

LOSBL@D 2022-1

Op 16 december 2021 bestond de stichting LOSB 1 jaar. Die eerste verjaardag is vanwege de lockdown niet echt gevierd. Net als bij de oprichting, toen er ook een lockdown was en er van de 7 oprichters, maar twee – de voorzitter als enig aanwezige en de (ad interim) secretaris-penningmeester per telefoon - de oprichtingsakte bij de notaris konden tekenen.

Het eerste bestuur bleef mede daarom beperkt tot twee personen. Een lastige start, waardoor de activiteiten in het begin maar langzaam op gang kwamen en deze eerste nieuwsbrief pas nu verschijnt.

Stand van zaken

Toch hebben we in dit eerste jaar allerm minst stilgezeten. In de eerste plaats vroegen de lopende projecten en diverse nieuwe aanvragen veel tijd, zie het overzicht hierna.

Veel tijd is ook besteed aan de opbouw van de organisatie: uitbreiding van het bestuur en vrijwilligers voor het ondersteuningsteam. Hoewel het - zoals bij de meeste vrijwilligersorganisaties - allesbehalve eenvoudig blijkt om menskracht te vinden lijkt de aanvulling van het bestuur op korte termijn te gaan lukken.

Het vinden van deskundigen ondersteuners is lastiger. Bij de beoordeling van nieuwe aanvragen zal voorlopig mee moeten wegen of er voldoende ondersteuning geboden zal kunnen worden. Het ligt in de bedoeling om daarvoor, en voor het werven van donateurs, een campagne op te zetten.

Bankrekening en website

Inmiddels beschikt de stichting over een website en bankrekening. Vooral dat laatste heeft door de nieuwe anti-witwas regels lang geduurd. Pas eind november keurde de Rabobank de aanvraag goed en beschikt de stichting over een IBAN-nummer en na nog wat hobbels kon de rekening pas kort voor de kerst in gebruik genomen worden.

De website ging sneller; de domeinnaam losb.nl was nog vrij en snel geregeld. De inrichting van de website is nog voorlopig; uitbreiding met een apart deel voor projecten, donateurs en bestellen van informatiemateriaal enzovoorts volgt nog.

Het aanvragen van een ANBI status is in procedure. Het mede daarvoor benodigde beleidsplan is in concept gereed, evenals een nieuwe informatiebrochure (zie hierbij) en een brochure over de vraag renoveren of sloop-nieuwbouw als begin van een reeks LOSB infobrochures.

Projecten

De projectenlijst telt inmiddels 12 projecten, waarvan 5 van voor de formele oprichting van de stichting en 5 inmiddels afgesloten.

Niet onverwacht zijn het vooral vooroorlogse monumentale sociale woningbouw-buurt die een beroep op het LOSB doen. Veel daarvan zijn in de stadsvernieuwingsperiode van de jaren '70-'90 gesloopt of gerenoveerd en/of later alsnog gesloopt. Wat er nu nog staat zijn monumentale buurten en eigenlijk alleen al daarom, en mede gezien het zeer geringe aantal, beschermenswaardig erfgoed. Desondanks blijken veel woningcorporaties ze vooral als nieuwbouwgrond te beschouwen. Met Erfgoedvereniging Heemschut en de Woonbond vindt inmiddels overleg plaats over een gezamenlijke publiciteitscampagne.

Projecten die in de afgelopen periode veel aandacht en tijd kosten waren:

Bloemwijk, Alkmaar

Monumentale vooroorlogse sociale woonbuurt (1916-1924) met 179 woningen in de vorm van een stedelijk tuindorp ontworpen door de destijds bekende architect Jan Stuijt. Voormalig LOS-project; in de jaren '80 gerenoveerd.



Sloop-nieuwbouw voor 170 woningen van woningcorporatie Van Alckmaer voor Wonen in nauwe samenwerking met de gemeente Alkmaar.

Hulpvraag van de Bewonerscommissie Stop Sloop, een van de twee bewonerscommissies; de andere is niet tegen sloop, veel van die bewoners willen de kans op een andere woning pakken.

Pogingen om samen met de Historische Vereniging Alkmaar, Heemschut NH en het Cuypersgenootschap alternatieven aan de orde te stellen kregen vanaf het begin geen kans. Voor een erfgoed-waardstelling door bureau SteenhuisMeurs werd pas opdracht gegeven na het sloopbesluit; een second-opinion door Bouwhulp Groep werd beperkt tot één van de twee complexen, en hoewel de conclusie was dat renovatie - zelfs uitgaande van de overdreven zware eisen van de corporatie - goed mogelijk was afgewezen en later door de gemeente met opzet verdraaid tot het tegenovergestelde.

