatie eigenlijk niet haalbaar is. Bovendien is het mogelijk om de nieuwbouw zo te realiseren dat CO2 neutraliteit op termijn mogelijk is.
- Sociale veiligheid
  Het is gebleken dat transformatie van de begane grond naar woningen niet mogelijk is, omdat de verdiepingshoogte dit niet toelaat. Met de nieuwbouw is het goed mogelijk om extra voordeuren en leefruimtes (dus geen slaapkamers) aan de straat te realiseren, waardoor de sociale veiligheid in de buurt wordt vergroot.
- Financieel
  Stadgenoot schat in dat hierboven onder 1 beschreven noodzakelijke aanpak van de woningen bij een renovatiescenario leiden tot circa €115.000 bouwkosten per woning (excl. btw) en een totale investering (stichtingskosten) van circa €261.000 per woning inclusief btw en inbrengwaarde. De bouwkosten van een nieuwbouw variant (zie toelichting bij punt 4) wordt geschat op circa €145.000 (excl. btw) per woning en de stichtingskosten op circa € 283.000 per woning inclusief btw en inbrengwaarde. De inbrengwaarde per woning is bij nieuwbouw lager doordat de totale inbrengwaarde verdeeld wordt over een hoger aantal woningen.

Conclusie vergelijking renovatie met sloop-nieuwbouw
Op basis van het uitgevoerde onderzoek, is voor Stadgenoot evident dat nieuwbouw op deze locatie geldt als een aanzienlijk duurzamere investering dan een renovatieproject. Voor een relatief kleine extra investering worden niet alleen meer en diversere, maar ook duurzamere, toekomstbestendigere woningen gerealiseerd.

3. Zorgvuldig participatietraject met bewoners en samenwerking met gemeente heeft geleid tot voorkeurscenario sloop nieuwbouw

In de oorspronkelijke plannen vanuit "Richting Parkstad 2015" is het uitgangspunt van de gemeente altijd geweest om deze panden aan de Nolensstraat te slopen en ruimte te maken voor nieuwbouw. De vernieuwing van de Nolensstraat komt nog voort uit de afspraken uit Raamovereenkomst 2008. Dit blijkt ook uit de *waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit* (https://maps.amsterdam.nl/ordekaart/ waarop deze panden als "sloop" zijn gekenmerkt.

Sinds eind 2017 is er in nauwe samenwerking tussen gemeente (stadsdeel, R&D, Wonen, V&OR, G&O) en Stadgenoot aan de planvorming gewerkt. In dat proces is zowel het onderzoek naar renovatie als naar nieuwbouw gezamenlijk opgetrokken. Daarbij zijn de nieuwbouwplannen ook aan stedenbouwkundig supervisor voorgelegd. Tevens is in zomer 2018 M&A betrokken in het voornemen om de panden te slopen.

Stadgenoot vraagt zich af waarom Bond Heemschut nu pas een monument aanvraag indient, terwijl daar bijna tien jaar tijd voor was, tussen het stilleggen van de planvorming destijds en het vormen van de huidige plannen nu. Dit traject leidt nu tot vertraging en extra kosten, die nog verder oplopen bij het toewijzen van de monumentenstatus.

Bovendien is conform de kaderafspraken een zorgvuldig participatie traject doorlopen met een bewonerscommissie die als vertegenwoordiging namens alle huurders van het complex heeft opgetreden. In dat traject is een uitgebreide afweging van renovatie en sloop-nieuwbouw aan de orde geweest, waarbij de bewonerscommissie na een achterbanraadpleging bij de huurders haar akkoord heeft gegeven op het voorkeursscenario van sloop-nieuwbouw. Op basis van deze afspraken is in januari een peildatum aangevraagd bij de gemeente Amsterdam. Deze is op 27 februari 2019 afgegeven. Vanaf dat moment is Stadgenoot actief geweest om bewoners te begeleiden naar een nieuwe woning. Circa 16 huishoudens hebben aangegeven terug te willen keren naar het nieuwe complex. (dit is een erg laag aantal, omdat de panden op moment van peildatum voor een groot deel werd verhuurd aan huurders die geen recht op terugkeer hadden zoals huurders met een tijdelijk huurcontracten, een campuscontract en een vijfjarencontract). Meer informatie over de bewonersafstemming is te vinden op: https://www.stadgenoot.nl/Project/nolensstraat-zuid.

In deze periode is tevens hard gewerkt door verschillende directies binnen gemeente en door het Stadsdeel aan een Stedenbouwkundig plan. Deze is in het voorjaar in concept afgerond en in de zomer ter visie gelegd. In de zomer heeft Stadgenoot ook de omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor het nieuwbouwplan.

Nog los van de inhoudelijke bezwaren, is Stadgenoot van mening dat het toewijzen van een monumentenstatus na zo'n uitgebreid en zorgvuldig samenwerkingstraject onacceptabel is. Het valt niet uit te leggen aan bewoners dat de planvorming opnieuw moet starten. Het is niet te verantwoorden dat partijen in zo'n laat stadium een planwijziging eisen terwijl zij al die tijd op de hoogte waren van de plannen.

