Per e-mail raadsgriffie@oss.nl
Aan de leden van de gemeenteraad van Oss
In afschrift aan het college van B&W en de woningcorporatie Brabant Wonen

Datum : 11 juni 2024
Betreft : sloop grondgebonden woningen Vogelbuurt en bestemmingsplan
'Spoorlaan/Zwaluwenstraat Oss - 2024'

Geachte leden van de gemeenteraad van Oss,

Erfgoedvereniging Heemschut keert zich, net als het 'Buurtcomité Vogelwijk Moet Blijven', tegen de voorgenomen sloop van de maximaal 59 resterende, nog niet gesloopte grondgebonden woningen in de Vogelbuurt. En daarmee keren wij ons ook tegen hetgeen in het bestemmingsplan 'Spoorlaan/ Zwaluwenstraat Oss – 2024' is opgenomen over de locatiegronden waarop de onderhavige bestaande woningen staan. In deze brief onderbouwen wij ons verzet, in uw commissie Ruimte van 13-6-2024 spreken wij de verkorte versie in.
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt behandelt in de hiervoor al genoemde commissie Ruimte van 13-6-2024 en in uw raadsvergadering van 27-6-2024.

Introductie Heemschut
De Erfgoedvereniging Bond Heemschut, Vereniging tot Bescherming van Cultuurmonumenten in Nederland, bestaat sinds 1911 en zet zich al meer dan 110 jaar onafgebroken in voor het behoud van cultureel erfgoed. Heemschut betekent letterlijk het schutten (beschermen) van het heem (de eigen omgeving). Als erfgoedvereniging zetten we ons landelijk in voor de bescherming van waardevolle erfgoedobjecten en -gebieden in brede zin. Er is een landelijk bureau in Amsterdam met een kleine professionele staf. Daarnaast hebben alle provincies en de stad Amsterdam een eigen onafhankelijke Heemschut-commissie. Ook zijn er thematische werkgroepen landelijk actief, waaronder de Werkgroep Sociale Woningbouw die zich nu tot u wendt. Allen zijn in hun werkgebied actief als erfgoedbeschermers en worden bemenst door vrijwilligers. Indachtig de doelstelling wordt Heemschut als belanghebbend bij erfgoed aangemerkt in procedures. Voor meer informatie zie www.heemschut.nl

Heemschut probeert al circa twee maanden met vele e-mails en terugbelverzoeken contact te maken met uw gemeente om ambtelijk overleg te starten over de beoogde sloop (waarbij ook eigenaar woningcorporatie Brabant Wonen wordt betrokken). Tot nu helaas tevergeefs, want de eerste gesprek is zelfs nog niet gemaakt. Onderwijl is ook de vaststelling van het bestemmingplan vervroegd van na de zomervakantie tot de hiervoor genoemde data vóór de zomervakantie.
Daarom richten wij ons nu direct tot uw raad.

Heemschut verzoekt uw raad de keuze voor sloop van de woningen aan te houden en te kiezen voor renovatie/verduurzaming als dat blijkt uit de hierna te noemen onderzoeken voor de noodzakelijk verdere onderbouwing van een definitief besluit.

Hierna onderbouwen wij ons verzoek en de keuze.

1. De erfgoeddiscussie is niet gevoerd voor sloop van deze woningen

In het bestemmingplan wordt slechts aandacht besteed aan meer algemene beleidsmatige aspecten van archeologie en erfgoed (hoofdstuk 5.3). De specifieke erfgoedissues van de met sloop bedreigde grondgebonden woningen worden niet behandeld. Onder meer en met name ontbreken een cultuurhistorische verkenning en waardering, inclusief een oordeel over de behoudenswaardigheid. Die specifieke erfgoeddiscussie is dus niet gevoerd, terwijl dat wel noodzakelijk is. Want de gemeente moet formeel als onderdeel van zijn brede afweging, ook het erfgoedissue behandelen/vastleggen als onderbouwing van (de noodzaak van) behoud of sloop.