Nadat een ongeïnteresseerde gemeenteraad de bezwaren tegen het sloop-bestemmingsplan had weggewuifd - evenals een compromis van de erfgoedorganisaties om tenminste een klein deel met het monumentale poortgebouw te bewaren -, restte slechts een weinig kansrijke beroepsprocedure. Omdat de meeste bewoners inmiddels al deels onder intimidatie waren geherhuisvest en het verzet was geknakt is de bijstand beëindigd. De sloop is inmiddels begonnen, nota bene met het monumentale poortgebouw, zie foto, tot dan toe een gemeentelijk monument... Het project verdient een grondige evaluatie, al is het maar om de tranen en frustratie een plek te geven.

Rode Buurt, Zandijk

Sloop van vooroorlogse sociale woonbuurt t.b.v. nieuwbouw. Hulpvraag van Bewonerscommissie Rode Buurt/Complex 164.



De Rode Buurt (1921) omvat 96 woningen ontworpen door de sociaaldemocratische architecten Gulden en Geldmaker. Volgens een quick scan van bureau SteenhuisMeurs is de buurt van hoge cultuurhistorische waarde en volgens de gemeentelijke erfgoedinventarisatie zelfs het best bewaarde tuindorp in Zaanstad.

Hoewel alle bewoners van complex 164 tegen sloop zijn is ook hier een andere bewonerscommissie die niet tegen sloop is omdat veel bewoners liever de kans op een andere woning willen pakken.

Woningcorporatie Parteon hield aanvankelijk vast aan volledige sloop-nieuwbouw maar is inmiddels onder druk van de gemeente bereid om te renoveren mits het aan de binnenzijde gelegen blok van 26 woningen aan de Domela Nieuwenhuisstraat gesloopt wordt ten behoeve van nieuwbouw van 24 woningen.

Vanuit het besef dat het vooroorlogse volkshuisvestings-erfgoed bescherming verdient heeft de gemeente Zaanstad een - inmiddels voor veel andere gemeenten als voorbeeld dienende - inventarisatie laten uitvoeren, waarin de Rode Buurt in de top staat. Omdat de planvorming over de Rode Buurt het verst gevorderd is, vormt de besluitvorming een belangrijk precedent voor de aanpak van de overige geïnventariseerde buurten en ver daarbuiten. De betrokken Zaanse corporaties zijn zich hiervan bewust en zetten onder aanvoering van Parteon principieel in op het zelfbeschikkingsrecht als vastgoedeigenaren.

Op verzoek van de gemeenteraad heeft het LOSB een notitie over de vergelijking renovatie en sloop-nieuwbouw opgesteld die ook als basis zal dienen voor een algemenere info-brochure.

Parkhotel, Bergen NH

Sloop van monumentale pension-villa t.b.v. nieuwbouw. Hulpvraag van diverse omwonenden en winkeliers.



Het bekende Parkhotel in het centrum van Bergen is enige jaren geleden door ontwikkelaar Middenmeer BV alias de heer D. Kat aangekocht voor herontwikkeling tot 5-sterren tophotel. Daartoe zou het grootste deel door nieuwbouw vervangen worden maar het oudste deel - Pension Erica uit 1910 - gerenoveerd en in oude glorie hersteld worden, hetgeen als belangrijkste ruimtelijke en cultuurhistorische grondslag in (de toelichting op) het bestemmingsplan werd vastgelegd. Terecht, want als een van de eerste en meest centraal gelegen pensions is Erica het monumentale boegbeeld van de ingrijpende transformatie van Bergen van arm boerendorp tot internationaal bekend kunstenaars- en toeristenoord.

Maar die belofte bleek helaas weinig waard. Want

kort voor de verlening van de omgevingsvergunning kwam het bericht dat de gemetselde fundering van Erica zou te slecht zijn. In werkelijkheid bleek dat de tweelaagse parkeerkelder ook onder het ruim honderd jaar oude gebouw was gepland, maar waren de technische problemen en de kosten daarvan waarschijnlijk zwaar onderschat. Het gemeentebestuur accepteerde het en verleende de omgevingsvergunning, zij het onder de voorwaarde van exacte herbouw van Erica.

Tegen de sloop kwamen niettemin bezwaren. Nadat het gemeentebestuur die afwees en een beroepsprocedure via de rechtbank en de Raad van State uiteindelijk stuitte op gebrek aan belang, werd de omgevingsvergunning eind 2019 onherroepelijk.

Maar in plaats van snel met de bouw te starten, melde ontwikkelaar Kat inmiddels andere plannen te hebben. Want herbouw van Erica zou volgens hem te duur zijn en het hotel te klein.

Voor dit nieuwe massale en veel hogere bouwplan zonder Erica werd begin november omgevingsvergunning verleend. Dat plan blijkt echter zoveel overtredingen van het bestemmingsplan te bevatten dat het een raadsel is waarom het desondanks is goedgekeurd. Toch werden de bezwaren daartegen van o.a. stichting Behoud Bouwkunst Bergen, Heemschut NH en LOSB behalve op één punt – de feestzaal annex disco – afgewezen.

