

Randvoorwaarden
Groote Meer 3
Ossendrecht

19 november 2019

COLOFON

Rapportage:

Versie: 1.2

Datum: 19 november 2019

Opdrachtgever: Natuurmonumenten

Contactpersoon: Mevrouw G. A. M. Allersma

Noordereinde 60

Postbus 9955

1243 ZS 's- GRAVENLAND

Samengesteld door: MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek

Onderzoek: R. Boter (Bouwhistoricus B.N.B.)

Beschuitsteeg 8

2312 JV LEIDEN

Copyright ©: Leiden, 2019

Teksten, vormgeving en illustraties: MoNed

Foto's: MoNed

Op dit document berusten auteursrechten. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van Bouwhistorisch bureau MoNed te Leiden.

Archiefmateriaal en afbeeldingen van derden zijn uitsluitend bedoeld ter ondersteuning van het bouwhistorisch onderzoek. Auteurs en bronvermeldingen worden hierbij zo goed mogelijk vermeld.

Mochten er onbedoeld auteursrechten zijn geschonden dan verzoeken wij u contact op te nemen met MoNed bureau voor bouwhistorisch onderzoek te Leiden.



Natuurmonumenten



bureau voor bouwhistorisch onderzoek

MoNed



ALGEMENE GEGEVENS

Algemeen

Provincie: Noord-Brabant

Gemeente: Woensdrecht

Plaats: Ossendrecht

Kadastrale gemeente: OSD00

Kad. sectie en nummer: C | 642

Adres: Groote Meer

Huisnummer: 3

Postcode: 4641 RS

Status

Monumentenstatus: Geen

Natuurmonumenten

Natuurgebiedsnaam: Groote

Meer Natuurgebiedsnummer:

Beheereenheid:

Bouwwerknummers:

BWK001732 Dienstwoning

BWK001733 Oude Stal met
garage

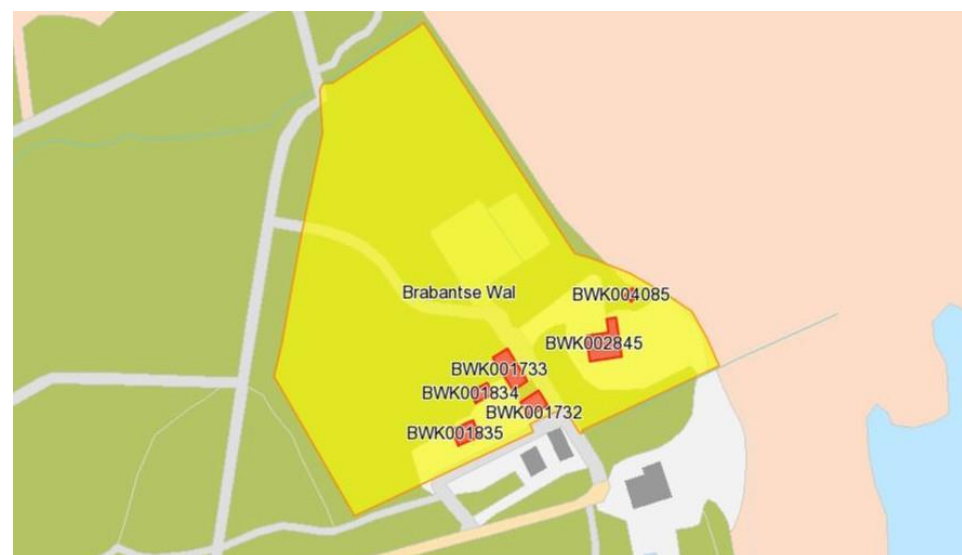
BWK001834 Dubbele garage

BWK001835 Overkapping



Luchtfoto van de objecten met in het rood de huidige kadastrale grens. Bron: www.kadastralekaart.com

3



Situatie van het gebied met de bouwwerknummers. Bron: Natuurmonumenten

INHOUDSOPGAVE

Algemene gegevens	3
Inleiding	5
Samenvatting	6
Randvoorwaarden	12



INLEIDING

In juli en augustus 2019 is bouwhistorisch onderzoek verricht naar de boswachterswoning met bijbehorende opstallen Groote Meer 3 te Ossendrecht. Hieruit is gebleken dat het grootste gedeelte van de aanwezige bouwkundige onderdelen, zoals indelingen, (bouw)materialen en afwerkingen, bij de renovatie in 2001 is aangebracht. Door deze geringe ouderdom hebben de panden een lage bouwhistorische waarde. Echter kunnen hoge cultuurhistorische waarden worden toegekend aan Groote Meer 3 als onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van het landgoed als geheel en als onderdeel van het ensemble met de verschillende andere op het landgoed gelegen woningen. De architectuur van de voorgevel is daarvan een duidelijke illustratie. Aanpassingen aan de woning kunnen derhalve een negatief

effect hebben op het cultuur- historische karakter van het landgoed Groote Meer. In dit stuk vindt u, naast een samenvatting van het bouwhistorisch onderzoek, de randvoorwaarden aan waaronder eventuele aanpassingen kunnen worden ingepast. Definitieve beslissingen daarover horen uiteraard tot de verantwoordelijkheid van Natuurmonumenten of, indien van toepassing, bevoegde overheidsinstanties.

