

**HERWAARDERING
VAN GEMEENTELIJKE
MONUMENTEN IN
ZIERIKZEE**

CONCEPT 2 MAART 2020



INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Werkwijze	3
3.	Uitkomsten	4
	Bijlage 1 samenvatting voortraject 2016	24
	Bijlage 2 matrix	

COLOFON

Dit onderzoek is in het najaar van 2019 verricht door de volgende adviseurs van Dorp, Stad en Land:

ir. Aimée de Back
Marije Couperus MSc
ing. Piet den Hertog
Mariël Urbanus MA

Beeld: Dorp, Stad en Land tenzij anders vermeld.

©Dorp, Stad en Land 2020

1. INLEIDING

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft Dorp, Stad en Land opdracht gegeven om een aantal gemeentelijke monumenten opnieuw te bekijken om de mate van verstoring vast te stellen. Het betreft een vervolg op de opdracht die in 2016 is uitgevoerd. In bijlage 1 is de opdracht uit 2016 samengevat. Destijds was een van de aanbevelingen om 45 panden van de lijst met gemeentelijke monumenten af te halen vanwege hun lage score. In 2019 is ervoor gekozen om deze panden met een vernieuwde voorgevel of die deels of geheel waren gereconstrueerd nader te bekijken. Bij het nalopen van de lijsten is gemeend om 54 panden te onderzoeken, omdat van nog eens 9 panden de gevels niet oorspronkelijk blijken te zijn.

2. WERKWIJZE

Bij het bepalen van de wijze van uitvoering van deze opdracht is overwogen om de interieurs te bezoeken om te zien of zich daar cultuurhistorische waarden bevinden, zoals een oudere kern, een bijzonder interieur, oude balklagen, kapconstructies. Om diverse redenen en in overleg met de gemeente is besloten om dat niet te doen. In de eerdere aanwijzingen zijn de interieurs immers ook niet meegewogen en niet beschreven en het zou dan niet consequent zijn om nu wel de binnenzijde mee te nemen. Daarnaast zou de operatie complexer, tijdrovender en duurder worden. Besloten is om vooral in te gaan op de factor "verstoring" en ter plaatse de voorgevels van de panden te bekijken om de mate van verstoring te onderbouwen.

Het werk is uitgevoerd door Dorp, Stad en Land in samenwerking met Bureau Helsdingen. Het projectteam bestaat uit: Piet den Hertog, Mariël Urbanus, Marije Couperus en Aimée de Back.

In 2016 is voor alle gemeentelijke monumenten de waarderingsmatrix toegepast door Piet den Hertog en Mariël Urbanus. Toen is dat gebeurd via CycloMedia vanuit efficiency budget en terughoudendheid. Het in werkelijkheid opnemen van de huidige toestand in 2019 betekent een grote meerwaarde voor de beoordeling van authenticiteit. De 54 panden zijn in december 2019 bekeken, alleen aan de buitenzijde en vanaf de openbare weg.

Om de factor "verstoring" nauwkeuriger te kunnen invullen is een uitgebreide matrix voor dit onderdeel "verstoring" opgesteld. Daarbij is gekeken naar het metselwerk, het voegwerk, de kozijnen, ramen, deuren, de kap, materiaalgebruik, kleur en detaillering. Een nieuwe baksteen, een platvolle cementvoeg en een gewijzigde gevelindeling geven een hoge score op verstoring. Maar wanneer de voorgevel herbouwd is met de oude steen en een dunne kalkvoeg worden de "strafpunten" minder.

Bij de schouw is de redengevende beschrijving uit 1996 als uitgangspunt genomen. Het bleek dat van een aantal panden de wijzigingen en vernieuwingen ten tijde van de aanwijzing al waren uitgevoerd. Het pand op de foto (zoals opgenomen in de redengevende beschrijving) is steeds beoordeeld, ook als er nu een afwijkend (of geen) huisnummer op staat.

Tijdens de schouw is spontaan met een aantal eigenaren en bewoners gesproken. Zij hadden vooraf een brief ontvangen van de gemeente met een toelichting op het onderzoek. Het team heeft kort toegelicht waarom en hoe deze panden nu worden bekeken en gefotografeerd. De reacties waren vriendelijk en begripvol.