Na een raadpleging van de betrokken Bergense bevolking middels een advertentie in het Bergens Nieuwsblad (te betalen uit de boete wegens overschrijding van de beslistermijn) waarop ruim 80 personen reageerden met “doorgaan”, hebben Behoud Bouwkunst Bergen, het LOSB en de bewoonster van de naastliggende bovenwoning beroep aangekend bij de Rechtbank. De behandeling daarvan zal naar verwachting dit voorjaar plaatsvinden.

Hooiberg, Bergen NH

Sloop van een monumentale zomerwoning voor nieuwbouw. Hulpvraag van bewoners uit omgeving.



De Hooiberg is een zomerwoning met een hoog rieten dak die de architecten Eibink en Snellebrand voor zichzelf lieten bouwen. Als bijzonder laat-

Amsterdamse-school monument met een bijzondere geschiedenis – na WO-II bouwde Eibink een woning voor zichzelf ernaast en zo'n ensemble is uniek – had het eigenlijk al lang als monument beschermd moeten zijn; meerdere van de door hen ontworpen gebouwen in Bergen zijn al heel lang rijksmonument.

Bovendien zou – zoals de regionale krant het verwoordde - voor de zoveelste keer “weer een typische Bergense villa tegen de vlakte” gaan om plaats te maken voor een pompeuze villa, en dat roept steeds meer verzet op. Inmiddels is tegen de sloop bezwaar aangetekend.

Plein van Bakema, Bergen NH

Sloop en herstructurering winkelcentrum met galerijflat ca. Hulpvraag diverse bewoners.



Al vele decennia worstelt Bergen met de bebouwing van het gat dat overbleef na de sloop van het station en emplacement van “Bello”, de spoorlijn Alkmaar-Bergen aan zee. Architect Jaap Bakema ontwierp daarvoor een klein zusje van de Rotterdamse Lijnbaan dat in 1961 werd opgeleverd. Daarna zijn nogal rommelig diverse andere gebouwen toegevoegd maar een samenhangend geheel kwam er niet. Het (te) ambitieuze structuurplan Mooi Bergen 2010 gaat uit van sloop en vervanging door 4/5-laagse nieuwbouwappartementen. Inmiddels is het gebied mede door brand zwaar verloederd, een flink deel van de flats en winkels leeg en ligt een ontwerp-omgevingsvergunning ter visie. Met Heemschut en Cuypersgenootschap worden bezwaren/zienswijzen voorbereid.

Overige projecten

In samenwerking met o.a. Heemschut is het LOSB betrokken bij diverse projecten waar voorlopig volstaan wordt met stand by overleg en advies op afroep, zie ook het projectoverzicht in de bijgaande infolder.

Wilt u het LOSBI@d regelmatig ontvangen?
Wordt donateur, dan houden wij u op de hoogte!
NL14 RABO 0374 8963 64 t.n.v. Stichting LOSB

Het LOSB verdient uw steun!



De stichting Landelijk Ondersteuningsteam Sloopbedreigde Bouwwerken en Buurten - LOSB ondersteunt bewoners en andere betrokkenen die te maken krijgen met meestal ongewenste sloopplannen in hun buurt. Soms betreft het alleen een enkel gebouw, vaak ook gaat het om de buurt en hun eigen woning. Het zijn vrijwel altijd diep in de woon- en leefomgeving ingrijpende processen, vooral als het jezelf overkomt.

Voor hulp en advies daarbij konden bewoners(groepen) in het verleden vaak terecht bij het lokale opbouwwerk, maatschappelijk werk en/of huurders- of woonadvies-organisaties. En niet te vergeten het in 1973 met hulp van staatssecretaris Jan Schaefer opgerichte Landelijk Ombudsteam Stadsvernieuwing. – LOS. Maar voor zover die voorzieningen tegenwoordig nog bestaan, is de capaciteit uiterst beperkt.

Nu Nederland zich in een nieuwe diepe wooncrisis bevindt, neemt ook de sloopdruk toe. Groeiende structurele tekorten aan vooral betaalbare woningen, gecombineerd met een zeer lage rente en een geliberaliseerde vastgoedmarkt, maken de handel in woonruimte en bouwgrond lucratief. Het jaagt de prijs van huizen en grond omhoog.

Het zijn vooral oudere buurten en gebouwen, vaak op aantrekkelijke plekken dicht bij het centrum, die kwetsbaar blijken voor sloop. Regelmatig gaat het om karakteristieke panden met erfgoedwaarde waarvan de waarde als bouwgrond hoger is dan die van het pand zelf. Niet toevallig zijn het juist dit soort buurten en gebouwen waaraan bewoners en gebruikers het meest gehecht zijn. Sloopplannen van bovenaf of waar bewoners en gebruikers niet over konden meebeslissen, zullen dan ook altijd stuiten op verzet.

