Inspreektekst

Onderwerp : **sloop grondgebonden woningen Vogelbuurt Oss en bestemmingsplan**
Voor : **de leden van de gemeenteraad, commissie Ruimte 13-6-2024**
Van : **Heemschut / Peter Koppen E peterkoppen@xs4all.nl M 06-29010389**
Datum : **13-6-2024**
Kopie : **het college van B&W, Brabant Wonen, ambtelijk betrokkenen**

Inspreektekst Erfgoedvereniging Bond Heemschut/Peter Koppen raadscommissie Ruimte 13-6-2024.

Inspreektekst

Dank u wel voorzitter, ook voor de mogelijkheid tot inspreken.
Mijn naam is Peter Koppen van Erfgoedvereniging Heemschut. Wij zijn als erfgoedbeschermers actief in het hele land, al meer dan 110 jaar.

Heemschut heeft u allen al toegestuurd een brief van 11 juni jl. Wij verwijzen daar primair naar. Nu zullen wij op hoofdlijnen inspreken over de twee issues van onze brief en onze voorstellen.

Heemschut doet een beroep op uw raad om ***maximaal*** de 59 grondgebonden sociale huurwoningen in de Vogelbuurt te behouden, te renoveren en te verduurzamen. Dit lijkt geen consequenties te hebben voor het surplus aan woningen dat de gemeente en Brabant Wonen willen realiseren. Want de beoogde 43 nieuwe grondgebonden sociale huurwoningen hoeven immers niet meer te worden gebouwd, waardoor er ruimte blijft voor de beoogde verdichting met nieuwe appartementsblokken.

Ons eerste issue: de erfgoeddiscussie is niet gevoerd over specifiek deze woningen
De onderhavige woningen behoren volgens uw gemeente tot de zogenaamde '*karakteristieke bebouwing*'. Net als Heemschut vindt, hebben de woningen volgens uw gemeente dan een zekere erfgoedwaarde. En daarmee duidt de kwalificatie '*karakteristieke bebouwing*' dus op behoud, niet op sloop. Maar de erfgoeddiscussie over behoud of sloop van specifiek deze woningen is niet gevoerd, althans niet zichtbaar. Maar dat is wel nodig als onderdeel van de brede afweging die de gemeente moet maken bij de vraag over behoud of sloop.
Het issue is dus of deze woningen erfgoedwaarde hebben. Ofwel of ze behoudenswaardig zijn. Heemschut pleit ervoor om hiernaar een onafhankelijk kort hoofdlijnenonderzoek te laten uitvoeren door een externe deskundige. En mede op basis hiervan de sloop te heroverwegen.

Ons tweede issue: er blijkt technisch niks mis met de woningen
Er is door Brabant Wonen in 2022 extern onderzoek verricht naar de technische staat van de woningen. De conclusie ervan is: er is niks mis met de woningen, er zijn geen fundamentele gebreken, dus renovatie en verduurzaming is mogelijk. Dit is echter in strijd met hetgeen het college over de woningen schrijft.
Merkwaardig is ook dat dit onderzoeksrapport niet behoort tot het dossier van het bestemmingplan.
Om te kunnen komen tot een afgewogen besluit lijkt het ons noodzakelijk om daarbij te betrekken een scenariovergelijking tussen renovatie en sloop, inclusief de financiële vertaling. Deze is echter niet gemaakt, althans dit is niet zichtbaar. Heemschut pleit ervoor om deze scenariovergelijking alsnog uit te voeren. En op basis daarvan, inclusief de hiervoor genoemde erfgoeduitkomst, de sloop te heroverwegen.

In de meeste gevallen is renovatie met verduurzaming goedkoper dan sloop/nieuwbouw. Zo blijkt uit de Heemschutpraktijk en verschillende onafhankelijke onderzoeken. Zeker wanneer de aanzienlijk hogere milieuschade van sloop/nieuwbouw wordt meegeteld. En nog zekerder wanneer wordt uitgegaan van een verdedigbare lange vervolgexploitatietermijn van 30-50 jaar. Eventueel zou kunnen worden overwogen een deel van de bestaande woningen casco te verkopen, waarmee tevens de gewenste differentiatie wordt bereikt. Ook brancheorganisatie van de woningcorporaties Aedes neemt het principe in van 'behoud tenzij'.

Inspreektekst

Tot slot in het algemeen en toch specifiek hier

Geen land kent een zo rijke volkshuisvestelijke traditie als Nederland, zowel de sociale geschiedenis van het wonen als de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten. Het zijn deze kwaliteiten die bewoners beleven en koesteren. Vooral vooroorlogse en kort na de Tweede Wereldoorlog gebouwde wijken zijn cultuurhistorisch en architectonisch vaak juweeltjes, en dus geliefd. De prachtige, kleinschalige woonwijken kennen betaalbare woningen, een hechte sociale structuur en de woningen zijn passend voor de wat kleinere huishoudens. Dit alles zoals ook hier.

Toch dreigt regelmatig de sloophamer. Want zonder monumentenstatus zijn ze vogelvrij. En slopen is gewoon het meest makkelijk voor gemeenten en corporaties. Maar sloop van dit sociaal-culturele erfgoed is om meerdere redenen zeer te betreuren, want met de sloop verdwijnen nagenoeg alle hiervoor genoemde waarden. Ook gaan waardevolle sociale verbanden en gedeelde identiteiten verloren. En geen illusies: die sociale structuur is niet reproduceerbaar; bij sloop verdwijnt die. Dit alles zoals ook hier…..

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

Dank voor uw aandacht.