

LOSBI@d 2022-2

Dit tweede LOSBI@d begint met het verse goede nieuws dat de ANBI erkenning is toegekend. Dat betekent dat de bijdragen van donateurs fiscaal aftrekbaar zijn! Dat vergroot de kans om met succes donateurs en fondsen te verwerven aanzienlijk. En dat werd hoog tijd, want we komen overal handjes tekort. Er is inmiddels weer veel gebeurd en dus veel nieuws te melden. Ook nu weer ging de meeste aandacht naar de ondersteuning, waaronder 3 nieuwe projecten, een manifest en de petitie "Slopen? Nu even niet!" Het was weer zo druk voor onze kleine organisatie dat ook deze nieuwsbrief weer later verschijnt.

Stand van zaken

In de eerste plaats vroegen de lopende projecten en diverse nieuwe aanvragen weer veel tijd, zie het overzicht hierna.

Veel tijd vroeg ook de ANBI-aanvraag en vooral de voorwaarden die daarvoor gelden, zoals jaarrekening, jaarverslag, beleidsplan en begroting die allemaal voor het eerst opgesteld moesten worden en op de website gepubliceerd. Maar we hebben nu een up-to-date administratie en nieuwe website.

Dankzij de bijdragen van genereuze donateurs en een flinke dwangsom wegens overtijdig besluiten van de gemeente Bergen is er tot nu toe voldoende in kas voor de noodzakelijke uitgaven, zoals de website en de administratie. De grootste uitgaven betreffen de projecten en met name de griffierechten voor de lopende beroepsprocedures.

Bestuur en organisatie

Het vinden van vrijwilligers voor het bestuur en deskundige ondersteuning blijft lastig. Er hebben zich inmiddels enkele kandidaten gemeld zodat de nodige uitbreiding van het bestuur in zicht komt, maar er blijft behoefte aan nog enkele kandidaten, en vooral een penningmeester.

Bij de beoordeling van nieuwe hulpvragen zal voorlopig nog mee moeten wegen of er voldoende ondersteuning geboden kan worden. Nu de ANBI erkenning er ligt kan daarvoor - en voor het werven van donateurs - een campagne worden opgezet.

Beleidsplan

Het nieuwe beleidsplan geeft een blauwdruk voor de gewenste ontwikkeling van het LOSB. Essentieel daarvoor is in deze startfase een landelijk supportpunt met een betaalde coördinator en/of bureau-medewerker als spil voor de uitbouw van de organisatie en de nodige samenwerking met o.a. onderwijsinstellingen. Voor de ontwikkeling van het LOSB is dat van levensbelang. Ooit was de bloei van het LOS daaraan te danken.

Projecten

De projectenlijst telt inmiddels 11 projecten, waarvan 4 van voor de formele oprichting van de stichting, 1 inmiddels afgesloten wegens sloop, 8 actieve projecten en 2 stand-by.

Niet onverwacht zijn het vooral vooroorlogse monumentale sociale woningbouw-buurtten die een beroep op het LOSB doen. Veel van dat soort buurtten zijn in de stadsvernieuwingsperiode van de jaren '70-'90 of later gesloopt. Wat er nu nog staat is alleen al daardoor voor de betreffende stad of dorp uniek cultuurhistorisch erfgoed.

Maar de werkelijkheid is anders. Woningcorporaties hebben productieafspraken gemaakt die alleen nog maar realiseerbaar zijn op eigen bebouwde grond omdat andere nieuwbouwlocaties - zo die er al zijn - in handen zijn van ontwikkelaars en/of ondanks strakke taakstelling wat betreft aandeel sociale nieuwbouw niet beschikbaar en/of te duur zijn.

Slopen? Nu even niet!

Hoewel veel gemeenten daarom maar akkoord gaan met sloop leert de ervaring dat de volkshuisvestelijke winst daarvan vrijwel altijd negatief is. Want het aantal voor de doelgroep geschikte woningen dat er voor terugkomt is vrijwel altijd geringer en een stuk duurder dan er stond.

Duurzame renovatie is - zeker in deze tijd van nieuwe woningnood - een beter en goedkoper alternatief. Het is beter voor mens en milieu, levert in combinatie met slimme op- en aanbouw aanzienlijk meer geschikte woningen op, en voorkomt onnodige gedwongen verhuizingen en onnodig slooppafval. >p. 2

Slopen? Nu even niet!

10 redenen voor een moratorium op onnodige sloop

Lees het manifest op www.losb.nl en

Teken de petitie op <https://actie.degoede-zaak.org/petitions/slopen-nu-even-niet>

Het levert bovendien aanzienlijk minder voor het milieu en klimaat schadelijke emissies op en dus blijft er meer over voor echt nodige nieuwbouw.

