
Boerderijenstichting Zeeland

Bouwkundig advies

Betreft: boerderij Vlugtenburg aan de Schroeweg 2 te Oost Souburg

Datum bezoek: 26 juni 2012

Opgesteld door: ing. C.M.J. de Jonge

DOEL BEZOEK

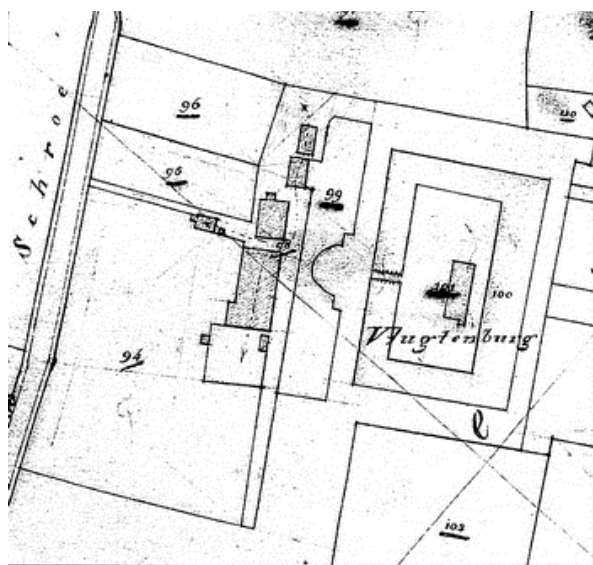
Op 15 januari 2011 kwam een melding binnen over de slechte staat van onderhoud bij het Meldpunt Erfgoed Zeeland, deze melding is destijds uitgezet bij de Boerderijenstichting (BSZ). Op 11 maart 2011 zijn de BSZ en de SCEZ uitgenodigd voor een gesprek bij de gemeente, zij vroegen om advies m.b.t. behoud van hof Vlugtenburg. Op 28 april 2011 heeft een overleg met de Gemeente Vlissingen plaatsgevonden, waarbij aanwezig mevrouw E. Jasperse van de gemeente, de heer W. Sanderse (namens de BSZ) en de heer M. van Dintel (namens de SCEZ). In dit gesprek werd duidelijk dat hof Vlugtenburg deel uit maakt van een grotere ontwikkeling aan deze zijde van Oost Souburg. Destijds Aangegeven werd dat het behouden van de boerderij moeilijk zou zijn indien er geen passende bestemming of een koper voor kan worden gevonden binnen de nieuw ontwikkelen wijk.

Rond half juni 2012 werden de BSZ en de SCEZ door de gemeente opnieuw benaderd om mee te denken over hof Vlugtenburg. In het gesprek van 18 juni 2012, in aanwezigheid van de heren Bierens en Sanderse, de heer Crusio, mevrouw Jasperse en de heer Van Dintel kwam naar boven dat de gemeente (o.a. de wethouder) serieus wil nagaan of behoud mogelijk is. Volgens diverse bronnen zou de bouwkundige staat zo slecht zijn dat alleen nieuwbouw een optie zou zijn. Het belangrijkste doel van het locatiebezoek was dan ook om vast te stellen of de bouwkundige staat inderdaad zo slecht is. Omdat binnen de gemeente vooral de locatie als historisch waardevol werd gezien en in mindere mate de bebouwing zelf, is afgesproken dat de heer Van Dintel een korte (redengevende) beschrijving zal maken. Dit om de cultuurhistorische waarde van de bebouwing te duiden.

Op internet is een artikel te vinden wat gepubliceerd is in *De Wete*, het tijdschrift van de Heemkundige Kring Walcheren, 31e jaargang nummer 3 (juli 2002). Deze voor deze publicatie over de geschiedenis van de hofstede Vlugtenburg verzamelde materiaal is gedocumenteerd en opgenomen in de Documentatieverzameling Walchers boerderijenonderzoek. Deze verzameling is te raadplegen bij het Zeeuws Archief te Middelburg.

Deze rapportage beperkt zicht tot een oordeel of en in hoeverre de opstallen te restaureren zijn of hoe e.e.a. geconsolideerd kan worden om verder verval te voorkomen.

