



Gemeente Oldambt
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 175
9670 AD WINSCHOTEN

Post Postbus 110
9640 AC Veendam
📍 Aquapark 7
9641 PJ Veendam
☎ 0900 - 8400
✉ info@acantus.nl
🌐 www.acantus.nl
kvk 0231972

Onderwerp: Sint Vitusstraat aanwijzing gemeentelijk monument
Bijlagen: 2

Veendam, 27 augustus 2024

Geacht College,

Zoals u weet is Acantus eigenaar van een aantal huizenblokken (52 woningen) aan de Sint Vitusstraat in Winschoten. Acantus is voornemens om op deze locatie 55 nieuwe toekomstbestendige sociale huurwoningen te bouwen die voldoen aan de huidige eisen.

Voor zover wij begrepen heeft onder meer de vereniging “Erfgoedvereniging Bond heemschut” uit Amsterdam een verzoek ingediend om de hiervoor bedoelde huizenblokken aan te wijzen als gemeentelijk monument zoals bedoeld in de Erfgoedverordening gemeente Oldambt.

Acantus maakt gebruik van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen een (mogelijk) te nemen besluit tot aanwijzing van de woningen aan de Sint Vitusstraat tot gemeentelijk monument. Acantus zal beargumenteren waarom uw college naar ons oordeel af moet zien van aanwijzing als gemeentelijk monument.

In het bijgevoegde rapport met de titel “Onderbouwing sloop-nieuwbouw Sint Vitusstraat te Winschoten”, is met kracht van argumenten uitgebreid uiteengezet dat herontwikkeling met behoud van de monumentale waarde leidt tot een negatieve exploitatie. Uit het rapport volgt dat de geraamde kosten met betrekking tot herstel en renovatie per woning uitkomen op een bedrag van € 254.203 per woning gerekend over een exploitatieperiode tot maximaal 25 jaar waarbij wordt opgemerkt dat in dit overzicht geen rekening is gehouden met het karakteristieke karakter van de woning, laat staan met een mogelijke monumentale status van de woning. Daartegenover staat dat de geraamde kosten voor nieuwbouw sluiten op een bedrag van € 233.000 per woning met een exploitatieperiode van 50-70 jaar.

In het Collegevoorstel over het voorliggende ontwerpbesluit verwijst uw college naar een beoordeling opgesteld oor geotechnisch adviesbureau GrondGrip. Dit bureau beoordeelt het rapport van Wiertsema & Partners, dat in opdracht van Acantus de herstelmogelijkheden voor de funderingsproblematiek waarmee de woningen te kampen hebben heeft beoordeeld.



In het ontwerpbesluit trekt uw College ten onrechte de conclusie dat ‘er technische mogelijkheden zijn’¹. Immers, GrondGrip geeft zonneklaar aan de geschetste mogelijkheden ‘zeer afhankelijk zijn van de oorzaak van de zetting’⁽²⁾. Ook bij de beantwoording van vraag D (Kunnen andere technische oplossingen worden voorgesteld?) houdt GrondGrip de nodige slagen om de arm.⁽³⁾

De oorzaak van de beweging van de bodem is de kleilaag onder de woningen. Die zwelt op in de natte perioden en klinkt in en de droge perioden. Dat is vastgesteld door Raadgevend Ingenieursbureau Wiertsema & Partners B.V.. Verwezen wordt naar het rapport Schadehersteladvies woningen Sint Vitusstraat 2 t/m 82 te Winschoten, VN-74808-5, d.d. 18 februari 2020. De beoordeling door GrondGrip gaat uit van uitdroging en krimp van de ondergrond, zie bladzijde 2 onder vraag A. Dit is dus een andere conclusie dan hiervoor staat beschreven (inklinking en opzwellings).

Uit de permanente monitoring van de woningen blijkt dat de woningen continu in beweging zijn. Deze gegevens worden maandelijks met de gemeente gedeeld. In het rapport door GrondGrip wordt aangegeven dat zij slechts gebruik hebben gemaakt van één rapport met metingen. Bij de gemeente is een reeks aan metingen bekend en waarom deze niet met Grond Grip gedeeld zijn is onduidelijk. Het rapport van GrondGrip kan daardoor geen conclusies verbinden aan de metingen van de afgelopen jaren.

Indien en voor zover uw college besluit tot aanwijzing van de woningen tot gemeentelijk monument, dan ligt het in de reden dat de woningen niet gesloopt kunnen worden. Immers aanwijzing van de woningen tot gemeentelijk monument terwijl voor de woningen al een sloopvergunning vanwege de voorgenomen sloop van (op grond van het bestemmingsplan benodigd vanwege de aanduiding ‘karakteristieke panden’) is aangevraagd zal leiden tot weigering van gevraagde sloopvergunning. Bovendien lijkt het moeilijk uitleggen dat kort na de aanwijzing van de panden tot gemeentelijk monument diezelfde panden gesloopt kunnen worden na een ingediende aanvraag sloopvergunning op grond van de Erfgoedverordening.

