

Voorgenomen besluit van college van burgemeester en wethouders van Middelburg op een verzoek van het Cuypersgenootschap op grond van de Erfgoedverordening Middelburg 2011

Het college van burgemeester en wethouders van Middelburg;

Gelet op het verzoek van het Cuypersgenootschap te Zoetermeer van 30 juli 2019;
op artikel 3 van de Erfgoedverordening Middelburg 2011;
op afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

maakt bekend dat een ontwerp van het voorgenomen besluit op het verzoek van het Cuypersgenootschap met bijbehorende stukken ter inzage ligt vanaf woensdag 3 februari 2021.

Voorgenomen besluit

1. Het college concludeert op basis van een bouwhistorisch onderzoek van 22 oktober 2020 en het advies van het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit dat er sprake is van hoge monumentale waardstelling van de Paul Briëtwohnungen in de wijk 't Zand te Middelburg;
2. Na zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen besluit het college niet over te gaan tot aanwijzing van de Briëtwohnungen als gemeentelijk monument als bedoeld in artikel 3, eerste lid van de Erfgoedverordening Middelburg 2011.

Afwegingen

Eenzijds onderkent het college het belang om de Paul Briëtwohnungen aan te wijzen als gemeentelijk monument om deze te beschermen. Anderzijds weegt het belang zwaarder van de eigenaar van de woningen om geen beschermingsregime van toepassing te laten zijn. Op grond van artikel 2 van de Erfgoedverordening dient het college bovendien rekening te houden met het gebruik van de woningen. In dit geval worden de woningen bewoond en door Woongoed geëxploiteerd als sociale huurwoningen.

- 1.1 Bedrijfsvoering van Woongoed: Woongoed en haar rechtsvoorganger verhuren deze woningen sinds de bouw daarvan. Woongoed heeft aan de hand van de staat van de woningen en wijzigende inzichten ten aanzien van woonklimaat de keuze gemaakt de woningen niet meer in stand te houden maar te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Deze keuze is gebaseerd op een cijfermatige onderbouwing van de jaarlijkse onderhoudskosten van de woningen in vergelijking met andere woningen van Woongoed. Daarnaast zijn verschillende scenario's doorgerekend om de woningen in de bestaande vorm te renoveren. De conclusie van Woongoed is dat de oudste Briëtwohnungen, die de kern van de wijk vormen, bouwkundig in zodanig slechte staat verkeren dat deze redelijkerwijs niet meer verhuurwaardig zijn en/of gerenoveerd kunnen worden. De te slopen woningen hebben funderings-, vocht- en asbestproblemen. De belangrijkste aanleiding daarvoor is dat ze tijdens de inundatie in de Tweede Wereldoorlog onder water hebben gestaan. Zie het rapport van Hulshof architecten: 't Zand, Middelburg Onderzoeksrapport en Scenario's December 2018.
De naoorlogse Briëtwohnungen zijn beter van kwaliteit en kunnen wel gerenoveerd worden.
 - 1.2 Woongoed heeft aangegeven dat, indien de gemeente zou overgaan tot aanwijzing van de woningen als gemeentelijk monument, Woongoed kiest voor het menselijk belang van de bewoners die al (te) lange tijd in onzekerheid zitten over hun woontoeekomst. Zij gaat over tot uitpanden van de woningen. Het college heeft hierbij overwogen dat het behoud van de Paul Briëtwohnungen een gevolg is van het feit dat

al deze woningen één eigenaar hebben, i.c. Woongoed. Indien de woningen verkocht worden aan individuele eigenaren is er geen gezamenlijk belang meer om de wijk als geheel in stand te houden.

Daarnaast is de staat van de woningen zodanig dat deze redelijkerwijs niet meer kunnen dienen als (sociale huur)woning. Als het de nieuwe eigenaren ontbreekt aan voldoende financiële middelen dan kunnen deze woningen bezwaarlijk worden hersteld en kan er geen gezond binnenklimaat worden bereikt. Het college concludeert daarom dat het in stand houden van het totale ensemble van de Paul Briëtwoningen tot nu toe gegarandeerd was doordat Woongoed deze exploiteerde en kon onderhouden. Nu de woningen aan het einde van hun economische levensduur zijn gekomen en niet meer door één eigenaar geëxploiteerd kunnen worden is de toekomst van de woningen onzeker omdat individuele eigenaren niet bij machte zullen zijn om deze in stand te houden in geval van aanwijzing als gemeentelijk monument.

2.1 Rekening houden met het gebruik van het monument: de woonwijk is op dit moment in gebruik voor bewoning. De woningen zijn in beginsel alleen bedoeld en geschikt voor bewoning. Een enkele (willekeurige) woning zou theoretisch bouwkundig herbestemd kunnen worden voor bijvoorbeeld horeca of detailhandel, maar de gehele woonwijk is bezwaarlijk her te bestemmen tot een andere bruikbare bestemming zonder dat het uiterlijk aanzien van de woningen aangetast of gewijzigd zou worden. De woningen in onbewoonde staat conserveren is geen reële optie; Woongoed of een andere Stichting zal of kan dat niet bekostigen, nog los van andere ongewenste neveneffecten zoals vandalisme, kraken e.d.. Leegstand levert niets op en daardoor kunnen de woningen bij leegstand niet in stand gehouden worden.

Daarnaast zijn de woningen binnen de bebouwde kom gelegen en bedoelt voor sociale huurwoningen. Het voor een ander doel aanwenden raakt rechtstreeks de sociale huurder omdat binnen Middelburg niet zonder meer elders kan worden voorzien in vervangende sociale huurwoningen. Een andere bestemming dan wonen zou de sociale huurder die toch al moeilijk toegang heeft tot de woningmarkt, duperen doordat per saldo het aantal sociale huurwoningen in Middelburg zou afnemen. Dat is niet wenselijk.

2.2 In feite betekent aanwijzing dat de woningen gegeven de huidige omstandigheden niet herbestemd kunnen worden en dus bewoond moeten blijven. Uit het eerdergenoemde rapport van Hulshof architecten in opdracht van Woongoed van 31-12-2018 volgt dat een groot deel van de woningen niet alleen bouwkundig slecht is maar ook het binnenklimaat (door onder meer schimmelvorming) te wensen overlaat. In dat kader wordt ook verwezen naar de uitgebreide toelichting op de woonsituatie van Woongoed van 18 december 2020.

3.1 Cultureel erfgoed: het college onderkent, net als het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit dat er sprake is van een hoge monumentale waarde. In het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uit 1994 is de wijk 't Zand beoordeeld op basis van de volgende kwaliteitscriteria: I Intrinsieke stedenbouwkundige kwaliteit II Bijzondere historische betekenis, III stedenbouwkundige betekenis in ruimere omgeving, gaafheid (van I t/m III) en zeldzaamheid (van I t/m III). In het Monumenten Selectie Project dat volgde op het MIP zijn de kwaliteiten destijds niet voldoende belangrijk gevonden om de wijk aan te wijzen als Rijksmonument. Ook bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht in 1985 is wijk 't Zand buiten beschouwing gebleven. Door het verstrijken van de tijd wijzigen ook de inzichten m.b.t. waarderingen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft recentelijk aangegeven dat wijk 't Zand op landelijk niveau niet bijzonder genoeg is om alsnog de status van Rijksmonument of beschermd stadsgezicht te verkrijgen. Hoewel de wijk in de recent uitgevoerde bouwhistorische verkenning hoog monumentaal gewaardeerd wordt zijn er de afgelopen acht decennia geen initiatieven tot bescherming ondernomen.

3.2 Mede op grond hiervan is het college van mening dat aan de belangen van de bewoners een zwaarder gewicht moet en mag worden toegekend dan aan het algemeen belang bij behoud van de woningen.

Middelburg, 19 januari 2021
Burgemeester en wethouder van Middelburg,
de secretaris, de burgemeester,

mr. A. van den Brink

mr. H.M. Bergmann