Aan het werk, december 2019

3. UITKOMSTEN

Van 54 panden zijn 48 panden inderdaad zodanig verstoord dat de status van gemeentelijk monument niet overtuigend is. Van die panden is het voorstelbaar om ze van de lijst af te voeren.

Omdat alle adressen zich bevinden in het van Rijksweg Beschermd Stadsgezicht van Zierikzee, is nog steeds een goede bescherming van cultuurhistorische waarden van toepassing met het huidige beleid en de huidige regelgeving. De betreffende panden spelen zeker een belangrijke rol in het stadsbeeld, in het straatbeeld en in het dakenlandschap, ze zijn met veel zorg en aandacht deels herbouwd of aangepast.

Voor 6 panden blijft de eindscore na herwaardering bij locatiebezoek 6 punten en hoger. Deze monumenten worden waardevol genoeg geacht om op de lijst van gemeentelijke monumenten te blijven staan.

Bij de schouw is de redengevende beschrijving uit 1996 als uitgangspunt genomen. Het pand op de foto (zoals opgenomen in de redengevende beschrijving) is steeds beoordeeld, ook als er nu een afwijkend (of geen) huisnummer op staat.

Het is van belang, wanneer de procedure van het afvoeren van panden van de monumentenlijst formeel wordt gestart, om de exacte adressen te controleren via het kadaster, om zo de juiste eigenaren en belanghebbenden te kunnen benaderen.

Een andere aanbeveling is om heel zorgvuldig te communiceren en duidelijkheid te bieden over de status van een pand in het van Rijksweg Beschermd Stadsgezicht van Zierikzee. Wat kan wel, wat mag niet en wanneer is een vergunning nodig.

In het hierna volgende foto overzicht is per pand 1 foto opgenomen.

BLIJVERS:

Karsteil 1
Karsteil 7
Sint Domusstraat 28
Varremarkt 15
Venkelstraat 32
Zoutkeetstraat 1

AFVALLERS:

Bagijnestraat 15
Bagijnestraat 33
Bagijnestraat 8
Beddeweeg 13
Breedstraat 18
Gat van West NW 7
Gat van West NW 16
Gat van West NW 20
Gravenstraat 2
Hem 6-8
Hoge Molenstraat 54
Hoge Molenstraat tussen 54 en 56
Hoge Molenstraat 52
Hoge Molenstraat 56
Hoofdpoortstraat 2
Hoofdpoortstraat 20
Hoofdpoortstraat 25
Kappellestraat 8
Karsteil 12
Karsteil 14
Korte Sint Janstraat 15
Krepelstraat 25
Lange Groendal 17
Lange Nobelstraat 2
Lange Nobelstraat 29
Lange Sint Janstraat 20
Lange Sint Janstraat 24
Molenstraat 1
Nieuwe Bogerdstraat 36
Nieuwe Haven 7
Pieterseliestraat 8
Ravestraat 6
Ravestraat 30
Ravestraat 40
s Heer Arendstraat 10
Schuttershofstraat 12
Schuttershofstraat 27
Sint Domusstraat 116
Venkelstraat 7
Venkelstraat 12
Venkelstraat 14
Venkelstraat 16
Venkelstraat 20
Venkelstraat 39
Watermolen 6
Weststraat 17
Weststraat 21
Weststraat 26-28

BLIJVERS

Deze 6 panden kunnen de status van gemeentelijk monument houden.



Karsteil 1



Karsteil 7



Sint Domusstraat 28



Varremarkt 15



Venkelstraat 32



Zoutkeetstraat 1

AFVALLERS

Deze 48 panden kunnen van de lijst van gemeentelijke monumenten worden afgevoerd.



Bagijnestraat 8



Bagijnestraat 15



Bagijnestraat 33



Beddeweg 13



Breedstraat 18



Gat van West 7

AFVALLERS



Gat van West 16



Gat van West 20



Gravenstraat 2



Hem 6-8



Hoge Molenstraat 52



Hoge Molenstraat 54

AFVALLERS

Hoge Molenstraat 56



Hoge Molenstraat 58



Hoofdpoortstraat 2



Hoofdpoortstraat 2a



Hoofdpoortstraat 20



Hoofdpoortstraat 25

AFVALLERS

Kabellestraat 8



Karsteil 12



Karsteil 14



Korte Sint Janstraat 15



Krepelstraat 25



Lange Groendal 17

AFVALLERS



Lange Nobelstraat 2



Lange Nobelstraat 29



Lange Sint Janstraat 20



Lange Sint Janstraat 24



Molenstraat 1



Nieuwe Bogerdstraat 36

AFVALLERS

Nieuwe Haven 7



Ravestraat 6 (Huis)