Deze erfgoeddiscussie moet dus alsnog worden gevoerd.

Heemschut pleit ervoor om een onafhankelijk hoofdlijnenonderzoek te laten uitvoeren met een cultuurhistorische verkenning en de waardenstelling van de betreffende woningen door een (gezamenlijk aan te wijzen) derde erfgoeddeskundige. Inclusief een conclusie of de woningen behoudenswaardig zijn of niet.

Heemschut confirmeert zich reeds nu aan de conclusie van het onderzoek.

Ook vanuit verschillende andere (beleids-)documenten van de gemeente zijn er aanknopingspunten die pleiten voor behoud van erfgoed.

- Het ‘Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss’ (versie maart 2024):
  - In de samenvatting op pagina 9 staat bij:
    ‘02 Integrale benadering opwaardering bestaande wijken’ staat ‘*behouden erfgoed zo veel mogelijk*’.
    En bij ‘06 De verhalen van Oss als erfgoed’: ‘*de industriële erfenis van Oss zichtbaar maken en – waar het past – verloren erfgoed terugbrengen; op die manier behouden we het DNA van de arbeidersstad Oss*.’ De onderhavige woningen behoren tot de industriële erfenis van Oss, en de sloop staat op gespannen voet met voornoemd doel.
  - Bij de ‘Integrale benadering opwaardering bestaande wijken’ staat:
    Op pagina 16 ‘*Naast deze verdichtingsopgave moet er extra aandacht zijn voor bestaande wijken, zoals de naoorlogse wijken Ruwaard en Schadewijk.*’. Dat gaat over behoud en de problematiek/voorwaarden daarbij, die voor de onderhavige woningen oplosbaar/ haalbaar zijn. Zie ook het volgende hoofdstuk over de goede technische staat van de woningen als uitgangspunt voor behoud en renovatie/verduurzaming.
    Op pagina 17 ‘*We zetten in om historische structuren zoals deze in de spoorzone te behouden.*’ Met het bestemmingplan wordt deze historische structuur aangetast op de locaties van de onderhavige woningen.

- De ‘Integrale gebiedsvisie Schadewijk 2025-2045’ (versie 14-5-2024):
  - In hoofdstuk 2.8 ‘Bebouwing’ staat op pagina 27 bij het onderdeel ‘Karakteristieke bebouwing en monumenten’: ‘*Grote delen van de Vogelbuurt zijn volgens de principes van de Delftse School gebouwd. Woningen werden overwegend uitgevoerd in een eenvoudige baksteenarchitectuur met herkenbare vormen, ambachtelijke bouwtechniek, een verzorgd gevelbeeld en gevarieerde detaillering. De voordeuren zijn expressief gemaakt met betonnen kaders en er zijn kleine details gemaakt in het metselwerk. Ook de oranje pannendaken zijn kenmerkend voor de bebouwing uit deze periode.*’ Dit gaat over de

onderhavige woningen. Het duidt op zijn minst op karakteristieke ofwel beeldbepalende bebouwing, en dus voor behoud. Dit zou moeten worden bevestigd door het hiervoor door Heemschut bepleite externe cultuurhistorische onderzoek.

En niet direct erfgoed, maar wel over de kwaliteit van ruimtelijke omgeving die verbonden is met erfgoed.

- In hoofdstuk 2.8 'Bebouwing' staat op pagina 27: '*Langs de Berghemseweg zijn op sommige plekken (kleine) individuele panden vervangen door één groter appartementen-gebouw, wat het kleinschalige karakter van het bebouwingslint niet overal goed heeft gedaan.*' Op pagina 42 over de ruimtelijke structuur staat soortgelijks: '*Grote planmatige ontwikkelingen die afbreuk doen aan de stedenbouwkundige 'korrel' zijn ….. dan ook niet gewenst.'* En daarna*: '…… om de betreffende woonhuizen te vervangen door een appartementencomplex (…..) gaan we daarom zeer terughoudend om.'* Met de onderhavige woningen gaat dit – het vervangen door grote en hoge appartements-gebouwen – deels toch gebeuren, in strijd dus met deze integrale gebiedsvisie.