4. Nieuwbouwplan dat de beeldtaal van Van Tijen als vertrekpunt neemt

Benadrukt wordt dat ook bij Stadgenoot het vraagstuk leeft over hoe de kwaliteiten van de naoorlogse tuinstad op een zorgvuldige manier uitgewerkt kunnen worden in combinatie met de noodzaak om te verdichten en te verduurzamen. De Ir. W. van Tijenstichting heeft op verzoek van Stadgenoot een onafhankelijk betoog gemaakt, naar aanleiding van de monumentenaanvraag (zie bijlage). Daarin wordt de monumentale waarde van de panden aan de Nolensstraat genuanceerd. "Enerzijds is het een typisch voorbeeld van de 'economie en efficiency' die nodig was om de enorme bouwopgave te realiseren. Maar tegelijkertijd is Van Tijen onvoldoende herkenbaar in het eindresultaat omdat zijn standpunten – ondanks harde strijd – nauwelijks terug te vinden zijn in de gerealiseerde plannen."

Leren van Willem van Tijen

Van Tijen vulde de zoektocht naar efficiënte woningbouw aan vanuit zijn sociale hart met het streven naar de wijkgedachte, waarin voor iedereen het leven optimaal was. De gebouwde omgeving en de buitenruimte dragen bij aan het buurtgevoel, waarin ontmoeten en samenleven centraal staan. Doordat de samenleving tegenwoordig complexer is en de leefbaarheid op andere wijze wordt beïnvloed, lijken de bestaande panden daarin te kort te schieten (zoals bijvoorbeeld de blinde plinten en de beperkte toegankelijkheid van de woningen voor ouderen).

Stadgenoot wil net als Van Tijen het buurtgevoel centraal stellen waarbij ontmoeten en samenleven op een hedendaagse manier vertaald wordt, maar waarbij de handtekening van Van Tijen duidelijk herkenbaar is in het stedenbouwkundig plan en in de architectonische uitwerking. Er is daarom een uitgebreide analyse gemaakt naar het gedachtengoed en ontwerpvertrekpunten van Van Tijen. Het nieuwbouwplan gebruikt zijn beeldentaal en put inspiratie uit zijn huisvestingsideaal. Hierna wordt dit toegelicht en in de bijlage bij deze brief is het schetsontwerp van DOOR architecten toegevoegd:

<u>Stedenbouwkundige opzet blijft gelijk;</u>

- Stadgenoot heeft DOOR architecten (die ook architect was van het renovatieonderzoek en van het tegenoverliggende gerenoveerde complex aan de overkant van de Nolensstraat) gevraagd om een ontwerp te maken dat recht doet aan de kwaliteiten van het huidige complex.
- Het nieuwbouwplan gaat uit van terugbouwen op de footprint van de bestaande gebouwen.
- Daarnaast worden de essentiële stedenbouwkundige kenmerken van de huidige bebouwing zoveel mogelijk behouden, zoals de open hoeken, de verhoudingen en het ritmiek van de volumeopbouw van het complex.
- Stadgenoot heeft daarbij gevraagd om bepaalde nieuwe kwaliteiten te introduceren (zoals lift en galerij ontsluiting, woningen op maaiveld, hogere dichtheid, grotere buitenruimtes, verbetering van het gebruik van de binnenhoven etc). Bovendien wordt in de nieuwe opzet meer rekening gehouden met het huisvesten van grote gezinnen met directer contact met buiten en de straat.
- Dit resulteert in een stedenbouwkundige opzet, die refereert aan de typische kenmerken van de huidige panden en passen in het AUP, maar wel met eigentijdse kwaliteiten.

<u>Architectonische bijzondere elementen keren terug;</u>

- Niet alleen stedenbouwkundige, maar ook de beeldbepalende architectonische kenmerken die Van Tijen hanteerde in zijn ontwerpen, komen terug in de nieuwbouw.
- Het complex krijgt een rationele architectuur met functionele detaillering met een heldere hoofdvorm.

- De beeldbepalende horizontale banden met cannelures vormen een basis van de gevelopbouw. Aan noord- en oostzijde dienen de banden als galerijen, aan zuid- en westzijde als iets uitstekende vloerrand. Ook bij balkonvloeren worden de banden zichtbaar doorgezet. De banden zijn overal even hoog. De vloerranden en kolommen in een regelmatig ritme zijn zeer slank.
- De gevel krijgt een fijnzinnige geleding door de kozijnen en metselwerkpenanten op te sluiten tussen de betonbanden.
- Lift- en trappenhuis, in combinatie met een bijzondere daklijn, zorgen voor asymmetrische volumeopbouw, zoals bij het woongebouw aan de Slotermeerlaan in Amsterdam West (eveneens van Van Tijen). De lift en luchtbruggen verbijzonderen het doorzicht tussen de twee gebouwdelen door naar de binnentuin.

Stadgenoot is van plan de uitwerking van het nieuwbouwplan voor te leggen aan de Ir. W. van Tijenstichting om het gedachtengoed van Willem van Tijen te borgen. Het actuele nieuwbouwplan is voor Stadgenoot dan ook een voorbeeld van een manier waarop we op een zorgvuldig manier met de vernieuwing van Nieuw-West kunnen omgaan, waarbij erfgoedwaardering in symbiose kan bestaan met de noodzaak van verdichting en verduurzaming.

