Nummer VN2020-004622

Directie rve monumenten en archeologie

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 14 april 2020

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (30)

Kunst en Cultuur, Monumenten en Erfgoed (41)

Agendapunt B15

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het voornemen van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West om de woningbouwblokken aan de Nolensstraat 6-154 niet aan te wijzen als gemeentelijk monument

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de aanvraag van Erfgoedvereniging Heemschut om de bouwblokken aan de Nolensstraat 6-154 aan te wijzen tot gemeentelijk monument;
2. Kennis te nemen van de waardestelling van Monumenten en Archeologie (MenA) waarin wordt geconstateerd dat de bouwblokken aan de Nolensstraat 6-154 monumentale waarden bezit;
3. Kennis te nemen van het advies van de subcommissie Aanwijzen Monumenten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK);
4. Kennis te nemen van de zienswijzen van Erfgoedvereniging Heemschut en de eigenaar van de Nolensstraat 6-154 (Woningcorporatie Stadgenoot / gemeente Amsterdam);
5. Kennis te nemen van de gevolgen van het aanwijzen dan wel niet aanwijzen als gemeentelijk monument van Nolensstraat 6-154;
6. In te stemmen met het voornemen van het dagelijks bestuur van Nieuw-West om Nolensstraat 6-154 niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument en ruimtelijke en maatschappelijke belangen zwaarder te laten wegen dan het belang van behoud van de monumentale waarde van de bouwblokken en daarbij het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet te volgen.

Kernboodschap

Erfgoedvereniging Heemschut heeft op 21 juni 2019 verzocht om de bouwblokken aan de Nolensstraat 6-154 aan te wijzen als gemeentelijk monument. 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- 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.

Bestuurlijke achtergrond

De woningbouwblokken aan de Nolensstraat 6-154 liggen in een ontwikkelgebied, waarvoor momenteel sloop-nieuwbouwplannen worden opgesteld. Er zijn verschillende besluiten daartoe genomen:

1. Gemeenteraadsbesluit vernieuwingsplan Geuzenveld-Zuid (met sloop panden, 2004);

2. Gemeenteraadbesluit vastgestelde nota Schoonheid van Amsterdam waarderingskaarten met vermelding sloopbesluit; (2016); hierbij dient te worden opgemerkt dat MenA indertijd geen ordewaardering aan de panden heeft toegekend, het gaat om één van de zogeheten witte vlekken op de ordekaart in het AUP;

3. Besluit DB Nieuw-West start/peildatum herhuisvesting (februari 2019);

4. Gemeenteraadsbesluit bestuursopdracht ontwikkelbuurten (februari 2019);

5. Gemeenteraadsbesluit Principebesluit Geuzenveld-Slotermeer (februari 2019);

6. Collegebesluit tot vrijgave inspraak Stedenbouwkundig plan (juni 2019).

Bestuurlijke prioriteit

Er is een relatie met de bestuursopdracht Ontwikkelbuurten.

Wettelijke grondslag

Artikelen 2 en 3 van de Erfgoedverordening Amsterdam.

Het al dan niet aanwijzen van een gemeentelijk monument is een bevoegdheid van het College van B&W. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan het dagelijks bestuur (Verordening op het lokaal bestuur, bevoegdheden register 4, E 5 en E6.

Toelichting: op grond van de algemene bepalingen en beperkingen mogen de bevoegdheden van het dagelijks bestuur alleen worden uitgeoefend wanneer deze binnen de stedelijke kaders worden uitgeoefend. Het dagelijks bestuur wil afwijken van het advies van de CRK, hetgeen als een afwijking van het stedelijk kader wordt beschouwd. Daarom is het noodzakelijk om eerst afstemming met het oorspronkelijk bevoegd gezag (het college van B&W) te hebben, voordat het dagelijks bestuur gebruik mag maken van aan haar toegekende bevoegdheid (d.w.z. het besluit nemen tot aanwijzing van een gemeentelijk monument).

Onderbouwing besluit

N.a.v. de terinzagelegging van het stedenbouwkundig plan heeft Erfgoedvereniging Heemschut op 20 juni 2019 een aanvraag gedaan tot aanwijzing als gemeentelijk monument. 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.

MenA heeft een redengevende beschrijving opgesteld, er is advies gevraagd aan de CRK en belanghebbenden zijn om hun zienswijzen gevraagd. In het kader van de aanwijzingsprocedure zijn alleen de eigenaar, beperkt gerechtigden en monumentenorganisaties belanghebbende en kunnen zij hun zienswijze kenbaar maken. In dit geval zijn dit woningcorporatie Stadsgenoot als eigenaar, de gemeente Amsterdam als beperkt gerechtigde (erfpacht) en Erfgoedvereniging Heemschut als aanvrager. Daarnaast hebben bewoners en omwonenden hun standpunt kenbaar gemaakt.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw West heeft kennisgenomen van de mondelinge toelichting van Stadgenoot en Heemschut op haar zienswijzen.

