

NOTITIE RESTAURATIE TUINMANSHUISJE EN NIEUWBOUW TUINMANSWONING LANDGOED WOUWSE PLANTAGE

Project: 3555
Datum document: 17 juni 2025 aangevuld
Locatie: Landgoed Wouwse Plantage

Inleiding

Deze notitie gaat in op de ontvangen reacties van CRK, RCE en de provincie Noord-Brabant. Met de aangepaste en bijgevoegde stukken is de aanvraag wat ons betreft gereed om afgehandeld te worden.

Opmerkingen/suggesties	Reactie met verwerkte oplossing
Tuinmanshuisje	
CRK - Bestaande vensters reconstrueren naar originele toestand	Dit geldt met name voor kozijnen in voorgevel kleine huisje. Deze worden voorzien van kozijn met raamhout en roede. Zie bijv. tekening DO 100 gevels tuinmanshuisje en dan voorgevel nieuw zuidwest, kleine geveltje.
CRK - Nieuwe vensters detailleren conform bestaande kozijnen	Betreft met name kozijnen in de achtergevel/noordgevel. Detaillering is afgestemd op bestaande aanwezige detaillering van bestaande kozijnen. Zie ook meegezonden details blad DO-400.
CRK - Overal dezelfde beglazing toepassen	Alle beglazing (bestaand en nieuw) wordt uitgevoerd in monumentenglas voor een éénduidige uitstraling. Zie hiervoor de aangepaste details DO-400 en de aangepaste werkomschrijving.
CRK - Gootdetail: voorbeeld gebruiken van elders op het landgoed, dikke dakpakket zo compact mogelijk. Dampopen constructie mogelijk?	Zie aangepaste details met dunner gootdetail en dakrand detail. DO-400.
CRK - Keuze maken in dampopen of dampdicht systeem. Vastleggen dat alle doorbraken in dampremmende folies dampdicht afgewerkt worden.	Zie aangepaste details DO-400 en aangepaste werkomschrijving.
Tuinmanswoning	
CRK - Zonnepanelen zonder kader en lager plaatsen zodat meer uit zicht is	Zonnepanelen zijn lager geplaatst. Zie tekening. Het kader is nu uitgevoerd in een enkele dakpan en niet twee rijen dik. Diverse woningen op het landgoed bezitten een soortgelijk kader als dakpanversiering.

CRK - Dakpanpatroon noordzijde meer conform rest van landgoed of weg laten	Dakpatronen zijn iets minder zwaar uitgevoerd (enkele dakpan dik) maar wel conform meerdere panden op het landgoed.
CRK - Houtsoorten in de gevel goed onderling afstemmen zodat verschil tussen gemetselde hoofdvolume en houten annexen goed leesbaar blijft	Het gevelhoutwerk wordt in naturelkleur uitgevoerd voorzien van blanke lak om vergrijzen tegen te gaan.
CRK - Vensters naast stolpdeuren ook voorzien van dezelfde deurdelen (evt. vast)	Deze suggestie is overgenomen op de geveltekeningen (DO-110).
PROV – Er is onvoldoende gebruik gemaakt van het bijzondere zicht vanaf de oostzijde van de woning	Dit betreft de entreegevel. Er is een raampje vanuit de keuken met zicht richting het oosten. Verder is vooral het fraaie landschap aan de noordzijde goed in beeld vanuit de woonkamer en keuken. De oostgevel als hoofdtoegang is bewust wat gesloten ivm voordeur.
PROV – De schoorsteen mag duidelijk hoger zijn dan het dak	Suggestie is overgenomen en de schoorsteen is een halve meter verhoogd en komt nu boven het dak uit.
PROV – Indien mogelijk binnenindeling afstemmen op rechthoekig gebouw met 2 aanbouwen	Indeling is om diverse redenen zoals nu getekend: positie voordeur ontvangst, slaapkamer aan rustige zijde tuinmuur, zicht op tussenliggende terras en landschap noordzijde vanuit de woonkamer.
PROV – Is een dakraam nodig?	Ja want de verdieping kan dan ook als hobbyruimte gebruikt worden.
PROV – Aandacht voor buitenaanleg incl. tuinmuur. Kan auto achter tuinmuur parkeren ivm draaicirkel?	Zie toegevoegde draaicirkel op de situatietekening DO-050.
PROV – Aanzicht beide woningen noord en zuid ontbreekt?	Deze tekening is wel ingediend met de set van 9 januari 2025. DO-200 is nu nogmaals bijgevoegd.
RCE – Advies om wat formele, verbindende terras door materiaal en vorm natuurlijker op te laten gaan in aanleg.	Zie situatietekening DO-050. Het terras is nu kleiner uitgevoerd en niet doorgetrokken naar het huisje. Verder is de tussenruimte opgevuld met plantvakken die het verhaal vertellen van de vroeger aanwezige groentetuin met diverse groenten soorten.

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 bijlage : -
 nieuwbouw woning en restauratie van de
 Tuinmanswoning op het perceel Plantage Centrum
 14, 4725SR Wouwse Plantage

Onderstaand overzicht is de stand van zaken van alle **actuele** documenten:

	Notitie restauratie	2025.01.09
	Notitie restauratie met toelichting opmerkingen (dit document)	2025.06.17
DO-050	Situatietekening bestaand en nieuw	2025.06.16
DO-100	Overzichtstekening tuinmanshuisje (restauratie bestaande woning)	2025.06.16
DO-101	Slooptekening tuinmanshuisje	2025.06.16
DO-110	Overzichtstekening tuinmanswoning (nieuwbouw)	2025.06.16
DO-200	Zuidgevel - totaalaanzicht	2025.06.16
DO-360	Gevelfragmenten 1t/m 3 tuinmanswoning	2025.06.16
DO-400	Principe details tuinmanshuisje	2025.06.16
DO-410	Principe details tuinmanswoning	2025.06.16
DO-900	3D plattegronden tuinmanshuisje	2025.06.16
[REDACTED]	Rapportage bouwhistorisch onderzoek [REDACTED]	
	Rapport Monumentenwacht 2021	
	Tekening Monumentenwacht 2021	
	Gebreken en aanpak tuinmanshuisje	2025.03.11
	Werkomschrijving tuinmanshuisje	2025.06.17
Koops	Geotechnisch bodemonderzoek (sonderingen)	23.03.2022
Koops	Geotechnisch advies	23.03.2022
B2993-01	Constructieberekeningen woning	12.02.2025
B2993-02	Constructieberekeningen huisje	25.08.2022
C2993-01	Constructietekening woning fundering	12.02.2025
C2993-02	Constructietekening woning verdieping	12.02.2025
C2993-03	Constructietekening huisje	25.08.2022
EPOS	BBL berekeningen	22 november 2024
	Verkennd bodemonderzoek Schutter	Februari 2022

Met vriendelijke groet,
 RoosRos Architecten (**gemachtigde**)

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

L.J. Costerstraat 2

█ Oud-Beijerland

Initiatiefnemer:

Landgoed Wouwse Plantage BV

Contactpersoon: █ █

Adres: █ █ █

Email: █ [@overwater-grondbeleid.nl](mailto:█@overwater-grondbeleid.nl)