Leiden, 19 november 2019



R. Boter

Bouwhistoricus BNB

(Bond van Nederlandse Bouwhistorici)

SAMENVATTING

De grote stukken woeste grond die gelegen waren ten oosten van Ossendrecht kwamen na de Franse bezetting in 1814 in handen van de Staat der Nederlanden. In 1836 en 1842 besloot men de meren en de heide- en duingronden aldaar te veilen. Het waren met name speculanten uit Antwerpen die hier verschillende delen van in handen kregen en er begonnen met bosbouw. Het aanplanten van dennenbomen voor de mijnbouw bleek bijzonder lucratief te zijn. Doordat het grondgebied over verschillende eigenaren was verdeeld is er geen exacte datum te geven voor het begin van de aanleg van het huidige landgoed Groote Meer. Het is zeer waarschijnlijk Alphons Charles Servais geweest die de eerste aanzet gaf tot de aanleg van het landgoed nadat hij eveneens het landgoed Bieduinen te Putte, net ten zuiden van Groote Meer, in de jaren hiervoor had laten aanleggen. Op 11 april 1896 kocht Alphons ook stukken grond van zijn vader over; hij was hier een jaar eerder al gestart met bebouwing.

De onderzochte woning (BWK 000 732) dat in 1897 werd gebouwd, deed er tot op heden dienst als boswachterswoning en maakt een belangrijk onderdeel uit van een klein ensemble van gebouwen en het landgoed als geheel. Helaas vertegenwoordigt het pand nog weinig bouwhistorische waarde. In 2000 werd vergunning aangevraagd voor de renovatie van het kleine huis

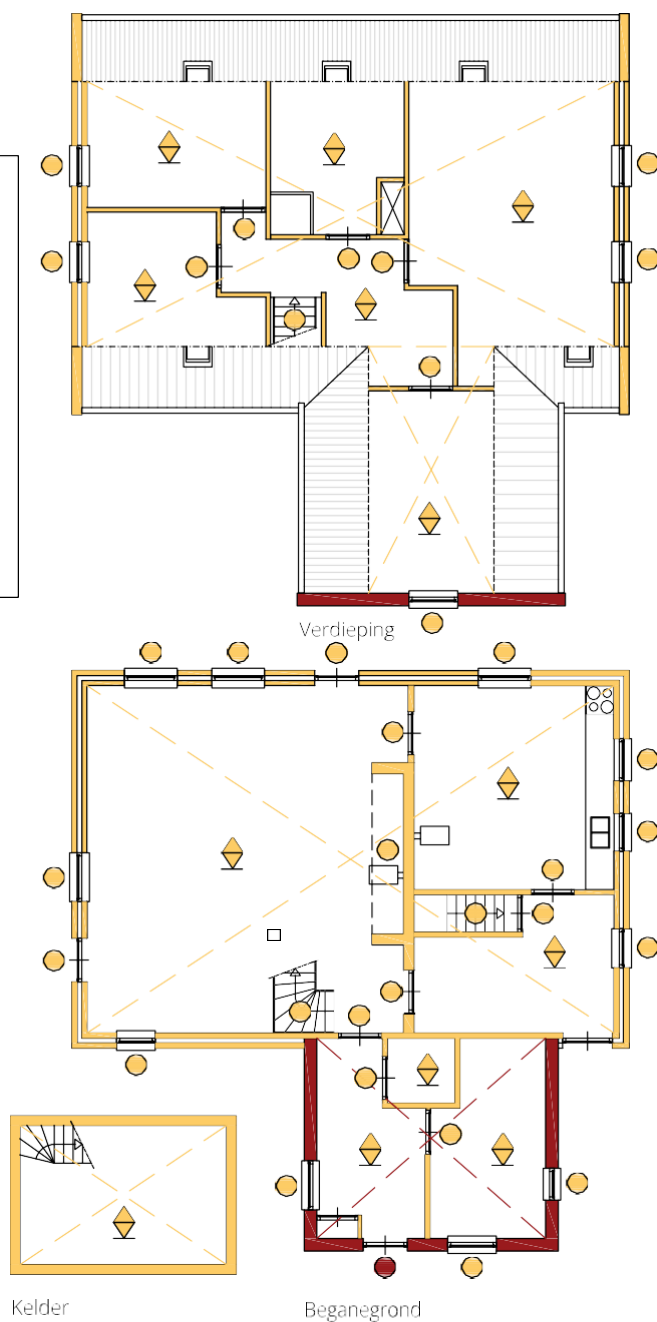
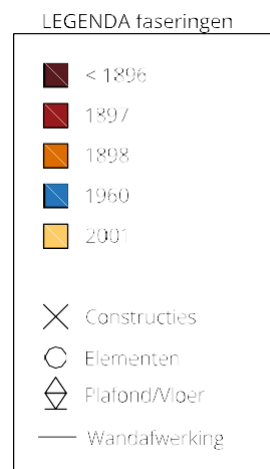
dat in 2001 voor 95% nieuw werd gebouwd. Alleen de voorgevel en twee delen van de zijgevel verwijzen nog naar het historische karakter van weleer en hebben daar- door een hoge cultuurhistorische waarde. De grote aanbouw mag als indifferent worden beschouwd.

Ook de oude stal (BWK 000 733) die in 1898 naast de boswachterswoning was gebouwd, werd eerst in 1960 vergroot en is gezien de nieuwe materialen ook recentelijk voor een groot deel vernieuwd. Ondanks de vernieuwingen kan het als typologie als hoog monumentaal worden beschouwd. De uitbreidingen hebben een indifferente cultuurhistorische waarde.