Uit de rechtspraak van de Afdeling volgt - indien in het kader van de bij de aanwijzing te verrichten belangenafweging door de eigenaar van het monument concreet wordt gesteld dat de monumentenstatus negatieve gevolgen heeft voor bijvoorbeeld herontwikkeling en dit genoegzaam wordt gemotiveerd - deze aspecten reeds bij de aanwijzing van belang zijn.⁽⁴⁾ Verder geldt naar vaste rechtspraak ⁽⁵⁾ dat enkel een financieel belang onvoldoende is om van aanwijzing af te zien.

De aanwijzing van de panden zal in de thans voorliggende kwestie leiden tot het verlies van de woningen als sociale huurwoningen. Feit is, en dat wordt door uw college onderkend, dat de woningen vrij ernstige gebreken kennen. Er is sprake van zeer ernstige funderingsproblemen als gevolg van bodembeweging, er is sprake van energetische problemen die leiden tot vocht en schimmel in de woningen en bovendien is de binnenruimte van de woningen (de zogenaamde plattegrond van de woningen) klein en voldoet niet meer aan de kwaliteitsnormen.

¹ Collegevoorstel inzake Ontwerpbesluit onder punt 9 laatste volzin, 2 juli 2024, zaaknummer 46518-2024

² Rapport Grondgrip 24 mei 2024, bladzijde 2

³ Rapport Grondgrip 24 mei 2024, bladzijde 3

⁴ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 8 augustus 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2643](#).

⁵ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 25 april 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:1358](#).

De kosten van het herstel zijn zodanig fors dat bij uitvoering van dit herstel de huurprijs van de woningen zullen stijgen tot boven het maximum voor een sociale huurwoning. Dat betekent dat Acantus bij een onverhoopte aanwijzing tot gemeentelijk monument zal besluiten om de relatief oude woningen uit de exploitatie te nemen. Dat leidt doorgaans tot ongewenste effecten op de kwaliteit van de totale woningvoorraad in de gemeente Oldambt (6).

Om die reden heeft Acantus het plan om de betreffende woningen te slopen en nieuw te bouwen. Die plannen zorgen ervoor dat de (nieuwe) panden zullen voldoen aan de nieuwste bouwweisen en dat de nieuwe panden opnieuw kunnen worden toegevoegd aan de sociale huurwoningenvoorraad. Sterker nog: er zullen drie extra sociale huurwoningen worden toegevoegd. Naar het oordeel van Acantus kan uw college zich, gelet op het vorenstaande op het standpunt stellen dat op basis van de bijgevoegde onderbouwing de conclusie is gerechtvaardigd dat financiële, stedenbouwkundige en bouwtechnische overwegingen in samenhang met de belangen van een voortvarende herontwikkeling van een substantieel deel van de sociale huurwoningenvoorraad in de weg zal staan aan aanwijzing van de panden als gemeentelijk monument.

Binnen dit kader wordt tevens gewezen op een ander aspect uit het Programma Wonen van de gemeente Oldambt. Daarin wordt expliciet aangegeven dat het toevoegen van grote aantallen sociale huurwoningen in de gemeente niet aan de orde is en daarom vraagt u de woningcorporaties de sociale huurvoorraad te vernieuwen door zoveel mogelijk sloop/nieuwbouw te plegen (7). Dat heeft wat de gemeente Oldambt betreft de voorkeur boven het renoveren van verouderde woningen. Derhalve passen de sloop-nieuwbouwplannen met betrekking tot de Sint Vitusstraat naadloos in het beleid van de gemeente Oldambt. Ook dat is een aspect dat bij een onverhoopte aanwijzing van belang is.

Als Acantus en gemeente zijn we vanaf 2020 samen in gesprek over de woningen aan de Sint Vitusstraat. Ten tijde van de vaststelling van het Programma Wonen is Acantus door de gemeente toegezegd, dat er ondanks het amendement dat is aangenomen op het Programma Wonen, er op deze plek vervangende nieuwbouw gerealiseerd kon worden. Hierop hebben Acantus en de gemeente een Programma van Eisen (PvE) opgesteld waaraan de nieuwbouw zou moeten voldoen. Op basis van dit PvE zijn er ontwerpen gemaakt welke gedeeld zijn met de gemeente en de bewoners. Door het voorgenomen besluit breekt het college nu deze belofte.

Ten slotte zal het college waarde moeten hechten aan het feit dat Acantus een woningcorporatie is en dat aanwijzing van de panden de mogelijkheid tot het verkrijgen van sociale huurwoningen belemmert. Gelet op de aanzienlijke negatieve gevolgen bij aanwijzing kan uw college in redelijkheid afzien van de aanwijzing tot gemeentelijk monument. Omdat uw college het belang van Acantus en het belang van de inwoners van de gemeente bij het verkrijgen van kwalitatief goede toekomstbestendige sociale huurwoningen zwaarder mag laten wegen dan het belang dat is gediend met de aanwijzing van de panden als gemeentelijk monument (8).

⁶ Zie bladzijde 27 (laatste alinea) en 28 (eerste alinea) Programma Wonen Oldambt

⁷ Zie bladzijde 26 (derde alinea) Programma Wonen Oldambt

⁸ Vergelijk: ECLI:NL:RBZWB:2023:7912



Kort en goed: verzocht wordt om de woonblokken aan de Sint Vitusstraat niet aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Hoogachtend,
b.a. Anita Tijsma, bestuurder

Henk Fissering
Manager vastgoedsturing en bedrijfsvoering