GESCHIEDENIS (bron internet, artikel "De Wete):



Vlugtenburg op de kadastrale minuutplan van 1823 (Oost-Souburg sectie B, eerste blad). Het herenhuis van de hofstede is kadastraal aangeduid met nummer 101, de gracht is nummer 100. De voorliggende gebouwen zijn die bij de voormalige buitenplaats horen. (Zeeuws Archief, Kadastrale plans Zeeland, inv.nr. 1410)

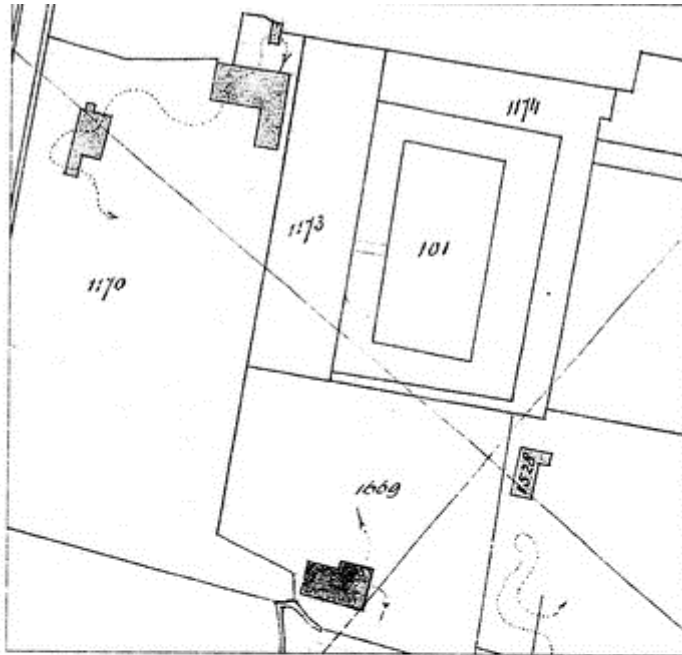
De naam Vlugtenburg komt voor het eerst voor op een kaart van Hattinga van omstreeks 1750. In een register komt echter de naam al voor in 1652. Wanneer de buitenplaats is gebouwd is echter niet bekend.

Een buitenplaats werd door de eigenaars meestal niet permanent bewoond. Zij diende vaak als zomerhuis.

De exacte bouw Vlugtenburg, eens een hofstede die van origine bestond uit een herenhuis, een tuinmanswoning en een boerderij die verpacht werd, heeft in de loop der tijden nogal wat veranderingen ondergaan.

Op de hier naast weergegeven afbeelding zijn de bebouwingen zichtbaar uit 1823.

In 1829 wordt een nieuwe boerenwoning gebouwd, de oude boerenwoning werd afgebroken. Een stenen brug achter het erf gaf toegang tot het eilandje waarop het herenhuis (de buitenplaats) was gelegen. De schuur stond op een afstand van 22 meter van de woning. Een tweede schuur stond tegen het koets- of wagen- huis. Naast het herenhuis en de boerenwoning was er nog een tuinmanswoning. Naast het herenhuis, het boerenhuis en het koetshuis waren er een tuinmanswoning en twee koepels.



Vlugtenburg op een vervallen plan, situatie ca. 1900 (Oost- en West-Souburg sectie B, eerste blad). Opmerkelijk is dat het herenhuis niet als kadastraal object staat ingetekend, terwijl het pas in 1898 is afgebroken. De in 1829 gebouwde boerenwoning (het huidige woonhuis), schuur en wagenhuis staan op perceelnummer 1170. Perceel 1669 is de boerderij die Freek Wisse omstreeks 1900 heeft laten bouwen. Perceelnummer 1528 is de tuinmanswoning. (Zeeuws Archief, Kadastrale plans Zeeland, inv.nr. 5235)

Hiernaast een tekening van Vlugtenburg omstreeks 1900. De bebouwing bestaat uit het boerenhuis met aanbouwsel (bakkeet?), een schuur uit 1872 met hier haaks op het koetshuis (L-vorm) en het varkenskot (?). Alle overige bebouwingen van de buitenplaats zijn verdwenen. Het herenhuis in 1899, in het openbaar voor afbraak verkocht. De brug naar het eilandje wordt in 1912 afgebroken. De stenen worden gebikt en gebruikt voor het koetshuis: de achtergevel en een zijmuur van dit gebouw moesten toen nodig vervangen worden. Boven op het dak van het koetshuis staat nog een ornamentje dat afkomstig is van het bruggetje.