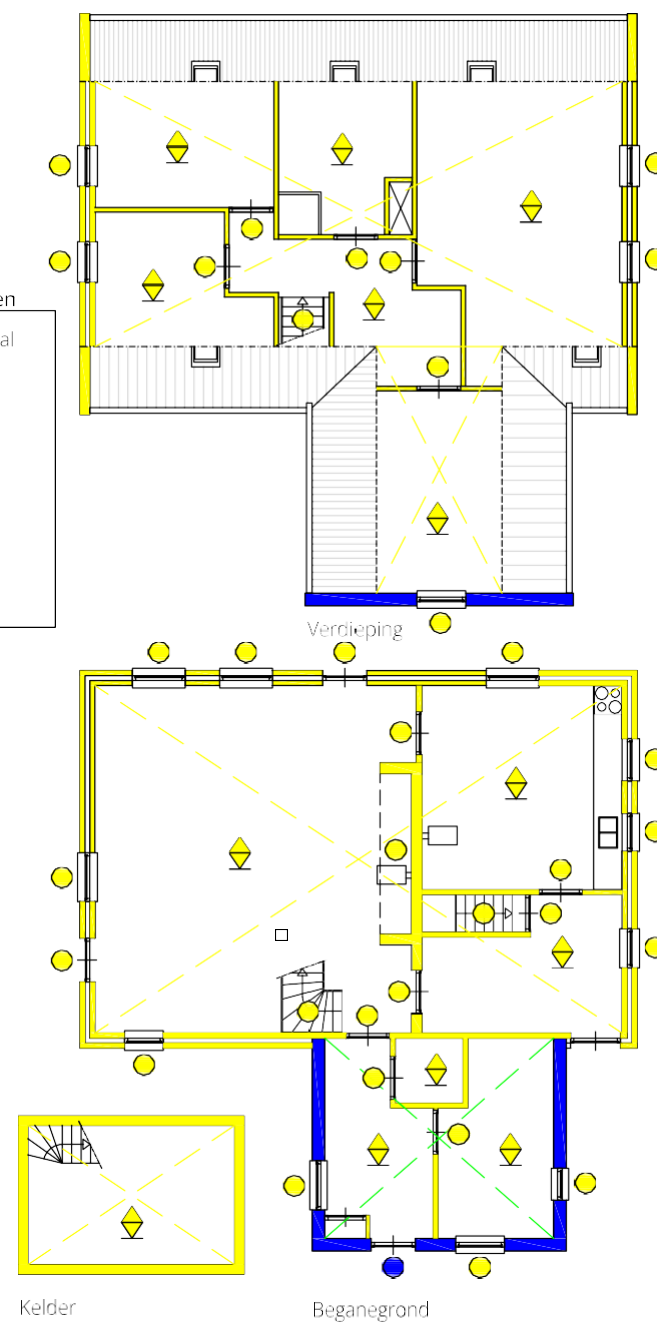
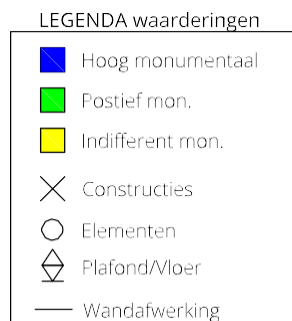
Achter de woning en stal staan nog een dubbele garage (BWK 0001834) en overkapping (BWK 0001835) die vermoedelijk in de tweede helft van de 20e zijn toegevoegd. Door gebrek aan ouderdom hebben zij een indifferente cultuurhistorische waarde

De inrichting van het erf dat behoort tot Groote Meer 3 is afgestemd op deze laatste toevoegingen waarmee de belangrijkste cultuurhistorische waarden zich voornamelijk beperken tot de voorzijde.

