Bijlage B

# Onderbouwing besluit niet aanwijzen tot gemeentelijk monument van de flats gelegen aan de Nolensstraat 6-154

Alle beschikbare stukken op basis waarvan het dagelijks bestuur een besluit moet nemen worden hieronder toegelicht.

**Ad 1: Kennis te nemen van de aanvraag van Erfgoedvereniging Heemschut om Nolensstraat 6-154 aan te wijzen tot gemeentelijk monument** (bijlage 1)
N.a.v. de terinzagelegging van het stedenbouwkundig plan heeft Erfgoedvereniging Heemschut op 20 juni 2019 een aanvraag gedaan tot aanwijzing als gemeentelijk monument. Daarin geeft Heemschut aan dat de Van Tijen flats aan de Nolensstraat monumentwaardig zijn vanwege stedenbouwkundig en architectuurhistorisch oogpunt en vanwege het gaaf bewaarde exterieur. Op grond van deze aanvraag heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West op 1 oktober 2019 besloten om de procedure tot het al dan niet aanwijzen van de bouwblokken gelegen aan de Nolensstraat 6-154 te starten.

**Ad 2: Kennis te nemen van de waardestelling van MenA waarin op basis van de criteria voor het aanwijzingen tot monumenten wordt geconstateerd dat de woningblokken monumentale waarden bezitten** (bijlage 2).
In de beschrijving wordt geconcludeerd dat de Nolensstraat 6-154 stedenbouwkundige, architectonische en typologische waarde heeft. Daarnaast is er sprake van gaa□eid/ herkenbaarheid en zeldzaamheid.

**Ad 3: Kennis te nemen van het advies van de subcommissie Aanwijzen Monumenten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)** (bijlage 3)
De CRK adviseert om Nolensstraat 6-154 te beschermen als gemeentelijk monument vanwege de bijzondere architectonische kwaliteit en de grote cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. De stedenbouwkundige waarde ligt in het feit dat de drie haakvormige blokken het laatste herkenbare gedeelte zijn van het stedenbouwkundig concept van Geuzenveld. De architectonische waarde van de blokken is gelegen in de esthetiek, maar ook in de typologie van de woningplattegrond, de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik. Daarnaast is er sprake van cultuurhistorische waarde, herkenbaarheid, zeldzaamheid en gaafheid.
Samenvattend scoren de flatgebouwen daarmee op alle selectiecriteria tot aanwijzing als gemeentelijk monument.

**Ad 4: Kennis te nemen van de zienswijzen van Stadgenoot, Grond en Ontwikkeling (G&O gemeente Amsterdam) en Erfgoedvereniging Heemschut**
Stadgenoot en de directie Grond en Ontwikkeling staan negatief ten aanzien de aanwijzing als gemeentelijk monument. Erfgoedvereniging Heemschut is positief. Voor hun argumentatie, zie hieronder.

**Stadgenoot** geeft de volgende hoofdargumenten (brief 1):
- Bewoners zijn gedupeerd: renovatie leidt niet tot gezonde en duurzame woningen;
- Er is al sprake van 15 jaar planvorming, waarbij er intensief is overlegd met de bewonerscie. en intussen de peildatum voor uitplaatsing is afgegeven, een stedenbouwkundig plan door de gemeente is opgesteld op basis van het sloop-

nieuwbouwplan van Stadgenoot. Voorts is Stadgenoot gestart is met de selectie van de aannemer.

- Met de aanwijzing tot gemeentelijk monument is het renovatiescenario van toepassing. Renovatie heeft tot gevolg dat de woningen kleiner worden (isolatie dient dan aan de binnenzijde plaats te vinden), dat er geen extra woningen kunnen worden gebouwd, transformatie van de plint onmogelijk is en de sociale veiligheid (donkere portiekentrées) niet kan worden verbeterd en er geen lift kan worden geplaatst.
- Nieuwbouw heeft een beduidend hoge bouwkwaliteit qua geluidsdichtheid, brandwerendheid, toegankelijkheid en wooncomfort. Ook komen er 30-50 meer woningen dan bij renovatie en ontstaat er meer variatie in woningtypen.
- Het gaat het om een maatschappelijke opgave, namelijk eenderde middensegment woningen en tweederde sociale huur.
- De Ir. W. van Tijenstichting heeft op verzoek van Stadgenoot een onafhankelijk betoog opgesteld naar aanleiding van de monumentaanvraag (zie bijlage A bij brief Stadgenoot). Deze stichting concludeert dat Van Tijen onvoldoende herkenbaar is in het eindresultaat, omdat zijn standpunten onvoldoende zijn terug te zien in de uiteindelijk gerealiseerde plannen. In het werk van Van Tijen heeft het totaalensemble dan ook geen extra waarde.
- Tenslotte is er bij monumentaanwijzing sprake van forse schade voor Stadgenoot, bestaande uit de lagere opbrengst bij renovatie en al gemaakte kosten voor een sloop-nieuwbouwplan, waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Voor deze schade zal Stadgenoot een schadeclaim indienen.