In 1943 vallen er bommen dicht bij de boerderij. Er is glasschade en er zijn veel bomkraters in het land. Na 3 oktober 1944 komt Walcheren als gevolg van de geallieerde bombardementen op de dijken gedeeltelijk onder water te staan. Door het water zijn de kozijnen uit de voorgevel weggeslagen. De muur vertoont scheuren. De binnenbetimmering is vernield en de zolder is verzakt. Vlugtenburg moet eerst hersteld worden. De tuinmanswoning werd door het water vernietigd. Het woonhuis wordt gerepareerd en krijgt een nieuwe voorgevel waarbij de inrichting wordt gewijzigd. In 1962 worden de vijvers rondom het eiland opgevuld met grond. In 2009 werd de houten schuur gesloopt.



Foto Vlugtenburg omstreeks 1915



Foto's van Vlugtenburg vlak na de oorlog.



Luchtfoto van Vlugtenburg 1970

Anno 2013 zijn slechts het woonhuis en het koetshuis nog aanwezig met achter het woonhuis een schuur van naoorlogse datum. Daarnaast is aan de Schroeweg is nog een aardappelkelder (Napoleontische bunker?) aangetroffen.

Dit zijn de laatst overgebleven bebouwingen welke, naast sporen in het landschap, welke herinneren aan het ooit ongetwijfeld prachtige Vlugtenburg. Vanuit dat licht gezien zijn deze gebouwen cultureel zeer waardevol. Niet zozeer vanwege hun authenticiteit maar vooral door hun verwijzing in steen en hout naar de geschiedenis van dit stukje Zeeland.



Foto van het woonhuis omstreeks 1960



Foto van de schuur en het wagenhuis (omstreeks 2007)

AANGETROFFEN BEBOUWING 2012

Boerenwoning

Boven de voordeur van de boerenwoning is een steentje met de tekst "M.F Brouwer 1829" ingemetseld in de na de oorlog nieuw opgetrokken voorgevel. Deze gevel is gemetseld in een afwijkende steen en ingetand in de originele zijgevels. Naast de voordeur bevinden zich aan beide zijde twee schuiframen. Voor de deur ligt een stoep en boven de deur zit een bovenlicht.



De voorgevel anno 2012

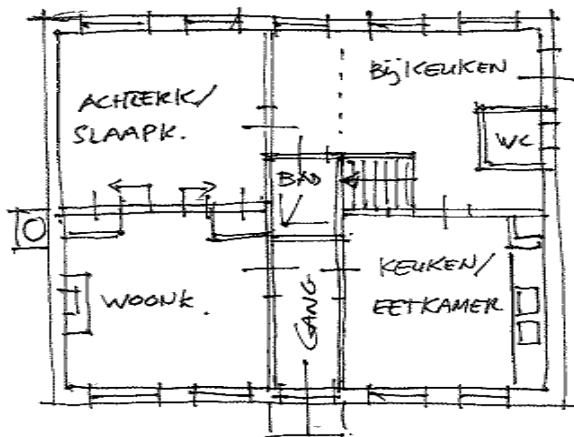
Het huis heeft een schilddak met vier eenvoudige dakkapellen. Ook aan de achterzijde bevinden zich vier schuiframen met een tussengelegen achterdeur (nu buiten gebruik). Tegen de linker zijgevel zit een regenput. In deze gevel bevinden zich verder geen vensters. In de rechter zijgevel zit een buitendeur. Overal in het huis zijn bedsteden. Ook op de graanzolder bevinden zich een aantal slaapplaatsen.