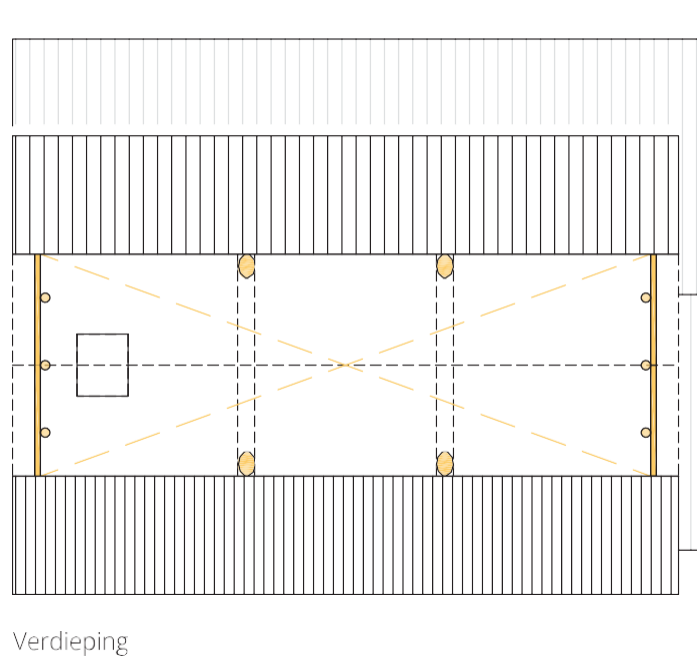
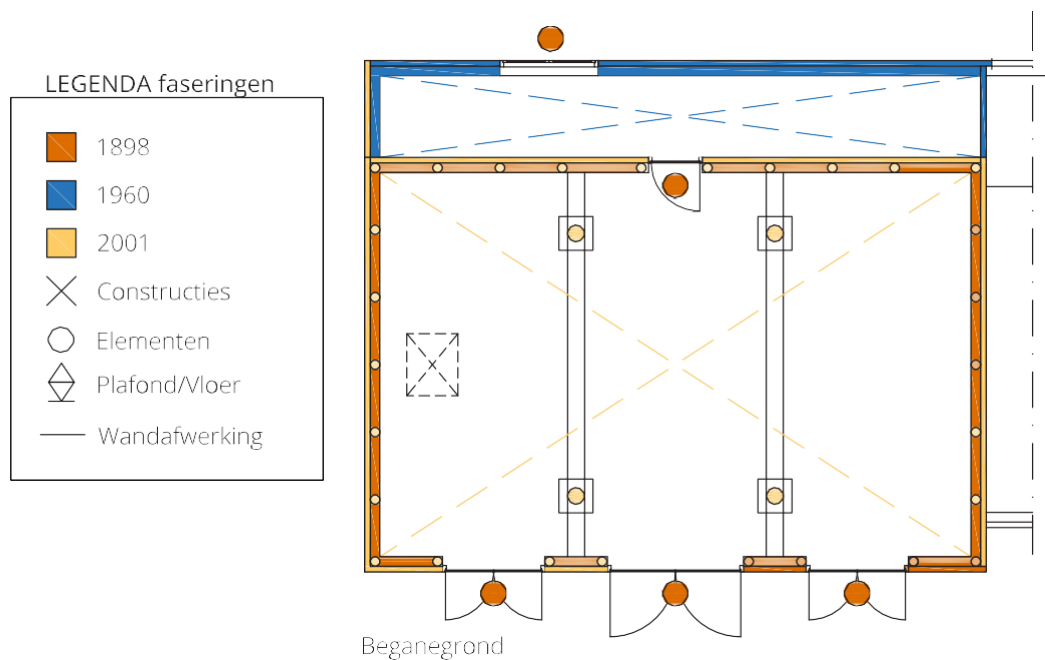
Faseringsplattegronden van de woning (BWK 001732)



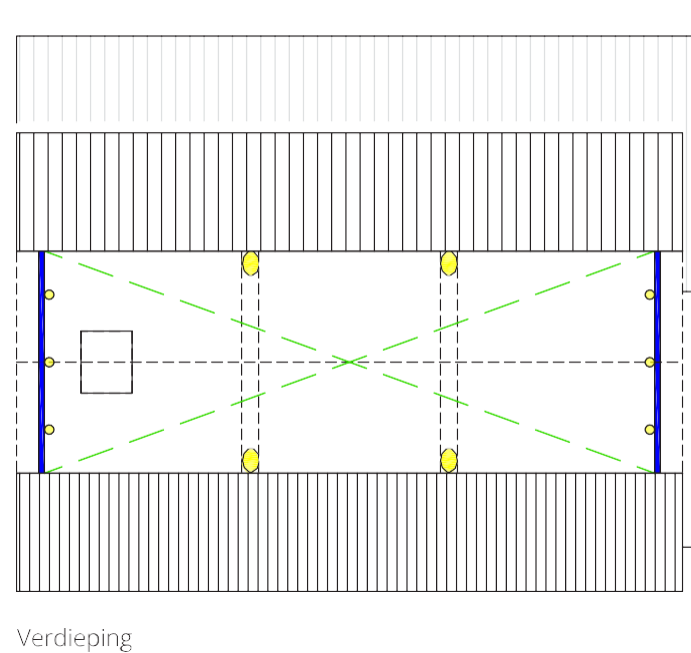
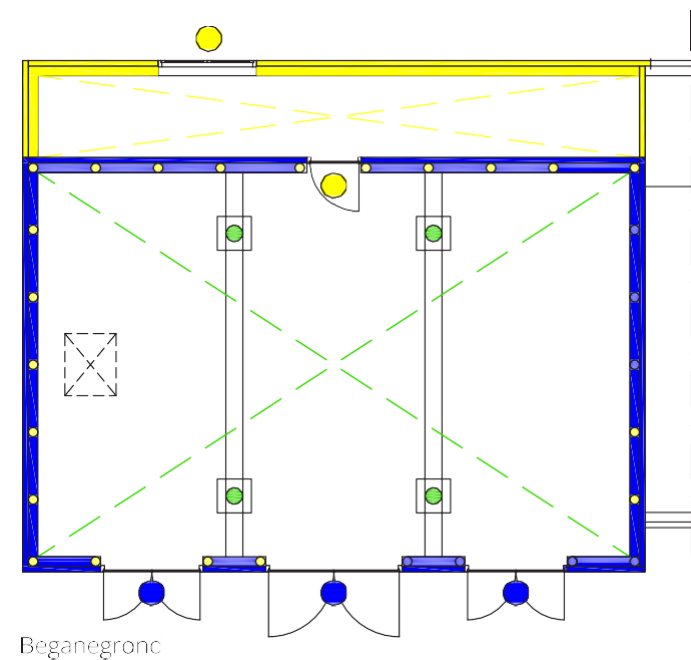
Waarderingsplattegronden van de woning (BWK 001732)



Faseringsplattegronden van de schuur (BWK 001733)



Waarderingsplattegronden van de schuur (BWK 001733)