Pieterseliestraat 8



Ravestraat 6 (Garage)



Ravestraat 6 (Huis + Garage)



Ravestraat 30



Ravestraat 40

AFVALLERS



's Heer Arendstraat 10



Schuttershofstraat 12



Schuttershofstraat 27



Sint Domusstraat 116



Venkelstraat 7



Venkelstraat 12

AFVALLERS

Venkelstraat 14



Venkelstraat 16



Venkelstraat 20



Venkelstraat 39

AFVALLERS



Watermolen 6



Weststraat 17



Weststraat 21



Weststraat 26-28

BIJLAGE 1:

Samenvatting van het voortraject herijking gemeentelijke monumenten Schouwen-Duiveland 2016

1. *Opdracht 2016*

In 2016 kreeg Dorp, Stad & Land opdracht voor de herijking van de gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Schouwen-Duiveland. Deze opdracht is uitgevoerd in samenwerking met Bureau Helsdingen. De lijst van 386 panden bestond uit monumenten die veelal in 1996 waren aangewezen door de toenmalige gemeente Zierikzee. Na de herindeling en het ontstaan van de gemeente Schouwen-Duiveland op 1 januari 1997 zijn enkele gemeentelijke monumenten uit de overige kernen toegevoegd. Deze kernen hadden voor de herindeling geen eigen gemeentelijke monumenten.

Van elk monument was 1 A4 met een foto en de redengevende beschrijving, bestaande uit een inleiding, een omschrijving en een waardering. De lijst was niet voorzien van een puntensysteem of matrix. Het doel van de opdracht was om inzicht te krijgen in de monumentwaardigheid van de panden. Dit was conform de besluiten van de gemeenteraad d.d. 13 november 2014 en van het college d.d. 24 mei 2016 tot onderzoek naar de consequenties van het afbouwen c.q. het herijken van de gemeentelijke monumentenlijst.

De opdracht was nadrukkelijk een bureauopdracht waarbij de panden via CycloMedia zijn bekeken, zonder veldwerk. Uitzondering is één middag buitenschouw in december 2016 waarbij vanaf de openbare weg foto's zijn genomen van panden die niet goed te zien waren op CycloMedia.

2. *Waarderingsystematiek 2016*

Om voor een grote groep panden objectief tot een goed inzicht te kunnen komen in het onderscheid tussen panden met een groot en panden met een minder groot monumentenbelang is een puntensysteem of matrix een vrijwel onmisbaar hulpmiddel. Dorp, Stad & Land heeft deze matrix al veelvuldig toegepast bij het inventariseren, waarderen en selecteren van gemeentelijke monumenten.

De matrix is gebaseerd op een algemeen aanvaarde waarderingsystematiek waarbij panden worden beoordeeld op basis van enkele hoofd- en subcategorieën. De systematiek is geënt op de door het Rijk opgezette waarderingsystematiek voor gebouwde objecten in het kader van het Monumenten Selectie Project.

Er zijn drie hoofdcategorieën met enkele subcategorieën:

Cultuurhistorische aspecten

1.a ontstaansgeschiedenis en lokaal belang

De mate waarin het ontstaan of het gebruik van het object van historisch belang is en de mate waarin het sociale en lokale aspect een rol speelt.

Architectonische aspecten

2.a bouwstijl

De mate waarin de architectonische stijl van een object herleidbaar is tot, of een goed voorbeeld is van lokaal of regionaal bekende architectuur of een architectuurstroming. Hierbij wordt in

aanmerking genomen of er bij het pand sprake is van een complex ontwerp en/of versierende details.

2.b uniciteit/zeldzaamheid

De mate waarin het object, lokaal gezien, zeldzaam is. De zeldzaamheid kan betrekking hebben op de functie, de typologische verschijningsvorm of de ouderdom.