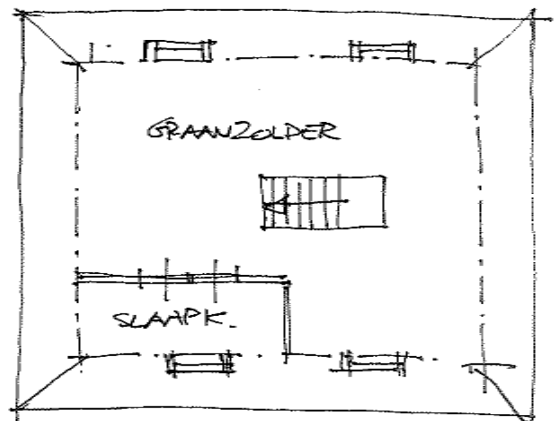
De achtergevel van het woonhuis

De regenput tegen de zijgevel

De indeling van het woonhuis is niet meer origineel. De deling van de woning door een gang vanaf de voordeur tot de achterdeur is niet meer volledig aanwezig door de verbouwing. Op de begane grond zijn 4 afzonderlijke kamers gerealiseerd, 2 aan de voorzijde (de keuken c.q. eetkamer- en woonkamer) en 2 aan de achterzijde (bijkeuken en achter/slaapkamer). De woonkamer is met schuifdeuren verbonden met de achterkamer. Tussen deze slaapkamer en de bijkeuken met zijentree is de badkamer gemaakt.



SCHETS INDELING BEG. GROND



VERDIEPING

Middels een steile trap vanuit de bijkeuken is de ruime zolder bereikbaar. Onder de trap is de kelder gelegen (niet bereikbaar tijdens bezoek/trapje ontbreekt).



De schouw in de woonkamer



De keuken/eetkamer



Schuifdeuren



Slaap"kamer" op de graanzolder

De kwaliteit van de woning is redelijk te noemen. De gevels van de woning vertonen weinig scheurvorming behalve boven de waterput tegen de zijgevel (over de volledige hoogte) en een "zonk" in de achtergevel van de woning. Het metselwerk van ijsselsteen zal her en der ingeboet moeten worden en voegwerk waar nodig vervangen. De kozijnen zijn niet goed zichtbaar door de aftimmeringen maar dergelijke elementen zijn óf te restaureren of opnieuw te maken. De luiken ontbreken aan de woning (opgeslagen in het wagenhuis?).



De achterdeur, dichtgezet vanaf de binnenzijde



De steile trap naar zolder

De begane grond is steenachtig (naoorlogse betonnen vloeren?), de verdiepingsvloer bestaat uit een zware balklaag welke zo op het oog nog in goede conditie is. De balkkoppen van deze vloer verdienen nadere inspectie maar de vloer oogt en voelt bij het betreden solide. De beschoten kap rust op 3 grenen spanten en is van matige kwaliteit. Veel dakbeschoot is door lekkages aangetast, evenals de muurplaten en een aantal blokkelen en kreupele stijlen. Rondom de schoorsteen is veel lekkage zichtbaar en het hout aangetast door zwam. De borstwering vertoont op een aantal plaatsen scheuren. De kelder lekt (water op de vloer).



Beeld zolder: lekkage, aangetaste gordingen, Beeld van de lekkage rondom de schoorsteen Keper, dakbeschot en muurplaat



Scheurvorming in borstwering zijgevel

Aangetaste blokkeel

Een gedegen bouwkundige inspectie kan de volledige herstelbehoefte van het woonhuis in beeld brengen maar de algemene indruk is dat het woonhuis te restaureren is. De kap zal hierbij grotendeels vervangen dienen te worden. De scheur in de zijgevel kan worden ingeboet waarbij de gevel versterkt wordt met bijv. murfor wapening om de zetting van de regenbak op te kunnen vangen. Geadviseerd wordt hier constructief advies voor te vragen. De kozijnen, geprofileerde goten, deuren en ander houtconstructie kunnen worden hersteld of, waar nodig, vervangen. De kelder kan droog gemaakt worden (nieuwe betonvloer met rand, aanleg drainage).



Foto scheurvorming in de linker zijgevel

Het koetshuis c.q. de wagenshuur was niet toegankelijk tijdens het bezoek. De houten voorgevel en stenen zij en achter- gevels zijn dichtgezet. Het wagenhuis dient nodig gerestaureerd te worden. Zodra een gat in het pannendak valt zal het verval snel om zich heen grijpen. Het pannendak vertoont al ontbrekende en onderuit zakkende pannen. Een zware storm kan aanzienlijke schade veroorzaken waarna dit wagenhuis verloren kan gaan. Stempelen en het aanbrengen van een evt. nooddak kan de tijd nog even rekken.