Huidige kadastrale situatie

Erfgrens

BWK 001834

BWK 001733

BWK 001835

BWK 001732

Erfgrens



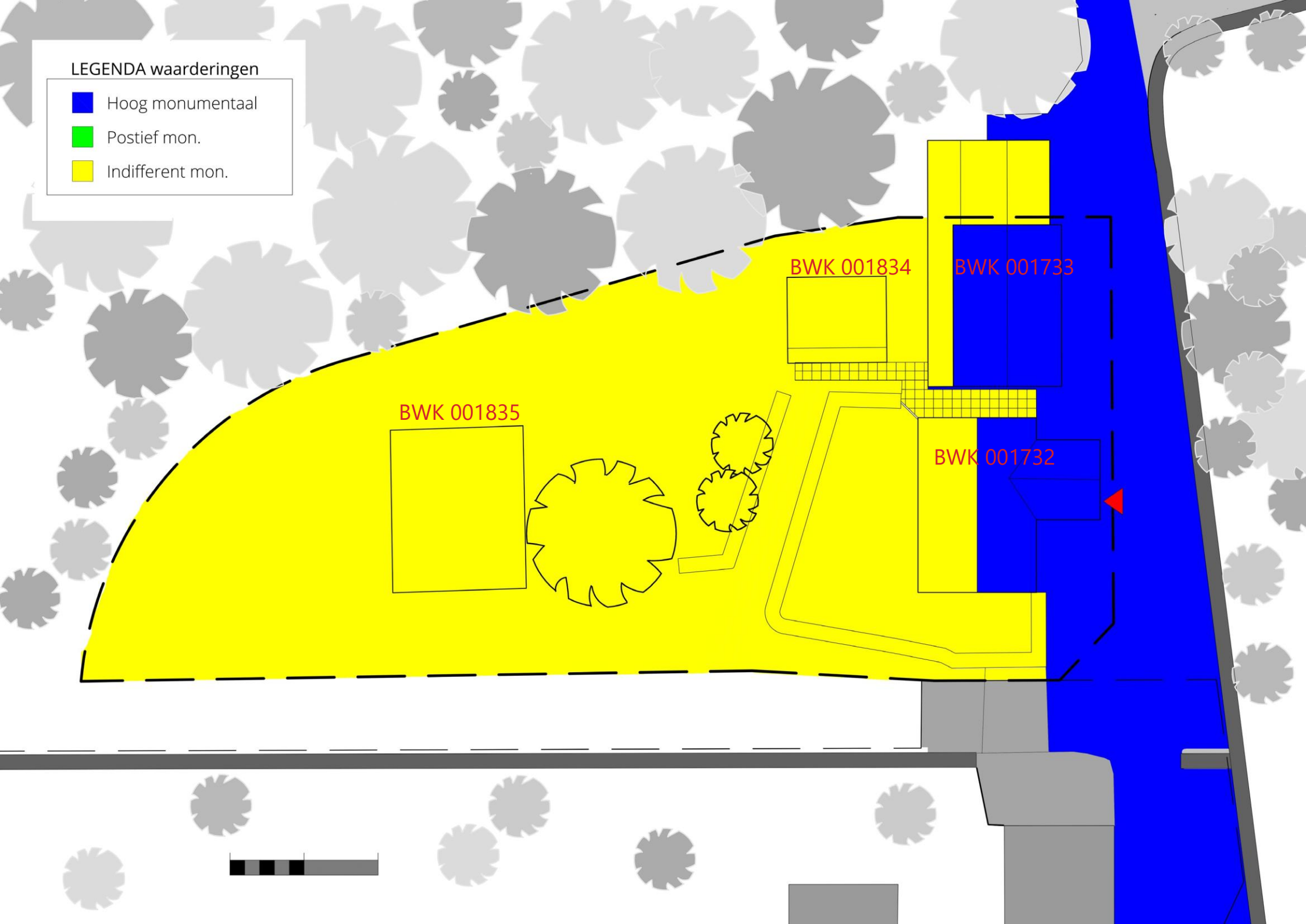
LEGENDA faseringen

- < 1896
- 1897
- 1898
- 1960
- 2e helft 20e eeuw
- 2001

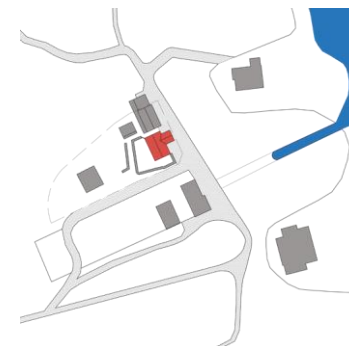


LEGENDA waarderingen

- Hoog monumentaal
- Postief mon.
- Indifferent mon.



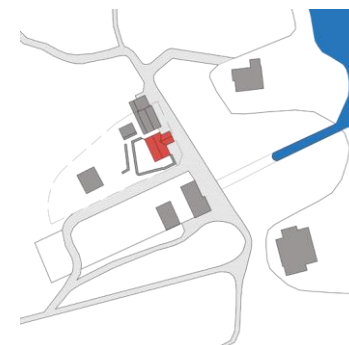
RANDVOORWAARDEN WOONHUIS (BWK 001732)



Onderdeel	Behouden	Wijzigen mogelijk	Wijzigen noodzakelijk	Toelichting
-----------	----------	-------------------	-----------------------	-------------