Met Erfgoedvereniging Heemschut en de Woonbond is overleg geweest over een gezamenlijke aanpak. Het manifest "Slopen? Nu even niet!" is mede het resultaat daarvan..

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

Rode Buurt, Zaanwijk

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



Dit volkshuisvestingsmonument uit 1921 omvat 96 woningen ontworpen door de sociaaldemocratische architecten Gulden en Geldmaker.

Op de door de gemeente Zaanstad opgestelde inventarisatie van waardevolle vooroorlogse woonbuurten staat de buurt in de top drie van te behouden buurten als het best bewaarde tuindorp in Zaanstad.

Inmiddels is verhuurder Parteon 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. Gesteund door de andere betrokken Zaanse woningcorporaties wil Parteon daarmee sloop als principeel recht handhaven. Anderzijds schiet dat de bodem onder de veelgeprezen op preventief behoud gerichte Zaanse aanpak lek. Met Zaanse Erfgoed en Heemschut wordt daarom overlegd hoe de sloop als precedent te voorkomen.

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.

Inmiddels is de omgevingsvergunning voor de renovatie aangevraagd, maar voor de sloop-nieuwbouw nog niet. Op een verzoek om informatie daarover heeft het gemeentebestuur al weken lang niet gereageerd.

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 weinig waard. Hoewel de inmiddels onherroepelijk geworden omgevingsvergunning herbouw van pension Erica vereist voelt de eigenaar daar niets voor. Voor een nieuw massaler en veel hogere bouwplan zonder Erica werd begin november omgevingsvergunning verleend. Daartegen, en tegen de vele andere overtredingen van het bestemmingsplan hebben de stichting Behoud Bouwkunst Bergen, het LOSB en de bewoonster van de naastliggende bovenwoning beroep aangekend bij de Rechtbank. Een datum voor de behandeling daarvan wordt binnenkort verwacht.

Hooiberg, Bergen NH

Sloop van een monumentale zomerwoning voor nieuwbouw. Hulpvraag van bewoners uit omgeving. Dit voor Bergen iconische zomerhuisje met hoog rieten dak, die de architecten Eibink en Snellebrand voor zichzelf lieten bouwen – een laat-Amsterdamse-school monument met een bijzondere geschiedenis – had eigenlijk al lang als monument beschermd moeten zijn; meer van de door hen ontworpen gebouwen in Bergen zijn al heel lang rijksmonument.

>p. 3



Desondanks dreigt – 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 ondanks bezwaar van de stichting Behoud Bouwkunst Bergen en het LOSB vergunning voor sloop nieuwbouw verleend, waartegen het LOSB beroep heeft aangetekend. Omdat de eigenaar desondanks het pand dichtspijkerde en een sloopbedrijf inhuurde bleek ook een verzoek tot voorlopige voorziening nodig dat begin juni dient.

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; een stedenbouwkundige nachtmerrie met alleen maar achterkanten.

Architect Jaap Bakema ontwierp daarvoor een klein zusje van de Rotterdamse Lijnbaan dat in 1961 werd opgeleverd. Daarna zijn nogal rommelig 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 op winkels en horeca voor het gehele gebied; maar eerdere plannen aan de zuidkant werden eerder al door de Raad van State afgewezen. Inmiddels staan veel winkels en een voormalige bank leeg of in anti-kraak gebruik, is een deel van

de winkelstrip mede door brand zwaar verloederd en is de grond onder Bakema's Plein verkocht aan een ontwikkelaar die de flats onbewoonbaar gemaakt heeft en een plan voor twee afzonderlijke woon/winkeltorens heeft ingediend; en dat alles zonder een nieuw bestemmingsplan maar met losse wijzigingen van het uit 1977, waardoor ook de gemeenteraad buiten spel is gezet.

Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning voor de torens hebben o.a. Heemschut en het LOSB bezwaren/zienswijzen ingediend die inmiddels zijn afgewezen. Op korte termijn moet nu - zo mogelijk samen met Heemschut - beroep bij de Raad van State worden ingesteld.

Tuindorp Keverdijk, Naarden

Met sloop t.b.v. nieuwbouw bedreigde vooroorlogse sociale woonbuurt. Hulpvraag van Stichting Mooi Tuindorp Keverdijk.



Deze 42 door architect Leendert Streefkerk in 1921 als ruim opgezet tuindorp ontworpen bijzondere twee-onder-1-kap woningen aan de Huibert van Eijkenstraat waren de eerste stenen bebouwing buiten de middeleeuwse vesting en met een eerder project van dezelfde architect de eerste sociale woningbouw in Naarden.