2. Er blijkt 'technisch' niks mis met deze te slopen woningen, en daarmee is er een goed uitgangspunt voorhanden voor de andere keuze van renovatie/ verduurzaming

De gemeente zegt in het bestemmingsplan en aanverwante documenten onder meer het volgende over de gewenste c.q. de noodzaak van sloop.

- In het Bestemmingplan-Toelichting:
  - 1.1 'Aanleiding' (pagina 6): '*De bestaande woningen in de Volgelbuurt werden gebouwd tussen 1950 en 1960 en voldoen op veel punten niet meer aan de eisen van nu, waardoor onderhavig voornemen* (tot sloop, red.) *tot stand is gekomen*.' Woorden van die strekking staan ook in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.
  - Hoofdstuk 2 'Bestaande situatie' (pagina 12 bij 'Sloop woningen'): '*Brabant Wonen heeft zowel een woononderzoek onder bewoners, als een technisch onderzoek gedaan naar de woningen. Daaruit is gebleken dat er veel nodig is om de woningen geschikt te maken voor de toekomst en dat een renovatie erg ingrijpend zou zijn. Met enkel renovatie kan Brabant Wonen niet de kwaliteit en verbetering realiseren die nodig is om de woningen weer toekomstbestendig te maken. Het volledig vervangen van de woningen biedt daarom volgens Brabant Wonen meer kansen om comfortabele woningen te bouwen en tegelijk meer voor de buurt te bereiken.*'
- De 'Nota van Zienswijzen en wijzigingen' (pagina 13 bij ad. b. 'Sloop woningen'): '*De bestaande verouderde woningen dateren van ca. 1945-1960 en voldoen op veel punten niet meer aan de eisen van nu. De keuze om wel of niet te renoveren wordt met name bepaald door de technische staat van de woningen. De technische staat van de woningen is dermate slecht, dat een renovatie onverantwoord is. De kosten voor renovatie zijn te hoog, waardoor een verantwoorde exploitatie voor 50 jaar niet mogelijk is.*'

Binnen het bestemmingplan wordt deze stellingen over de gewenste c.q. de noodzaak van sloop ten onrechte niet onderbouwd. Het belangrijke beslispunt '*De kosten voor renovatie*…..' waarover als voornoemd in de 'Nota van zienswijzen' wordt gesproken, ontbeert een financiële onderbouwing.

Zoals hierboven geciteerd uit het 'bestemmingsplan-Toelichting', heeft Brabant Wonen, eigenaar van de woningen en daarmee verantwoordelijk voor het besluit over behoud of sloop, technisch onderzoek gedaan naar de staat van de woningen. Het rapport hiervan hebben wij via via ontvangen. Het is een extern rapport door FM Consultants van juli 2022, opgesteld in opdracht van Brabant Wonen. Het rapport zou moeten dienen als onderbouwing van het besluit tot sloop/nieuwbouw. Maar het maakt enerzijds dus ten onrechte geen onderdeel uit van het documentendossier van het bestemmingplan en hoort hier dus niet bij. Anderzijds blijkt eruit dat er technisch niks mis is met de woningen en er geen fundamentele gebreken zijn, hetgeen in strijd is met wat het college van B&W beweert over de '*dermate slechte'* staat waarin de onderhavige woningen verkeren en over de noodzaak tot sloop/nieuwbouw. Met de bouwkundige kwaliteit van de onderhavige woningen is dus niks mis mee.

Een financiële vertaling ontbreekt van de in het rapport opgenomen verduurzamingsuitgangs-punten voor exploitatiescenario's van 5, 25 en 30-50 jaar. Het is onduidelijk of die vertaling überhaupt is gedaan. Heemschut vindt een scenariovergelijking met financiële onderbouwing onontbeerlijk om te kunnen komen tot een afgewogen besluit over renovatie/verduurzaming of sloop/nieuwbouw. Maar die noodzakelijke afweging lijkt dus niet te zijn gedaan, althans is niet zichtbaar als noodzakelijke onderbouwing van het besluit tot sloop.