Doel

Het LOSB heeft als doel om bewoners en andere betrokkenen die zich verzetten tegen sloop bij te staan met kennis en advies en als het moet juridische ondersteuning. Het is in die zin - en in naam en werkwijze - een voortzetting van de in 1997 in de Nederlandse Woonbond opgegaane stichting LOS. De Woonbond is zelf onvoldoende in staat om in dat doel te voorzien en steunt het initiatief.

Oprichters en bestuur

De volgende personen zijn als oprichters resp. bestuurders bij het LOSB betrokken:

- Marie Annet van Grunsven, Rotterdam – secretaris/penningmeester a.i.
- Leo Heemskerk, Alkmaar
- Menno Janssen, Rotterdam-Crooswijk
- Elizabeth Poot, Rotterdam
- Peter de Regt, Rotterdam
- André Thomsen, Bergen (NH) – voorzitter
- Agnes Verweij, Rotterdam
- Frits David Zeiler, Bergen (NH)

Projecten

Het LOSB was en is betrokken bij de volgende, merendeels al langer lopende ondersteuningsprojecten:

- Binnebybuurt, Hoorn: 38 vooroorlogse woningen; woningcorporatie Intermaris; voormalig LOS-project. Helaas gesloopt, afgerond.
- Ringers, Alkmaar: voormalige chocoladefabriek, van sloop naar transformatie; i.s.m. Historische Vereniging Alkmaar; inmiddels gemeentelijk monument. Met succes afgerond.
- Kogelijsplein en Marshall-woningen, Bergen (NH); woningcorporatie Kennemer Wonen; van sloop naar renovatie; i.s.m. Woonbond. Met succes afgerond.
- Bloemwijk, Alkmaar; woningcorporatie Van Alckmaer voor Wonen; sloopplan 179 vooroorlogse woningen, architect Jan Stuijt t.b.v. nieuwbouw van 170 woningen i.s.m. de Historische Vereniging Alkmaar, Heemschut NH en Cuypergenootschap. Beëindigd omdat het bewoners verzet geknakt en de sloop inmiddels begonnen is, nota bene met het monumentale poortgebouw... Evaluatie in voorbereiding.
- Plein, Bergen (NH); winkelcentrum met etagewoningen; architect Jaap Bakema; was beoogd rijksmonument maar gemeente wil sloop. Bezwaar daartegen i.s.m. Heemschut NH en Cuypergenootschap.
- Rode Buurt, Zaandijk; woningcorporatie Parteen; 86 vooroorlogse woningen, architecten Gulden en Geldmaker; sloop en/of renovatie nog in discussie; erfgoedwaarde formeel erkend. Advies en ondersteuning i.s.m. Zaans Erfgoed en Heemschut NH.
- Parkhotel, Bergen (NH); ontwikkelaar Middenmeer; sloop monumentaal Pension Erica, icoon van de transformatie van klein boeren dorp tot internationaal kunstenaars- en toeristencentrum. Bezwaar daartegen i.s.m. Heemschut NH en stichting Behoud Bouwkunst Bergen; beroepsprocedure loopt nog.
- Oostwijk, Koedijk; woningcorporatie Woonwaard; sloop 38 vnl. iconische vooroorlogse tuinders-woningen. Stand-by i.s.m. Historische Verenigingen Koedijk en Alkmaar en Heemschut NH.
- Diverse projecten, Rotterdam i.s.m. diverse organisaties o.a. menno@crooswijk.com. Stand-by en advies.
- Hooiberg, Bergen (NH); dreigende sloop zomenwoning van architecten Eibink en Snellebrand, een bijzonder laat-Amsterdamse-school monument met een bijzondere geschiedenis.
- Tuindorp Keverdijk, Naarden; 42 dubbele woningen in monumentaal tuindorp; sloop en/of renovatie nog in discussie. Hulpvraag in behandeling.

Help ons!

Voor de verdere uitbouw van de stichting – uitbreiding bestuur en ondersteunings-team, website, nieuwsbrief, onderzoek en evaluaties, het inhuren van juridische ondersteuning en voeren van juridische procedures – hebben wij dringend behoefte aan vrijwilligers en donateurs die het doel en het werk van de stichting willen steunen met hun hulp of een donatie.

Help ons met een donatie op NL14 RABO 03748963 64 of stuur een mailtje naar info@losb.nl.

Ja, ik ben geïnteresseerd in het LOSB en wil het graag steunen met een bijdrage.

Naam: email:

Het LOSB verdient uw steun!

IBAN: NL14 RABO 0374 8963 64
www.losb.nl – info@losb.nl



Het LOSB verdient uw steun!

IBAN: NL14 RABO 0374 8963 64
www.losb.nl – info@losb.nl