2.c verstoring object

De mate waarin de authenticiteit van het pand is verstoord, of de beeldbepalende waarde is aangetast. Het betreft hier aantastingen door niet-harmonieuze wijzigingen van de onder 2a vermelde architectuur. Hierbij ligt het accent op de verstoring van de beeldbepalende hoofdvorm en minder op de verstoring van eventuele details.

Ligging

3.a beeldbepalende situering

De mate van waardering van de beeldbepalende rol die het betreffende pand vervult in de stedelijke (of landschappelijke) situering.

Ieder pand op de gemeentelijke monumentenlijst is op de vijf deelaspecten gewaardeerd. Dit is gedaan aan de hand van een cijfermatige schaal, variërend tussen de 0 en 3 punten. De behaalde scores per deelaspect zijn vervolgens vermenigvuldigd met een weegfactor. De weegfactor geeft het relatieve belang weer dat het deelaspect heeft in de totale waardering. Bij deze waarderingsmatrix is ervoor gekozen de categorieën 2.b (uniciteit/ zeldzaamheid) en 3.a (beeldbepalende situering) een weegfactor 2 te geven, terwijl de overige categorieën een weegfactor 1 hebben. De categorie 2.c (verstoring object) heeft een negatieve weegfactor, zodat een pand waarvan veel authentieke elementen verdwenen zijn een lagere eindscore krijgt.

Op deze wijze kan een pand maximaal +18 en minimaal – 2 scoren.

3. Uitkomsten 2016

Het eindresultaat van de herijking heeft geleid tot een rapport bestaande uit een inleiding, de matrix met de scores (bijlage 1 in het rapport) en het pandenoverzicht van de gemeentelijke monumentenlijst (bijlage 2).

Het pandenoverzicht bestaat per pand uit een A4 met hierop:

het adres van het pand, een recente foto gemaakt via CycloMedia, de oorspronkelijke functie, de huidige functie, de categorie van het pand (agrarisch/ bedrijvigheid/ wonen etc.), de bouwperiode, de bouwstijl, eventuele opmerkingen, de deelscores en eindscore van het pand, de redengevende beschrijving van het pand uit 1996/1997.

Het systematisch doornemen van de lijst van gemeentelijke monumenten van Schouwen-Duiveland heeft geleid tot de volgende uitkomsten:

- a. Zes panden op de lijst zijn sinds 1997 gesloopt. Het van de lijst halen van deze panden komt overeen met aanbeveling 1 uit het rapport 'Herijking gemeentelijke monumentenlijst gemeente Schouwen-Duiveland' (december 2016) van DSL.
- b. Dertien panden op de lijst bleken reeds een rijksmonument te zijn. De gemeentelijke status wijkt hierbij voor de rijksmonumentale status conform de Erfgoedverordening.

Het van de lijst halen van deze panden komt overeen met aanbeveling 1 uit het rapport 'Herijking gemeentelijke monumentenlijst gemeente Schouwen-Duiveland' (december 2016) van DSL.

- c. Van 25 panden was geen redengevende beschrijving uit 1996/1997 aanwezig. Het is niet duidelijk of deze beschrijving er nooit is geweest of dat deze kwijt is geraakt. Deze panden hebben op basis van CycloMedia beelden wel een score toegekend gekregen. **De gemeente heeft in november 2019 opdracht gegeven aan Dorp, Stad en Land om redengevende beschrijvingen op te stellen voor deze 25 panden.** Dit komt overeen met aanbeveling 4 uit het rapport 'Herijking gemeentelijke monumentenlijst gemeente Schouwen-Duiveland' (december 2016) van DSL.
- d. De opdracht van de gemeente Schouwen-Duiveland in 2016 was om de bestaande lijst met gemeentelijke monumenten door te nemen en conclusies te trekken over de monumentwaardigheid van de panden. Om objectief conclusies te kunnen trekken over de monumentwaardigheid wordt de eindscore per pand uit de matrix gebruikt. Dit gebeurt door een ondergrens vast te stellen waarbij panden met een score op of boven een bepaalde ondergrens monumentwaardig zijn. Het gebruik van een ondergrens is de gangbare methode om binnen een grote groep panden vast te kunnen stellen welke (potentieel) monumentwaardig zijn.