EXTERIEUR

Hoofdbouwmassa	X			De oorspronkelijke bouwmassa van de woning aan het pad dient te worden behouden. En kunnen geen (nieuwe) uitbreidingen meer plaats vinden.
Kapvorm	X			De kapvorm dient behouden te blijven.
Dakbedekking	X			De rode Tuiles du Nord dakpannen moeten behouden blijven. Het zinken vlak op het linker dakvlak kan gewijzigd worden.
Gesloten dakvlak	X			De dakvlakken aan de voorzijde van het oude deel dienen gesloten te blijven.
Dakkapellen/-ramen	X			Geen dakkapellen toegestaan. Maximum aantal dakramen inmiddels bereikt.
Zonnepanelen				Zoekruimte zonnepanelen: op bijgebouw.
Metselwerk	X			Met het risico op mogelijke vervolgschade de foutief herstelde voegen (in grijze cementmortel) in de oudste geveldelen alleen vervangen door een technisch en historisch juiste mortel indien dit mogelijk is zonder schade aan het muurwerk.
	X			Gevelreiniging is niet toegestaan.
	X			Herstel van voegwerk dient altijd te worden gedaan door een erkend voegbedrijf. Bij voegwerk herstel dient de voegmortel in kleur, hardheid en uitvoering aan te sluiten bij het historisch juiste werk.
Gevelopeningen	X			Indien technisch noodzakelijk, is herstel mogelijk in dezelfde detaillering. Het gebruik van (tropisch) hardhout is niet toegestaan.
Houtwerk	X			Indien technisch noodzakelijk, is herstel mogelijk in dezelfde detaillering. Het gebruik van (tropisch) hardhout is niet toegestaan.



Onderdeel	Behouden	Wijzigen mogelijk	Wijzigen noodzakelijk	Toelichting
Glaswerk		X		Alle ramen zijn voorzien van dubbel glas en kunnen zo nodig te zijner tijd vervangen worden.
Deuren	X			De voordeur dient behouden te blijven.
Luiken	X			Indien technisch noodzakelijk, is herstel mogelijk in dezelfde detaillering. Het gebruik van (tropisch) hardhout is niet toegestaan.
Kleurstelling gevels, kozijnen en luiken	X			De kleurstellingen dienen ongewijzigd te blijven. Kleurwijzigingen mogelijk op basis van (nieuwe) historische informatie.

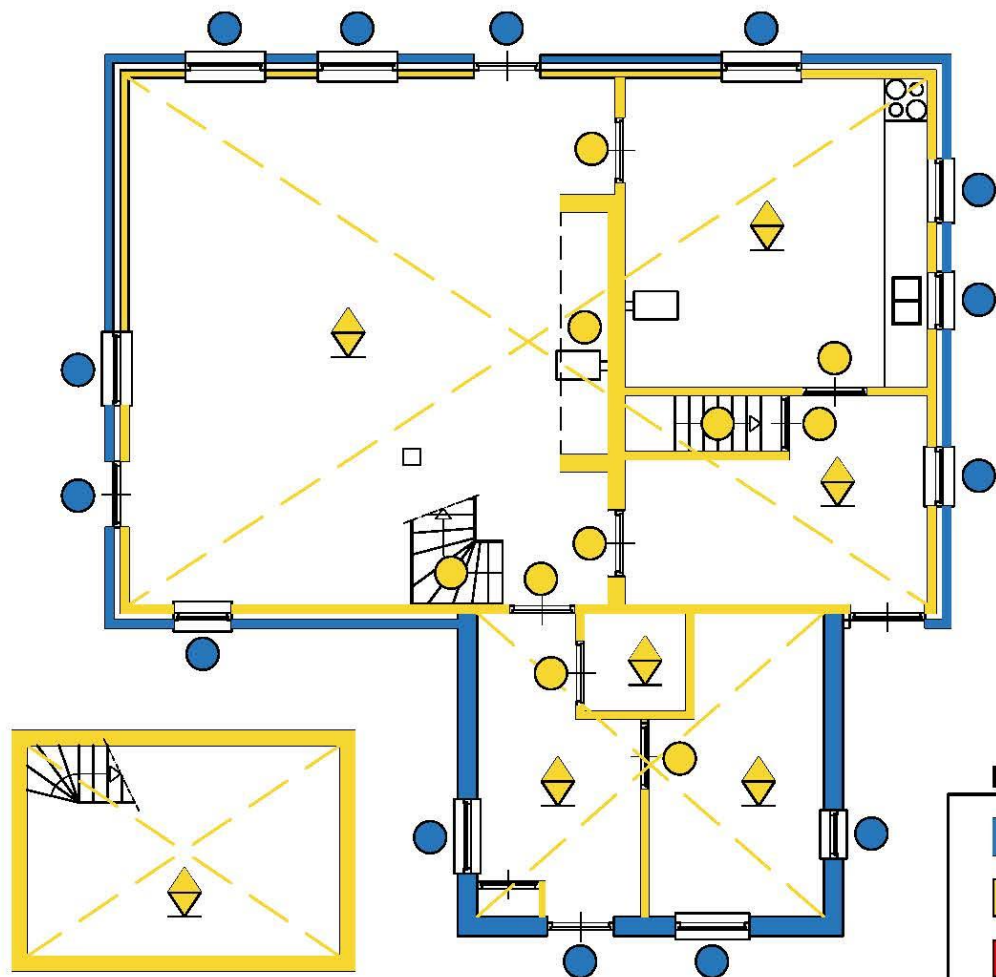
13

CONSTRUCTIE

Algemeen		X		Beperkte aanpassingen in de constructies is mogelijk in overleg met een constructeur en met goedkeuring met Natuurmonumenten.
----------	--	---	--	---

