Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Monumenten en Archeologie
t.a.v. mw. [redacted]
Postbus 10718
1001 ES Amsterdam

Ook per email verzonden aan:
[redacted]@amsterdam.nl

Datum	12 november 2019
Ons kenmerk	2019-9719
Behandeld door	Grond & Ontwikkeling
Bijlagen	1

Onderwerp Zienswijze Nolensstraat 6-154

Geachte mevrouw [redacted]

U heeft de afdeling Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam verzocht om als zakelijk belanghebbende een zienswijze in te dienen betreffende de aanwijzingsprocedure tot gemeentelijk monument van de flats gelegen aan de Nolensstraat 6-154. Allereerst wil ik u meegeven dat voor het betreffende gebied op 28 mei jl. het concept-stedenbouwkundig plan Nolensstraat (zie bijlage) door het college van B&W is vrijgegeven voor inspraak. Puntsgewijs zal ik hieronder de zienswijze weergeven en toelichten.

1. Vastgestelde besluiten, sloopbesluit en schadeclaim
   In 2003 is het Vernieuwingsplan Geuzenveld-Zuid vastgesteld in de gemeenteraad. In deze plannen wordt uitgegaan van sloop van de panden aan de Nolensstraat 6-154. De panden zijn vervolgens niet gewaardeerd maar aangemerkt als *sloopbesluit* op de waardekaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit AUP welke onderdeel is van de Welstandsnota *De schoonheid van Amsterdam* die is vastgesteld in de gemeenteraad in 2013 en 2016. Onder andere op basis van deze besluiten van de gemeenteraad is het concept-stedenbouwkundig plan Nolensstraat opgesteld. Er is derhalve een grote kans op een schadeclaim van woningcorporatie Stadgenoot voor de reeds gemaakte plankosten. Zij kan dit ook indienen conform de 'bepaling tegemoetkoming in schade' van de Erfgoedverordening Amsterdam. Misschien ten

overvloede wil ik u erop wijzen dat Grond & Ontwikkeling niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor een eventuele claim.

2. Vastgestelde principenota Geuzenveld-Slotermeer, uitwerking deelgebied en kwaliteitsverbetering van de buurt
Het plangebied Nolensstraat is onderdeel van de ontwikkelbuurten Geuzenveld-Slotermeer waarvoor in februari 2019 een principenota door het college van B&W is vastgesteld. Het plangebied Nolensstraat is onderdeel van de ontwikkelbuurt Geuzenveld. Bij vaststelling van deze principenota is ingestemd om gezamenlijk met corporaties en bewoners de volgende projectfasen van dit deelgebieden/project uit te werken voor de overall kwaliteitsverbetering van het gebied en haar buurten.

3. Vastgestelde bestuursopdracht Ontwikkelbuurten 2019 – 2022 met als doelstelling 1: verbetering van de kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen
De kwaliteit van de woningen zal hoog zijn aangezien er nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd, de woonomgeving wordt verbeterd aangezien de huidige garageboxen op de begane grond worden vervangen door een levendiger plint, en de openbare ruimte rondom de nieuwbouw zal opnieuw worden ingericht. Niet alleen de technische kwaliteit zal sterk verbeteren door nieuwbouw. Doordat er meer woning-typologieën terug komen en de woningen worden ontsloten middels een lift zijn de woningen voor een bredere doelgroep toegankelijk en levensloopbestendig. Dit zien wij als een kwaliteitsverbetering ten opzichte van behoud van de complexen.

4. Vastgestelde bestuursopdracht Ontwikkelbuurten 2019 – 2022 met als doelstelling 2: verbetering van de leefbaarheid
De leefbaarheid, uitstraling en veiligheid wordt verbeterd aangezien de aansluiting tussen gebouw en openbare ruimte ondermaats is door de dichte plinten en de opvallende diepe nissen. In de nieuwbouw worden er woningen gerealiseerd in de plint die worden ontsloten vanaf het (vernieuwde) maaiveld waardoor er levendigheid en 'ogen' op maaiveldniveau zullen zijn. Hierdoor verbetert de uitstraling richting het Lambertus Zijplein én zal het gevoel van veiligheid verbeteren.

5. Vastgestelde gebiedsplan Geuzenveld-Slotermeer 2019: prioriteit veiligheid
Het gevoel van veiligheid zal verbeteren bij uitvoering van het stedenbouwkundig plan (zie ook punt 4). Het gebiedsplan Geuzenveld-Slotermeer is door het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West vastgesteld. Veiligheid is een prioriteit in het gebiedsplan Geuzenveld-Slotermeer 2019. Hierin staat aangegeven dat 'een groot aantal bewoners een gevoel van onveiligheid hebben, terwijl het aantal woninginbraken, overlast en overvallen sterk zijn gedaald. De focus ligt daarom op het verbeteren van het subjectieve gevoel van onveiligheid.'