Heemschut pleit ervoor die scenariovergelijking met financiële vertaling alsnog uit te voeren, op basis daarvan alsnog een afgewogen en besluit te nemen, en dit alles onderdeel te laten zijn van het documentendossier van het bestemmingsplan.

NB: de daarmee openbaar te maken financiële vertaling kan gezien de gewenst vertrouwelijkheid op hoofdlijnen gerapporteerd worden om geen budgetten prijs te geven.

Renovatie/verduurzaming is in het algemeen wel degelijk (financieel) concurrerend met sloop/nieuwbouw, zo blijkt uit de Heemschutpraktijk en verschillende onafhankelijke onderzoeken. In de meeste gevallen is renovatie/verduurzaming (tot soms flink) goedkoper dan sloop/nieuwbouw. Zeker wanneer de zeer schadelijke milieuschade van sloop/nieuwbouw wordt meegeteld (wat helaas nog niet gebruikelijk is). En ook zeker wanneer wordt uitgegaan van de lang(st)e (vervolg)exploitatietermijn van 30-50 jaar, die ook bij renovatie/verduurzaming te verdedigen is omdat de woningen qua levensduur en onderhoud redelijk vergelijkbaar worden met nieuwbouw.
Ook de brancheorganisatie van woningcorporatie Aedes heeft in een nieuwe handreiking op basis van een uitgebreide analyse op alle voorkomende aspecten geadviseerd dat er uitgegaan zou moeten worden van het principe 'behoud tenzij'.
Desondanks wil Brabant Wonen slopen en staat het college van B&W daar achter (zonder een adequate afweging, zoals hiervoor vermeld).

3. Tot slot

Geen land kent een zo rijke volkshuisvestelijke traditie als Nederland. Die rijkdom geldt zowel de sociale geschiedenis van het wonen als de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Het zijn deze kwaliteiten die bewoners koesteren en beleven en die het behouden waard zijn. Vooral vooroorlogse en meer kort na de Tweede Wereldoorlog gebouwde wijken met sociale

huurwoningen zijn geliefd bij bewoners. In cultuurhistorisch en architectonisch opzicht gelden deze buurten vaak als juweeltjes. Toch dreigt voor diezelfde sociale buurten en wijken regelmatig de sloophamer. Zonder beschermde monumentenstatus zijn zij vogelvrij. Toch behoren ook deze woningbouwcomplexen zonder monumentenstatus tot het sociaal-culturele erfgoed van ons land. Sloop is om zowel cultuurhistorische, volkshuisvestelijke als sociale redenen zeer te betreuren. De prachtige, kleinschalige woonwijken kennen betaalbare woningen, een hechte sociale structuur en de woningen zijn passend voor de wat kleinere huishoudens. Met de sloop van dit specifieke erfgoed verdwijnen ook waardevolle sociale verbanden en gaan gedeelde identiteiten verloren. En geen illusies: die sociale structuur is niet reproduceerbaar; bij sloop verdwijnt die.

Als laatste een citaat van Paul Meurs, erfgoedspecialist en adviseur transformatieopgave: '*Het meest duurzame huis is het huis dat er al staat*'

Graag bereid tot nadere toelichting en beantwoording van vragen. Graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,



Erfgoedvereniging Bond Heemschut
Werkgroep Sociale Woningbouw, mede namens de Commissie Noord-Brabant van Heemschut
Contact: Peter Koppen, peterkoppen@xs4all.nl, telefoon 06-29010389

c.c.
- Het college van B&W/wethouder Sidney van den Bergh via bestuurssecretariaat@oss.nl
- Woningcorporatie Brabant Wonen/Roxan Roof
- Gemeente Oss, projectleider Anne Willems
- Buurtcomité Vogelwijk Moet Blijven
- Media