**G & O** geeft de volgende hoofdargumenten (brief 2):

- Voor de ontwikkeling van het gebied Nolensstraat zijn vanaf 2003 diverse documenten door de gemeente opgesteld en vastgesteld, waaronder Vernieuwingsplan Geuzenveld-Zuid (gemeenteraad 2003), Principenota Geuzenveld-Slotermeer (college van B & W 2019), Bestuursopdracht Ontwikkelbuurten 2019-2022 (college van B & W 2019) en gebiedsplan Geuzenveld-Slotermeer 2019 (dagelijks bestuur Nieuw-West)). Op basis van gemeenteraadbesluiten is een concept stedenbouwkundig plan Nolensstraat opgesteld. De Nolensstraat geeft ook invulling aan het door de raad vastgestelde Actieplan Meer middeldure huur 2017-2025 en Woonagenda 2025.
- Op grond hiervan en op grond van het onlangs door het college van B & W voor vrijspraak vrijgegeven concept Stedenbouwkundig plan heeft Stadgenoot een sloop nieuwbouw plan en dus plankosten gemaakt. De verwachting is dat bij een eventuele monumentaanwijzing Stadgenoot een schadeclaim bij de gemeente Amsterdam zal indienen.
- Er heeft een uitvoerig participatietraject plaats gevonden met betrokken bewoners en omwonenden. Van de negen aanwezigen op de informatieavond waren twee bewoners tegen de sloop/nieuwbouwplannen.

**Erfgoedvereniging Heemschut** geeft de volgende hoofdargumenten (brief 3):

- de monumentale waarden eveneens verwoord door MenA en de CRK;
- De bestaande efficiënte woningplattegronden kunnen met weinig ingrepen goed worden aangepast voor meer wooncomfort;
- De te lage verdieping op de begane grond kan worden samen getrokken bij de

bovenverdieping, zodat er een gezinswoning met beneden slaapvertrekken ontstaat;
- Technische problemen zijn oplosbaar; renovatie heeft ook uit duurzaamheids-oogpunt de voorkeur en het aantal woningen bij nieuwbouw is niet veel groter (20).

**Ad 5: Kennis te nemen van het standpunt van bewonerscie. Nolensstraat Zuid en terugkeerders (brief verzonden door !Woon) en van drie binnengekomen mails van omwonenden.**
De bewonerscie. voelt zich niet gehoord en niet serieus genomen. Zij verzoekt het dagelijks bestuur om de flats aan de Nolensstraat 6-154 niet aan te wijzen, omdat de woningen niet voldoen aan hedendaagse eisen van comfort, duurzaamheid en veiligheid. Ook noemen zij dat met de nieuwbouw er extra sociale huurwoningen bij komen, waaraan een groot tekort is.
Verder hebben drie omwonenden hun steun betuigd om de blokken aan te wijzen als gemeentelijk monument vanwege hun cultuurhistorische waarde en duurzaamheid.

**Ad 6: Kennis te nemen van de gevolgen van het aanwijzen dan wel niet aanwijzen als gemeentelijk monument van Nolensstraat 6-154**

<u>Gevolgen niet aanwijzen als gemeentelijk monument</u>
Als het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit om de Nolensstraat 6-154 niet aan te wijzen als gemeentelijk monument in afwijking van het advies van de CRK, heeft dat de volgende gevolgen:

Voor:
• de beoogde en ver ontwikkelde planontwikkeling kan worden uitgevoerd en alle geplande nieuwbouwwoningen kunnen worden gebouwd;
• 30-50 meer woningen;
• toekomstbestendig en duurzame (0 op de meter) woningen in middensegment en sociale huur;
• geen aanpassing stedenbouwkundig plan nodig;
• geen planschade of verlies van grondopbrengsten.