Alle beschikbare stukken op basis waarvan het dagelijks bestuur en het college 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)

In de brief van Heemschut wordt het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West gevraagd om de woningbouwblokken aan de Nolensstraat 6-154 aan te wijzen tot gemeentelijk monument.

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 gaafheid/ herkenbaarheid en zeldzaamheid.

Ad 3: Kennis te nemen van het advies van de subcommissie Aanwijzen Monumenten van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) (bijlage 3)**.**

Conform de Erfgoedverordening laat het bevoegd gezag zich adviseren voor de onafhankelijke CRK. De commissie hanteert bij de advisering de selectiecriteria voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten. Zij beoordeelt of een pand, object, complex of gebied voor Amsterdam van belang is vanwege de stedenbouwkundige, architectonische en/of cultuurhistorische waarde. Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre het object nog gaaf en/of zeldzaam is voor een bepaalde periode of voor een bepaald (gebouw)type.

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 bewonerscommissie 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 een derde middensegment woningen en twee derde 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. De stichting doet als aanbeveling om 1 haak van het ensemble te behouden.
- 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.

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

Standpunt bewonerscommissie en drie omwonenden

De bewonerscommissie en terugkeerders voelen zich niet gehoord en niet serieus genomen (brief 4). 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.

Drie omwonenden hebben hun steun betuigd om de blokken aan te wijzen als gemeentelijk monument vanwege hun cultuurhistorische waarde en duurzaamheid (bijlage Mail).

Ad 5. Kennis te nemen van de gevolgen van het aanwijzen dan wel niet aanwijzen als gemeentelijk monument van Nolensstraat 6-154

Gevolgen niet aanwijzen als gemeentelijk monument

Als het college besluit in te stemmen met het voornemen van het dagelijks bestuur Nieuw-West 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.

Gevolgen aanwijzen als gemeentelijk monument

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 sloop-nieuwbouw plaats zal gaan vinden.
- Planschade en verlies grondopbrengsten.

Ad 6: In te stemmen met het voornemen van het dagelijks bestuur Nieuw-West om Nolensstraat 6-154 niet aan te wijzen tot gemeentelijk monument en ruimtelijke en maatschappelijke belangen zwaarder te laten wegen dan het belang van behoud van de monumentale waarde van het gebouw en daarbij dus het positieve advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet te volgen.

Afweging

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; de wethouders Monumenten en Ruimtelijke Ordening hebben tijdens een werkbezoek samen de locatie bezocht en blokken in ogenschouw genomen. Ook hebben zij toen de indieners van een zienswijze gehoord. 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 college stemt daarom in met het voornemen van het dagelijks bestuur van Nieuw-West om de woningbouwblokken gelegen aan Nolensstraat 6-154 niet aan te wijzen als gemeentelijk monument en daarbij dus niet het positieve advies van de CRK te volgen.

Volgende processtappen

Na afstemming met het oorspronkelijk bevoegd gezag (het college van B&W) kan het dagelijks bestuur van Nieuw-West het besluit nemen om 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.

Participatie

Wethouders Van Doorninck en Meliani hebben een bezoek aan de woningbouwblokken ter plaatse gebracht, waarbij er contact is gelegd met buurtbewoners.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Er zijn geen financiële gevolgen. Door Nolensstraat 6-154 niet aan te wijzen als gemeentelijk monument kan de beoogde sloop-nieuwbouwontwikkeling plaatsvinden zonder extra kosten.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Belanghebbenden en bewoners/omwonenden in het gebied worden op de hoogte gesteld van de uitkomst van dit besluit.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2020-019848	Advies (pdf)
AD2020-019405	Bijlage 1 - Aanvraag Heemschut dd juni 2019.pdf (pdf)
AD2020-019401	Bijlage 2A - 2019-08-27 BR bij beschrijving nolensstraat 6-154.pdf (pdf)
AD2020-019396	Bijlage 2B - monumentbeschrijving_Nolensstraat 6-154.pdf (pdf)
AD2020-019399	Bijlage 3 - CRK_brief_advies_Nolensstraat 6-154.pdf (pdf)
AD2020-019397	Bijlage 4 - Brief 1 Zienswijze Stadgenoot.pdf (pdf)
AD2020-019402	Bijlage 5 - Brief 2 Zienswijze G & O.pdf (pdf)
AD2020-019404	Bijlage 6 - Brief 3 zienswijze Heemschut.pdf (pdf)
AD2020-019400	Bijlage 7 - Brief 4 standpunt bewoners Nolensstraat.pdf (pdf)
AD2020-019403	Bijlage 8 - mail steunbetuiging 3 omwonenden.pdf (pdf)
AD2020-019398	Bijlage 9 - 2019-12-10 DB intentie niet aanwijzen Nolensstraat 6-154.pdf (pdf)
AD2020-019335	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Monumenten & Archeologie, [redacted] 06-[redacted], [redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten