

Bijlage 1a. Watertoets-tabel

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid waterkering	Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende hoogte om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	N.v.t.; geen toename van verharding
Waterschapsobjecten	Geen belemmering voor (milieucontouren rondom) waterschapsobjecten	Geen waterschapsobjecten.
Riolering/RWZI (inclusief water op straat/overlast)	Optimale werking van de zuivering en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken	Alle (schone) verharde oppervlakten worden afgekoppeld en via de bestaande watergangen verder afgevoerd.
Watervoorziening/-aanvoer	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Mogelijkheden voor hergebruik niet van toepassing.
Volksgezondheid (watergerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	Verdrinkingsrisico wordt verminderd door verflauwing van de oevers.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	Grondwateroverlast is niet aanwezig. Bij de aanleg ontstaat geen grondwateroverlast.
Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Niet van toepassing.
Grondwaterkwaliteit	Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Niet van toepassing.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden;	Hydrologisch geen verandering. Verdroging is niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied grenst aan de Stierskreek; de oever blijft vrij en wordt in overleg met het waterschap ingericht en/of onderhouden.
Onderhouds(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Langs de waterlopen aan de oost-, noord- en westzijde is een obstakelvrije ruimte van minimaal 5 meter voorzien ten behoeve van het onderhoud.
Waterschapswegen	Rekening houden met eventueel aanwezige waterschapswegen	De waterschapswegen blijven intact, waarbij een bestaande in- en uitrit wordt verlegd.

Bijlage 1b. Wateradvies

Gemeente Sluis Ingekomen 18 MAART 2016 NR.		Gemeente Sluis Ingekomen 17 MAART 2016 NR.	 Waterschap Scheldestromen
Gemeente Sluis Postbus 27 4500 AA OOSTBURG Nederland		 18 0004326 Inkomende documenten Gemeente Sluis	
uw bericht	: 25 februari 2016	behandeld door	: drs. ing. J.M. Schipper
uw kenmerk	: e-mail van mevr. A. de Feijter	doorkiesnummer	: 088-2461266
ons kenmerk	: 2016010736	e-mail	: info@scheldestromen.nl
bijlagen	:	verzendsdatum	: 17 maart 2016
saknummer	: 216.000233 (bij reactie graag dit nummer vermelden)	projectnummer	:
onderwerp	: wateradvies plan Sluis, Heilleweg 16		
Middelburg, 16 maart 2016			
Geachte heer, mevrouw,			
Het plan 'Sluis, Heilleweg 16' (versie 9 februari 2016) dat aan het waterschap is voorgelegd geeft ons aanleiding het volgende op te merken.			
Uit de waterparagraaf kunnen wij niet opmaken op welke manier het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd en gezuiverd. In de situatie dat dit wordt aangesloten op het rioolstelsel, zien we geen probleem. In de situatie dat wordt aangesloten op een septic-tank, dan verzoeken wij u de initiatiefnemer erop te wijzen dat deze IBA minimaal moet voldoen aan de regels van de Regeling lozing afvalwater huishoudens (een IBA met de certificering NEN-EN 12566-1). De initiatiefnemer kan hierover contact opnemen met onze collega dhr. J.A.J. Goossen, tel.nr. 088-2461543.			
Deze brief is tevens het wateradvies.			
Hoogachtend,			
namens het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen			
			
drs. L.A. Willemse-Outermans teamleider Waterkwantiteit en Ruimtelijke Ordening			
Postadres:	Bestekadres:	T 088-2461000 (lokaal tarief) F 088-2461990 E info@scheldestromen.nl W www.scheldestromen.nl	
Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg	Kanaalweg 1, 4337 PA Middelburg	Kennedylaan 1, 4538 AE Tarnouzen	

Bijlage 2. Natuurtoets – effecten op soorten

ZOOGDIEREN
Voorkomen in studiegebied: Tabel 3: Waterspitsmuis, Gewone dwergvleermuis, Watervleermuis, Ruige dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Laatvlieger Tabel 1: Huisspitsmuis, Bosmuis, Konijn, Rosse woelmuis, Konijn, Haas, Bosspitsmuis, Wezel, Bunzing en Egel.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Bekker 2009, Zoogdieren in Zeeland, archief Wieland, veldonderzoek. De Waterspitsmuis komt voor langs de oevers van de Stierskreek. Genoemde vleermuissoorten komen voor in het plangebied. Er zijn bomen met hollen, gaten die geschikt zijn als dagverblijf voor vleermuizen. Er is bebouwing waarin vleermuizen aanwezig zijn. Soorten uit tabel 1 komen voor in het plangebied.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Kunnen plaatsvinden indien niet zorgvuldig wordt gehandeld voor grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Werkzaamheden hebben geen effect op de gunstige staat van instandhouding indien zorgvuldig wordt gehandeld.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Beplanting rooien in een periode die het minst schadelijk is voor de vleermuizen. Bebouwing slopen in een periode die het minst schadelijk is voor vleermuizen. Enkele onderdelen handmatig slopen (verwijderen dakpannen), mogelijke dagverblijven ongeschikt maken in een periode dat er geen vleermuizen in aanwezig zijn. Ophangen duurzame vleermuiskasten (10 stuks. In nieuwbouw mogelijkheden voor vleermuizen aanbrengen.
Conclusie: Voor zoogdieren hebben de geplande werkzaamheden geen nadelige effecten indien mitigerende maatregelen uitgevoerd worden.

BROEDVOGELS
Voorkomen in studiegebied: Wilde eend, Waterhoen, Meerkoet, Winterkoning, Heggemus, Merel, Ekster, Zwarte kraai, Vlaamse gaai, Buizerd, Pimpelmees, Koolmees, Vink, Zwartkop, Rietzanger, Blauwborst, Kleine karekiet.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: veldbezoeken archief Wieland In het plangebied komen diverse broedvogels voor. Ook de Buizerd heeft gebroed in het plangebied. Van deze soort is het leefgebied (broedlocatie) jaarrond beschermd.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc. van beschermde soorten): Geen schadelijke handelingen te verwachten indien gewerkt wordt buiten het broedseizoen.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding. In de directe omgeving broeden meerdere Buizerds. Het betreffende broedpaar is reeds verhuisd naar een alternatieve boom buiten het plangebied.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Rooien van beplanting en slopen van bebouwing buiten het broedseizoen
Conclusie: Geen nadelige gevolgen voor broedvogels.

WATERVOGELS
Voorkomen in studiegebied: Meerkoet, Waterhoen, Wilde eend, Blauwe reiger, IJsvogel, Grote zaagbek.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Ministerie van Verkeer en Waterstaat e.a., Deltavogelatlas, atlas van vogelconcentraties en vliegbewegingen in het Deltagebied, digitale versie 13-01-2014; SOVON Vogelonderzoek Nederland & Ganzenwerkgroep Zeeland, 2013; Archief Wieland In het plangebied komen watervogels voor in lage aantallen.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Niet van toepassing.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding. Het plangebied heeft geringe waarde voor watervogels. Kwaliteit van het plangebied blijft gelijk voor watervogels.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing.
Conclusie: Watervogels worden niet verstoord.

REPTIELEN EN AMFIBIEËN
Voorkomen in studiegebied: Tabel 3: Boomkikker. Tabel 1: Bruine kikker, Groene kikker, Kleine watersalamander en Gewone pad (vrijstelling, wel zorgplicht)
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: archief Wieland en website www.ravon.nl De genoemde soorten uit tabel 1 komen voor in het plangebied (landbiotoop). De Boomkikker komt voor in zeer lage aantallen in de omgeving, niet in het plangebied.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Niet van toepassing.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing.
Conclusie: Geen nadelige effecten te verwachten.

VISSEN
Voorkomen in studiegebied: Rietvoorn, Karper, 10-doornige stekelbaard, 3-doornige stekelbaars.
Functie van het studiegebied en plangebied: Website Ravon versie 13 jan 2014. Hendrik W. de Nie, Atlas van de Nederlandse zoetwatervissen, Doetinchem, febr. 1996. Waterschap Scheldestromen. Archief Wieland. In het plangebied komen geen vissen voor.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Niet van toepassing.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal):

Niet in het geding
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing
Conclusie: Geen negatieve effecten te verwachten.

ONGEWERVELDEN
Voorkomen in studiegebied: Geen waarnemingen van beschermde soorten bekend.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: Vlinder- en Libellenwerkgroep 2003; Geene et. al. 2007. Wagenaar 2007. In het plangebied komen geen dagvlinders, nachtvlinders, libellen, sprinkhanen en overige ongewervelden voor die beschermd worden door de Flora- en Faunawet.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Niet van toepassing
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding.
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Niet van toepassing
Conclusie: Geen negatieve effecten te verwachten.

VAATPLANTEN
Voorkomen in studiegebied: Tabel 2: Tongvaren.
Functie van het studiegebied en plangebied: Bron: veldbezoek. Op de muur tussen woonhuis en garage en de garage groeien circa 40 tongvarens die daar in de afgelopen twee jaar terecht zijn gekomen. De exemplaren zijn voorafgaand aan de sloop verplaatst naar een groeiplaats, waar reeds een concentratie van tongvarens aanwezig is.
Schadelijke handelingen (doden, vernielen, verstoren, etc van beschermde soorten): Bestaande groeiplaatsen worden vernield.
Gunstige staat van instandhouding / effect op populatieniveau (lokaal): Niet in het geding, soort komt voor in wijde omgeving (5 kilometer).
Mitigerende maatregelen / Worden er maatregelen uitgevoerd om eventuele schade tot een minimum te beperken: Er is gewerkt volgens de gedragscode Flora- en Faunawet Bouwend Nederland. Exemplaren zijn verplaatst naar een groeiplaats, waar reeds een concentratie van tongvarens aanwezig is.
Conclusie: Geen nadelige effecten indien mitigerende maatregelen uitgevoerd worden.

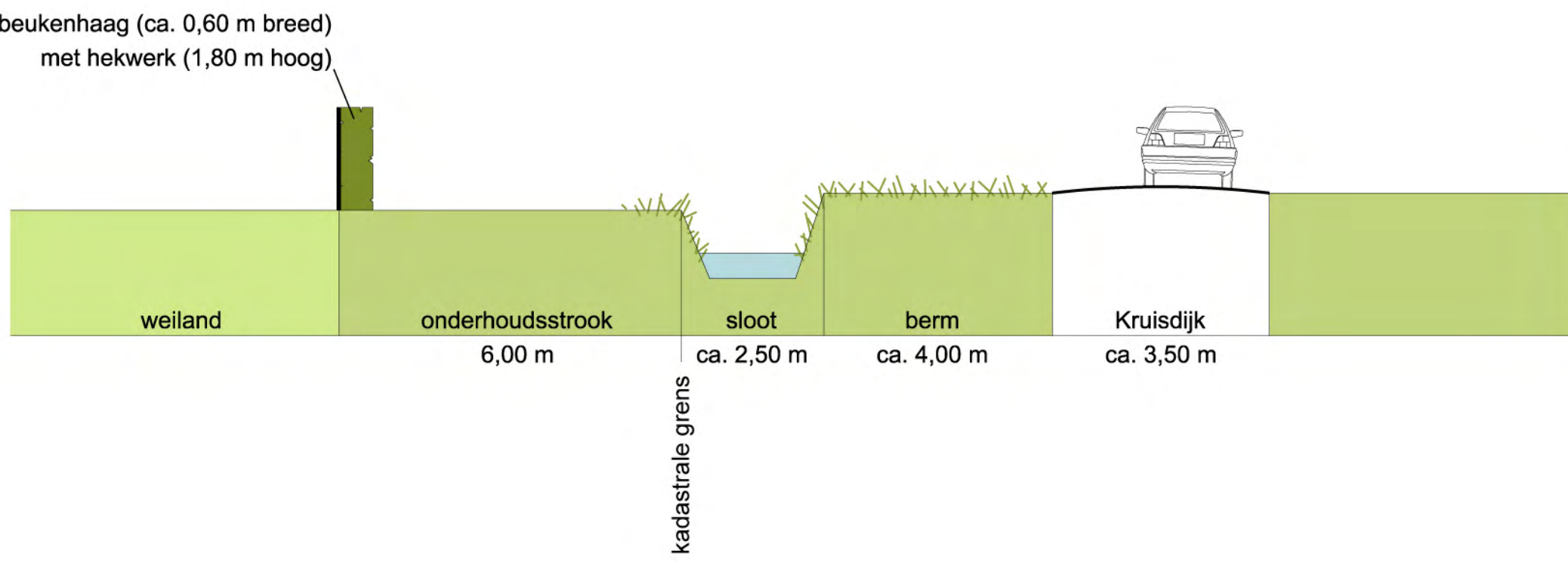
Bijlage 3. Verplaatsing van tongvarens

In januari 2015 zijn op de locatie zoals aangegeven op kaart 1 Tongvarens verwijderd conform de gedragscode Bouwend Nederland. De Tongvarens zijn voorzichtig losgemaakt met behulp van een schroevendraaier, voegspijker en drillboor. In totaal zijn circa 60 varens verplant. Ze zijn terug geplant op 2 locaties: Kruisstraat Sluiskil en Oostkolk Terneuzen. Bij de locatie Oostkolk waren al Tongvarens aanwezig. Ze zijn geplant tussen verharding en in voegen. Voegen zijn wat ruimer gemaakt en dichtgemaakt met aarde en kalk.

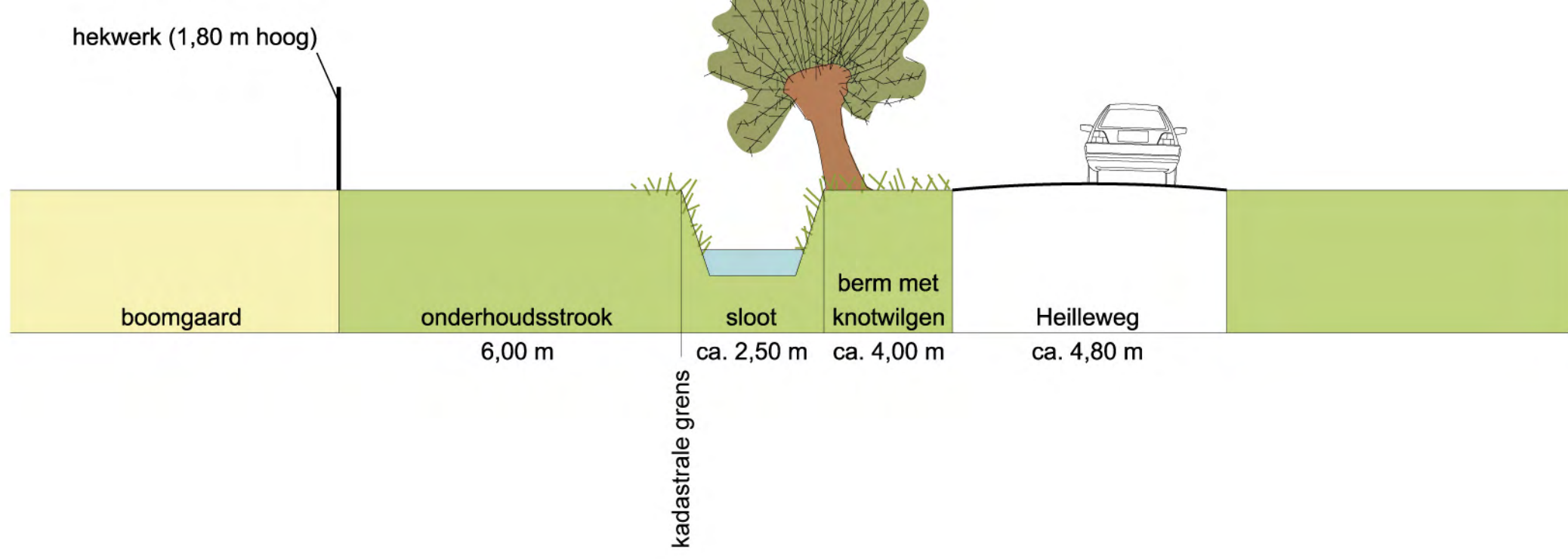
Adviesbureau Wieland
Liniestraat 13
4561 ZS Hulst
0612352169

Bijlage 4. Inrichtingsplan

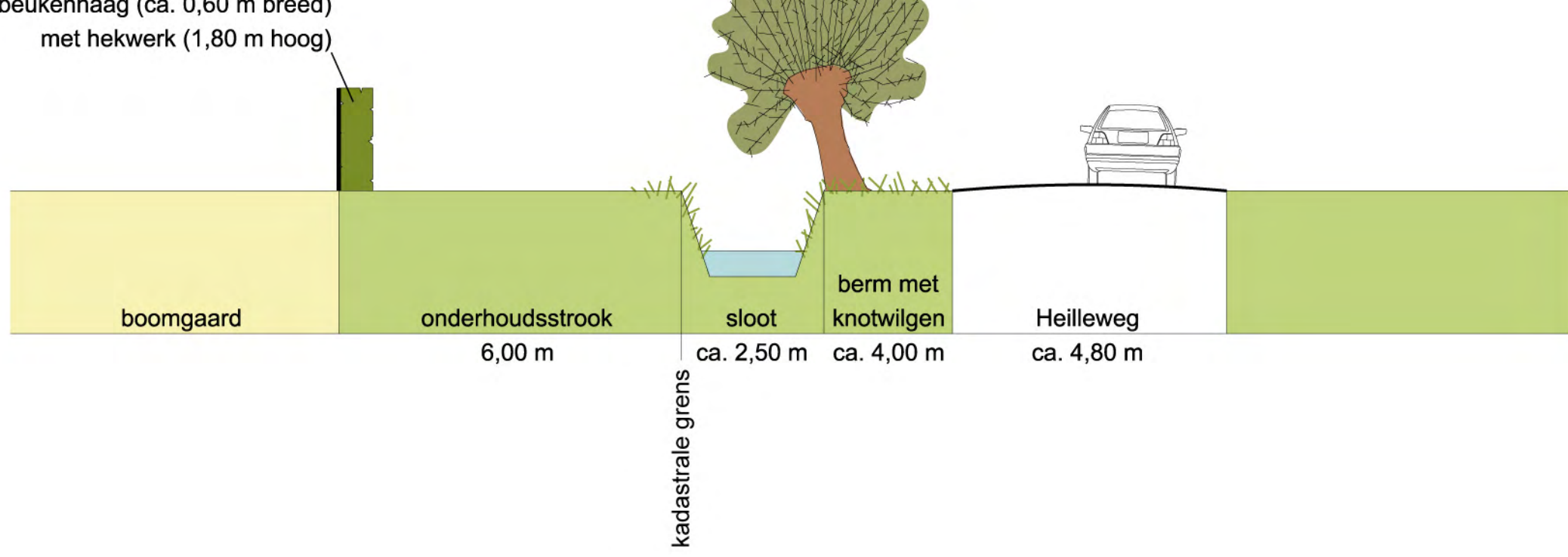
Doorsnede A-A'



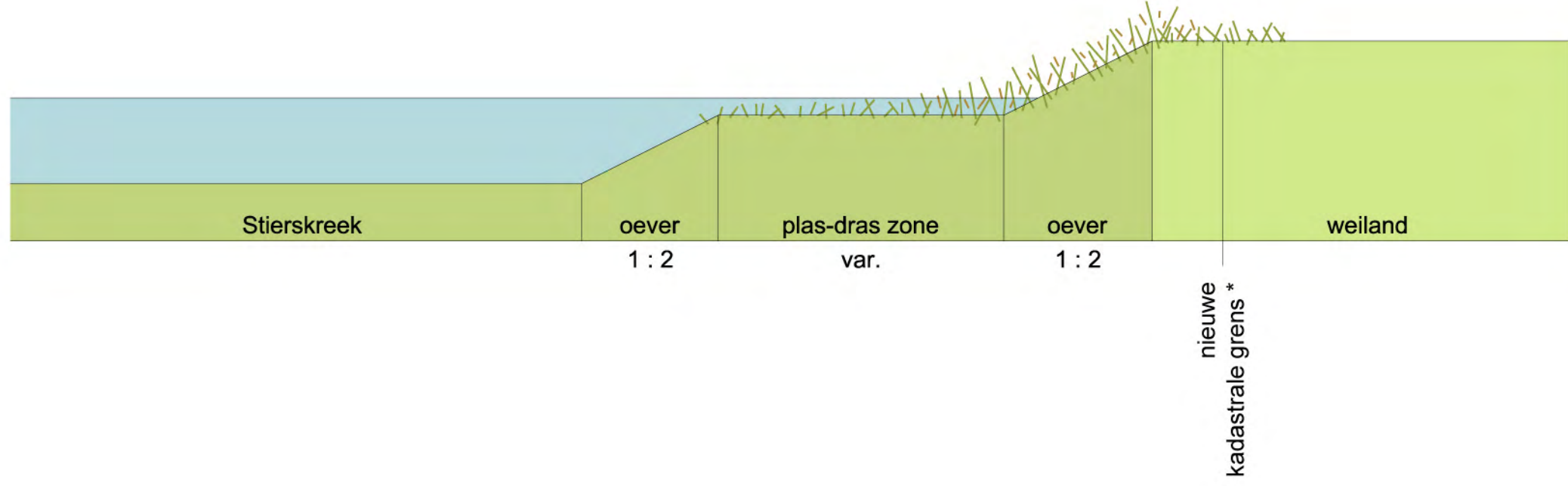
Doorsnede B-B'



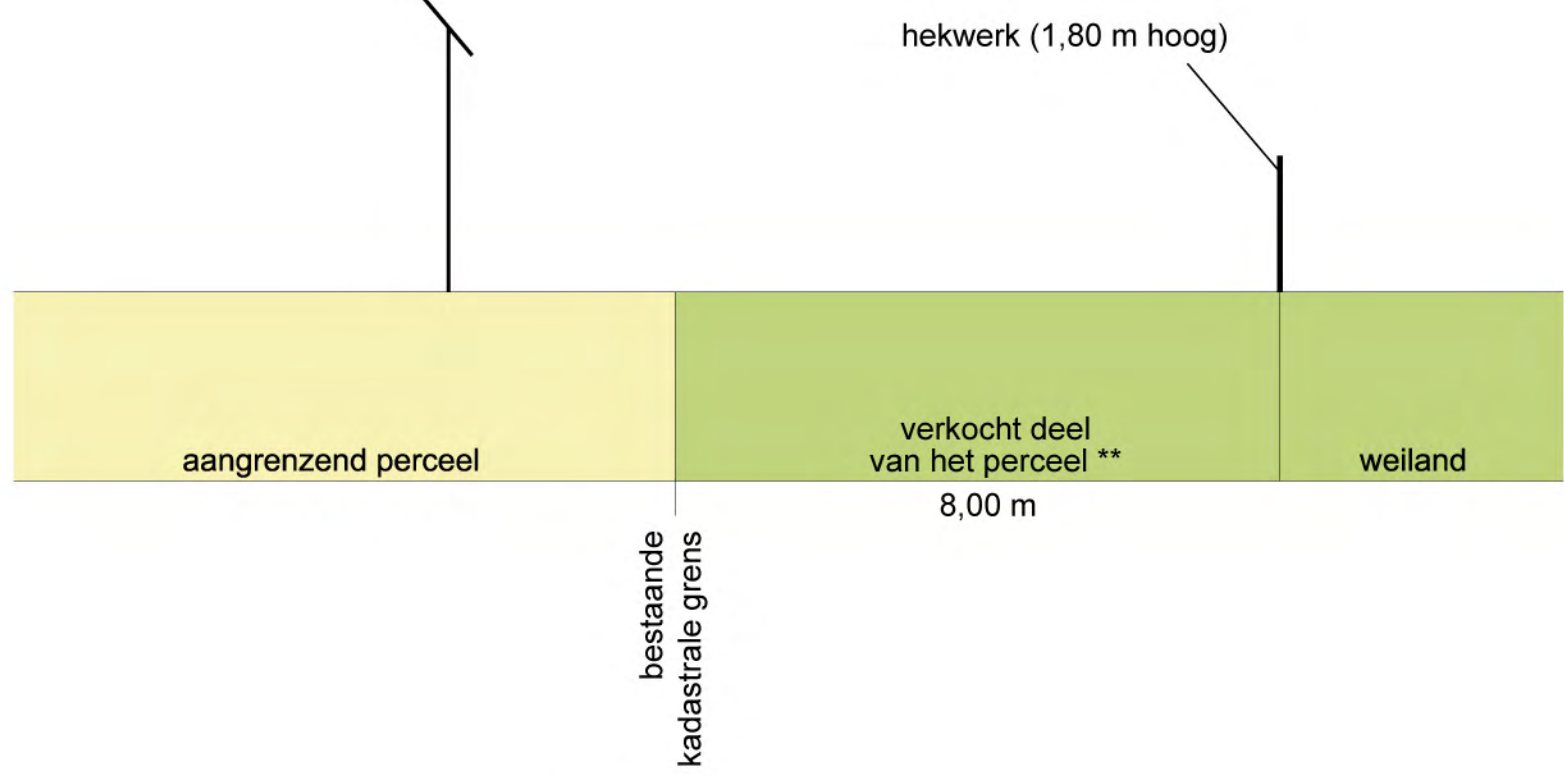
Doorsnede C-C'



Doorsnede D-D'

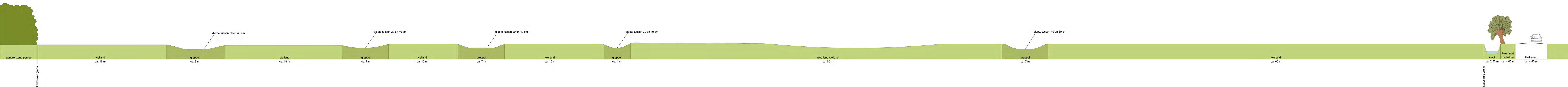


Doorsnede E-E'

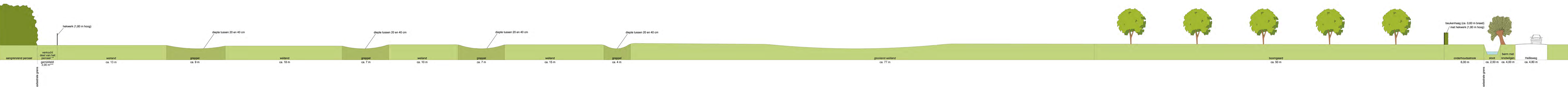


* conform overeenkomst met waterschap Scheldestromen
** conform overeenkomst tussen grondeigenaren van 4 november 2015

Doorsnede F-F' - Bestaande toestand



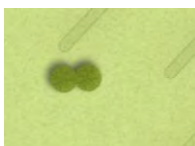
Doorsnede F-F' - Nieuwe toestand



** conform overeenkomst tussen grondeigenaren van 4 november 2016
*** hekwerk komt te staan evenwijdig aan het huidige vermaak, het vermaak ligt schuin ten opzichte van de huidige kadastrale grens

Heilleweg Sluis

Toelichting op inrichtingsplan met soortenlijst beplanting



Weiland:

7-13 bomen, solitair of in groepen van 2 of maximaal 3, exacte positie nog nader te bepalen in het veld, in de volgende soorten:

- gewone okkernoot – *Juglans regia*;
- winterlinde – *Tilia cordata*;
- zomereik – *Quercus robur*.

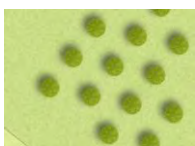


Zuidoosthoek:

Grasland met enkele bomen, nestgelegenheid voor uilen en broedvogels en zo mogelijk wildakker en kikkerpoel.

3-11 bomen, solitair of in groepen van 2 of maximaal 3, exacte positie nog nader te bepalen in het veld, in de volgende soorten:

- treurwilg – *Salix x sepulcralis* 'Chrysocoma';
- gewone okkernoot – *Juglans regia*;
- winterlinde – *Tilia cordata*;
- zomereik – *Quercus robur*;
- gewone beuk – *Fagus sylvatica*;
- zeeden – *Pinus pinaster*;
- zwarte els – *Alnus glutinosa*.



Boomgaard:

Halfstam fruitbomen (enkele tientallen, let op bestuiving), keuze uit de lijst 'Boeren Planten Bomen' (Stichting Landschapsbeheer Zeeland):

- Appel (*Malus domestica*): Ananas reinette, Brabantse Bellefleur, Bramley's Seedling, Court-Pendu, Dijkmanszoet, Dubbele Bellefleur, Glorie van Holland, Goudreinette (Schone van Boskoop), Jacques Lebel, Jasappel, Keiing, Keuleman, Laxtons superb, Lemoenappel, Lombards Calville, Notarisappel, Ossenkop, Rode Boskoop, Rode Jonathan, Santana, Sterappel, Yellow Transparant, Zigeunerin, Zoete Aagt, Zoete Bloemee, Zoete Ermgaard, Zoete Kroon, Zoete Oranje;
- Peer (*Pyrus communis*): Bergamot d'Esperen, Beurre Alexander Lucas, Beurre de Merode, Beurre Hardy, Bonne Louise d'Avranches, Brederode, Clapp's Favourite, Comtesse de Paris, Conference, Doyenne du Comice, Dubbele Jut, Emile d'Heyst, Gieser Wildeman, IJsbout, Jut, Kleipeer (Winterjan), Kriekepeer, Legipont (Charneux), Nouveau Poiteau, Oomskinderen (Kruidenierspeer), Pitmaston Duchess, Pondspeer, Seigneur d'Esperen, St Remy, Triomphe de Vienne, Winterrietpeer, Zwijndrechtse wijnpeer;
- Pruim (*Prunus domestica*): Bleue de Belgique, Czar, Dubbele Boerenwitte, Earley Laxton, Italiaanse Kwets, Mirabelle de Nancy, Opal, Reine Claude d'Althaus, Reine Claude d'Oullins, Reine Claude van Schouwen, Reine Claude Verte, Reine Victoria;
- Kers (*Prunus avium*): Dubbele Meikers, Early Rivers, Kellerijs, Klerk, Meikers, Morel, Napoleon Bigarreau, Pater van Mansfeld, Varikse Zwarte, Vroege v. Werder (Zeeuwse Bruine), Zeeuwse Zoete Morel, Zwarte Spaanse.



Haag:

- gewone beuk – *Fagus sylvatica*.

**BESTEMMINGSPLAN
HEILLEWEG 16 SLUIS**

**SEPARATE BIJLAGE:
KWALITEIT VAN DE BEBOUWING
(INMIDDELS GESLOOPT)**

1. Inleiding en vraagstelling

In opdracht van de provincie is een inventarisatie van historische boerderijen uitgevoerd waarbij deze in drie categorieën zijn gewaardeerd. Dit inventarisatieproject is uitgevoerd door de Stichting Historisch Boerderijonderzoek in 2005. De bestaande Louisahoeve is in deze inventarisatie aangeduid als een object in de categorie B. Deze beschrijving is gebaseerd op een waarneming vanaf de weg. Categorie B wil zeggen dat de cultuurhistorische informatiewaarde minder groot is vanwege aantastingen, maar dat die aantastingen grotendeels nog wel herstelbaar zijn. Categorie B wil ook zeggen dat ondanks mogelijk interessante of waardevolle details of bijgebouwen het object of complex niet voor nader onderzoek op cultuurhistorische kwaliteiten in aanmerking komt.

Voorafgaande aan de sloop van de bebouwing in januari 2015 is onderbouwd dat de cultuurhistorische waarde van de bebouwing beperkt was en niet opwoog tegen de kosten van restauratie. Onderstaand is deze onderbouwing opgenomen. De onderbouwing bestaat uit twee analyses:

1. een analyse van de bouwkundige kwaliteit van de bestaande panden;
 2. een analyse van de cultuurhistorische betekenis van de bestaande panden en van het ensemble;
- Deze analyses worden voorafgegaan door een beschrijving van de bestaande situatie, dit is de situatie voorafgaande aan de sloop die inmiddels is uitgevoerd.



Figuur 1. Plangebied

2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt tussen de Stierskreek en de Kruisdijkschans. De omgeving kan worden gekenmerkt als een relatief grootschalig agrarisch gebied, met verspreid liggende (agrarische of voormalig agrarische) erven. Beplanting komt voor langs de wegen (meestal laanbeplanting in één rij) en om de erven, in de vorm van een dichtere singelbeplanting.

In de zuidoosthoek van het plangebied is een erf met een woning met bijgebouw en een schuur met aanbouw aanwezig. Het erf is via een toegangsweg ontsloten op de Heilleweg. De totale oppervlakte en inhoud van de bebouwing bedraagt circa 1.230 m² respectievelijk 6.950 m³.

De woning bestaat uit één bouwlaag met gebroken (mansarde)kap en is waarschijnlijk midden jaren 20 of vroege jaren 30 van de 20^{ste} eeuw gebouwd. In de jaren 50 van de 20^{ste} eeuw is de voorgevel van een klamp voorzien en zijn nieuwe vensters ingebracht. De woning is gebouwd uit rode baksteen van verschillend formaat. De vloeren zijn deels van hout (woonkamer), deels gesmeerde (cement) vloeren (boven de kelder) en deels een tegelvloer op mortelbed (gang). Er is geen kruipruimte, wel een kelder met een betegelde vloer. De dakconstructie en het dakbeschot zijn van hout. Het dak is aan de buitenzijde bedekt met rode Muldenpannen. De oorspronkelijke vensters waren voorzien van gebogen strekken met een gepleisterd boogveld met art deco motief. De vensters in de vernieuwde voorgevel hebben rechte strekken. Het glas in lood is uit de oude kozijnen hergebruikt. De structuur is grotendeels oorspronkelijk. In de woning is nog één oorspronkelijke zwart marmeren schouw aanwezig uit de bouwtijd.

Het bijgebouw direct achter de woning is gelijktijdig met de woning gebouwd en zal een bakkeet zijn geweest. Het bijgebouw is opgebouwd uit een tegelvloer op een mortelbed, gemetselde gevels en gedekt met gesmoorde kruispannen.

De grote schuur bestaat uit één bouwlaag met kap en aan weerszijden twee lagere aanbouwen. Een gevelsteen geeft het jaartal 1948 aan, maar heel wel mogelijk is de schuur van jongere datum. Verteld wordt dat de schuur in de oorlog in puin is geschoten en dat de huidige schuur in 1954 opnieuw in een grotere maat is gebouwd. Verder is een recentere aanbouw aan de zuidzijde gerealiseerd. De schuur is opgebouwd uit een betonvloer en een lichte stalen draagconstructie met daarin gemetselde gevels uit "Belgische" steen. Het dak is gedekt met dakpannen. De binnenzijde van het dak is gestopt met riet en beplaat met houtvezelplaten. Er zit een kleine houten verdiepingsvloer in en gemetselde scheidingswanden voor de boxen van de dieren.



Figuur 2. Ensemble in de bestaande situatie

Het erf is aan drie zijden omgeven door een beplantingsstrook met voornamelijk wilgen en populieren. Aan de westzijde van het perceel is een gevarieerde beplantingsstrook aanwezig. De beplantingsstrook om het erf en aan de westzijde heeft geen bijzondere ecologische betekenis. De bomen verkeren voor een belangrijk deel in matige tot slechte staat en naderen het einde van de levensduur. Langs de Heilleweg is een rij knotwilgen aangeplant. Langs de Kruisdijk is één rij struikbeplanting aanwezig.

3. Bouwkundige kwaliteit

De inspectie die op 6 november 2014 is uitgevoerd door de heer E.J. Brans en de heer G. Schanck, laat het volgende beeld zien. De foto's zijn met het oog op de leesbaarheid in de bijlage geplaatst. Per onderdeel wordt naar de genummerde foto's verwezen.

Woning

De woning verkeert in een (zeer) slechte staat. Dit is mede te wijten aan het feit dat de woning al gedurende langere tijd (meer dan tien jaar) leeg staat. Bij bewoning was de onderhoudstoestand al slecht en bij leegstand is deze snel nog verder verslechterd. Lekkages, verstopte goten en hemelwaterafvoeren hebben een decennia lang proces van aantasting als gevolg gehad. De belangrijkste gevolgen zijn:

- Metsel- en vooral voegwerk zijn door langsstromend water en vorst aangetast (foto 1).
- De houtconstructie is door zwam aangetast. Doordat de zwam ongehinderd lange tijd heeft kunnen groeien is een zeer groot vruchtlichaam aangetroffen in de kruipruimte. Deze heeft zich al naar boven gebaad tot in de woonkamer (foto 2). Verwacht kan worden dat niet alleen de balklaag, maar ook tussen pleisterwerk en baksteen de aantasting zich voortzet. Er is geen uitputtend onderzoek naar zwamaantasting gedaan.
- Schimmels groeien uitbundig op vrijwel alle binnenwanden (foto 3);
- Vochtproblematiek heeft het pleisterwerk op het basement van de buitengevels dat bedoeld is om vocht buiten te houden naar buiten gedrukt (foto 4).
- Kozijnen en deuren zijn aangetast en vernield door "bezoekers" (foto 5).
- De linker zijgevel is voor een groot deel onttrokken aan het zicht door dichte begroeiing, maar is met geveldelen bekleed geweest. Deze bekleding zal bij bewoning een poging zijn geweest de vochtproblematiek te verhelpen. De bekleding is nu afwezig en alleen herkenbaar aan de horizontale spijkerregels (foto 6).
- Constructieve schade toont zich door een zakking van een tussenwand op de verdieping ten opzichte van de gevel, gescheurde onderdorpel van een venster (foto 7) en het zakken van de gangvloer, waarschijnlijk als gevolg van weggespoeld zand onder de vloer (foto 8).

Buiten de plekken waar lekkage plaats vindt en aan de kapvoet, is de kapconstructie op zich in een redelijke staat.

De woning zal gerestaureerd kunnen worden, maar hierbij zal fors moeten worden in gegrepen. Op basis van de inspectie kan de conclusie worden getrokken dat de woning slechts kan worden hersteld tegen zeer hoge kosten, omdat er zowel constructief ingrijpende maatregelen als een zeer intensieve beheersing van de vochtproblematiek plaats moet vinden. Een dergelijke investering in het bestaande pand is alleen voor een pand met een hoge monumentale status te verantwoorden.

Bijgebouw

Het bijgebouw verkeert in een matige tot slechte staat en kent vergelijkbare problemen als het woonhuis. De matige staat uit zich in erosie door vocht in de noordelijke gevel (foto 9). Het doorzakken van het dak leidt tot lekkage omdat kruispannen in zeer geringe mate een vervormende ondergrond kunnen volgen (foto 10). Constructieve schade uit zich door een zeer grote scheurvorming in de westelijke gevel (foto 11).

Het bijgebouw is slechts tegen hoge kosten te renoveren. De kosten zijn alleen te verantwoorden als er sprake is van een gebouw met een hoge cultuurhistorische kwaliteit of monumentale waarde of een grote bijdrage levert aan een ensemble met een hoge cultuurhistorische waarde.

Schuur

De schuur verkeert in een matige tot zeer slechte staat. De lessenaarsdaken van de twee zijbeuken zijn inmiddels gedeeltelijk ingestort en wind en regen hebben er vrij spel (foto 12 en foto 13). Door de lichte constructie zijn de zijbeuken daarmee niet meer te redden. Het zadeldak van het middelste bouwdeel is nog intact. Daar waar de zijbeuken tegen de zijgevel van de het middelste bouwdeel rusten, is sprake van aanzienlijke werking van de elementen op de zijgevel (foto 15).

Het middelste bouwdeel van de schuur is wellicht tegen hoge kosten te renoveren. Als de zijbeuken worden gesloopt, wordt de oorspronkelijke massa aangetast. De verwachte economische levensduur van de gebouwen verantwoordt de renovatiekosten van het middelste bouwdeel niet. De kosten zijn alleen te verantwoorden als er sprake is van een hoge bijdrage aan een ensemble met een hoge cultuurhistorische waarde.

4. Cultuurhistorische betekenis

De beschrijving waarop de status B in de Inventarisatie historische boerderijen is gebaseerd, luidt: *“De boerderij dateert uit de periode 1920-1940 en bestaat uit een woonhuis, een schuur en een moderne schuur. Op het gewijzigde erf, dat geheel omringd is door bomen (windsingel) en zich naast een kreek bevindt, zijn een eigentijdse tuin en een paardenweide aanwezig. Het woonhuis is in baksteen opgetrokken en bevat een mansardekap. De vensters in de kopgevel bevatten getoogde ontlastingsbogen aan de bovenzijde. In de voorgevel zijn alle vensters voorzien van een rechte ontlastingsboog. Vermoedelijk is de voorgevel vernieuwd en de vensters daarbij ook. De woning verkeert in een redelijk authentieke staat. De schuur is in baksteen opgetrokken en bestaat uit drie delen. Het middelste deel bevat een zadeldak, de twee zijbeuken een lessenaardak. De meeste gevelopeningen lijken oorspronkelijk te zijn. Tegen de schuur is een moderne schuur gebouwd waardoor de schuur niet geheel authentiek meer is.”*

Betekenis van de elementen

Op grond van de inspectie wordt de bouw van de woning ingeschat op midden jaren twintig of begin jaren dertig. Deze inschatting wordt gebaseerd op de vorm van de ontlastingsbogen in de achtergevel. In 1954 heeft een verbouwing plaatsgevonden, waarbij de voorgevel volledig is vernieuwd. Er zijn noch bij de inspectie, noch bij de opname van het asbestinventarisatieonderzoek sporen gevonden van oudere fundamenteen. De indeling van de woning met een opkamer is redelijk authentiek. In de woning zijn nog enkele authentieke elementen te vinden, zoals de tegelvloer in de hal en enkele glas-in-loodramen. De woning heeft geen monumentale waarde, noch zijn er zeer zeldzame elementen te vinden. In het MSP (monumentenselectieproject, dat volgde op het Monumenten Inventarisatie Project door de Provincie midden jaren 90 van de 20^{ste} eeuw) is niet overwogen het complex aan te wijzen als rijksmonument. Vooral nog staat het complex niet op de in ontwikkeling zijnde Gemeentelijke Monumentenlijst. Er is wel sprake van enige cultuurhistorische betekenis als een woning “kenmerkend voor zijn tijd”.

Het bijgebouw hoort bij de woning en heeft op zichzelf geringe cultuurhistorische waarde, anders dan in de relatie met de woning.

In de gevel van de schuur is een plaat met het jaar 1948 geplaatst. De schuur is gebouwd op een staalconstructie en bevat een kap die op geen enkele wijze authentiek te noemen is. Dit staat los van de latere aanbouw die inmiddels grotendeels is verwijderd. De schuur is van een voor dit deel van Zeeland a-typische vorm.

Betekenis van het ensemble

De positie van de woning, bijgebouw en schuur als losse delen op het erf is authentiek en typisch Zeeuws. Deze positionering komt goed overeen met het tijdstip waarop de opstallen zijn gebouwd.