6. Vastgestelde bestuursopdracht Ontwikkelbuurten 2019 – 2022 met als doelstelling 5: verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen - waaronder het aardgasvrij maken van bestaande en nieuwbouw.
   De nieuwbouwwoningen worden niet aangesloten op aardgas en de nieuwbouw zal voldoen aan diverse duurzaamheidseisen en energieprestatienormen. Hierdoor worden de nieuwbouwwoningen veel energiezuiniger dan de huidige woningen.

7. Coalitieakkoord, woningbouw en nieuwbouw in stijl architect Van Tijen
   In het coalitieakkoord is afgesproken om te komen tot 7.500 woningen. Woningcorporatie Stadgenoot heeft onlangs aangegeven, vanwege voortschrijdend inzicht en verdere planuitwerking, voor het project Nolensstraat uit te gaan van circa 175-195 nieuwbouwwoningen. Het huidige aantal woningen is 146. Deze verdichting is beperkt doordat er rekening is gehouden met de huidige stedenbouwkundige compositie van de complexen en de naastgelegen bebouwing. Daarnaast zal de nieuwbouw geheel in de stijl van architect Van Tijen worden gebouwd.

8. Actieplan meer middeldure huur 2017 -2025, verkoop huidig bezit en uitstraling
   De gemeenteraad heeft in 2017 het *actieplan meer middeldure huur 2017 -2025* vastgesteld. In het concept-stedenbouwkundig plan Nolensstraat is het voorstel om 1/3e van het totaal aantal woningen te realiseren als middeldure huurwoningen conform dit actieplan. Als de panden worden aangewezen als gemeentelijk monument is het zeer onwaarschijnlijk dat er middeldure huurwoningen zullen komen. Hoogstwaarschijnlijk zal woningcorporatie Stadgenoot haar bezit dan te zijner tijd verkopen. Dit zal ook de uitstraling van de oudbouw naar verwachting geheel niet ten goede komen.

9. Vastgestelde Woonagenda 2025
   De gemeenteraad heeft in 2017 de Woonagenda vastgesteld. Deze Woonagenda heeft als uitgangspunten voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025. Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. De acties voor 'betaalbare woningen' zijn gericht op de herziening van de woonruimteverdeling, het gerichter verhuren van middeldure huurwoningen aan middeninkomens en passend wonen in de huursector. Het derde uitgangspunt van de Woonagenda is 'goede woningen'. Woningkwaliteit, duurzaamheid en bewonersondersteuning staan hierbij centraal. In 2025 hebben woningen minder achterstallig onderhoud en zijn gezonder, veiliger en comfortabeler om in te wonen.
   Het concept stedenbouwkundig plan Nolensstraat voldoet aan de Woonagenda 2025. In dit plan wordt uitgegaan van nieuwbouw van sociale huur- alsmede middeldure huurwoningen. De woningtypes bestaan uit 2, 3, 4 en 5- kamer woningen die variëren in grootte van 45 - 100 m².

10. Vernieuwen openbare ruimte en vernieuwen binnentuinen
    De openbare ruimte en binnentuinen worden vernieuwd bij uitvoering van het stedenbouwkundig plan. Ten behoeve van het plan is een concept-grondexploitatie

opgesteld. Nieuwbouwplannen genereren middelen welke onder andere worden aangewend voor de inrichting van de openbare ruimte. De kosten voor het vernieuwen van de openbare ruimte worden voor een groot deel gedekt vanuit de grondexploitatie door grondopbrengsten. Ook zal het voorstel zijn om in het plangebied de binnentuinen te vernieuwen en, naar aanleiding van de gehouden participatie van het stedenbouwkundig plan en wens van woningcorporatie Stadgenoot, in erfpacht uit te geven aan woningcorporatie Stadgenoot.

11. Uitgebreide participatie en uitkomst informatieavond concept stedenbouwkundig Plan Nolensstraat
Voor diverse vastgestelde besluiten is in het verleden geparticipeerd. Ook heeft er uitgebreide participatie plaatsgevonden om te komen tot het reeds ondertekende sociaal plan met de huidige bewoners en !Woon. Tevens is door woningcorporatie Stadgenoot alsmede de gemeente uitgebreid geconsulteerd en geparticipeerd inzake de nieuwbouwplannen. Op de informatieavond (d.d. 8 juli 2019) over het concept stedenbouwkundig plan Nolensstraat, waarvoor 600 uitnodigingen zijn verstuurd, waren acht bewoners/omwonenden aanwezig. Hiervan waren twee aanwezigen tegen de sloop/nieuwbouwplannen.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

C. Schippers
Directeur Grond en Ontwikkeling

Bijlage: concept Stedenbouwkundig Plan Nolensstraat