

Notitie

Bevindingen Diepenestraat 4-22 en Kalootstraat 1-11 in Borssele (Clusternummer: 354181)



Figuur 1: Overzicht situatie

Eerste bevindingen

Op 10 oktober 2024 heeft er een inventarisatie plaatsgevonden bij de woningen aan de Diepenestraat 4-22 en Kalootstraat 1-11 in Borssele. Deze inventarisatie is uitgevoerd door een Regiobeheerder en een Vastgoedbeheerder. Wat op viel is dat aan de voorzijde van verschillende woningen vochtplekken te zien waren onder de raamkozijnen en naast de voordeur. In de nacht van 9 op 10 oktober had het veel geregend, waardoor het verschil tussen de droge gevel en de natte gevel goed te zien was. Van diverse woningen zijn aan de voorzijde foto's gemaakt, deze zijn op afbeelding 2 t/m 5 te zien.

Het valt op dat de omgeving waar de woningen gesitueerd zijn nat is. De reden hiervoor is lastig te achterhalen, dit kan een hoge grondwaterstand zijn of water dat moeilijk de grond intrekt. Naar dit punt kan nader onderzoek gedaan worden.

Eerder dit jaar zijn aan de kopgevel van Diepenestraat 10 herstelwerkzaamheden uitgevoerd, de gevel is tot ongeveer 30 cm bovenkant straatwerk tot op de fundering (1,10 meter) vernieuwd. De oorzaak hiervan was spouwvervuiling die ook tot 1 meter hoog vanaf de fundering zat. Na de werkzaamheden is de gevel geïmpregneerd. De herstelkosten die zijn gemaakt voor dit adres zijn behoorlijk opgelopen, meer dan was voorzien.



Figuur 2: Voorzijde Diepeneestraat 18



Figuur 3: Voorzijde Diepeneestraat 16 en 18



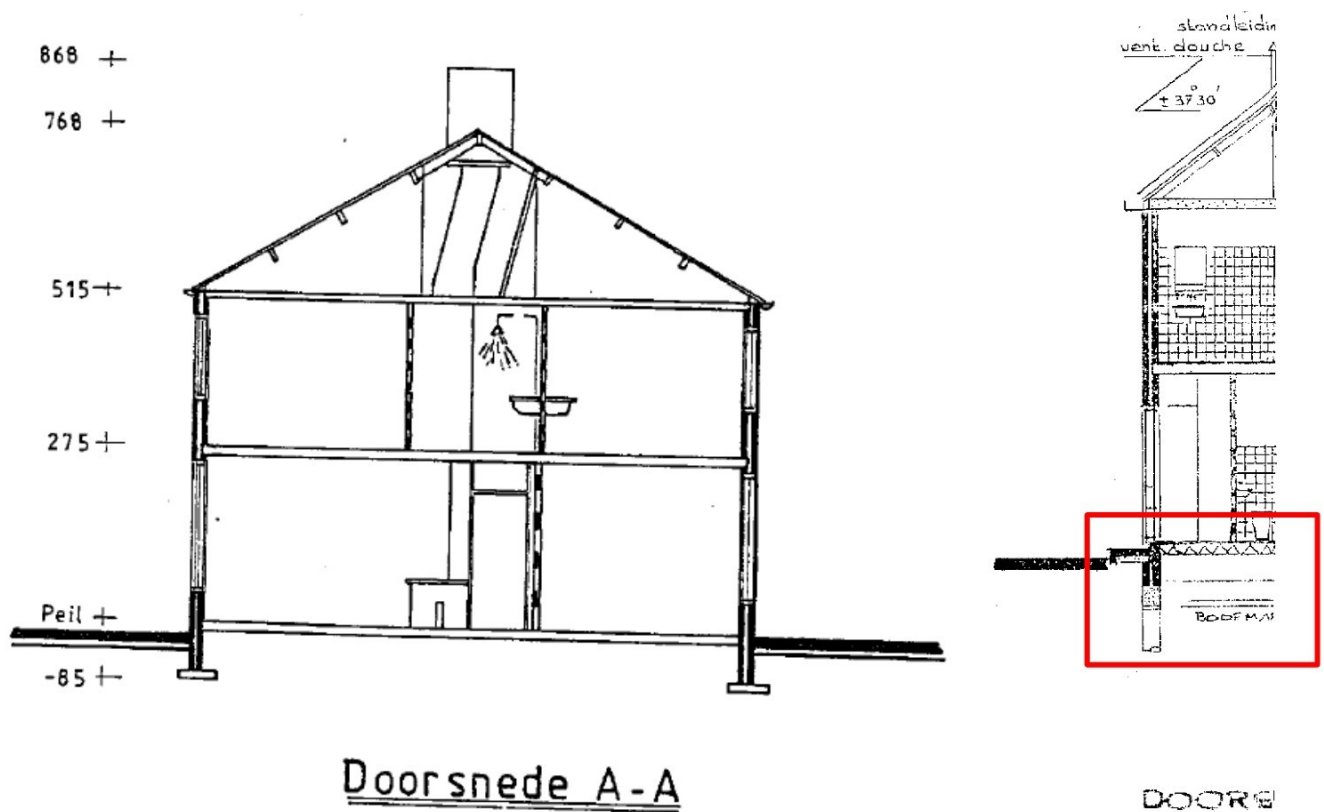
Figuur 4: Voorzijde Diepeneestraat 22



Figuur 5: Voorzijde Kalootstraat 1

Archief

In het archief zijn nog oude doorsnedes te vinden van de woningen. Op tekening blijkt dat er een kruipruimte aanwezig is. Dit is tijdens de inventarisatie niet gecontroleerd.