In de inventarisatie van historische boerderijen in Zeeland zijn 4.955 complexen onderzocht. Meer dan 54% heeft de kwalificatie type B gekregen. Daarenboven komt circa 25% van de woningen en circa 35% van de schuren uit de periode 1920-1940. Daarmee behoort het ensemble tot het meest voorkomende soort in Zeeland. Voor Zeeuws-Vlaanderen en inzoomend op de gemeente Sluis zijn soortgelijke conclusies te trekken. Er is daarmee geen sprake van een zeldzaamheid.

Conclusie

In de Inventarisatie historische boerderijen is aan een groot aantal ensembles de typering B toegekend. Dit is gelet op de beperkte mogelijkheden om alle bijna 5.000 complexen te inventariseren niet verwonderlijk. Type B moet dan ook opgevat worden als een aanmoediging om de cultuurhistorische betekenis nader te beoordelen. De woning met het bijgebouw zijn niet zonder betekenis, maar er is zeker geen sprake van monumentale waarde.

Door de geringe monumentale waarde, zijn de hoge herstelkosten niet te verantwoorden in relatie tot die waarde.

5. Conclusie

De keuze om de bestaande bebouwing te slopen wordt ondersteund door de bevindingen dat:

- de bouwkundige kwaliteit van de bestaande opstallen matig tot zeer slecht is;
- de cultuurhistorische betekenis van de woning met bijgebouw nog enigszins te beargumenteren valt, maar van de schuur niet; daarmee verliest ook de betekenis van het ensemble aan waarde;
- de benodigde investeringen in de restauratie van woning, bijgebouw en schuur economisch in geen enkel opzicht rendabel zijn;
- er geen sprake is van monumentale waarde, zodat er geen enkel zicht is op financiering uit andere middelen;
- derhalve sloop van de opstallen de enig denkbare optie is.

Opgetekend, 10 november 2014

Rothuizen - Middelburg, ir. E.J. Brans, erkend GEAR restauratie-architect

VAC - Schoondijke, ing. G. Schanck, bouwkundig/bouwfysisch adviseur

Van Kerkhoff Maatwerk in RO - Tilburg, drs. R.J. van Kerkhoff, adviseur ruimtelijke ordening

Bijlage: foto's



Foto 1. Aantasting metsel- en voegwerk woning



Foto 2. Zwamvorming in woning



Foto 3. Schimmelvorming op binnenwanden woning



Foto 4. Vochtproblematiek pleisterwerk buitenzijde

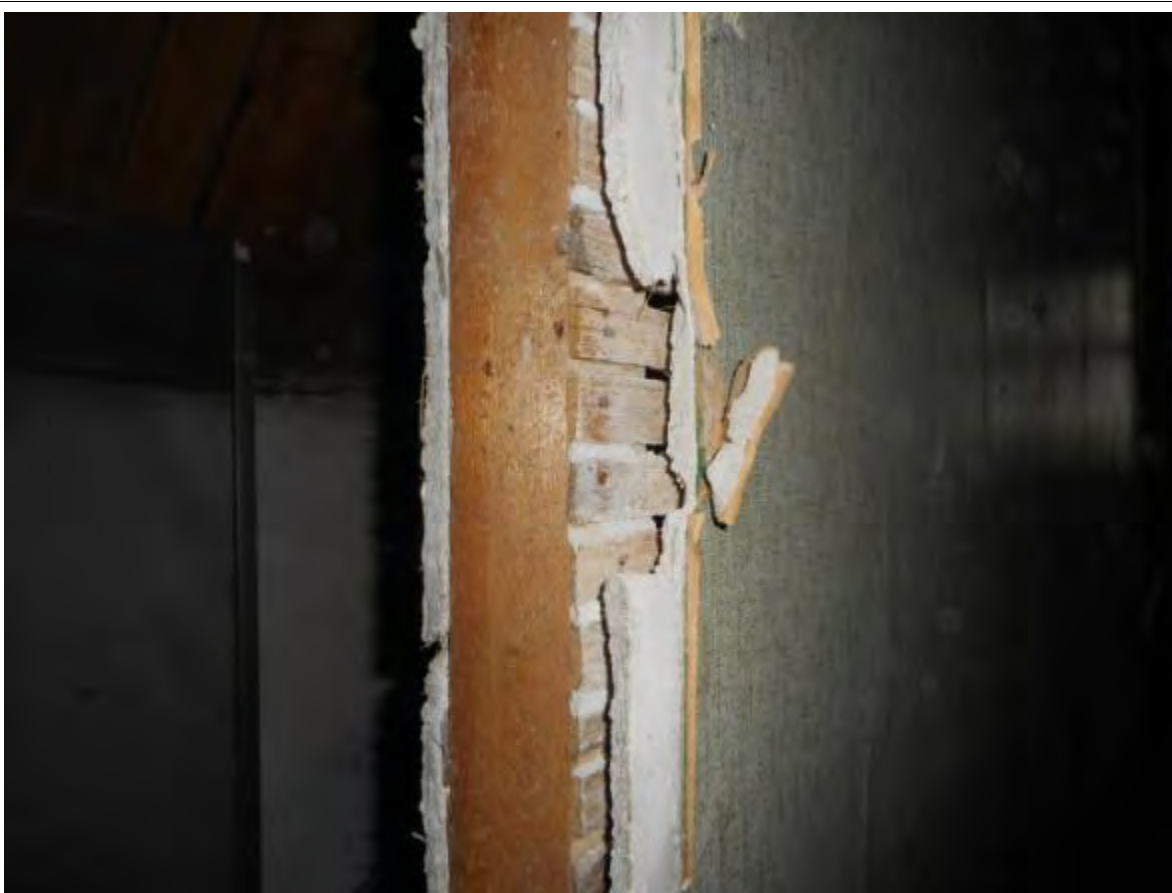


Foto 5. Verwijderde en vernielde kozijnen en deuren



Foto 6. Gevelbekleding westzijde woning verwijderd



Foto 7. Gescheurde onderdorpel van een venster in de woning



Foto 8. Zakken van de tegelvloer in de woning



Foto 9. Vocht in de noordelijk gevel bijgebouw



Foto 10. Doorzakking dak bijgebouw



Foto 11. Scheurvorming in westelijke gevel bijgebouw



Foto 12. Oostelijke zijbeuk schuur



Foto 13. Westelijke zijbeuk schuur



Foto 14. Vrij spel op de gevel van het middendeel