Aanzicht koetshuis/wagenshuur



Linker zijgevel wagenshuur



Rechter zijgevel wagenshuur

WAARDEN

Woonhuis

Het woonhuis vertoont sporen uit diverse tijden maar veel oud materiaal is verdwenen. De oudste delen van de woning betreffen de melkkelder, de muren uit ijsselsteen en de zoldervloer. Kozijnen in de achtergevel zijn mogelijk nog origineel, de kozijnen in de voorgevel zijn qua indeling en profilering 20^e eeuws. De inrichting is, zoals omschreven, vervangen na de 2^e wereldoorlog.

De elektrische installatie is aangebracht in de afgelopen eeuw (opbouw).

De woning vertelt met zijn bouwsporen een verhaal van diverse verbouwingen. Bij de restauratie dienen de materialen uit de diverse tijdsperiodes waar mogelijk bewaard te blijven, vooral in de kap zal echter vervangen moeten worden gezien de vele lekkages. Door de diverse aanpassingen is het woonhuis niet meer authentiek maar vertelt het wel een geschiedenis van wat gebeurd is op deze locatie.

Schuur/Koetshuis/wagenschuur

Van de schuur uit 1872 is niet meer te vinden, deze is gesloopt in 2009. Interessant is het koetshuis c.q. de wagenschuur. Dit is, te oordelen naar oude foto's, nog grotendeels origineel. De stenen gevels en de houten voorgevel met de deuren kunnen gerestaureerd worden en eventueel opgenomen worden in plannen voor een nieuwe schuur (reconstructie?). Geadviseerd wordt deze gevels te schoren voorafgaand aan de restauratie. De achter het woonhuis na oorlogs gebouwde betonnen schuur is niet waardevol.

Indien er behoefte bestaat om de waarden meer exact in beeld te brengen kan een beroep gedaan worden op een bureau voor Bouwhistorisch onderzoek.

Bunker

Een bijzonder object is de op het terrein aanwezig kleine bunker uit de Napoleontische tijd (mogelijk ook gebruikt als aardappelkelder/ijskelder?). Dit gebouwtje is grotendeels overwoekerd maar zo op het oog in redelijk tot goede staat. Het gebouwtje bestaat uit metselwerk met hardstenen blokken en ingegoten duimen. Er staan grote bomen op, de wortels breken het gebouwtje langzaam af. Het herstel van metsel- en voegwerk en het aanbrengen van een deurtje met gehengen (herstel van de duimen) voorkomt verder verval en vandalisme. Het rooien van de bomen en herstel van de bedekking kan het object weer voor lange tijd behouden.



BRONNEN

Archiefonderzoek kan mogelijk nog meer gegevens opleveren over de boerderij maar op het internet is al heel wat te vinden. Van de verdwenen buitenplaats is echter weinig bekend. Mogelijk zijn hier afbeeldingen van te vinden bij bijvoorbeeld Het Zeeuws Archief. Op het web zijn de volgende websites te vinden voor verder informatie en foto's.

<http://www.fotositesouburg.nl/5-Geschiedenis/Vluchtenburg/vluchtenburg.htm>

<http://www.fotositesouburg.nl/8->

algemeen/Boerderijen_en_Gebouwen/Hofstede_Vluchtenburg/index.html

http://www.buitenplaatseninnederland.nl/Zeeland_beschrijvingen/OostSouburg_Vlugtenburg.html

<http://www.pzc.nl/regio/walcheren/11125776/'Hof-Vlugtenburg-mag-niet-reddeloos-verloren-gaan'.ece>

<http://www.vlissingen.nl/Projecten/Projecten/OostSouburg/SouburgNoord.htm>

<http://www.restauratiefonds.nl/restaureren/Nietrijksmonument/Cultuurfondshypotheek>

ADVIES:

Om de boerderij voor verder verval te behoeden is het noodzakelijk om het woonhuis en het koetshuis wind- en waterdicht te houden. De gaten in het dak van de woning zijn nu gerepareerd maar dit is geen langdurige oplossing. Het wagenhuis gaat snel achteruit en geadviseerd wordt hier een nooddak aan te brengen of noodreparaties uit te voeren en waar nodig in de constructie stempels/stutten te plaatsen. De toegang tot de boerderij kan het best worden afgesloten met een bouwhek om inbraak en ontvreemding van spullen te voorkomen.