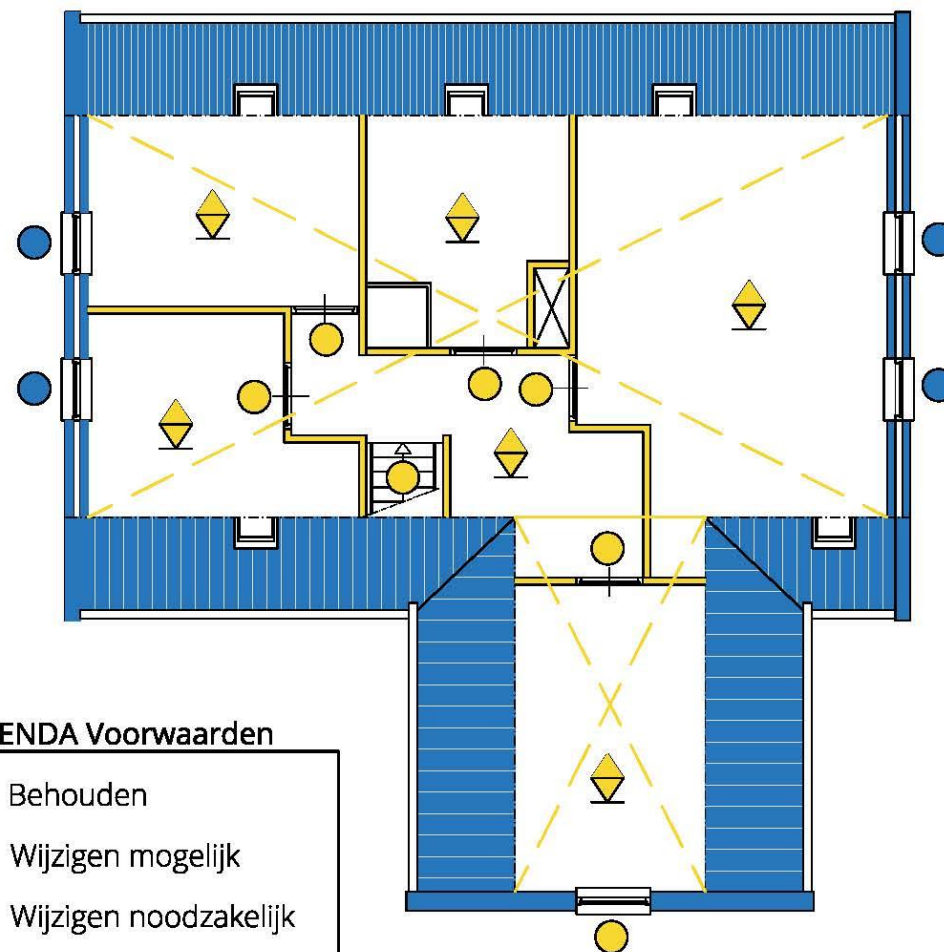
INTERIEUR

Algemeen		X		Beperkte interieurwijzigingen zijn mogelijk in overleg met een constructeur en met goedkeuring met Natuurmonumenten.
----------	--	---	--	--



Kelder

Begane grond

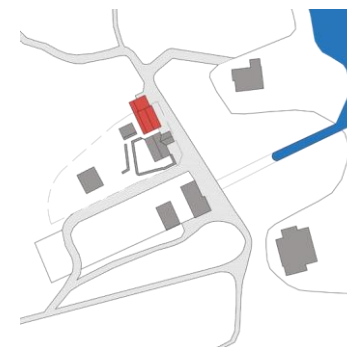


Verdieping

LEGENDA Voorwaarden

- Behouden
- Wijzigen mogelijk
- Wijzigen noodzakelijk
- X Constructies
- Elementen
- Plafond/Vloer
- Wandafwerking

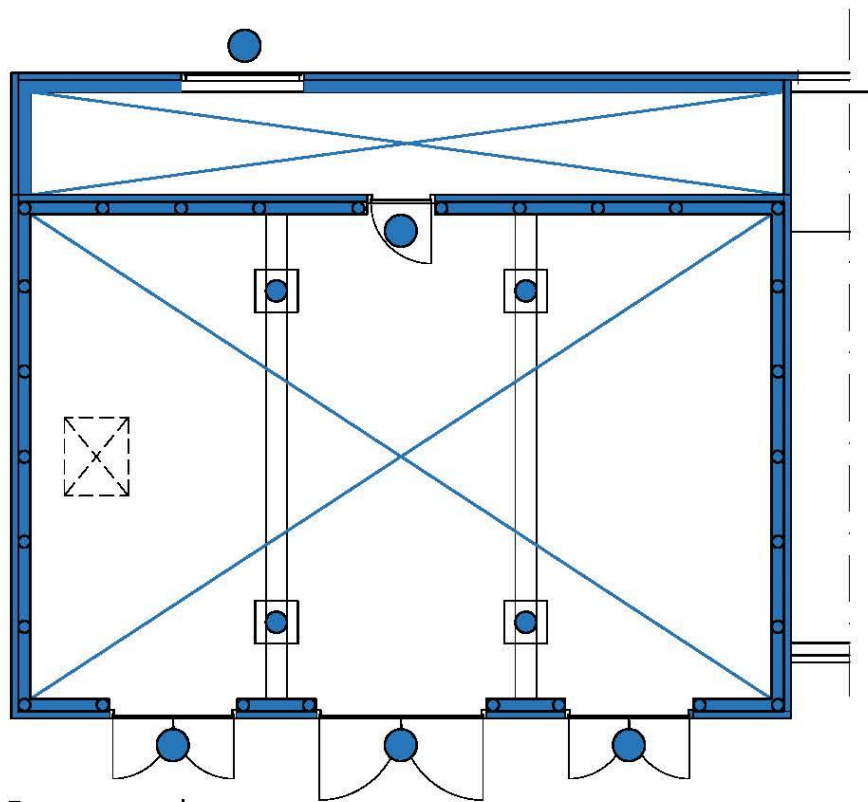
RANDVOORWAARDEN STAL (BWK 001733)



