

NOTITIE RESTAURATIE TUINMANSHUISJE EN NIEUWBOUW TUINMANSWONING LANDGOED WOUWSE PLANTAGE

Project: 3555
Datum document: 9 januari 2025
Locatie: Landgoed Wouwse Plantage

Aanleiding

In de achterliggende jaren zijn een aantal gebouwen op het landgoed gerestaureerd en gereedgemaakt voor langjarige verhuur. Het doel van deze revitalisering is het behoud van het landgoed en gereed/geschikt maken voor overdracht aan de volgende generatie. Het nu voorliggende plan betreft de Tuinmanswoning Plantage Centrum 14.

Tuinmanshuisje en Tuinmanswoning Plantage Centrum 14

Het Tuinmanshuisje is in de loop van jaren vervallen. Tevens zijn allerhande bouwsels toegevoegd aan en nabij de woning. Het voornemen is de latere indifferente toevoegingen te verwijderen en het oorspronkelijke Tuinmanshuisje weer in oude luister te herstellen. Niet als woning (daarvoor is het oppervlak te klein) maar als bijgebouw.

Naast de woning wordt een nieuwe woning gerealiseerd de we de Tuinmanswoning noemen.

Op deze wijze ontstaat een comfortabele en goed verhuurbare woning met bijgebouw. De bestaande woning kan gebruikt worden als bijvoorbeeld werkplek of atelier. De historische tuinmuur zal gerestaureerd worden en de naastgelegen kas wordt gerenoveerd. Het is de bedoeling de bijbehorende fruitboomgaard en moestuin opnieuw in gebruik te nemen passend bij een landgoed.

Voortgang

De oorspronkelijke aanvraag is ingediend op 28 april 2022.

Op 29 april 2022 is bevestiging van ontvangst van de gemeente Roosendaal ontvangen. Het Tuinmanshuisje is vervolgens op onderdelen aangepast naar aanleiding van overleg met de CRK, RCE en Monumentenhuis Brabant.

Op 18 januari 2023 is overleg geweest met alle partijen in het Monumentenhuis Brabant. Hierbij werden alle opmerkingen op het Tuinmanshuisje naar tevredenheid afgehandeld. Het ontwerp van de nieuwbouw Tuinmanswoning stuitte op grotere bezwaren.

Een vervolgoverleg vond plaats op 21 juni 2023 met aansluitend diverse andere overleggen in collegiale sfeer. Op een bepaald moment ontstond ook verschil van inzicht tussen RCE, CRK en de provincie Noord Brabant wat zorgde voor een complexe situatie. Uiteindelijk presenteerde RoosRos op 29 mei 2024 een ontwerp dat op instemming van alle partijen kon rekenen.

Een aantal aandachtspunten zijn tijdens dat overleg meegegeven vanuit CRK, RCE en provincie:

Opmerkingen	Reactie met verwerkte oplossing
Tuinontwerp nu wat te uitbundig, meer passend maken bij het landgoed	De woning krijgt een bescheiden tuin, niet uitbundig. Voornamelijk gras tot aan de gevel met een kleine grindstrook om opspattend water te voorkomen.
Suggestie om slaapkamer noordzijde te verplaatsen naar tuinmuur zodat meer uitzicht op velden ontstaat	Deze goede suggestie is verwerkt in de plannen. De slaapkamer ligt nu langs de tuinmuur. De woonkamer en woonkeuken bieden nu maximaal zicht op het open landschap.
Schoorsteen eventueel ook richting noordzijde?	Deze suggestie is eveneens overgenomen, haard met schoorsteen is aan de noordzijde geplaatst
Patroon in het dak met zonnepanelen verder uitwerken	Dit is verder uitgewerkt op de tekeningen en details.
Voordeur in rood wit uitvoeren zoals bij rest van landgoed	Deze suggestie hebben we overgenomen in de plannen

Aansluitend is RoosRos bezig geweest met het gereedmaken van de definitieve stukken. Door gezondheidsomstandigheden van [REDACTED] / RoosRos heeft dit helaas langer geduurd dan aanvankelijk bedacht.

De aanvraag is als aanvulling compleet opnieuw ingediend via DSO omdat het eerdere OLO loket niet meer beschikbaar is.

We hebben dit gedaan onder het eerder meegekregen kenmerk van de **gemeente Roosendaal 2022-001270**.

contactpersoon	[REDACTED]	Roosendaal	: 29 april 2022
telefoonnummer	: 140165	ons kenmerk	: 2022-001270
onderwerp	: Ontvangstbevestiging omgevingsvergunning voor nieuwbouw woning en restauratie van de Tuinmanswoning op het perceel Plantage Centrum 14, 4725SR Wouwse Plantage	bijlage	: -

De aanvraag bestaat uit de volgende documenten:

DO-050	Situatietekening bestaand en nieuw	2024.01.09
DO-100	Overzichtstekening tuinmanshuisje (restauratie bestaande woning)	2024.01.09
DO-110	Overzichtstekening tuinmanswoning (nieuwbouw)	2024.01.09
DO-200	Zuidgevel - totaalaanzicht	2024.01.09
DO-360	Gevelfragmenten 1t/m 5 tuinmanswoning	2024.01.09
DO-400	Principe details tuinmanshuisje	2024.01.09
DO-410	Principe details tuinmanswoning	2024.01.09
DO-900	3D plattegronden tuinmanshuisje	2024.01.09
[REDACTED]	Rapportage bouwhistorisch onderzoek	

	Rapport Monumentenwacht 2021	
	Tekening Monumentenwacht 2021	
	Gebreken en aanpak tuinmanshuisje	2024.01.09
	Werkomschrijving tuinmanshuisje	2024.01.09
Koops	Geotechnisch bodemonderzoek (sonderingen)	23.03.2022
Koops	Geotechnisch advies	23.03.2022
B2993-01	Constructieberekeningen woning	Volgt
B2993-02	Constructieberekeningen huisje	25.08.2022
C2993-02	Constructietekening woning	Volgt
C2993-03	Constructietekening huisje	25.08.2022
EPOS	BBL berekeningen	22 november 2024
	Verkennd bodemonderzoek Schutter	Februari 2022

Met vriendelijke groet,
 [REDACTED] Architecten (**gemachtigde**)

[REDACTED]
 T 0186 69 15 80
 E [REDACTED]@roosros.nl

L.J. Costerstraat 2
 [REDACTED] Oud-Beijerland

Initiatiefnemer:
 Landgoed Wouwse Plantage BV
 Contactpersoon: [REDACTED]
 Adres: [REDACTED]
 Email: [REDACTED]@overwater-grondbeleid.nl