Woningstichting Naarden wil de woningen – en de twee vroeg-naoorlogse duplexwoningen in het midden - vervangen door nieuwbouw, maar de bewoners, die inmiddels zelf veel aan de woningen hebben verbeterd, zijn daar fel op tegen. En voor wie daar in die ruime groene buurt rondloopt is dat begrijpelijk.

De gemeenteraad is kritisch. Een in opdracht van de gemeente uitgevoerd cultuurhistorisch onderzoek geeft aan het merendeel van de woningen een hoge waarde, waarover een in opdracht van de woningstichting uitgevoerde nogal vluchtige second opinion van een ander bureau vervolgens weer wat minder positief was.

Inmiddels hebben Heemschut met Cuypersgenootschap en het LOSB zich elk in een advies aan het gemeentebestuur achter het behoud van de buurt gesteld, waarop nog niet is gereageerd. Wordt dus vervolgd.

Peperstraat Zaandam

7 blokken met in totaal 122 door de gemeente Zaanstad voor sloop-nieuwbouw aangewezen galeijflats boven winkels en kantoren aan beide zijden van de Peperstraat oostelijk van de Zaan in Zaandam, oorspronkelijk ca. 1960 als premie-huur-flats gebouwd door diverse pensioenfondsen en woningcorporatie ZVH. Hulpvraag van de Burenvereniging Peperstraat.

Aanvankelijk was voor 3 blokken vergunning verleend om de kantoren te transformeren tot woning; overigens zonder overleg met de bewoners. Totdat de gemeente Zaanstad met de oekaze kwam om alle flatblokken in de Peperstraat te vervangen door hoge nieuwbouw, want volgens een brief aan de bewoners is er behoefte aan nieuwe woningen, "Ook Zaanstad draagt zijn steentje bij om het woningtekort af te laten nemen". Waarom dat nieuwbouw moet zijn met opoffering van zoveel betaalbare bestaande woningen wordt niet vermeld.



Gezien de ligging van de Peperstraat als belangrijke ontsluitingsweg aan de Zaan en de binnenstad spelen ook stedelijke ambities als de herontwikkeling van dit vroeg-naoorlogse stadsdeel met een parkeergarage nabij het centrum een belangrijke rol spelen. Dat is op zich niet verkeerd, maar het vastgoed-dogma dat zoiets alleen kan middels glossy nieuwbouw is hopeloos achterhaald en onnodig schadelijk voor de stad, de mens en het milieu.

Inmiddels zijn bijna alle blokken in handen van Opportunity Vastgoed BV die ondanks het ontbreken van definitieve goedkeuring van de plannen en de nodige formele vergunningen samen met de gemeente haast maakt met het sociaal plan en de herhuisvesting.

Maar omdat ook in de gemeenteraad vragen bestaan over dit ingrijpende project waarmee het gebied voor langere tijd een bouwput wordt zou een

pleidooi voor een duurzamer alternatief een keerpunt kunnen zijn. Inmiddels loopt overleg daarover met de bewoners en Heemschut.

Heukelom Utrecht-Zuilen

Vroeg-naoorlogs complex met in totaal 183 karakteristieke portiek-etagewoningen in 6 blokken aan het van Heukelompark hoek Burgemeester Norbruislaan in Utrecht-Zuilen vlak bij het voormalige Demka industriegebied aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Hulpvraag van de Bewonerscommissie Heukelom.



Het complex is in 1958-1959 gebouwd naar ontwerp van architect Arthur Staal - ook bekend van de Shell toren aan het IJ tegenover het Centraal Station in Amsterdam - en ziet er beter en recenter uit dan het bouwjaar doet vermoeden. Ook hier is de sloop gebaseerd op het achterhaalde dogma dat alleen met nieuwbouw meer en betere woningen te realiseren zijn.

De Woonbond is ingehuurd voor een sociaal plan, maar hoewel veel bewoners de kans op herhuisvesting willen aangrijpen zijn de meeste bewoners volgens de bewonerscommissie tegen sloop.

Inmiddels heeft een informatiebeeenkomst plaatsgevonden waarin het door de gemeente Utrecht opgestelde Intentiedocument voor het bouwplan door Mitros is toegelicht en met de bewonerscommissie en leden van de nieuw gekozen gemeenteraad is besproken. Het LOSB heeft in een advies aangebracht op heroverweging van het plan. Conclusie van het gesprek is dat er over de noodzaak van het plan nog veel vragen zijn en dus nader onderzoek nodig is.

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 op de website.

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