Tegen:
• de erfgoedwaarden van de bouwblokken gaan bij sloop verloren;
• huidige woningen kunnen gerenoveerd worden;
• met de nieuwe technologieën en innovaties is volgens MenA verduurzaming van de bestaande woningen een optie;
• Heemschut zal vermoedelijk bezwaar maken.

<u>Gevolgen aanwijzen als gemeentelijk monument</u>
Voor:
• De erfgoedwaarden blijven behouden, blokken zijn beschermd tegen sloop;
• Huidige woningen kunnen gerenoveerd worden
• Met de nieuwe technologieën en innovaties is volgens MenA verduurzaming van de bestaande woningen een optie.

Tegen:
• Planontwikkeling kan geen doorgang vinden;
• 30-50 minder woningen;
• Stadgenoot zal bezwaar maken en mogelijk een schadeclaim indienen;
• Stadgenoot gaat bij behoud uit van beperkt renovatiescenario (m.n. onderhoud);

• Er volgt een maatschappelijke discussie/ onrust, omdat de bewonerscie. en terugkeerders gezien de eerder besluitvorming ervan uitgaan dat er sloopnieuwbouw plaats zal gaan vinden.
• Planschade en verlies grondopbrengsten.

**Ad 7: Kennis te nemen van het besluit van het college van B & W van 14 april 2020, waarin het college instemt met het voornemen van het dagelijks bestuur om de flats aan de Nolensstraat 6-154 niet aan te wijzen als gemeentelijk monument;**

De wethouder Monumenten en de wethouder Ruimtelijke Ordening hebben eind februari 2020 gezamenlijk een bezoek ter plaatse gebracht en blokken in ogenschouw genomen. Ook hebben zij toen de indieners van een zienswijze gehoord. Het college heeft goed kennis genomen van de cultuurhistorische waarden die deze bouwblokken bezitten en onderkent deze, maar heeft -gelet op de grote maatschappelijke en ruimtelijke belangen op 14 april 2020 besloten om in te stemmen met het voornemen van het dagelijks bestuur van Nieuw-West om Nolensstraat 6-154 niet aan te wijzen als gemeentelijk monument.

**Ad 8: de flats gelegen aan de Nolensstraat 6-154, kadastraal bekend als STN02 I 01999 G 0000, STN02 I 01998 G 0000 en STN02 I 01997 G 0000 niet aan te wijzen als gemeentelijk monument en daarbij ruimtelijke en maatschappelijke belangen zwaarder te laten wegen dan het belang van behoud van de monumentale waarde van de bouwblokken en het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet te volgen.**

*Afweging en besluit*
Er is sprake van uiteenlopende belangen. Enerzijds is er sprake van hoge erfgoedwaarden (zie de zienswijze Erfgoedvereniging Heemschut, de monumentbeschrijving en het advies van de CRK, anderzijds van grote ruimtelijke en maatschappelijke belangen (zie de zienswijzen van Stadsgenoot en G&O). Er is zorgvuldig gekeken naar de erfgoedwaarden en deze worden onderkend; wanneer er geen vergaande planontwikkeling was geweest, had aanwijzing tot gemeentelijk monument voor de hand gelegen.
Er is nu echter sprake van een ver gevorderd planproces met een hoog afbreukrisico. De gemeente heeft verder door vaststelling van diverse kaderstellende documenten en met de afgifte van peildatum verwachtingen gewekt naar Stadgenoot en de bewoners/ huurders.
Ook is er uitgebreid geparticipeerd en is er weinig weerstand vanuit de omgeving voor de sloop-/nieuwbouwplannen. De nieuwbouw geeft een levendigere plint en het onveiligheidsgevoel zal afnemen in de buurt. De nieuwbouw levert een bijdrage aan toekomstbestendige middensegment en sociale huurwoningen.
Gevolg van al deze factoren is dat de ruimtelijke en maatschappelijke belangen zwaarder wegen en aanwijzing tot gemeentelijk monument voor het bevoegd gezag geen reële optie meer is.

Het dagelijks bestuur besluit daarom –alles afwegende en gezien de instemming van het College van B & W- om de flats aan de Nolensstraat 6-154 niet aan te wijzen als gemeentelijk monument.

*Mogelijkheid tot bezwaar maken en beslissing op bezwaar*
Het besluit om niet aan te wijzen wordt aan de direct belanghebbenden verstuurd; zij kunnen conform de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken bezwaar maken tegen het besluit. De bezwaarschriftenprocedure wordt afgehandeld door het stadsdeel.
De beslissing op bezwaar wordt genomen door de directeur van DJZ.