Geadviseerd wordt de boerderij volledig in te meten en op te nemen. Mogelijk dient het terrein ook te worden gesaneerd. Onkruid dient verwijderd te worden zodat bijvoorbeeld het wagenhuis ingemeten kunnen worden. De technische staat van de boerderij dient opgenomen te worden. Metselwerk dient afgetikt te worden, scheuren in beeld gebracht, kozijnen af te prikken, balkkoppen aan te boren. Fundering van m.n. het woonhuis te onderzoeken ter plaatse van de regenput tegen de zijgevel.

Door de technische opname en de inmeting ontstaat een goed beeld van de restauratiewerkzaamheden, -omvang en -kosten. De inmeting dient vertaald te worden op tekeningen van de bestaande toestand. De opname kan vertaald worden in een raming van de restauratiekosten. Een dergelijke opname kan verzorgd worden door een Architectenbureau of een bouwtechnisch bureau met ervaring op dit gebied. Keuze voor een architectenbureau heeft als voordeel dat er niet alleen technisch maar ook esthetisch beoordeeld wordt.

Bij keuze voor een aannemer weet men financieel meteen waar men aan toe is mits de opname compleet is, nadeel is dat er geen sprake is van een concurrerende prijs.

Naast het in kaart brengen van de boerderij zullen plannen ontwikkeld en begroot moeten worden voor een functionele invulling. Hierna kunnen eventueel keuzes gemaakt worden wat wel of niet gerestaureerd en wat geconsolideerd kan worden.

FINANCIERING

Het consolideren, restaureren en reconstrueren of nieuw bouwen van de diverse gebouwen vergen grote investeringen. De huidige subsidieregelingen geven geen mogelijkheden voor subsidie. De boerderij is geen monument (noch Gemeentelijk, noch Rijk) en heeft hierdoor geen beschermde status of recht op subsidie. Mogelijk kan het Prins Bernhard Cultuurfonds benaderd worden voor een laagrentende restauratiehypotheek maar de kans op succes is niet zo groot aangezien de boerderij weliswaar een hoge status heeft gekregen voor authenticiteit (A) maar voor het geheel als Ensemble een wat lager score (B) heeft gekregen tijdens de inventarisatie in opdracht van de Provincie Zeeland. Daarnaast beschikt het Cultuurfonds momenteel over onvoldoende middelen.

Om voor subsidie of lening in aanmerking te komen zijn een restauratiebestek, -tekeningen en bijbehorende begroting nodig. Deze stukken zijn ook een vereiste voor de bouw- en monumentenvergunning en voor aanbesteding van het werk.

GEBRUIK

Het behoud van de boerderij schuilt in het gebruik hiervan. De boerderij heeft een agrarische bestemming. De Gemeente Vlissingen heeft de boerderij aangekocht en gezocht wordt naar een nieuwe eigenaar met een passende bestemming. De boerderij is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Oost Souburg.

Structuurschets Souburg Noord



Structuurschets voor de nieuwe wijk Souburg Noord met de locatie van Vlugtenburg binnen dit plan.

Het woonhuis kan na restauratie natuurlijk weer een woning van gemaakt kunnen worden. Voor het koetshuis kan, in combinatie met een herbouwde schuur bijvoorbeeld een zorgfunctie ingepast worden. Er kan natuurlijk voor een dergelijk volume ook gedacht worden aan woningen, cursusruimte, bed- and breakfast en/of atelier. Mogelijk kan er een aansluitende functie gezocht worden bij het nieuw te bouwen ziekenhuis in de wijk Mortiere Oost van Middelburg tussen de A58 en de woonboulevard.

Goes, 27 augustus 2012

Ing. C.M.J. de Jonge
Boerderijentichting Zeeland
bouwkundig adviseur