Diepeneestraat 6

Tijdens de inventarisatie was het mogelijk om binnen te komen bij de bewoner aan de Diepeneestraat 6. Zij gaf aan bijna geen last te hebben van vocht in de woning. Door middel van een vochtmeter is gemeten of er vocht in de woning aanwezig was, dit bleek op twee plaatsen in de woning voor te komen en hiervan zijn foto's gemaakt. Verder zijn er geen vochtproblemen in de woning geconstateerd. Onderstaand is een specifieke beschrijving gemaakt van de constatering:

- Op twee plaatsen zijn er vochtplekken op ongeveer 10cm vanaf de vloer te zien. Dit is de wand tussen de keuken en de woonkamer.
- Aan de voorzijde van de woning is vocht te zien in het metselwerk.



Figuur 6: Vochtplek in woning



Figuur 7: Loslatende stuclaag door vocht

Diepeneestraat 12

Tijdens de inventarisatie was het mogelijk om bij nummer 12 naar binnen te komen. Dit huisnummer bevindt zich in het andere blok. De bewoner gaf aan heel veel last te hebben van vocht in de woning, dit is tijdens de inspectie ook gebleken. Onder de vloertegels is te zien dat de betonvloer nat is, dit laat zien dat de betonvloer verzadigd is met water. Omdat op tekening is aangegeven dat er een kruipruimte aanwezig moet zijn, is dit lastig te verklaren. In deze situatie is het logischer dat de vloer op de koude ondergrond ligt. Wat nog meer opviel is dat de vloer naar twee hoeken afloopt. Het is niet duidelijk of dit in de betonvloer zit of dat dit verzakking is. Aan de buitenzijde van de gevel is niks te zien wat kan lijken op ernstige verzakking van de woningen (enkel paar kleine zet scheurtjes). Tijdens de metingen is gebleken dat de wanden in de woning ook nat zijn, dit verschilt per wand, maar kan oplopen tot ongeveer 50 cm boven peil.

Aan de achterzijde van de woningen is de gevel ook aan de onderzijde nat. Een algemeen punt wat opviel is dat er geen open stootvoegen in de gevel zitten waardoor vocht niet naar buiten toe kan en de spouw kan ventileren. De woningen zijn voorzien van een spouwmuur, tijdens de inspectie is niet gecontroleerd op spouwisolatie.

Tussen de woning van nummer 12 en 14 is de gemetselde schuttingwand aan het verzakken en naar binnen toe in de gevel gaan drukken. Dit is op foto 11 te zien. Hier viel ook op dat de achtertuin heel nat is. Onderstaand is de bovengenoemde situatie in punten nader uitgewerkt.

- De vloer van de woonkamer loopt in twee hoeken af, het is niet duidelijk of dit in de vloer zelf zit of komt door verzakking.
- De betonvloer laat vocht door.
- In de gang bij de voordeur is de spouwconstructie tot 50 cm vanaf de vloer nat.
- Aan de achterzijde van de woning bij de achterdeur is de spouwconstructie tot 40 cm vanaf de vloer nat.
- De gemetselde scheidingsmuur van de schutting is tegen de gevel aan verzakt.



Figuur 8: Meting betonvloer woning



Figuur 9: Vochtdoorslag van vloer naar wand



Figuur 10: Natte hoek achtergevel



Figuur 11: Verzakking gemetselde schutting

Visie Beveland wonen

De woningen aan de Kalootstraat en Diepeneestraat zijn gebouwd in 1966 en zijn volgens de tekeningen voorzien van een kruipruimte. Het is niet duidelijk of de kruipruimte onder de woningen aanwezig is. Tijdens de inspectie zijn geen ventilatieroosters geconstateerd in de gevel die deze ruimte moeten ventileren. Voor nu heeft Beveland Wonen de woningen aan de Kalootstraat 1 t/m 11 opstaan in de begroting voor einde exploitatiejaar in 2027. De Diepeneestraat 4 t/m 22 staat op voor einde exploitatiejaar in 2026.

Huidig energielabel

Het gemiddelde energielabel van deze woningen is D en enkele woningen hebben het label C en E. Tijdens de werkzaamheden die zijn uitgevoerd aan de kopgevel van de Diepeneestraat 10 is geconstateerd dat de gevels van deze woningen zijn geïsoleerd met grijze parels. Het bleek tijdens de werkzaamheden dat deze parels ook nat waren.

Omgeving

Aan de andere zijde van de Diepeneestraat 1 t/m 23 (bezit Beveland Wonen) zijn in de afgelopen jaren geen klachten binnengekomen van optrekkend vocht in de woningen. Deze woningen zijn jonger en hebben wellicht een betere waterkering.

Bodem

Tijdens de werkzaamheden aan de Diepeneestraat 10 is vanuit Bouwbedrijf Rijk opgevallen dat de grond bestaat uit zware blauwe klei. Dit houdt veel vocht vast waardoor regenwater lastig de grond kan infiltreren. Om inzicht te krijgen in de bodemsamenstelling is contact opgenomen met [REDACTED] (buitendienst) van de gemeente Borssele. Hij geeft aan dat het gebied bestaat uit zware vette klei en daardoor lastig water doorloopt. Het gebied is wel gedraineerd en aangesloten op het gescheiden riool van de gemeente.

Conclusie

Uit deze inventarisatie blijkt dat de oorzaak van dit vochtprobleem een combinatie is van een aantal factoren. De twee belangrijkste factoren is dat het gebied waar de woningen staat, uit zeer zware klei bestaat waarbij water lastig de bodem in gaat en de spouw is geïsoleerd waardoor de spouwconstructie niet kan drogen.