4. Grenswaarden en monumentwaardigheid 2016

In het geval van de lijst van Schouwen-Duiveland is de situatie dat alle panden op de lijst reeds gemeentelijk monument zijn. Sommige panden zijn echter gewijzigd sinds het opstellen van de lijst waardoor zij minder monumentwaardig kunnen zijn dan in 1996/1997 het geval was. Daarom is het ook in dit geval nuttig om een ondergrens te bepalen waarbij alle panden vanaf die grens zeker monumentwaardig zijn.

Dorp, Stad en Land heeft in 2016 bij het herijken een ondergrens van 6 punten voorgesteld. Panden met een score van 6 en hoger blijven daarmee gemeentelijk monument. De panden met de laagste score in deze groep zijn eenvoudige woonhuizen die niet zeer zeldzaam zijn maar wel beeldbepalend voor het straatbeeld van Zierikzee.

In 2016 is ook nagedacht over het maken van een uitzondering van de ondergrens voor pakhuizen. Pakhuizen zijn zeer kenmerkend en historisch belangrijk voor Zierikzee, maar scoren vrij laag omdat zij vrijwel geen punten behalen voor bouwstijl. Echter, wanneer wordt besloten tot een ondergrens van 6 punten gaat deze zorg niet meer op. Er zijn geen pakhuizen op de lijst die lager scoren dan 6 en daarmee bij deze ondergrens van de lijst verdwijnen. Het voorstel van een grens bij 6 punten is destijds niet in het rapport van 2016 opgenomen maar is wel besproken met de gemeente Schouwen-Duiveland, de Erfgoedkoepel Schouwen-Duiveland, en Dorp, Stad & Land (op 9 november en 12 december 2016).

Het is echter wellicht een goed idee om het voorstel voor de ondergrens

nogmaals naast de lijst met eindscores te leggen voordat deze definitief wordt vastgesteld.

5. Vernieuwde voorgevels

Er is een groep panden die opvallend laag op de lijst scoort, en dat zijn de panden waarvan de voorgevel is vernieuwd. De voorgevels hebben bij het opnieuw opmetselen hun historische hoofdvorm vaak behouden. Het beeld is echter aangetast door het gebruik van lichte, hergebruikte of nieuwe stenen en de toepassing van een zeer brede, platvolle cementvoeg waardoor een duidelijk niet-historisch beeld is ontstaan. Panden konden 0, 1, 2 of 3 punten (strafpunten!) scoren voor verstoring. Het volledig vervangen van een voorgevel telde in 2016 als zodanig grote verstoring van het historische beeld van het pand dat de maximale score van 3 punten is toegekend. Omdat het hier om een negatieve score gaat, betekent dit 3 punten aftrek op de totaalscore van het object. Door de vrij zware aftrek van 3 punten kwamen de panden met gereconstrueerde voorgevels uit op een lage totaalscore. Deze panden scoren bovendien ook laag op zeldzaamheid waardoor de totale eindscore nog verder daalt. Het gaat hier voornamelijk om panden met een eindscore van 2 of 3 punten.

Voor de 45 panden met vernieuwde gevels is in 2016 aanbevolen om ze van de lijst met gemeentelijke monumenten te halen. De panden zijn zodanig veranderd/aangepast dat het behoud van de status van gemeentelijk monument niet op basis van de waarderingsmatrix kan worden onderbouwd.

Deze panden worden dus niet (potentieel) van de lijst gehaald omdat Dorp, Stad en Land vindt dat alle panden met een vernieuwde voorgevel van de lijst dienen te worden gehaald, maar omdat de vernieuwde voorgevel een zodanige aantasting van het historische beeld geeft dat zij 3 scoren op de 'verstoring' en 0 op 'zeldzaamheid' en daarmee ver onder de ondergrens van 6 scoren. Het is dus een objectieve aanbeveling geweest om de 45 panden met een nieuwe voorgevel af te laten vallen vanwege hun (zeer) lage score, en niet een subjectieve beslissing dat panden met een nieuwe gevel niet monumentwaardig kunnen zijn. De wijze van reconstructie met een lichtere steen en een zeer brede cementvoeg, waarbij het historische beeld is veranderd, is hierbij doorslaggevend geweest. Herbouw van de voorgevel met een passende steen en een dunne kalkvoeg zou een aanzienlijk minder grote aanpassing van het beeld betekenen en zou een lagere score voor 'verstoring' betekenen en daarmee een hogere eindscore.