In zijn advies van 6 juli 2018 wordt dit door de supervisor namens de gemeente overigens ook bevestigd, waar hij schrijft begrip te hebben voor de keuze voor sloop-nieuwbouw: "*De stedenbouwkundige configuratie van het huidige plan met haakvormige bebouwing met de kenmerkende 'open hoek' evenals de fijnzinnige architectonische geleding is vertrekpunt voor de nieuwbouw. De hoogte van de oost-west blokken bedraagt maximaal 7 lagen en van de noord-zuid blokken 6 lagen.*"



Impressie van het nieuwbouwplan: gelijke stedenbouwkundige opzet met open hoeken en terugkeer van beeldbepalende elementen, zoals horizontale banden met cannelures, metselwerk en gevelritmiek. (DOOR architecten)

Deel 3: consequenties van monumentenstatus

Gelet op alles wat hierboven is toegelicht, kan aanwijzing van het complex Nolensstraat als gemeentelijk monument niet aan de orde zijn. Het toekennen van de monumentenstatus, met als doel het behoud van de bestaande gebouwen, leidt tot zodanige nadelige effecten voor Stadgenoot, haar huurders en de stad Amsterdam, dat het belang om de aanwijzing achterwege te laten zwaarder dient te wegen dan het belang bij toekennen van de monumentenstatus.

Daarbij wordt er samenvattend op gewezen dat het verlenen van een monumentenstatus zal resulteren in:

- In het beste geval suboptimale woningen zonder mogelijkheid om de sociale veiligheid in de gebouwen en de leefbaarheid van de straten te verbeteren;

- Minder woningen voor Amsterdammers (bij behoud van de panden is verdichting immers niet mogelijk);
- Minder differentiatie van de woningvoorraad;
- Geen laag-temperatuursverwarming en minder inperking van CO2 uitstoot;
- Minder "luisteren naar de bewoners";
- Verspilling van maatschappelijk kapitaal doordat:
  - Stadgenoot wordt gedwongen fors te investeren in suboptimale woningen (in strijd met de grondbeginselen van de corporaties in de Woningwet – sober en doelmatig).
  - Gemeente zal zich moeten verantwoorden waarom zij zoveel geld, tijd en energie in de prullenbak gooit, terwijl er vanaf het begin af aan transparant gecommuniceerd is met alle diensten binnen de gemeente en ook met de belangenorganisaties van cultureel erfgoed.
- Vertraging van de hoognodige vernieuwing waardoor de huidige bewoners nog langer in onzekerheid blijven zitten.

Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat volgens vaste rechtspraak van de Raad van State, bij het nemen van het besluit over wel of niet aanwijzen van gemeentelijke monumenten, deze concreet onderbouwde negatieve gevolgen van de monumentenstatus al direct moeten worden meegenomen (zie bijv. de uitspraak van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4681). Alternatieve mogelijkheden om deze locatie te herontwikkelen met behoud van de bestaande bebouwing zijn door Stadgenoot uitgebreid onderzocht, maar niet realistisch gebleken. Vanwege alle negatieve effecten, dient in dit geval dan ook het belang om de monumentenstatus achterwege te laten te prevaleren boven het belang bij aanwijzing.

Benadrukt daarbij wordt nogmaals dat Stadgenoot in overleg met gemeente en bewoners ook zonder monumentenstatus al in haar nieuwbouwplan de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten van de bestaande gebouwen van Van Tijen laat terugkomen. Monumentenaanwijzing is dus ook daarvoor niet nodig.

Indien ondanks deze zienswijze toch de monumentenstatus wordt toegekend, lijdt Stadgenoot hierdoor evident forse schade. Deze schade bestaat in elk geval uit de lagere opbrengst, alleen al omdat bij renovatie de woningen van lagere kwaliteit zullen zijn en er bovendien geen extra nieuwe woningen op deze locatie kunnen worden gerealiseerd. Deze schade bestaat verder uit de aanzienlijke kosten die Stadgenoot tot heden heeft gemaakt om – in nauw overleg met bewoners en uw gemeente, waaronder de diensten R&D, G&O, V&OR en Wonen – te komen tot het sloop-nieuwbouwplan waarvoor inmiddels omgevingsvergunning is aangevraagd en waarover met uw gemeente zelfs afspraken zijn gemaakt. Voor deze schade zal Stadgenoot bij toekennen van de monumentenstatus moeten worden gecompenseerd.

Om alle redenen zoals hierboven genoemd, verzoeken wij dan ook de aangevraagde monumentenstatus af te wijzen en de lopende samenwerking voort te zetten om op deze locatie te komen tot hoogwaardige nieuwbouw, met goede, gezonde en duurzame woningen, in gebouwen die passend zijn voor Geuzenveld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Directeur Vastgoed en Ontwikkeling

Bijlage: Nieuwbouwplan DOOR architecten (stand van zaken april 2019)
"Woningbouwplan Geuzenveld", Ir. W. van Tijenstichting (nov 2019)