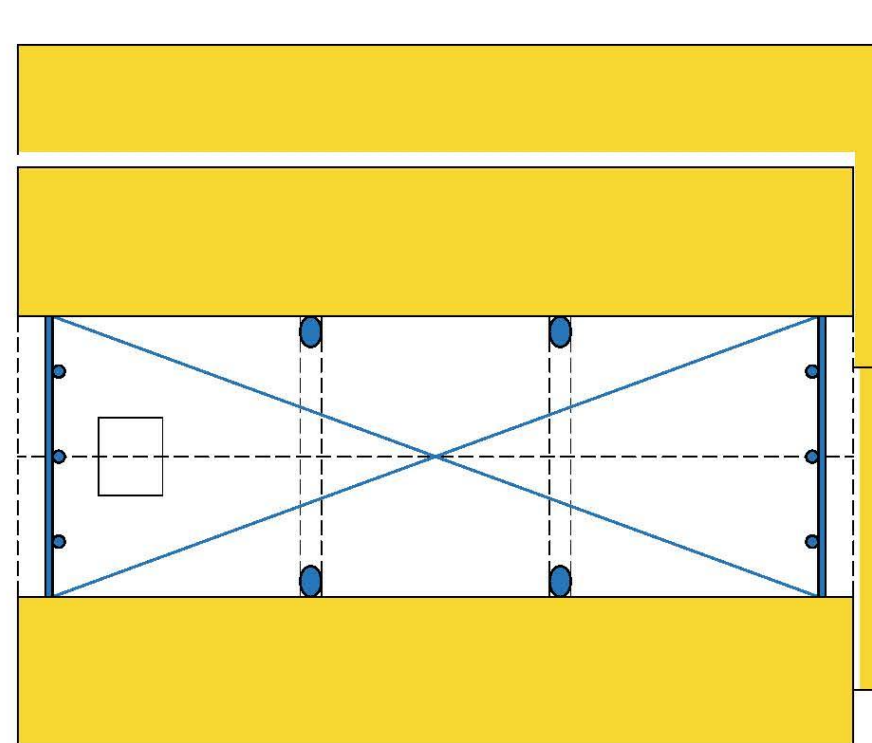
Onderdeel	Behouden	Wijzigen mogelijk	Wijzigen noodzakelijk	Toelichting
-----------	----------	-------------------	-----------------------	-------------

EXTERIEUR

Hoofdbouwmassa	X			De oorspronkelijke bouwmassa dateert uit 1898 dat in 1960 is uitgebreid. Hiermee heeft het zijn maximale omvang bereikt.
Kapvorm	X			De kapvorm dient te worden behouden.
Dakbedekking		X		Dakbedekking desgewenst te wijzigen in een meer historische/authentieke dakbedekking
Gesloten dakvlak	X			De dakvlakken dienen gesloten te blijven.
Zonnepanelen		X		Op dit bijgebouw zijn zonnepanelen denkbaar. Zie hiervoor het zonnepanelenbeleid van Natuurmonumenten.
Metselwerk	X			Het metselwerk dient behouden te blijven.
Houtwerk	X			Indien technisch noodzakelijk, is herstel mogelijk in dezelfde detaillering. Het gebruik van (tropisch) hardhout is niet toegestaan.
Gevelopeningen	X			Bestaande gevel openingen behouden en geen nieuwe openingen toevoegen.
Deuren	X			Bestaande deuren behouden.
Kleurstelling	X			De kleurstellingen dienen ongewijzigd te blijven. Kleurwijzigingen mogelijk op basis van (nieuwe) historische informatie.
CONSTRUCTIE				
Algemeen	X			De huidige constructie te behouden.



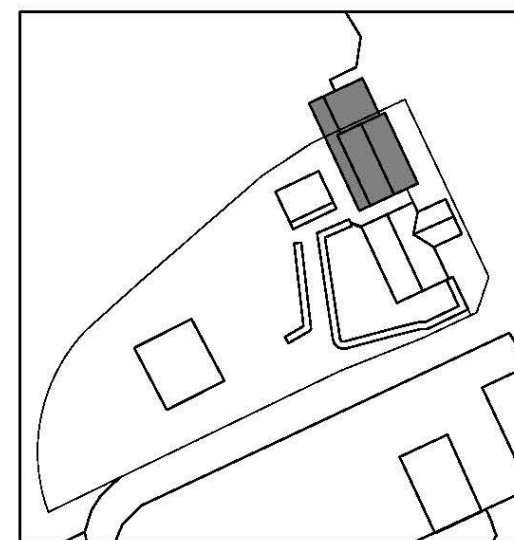
Begane grond



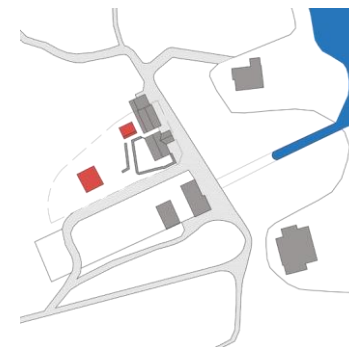
Verdieping

LEGENDA Voorwaarden

- Behouden
- Wijzigen mogelijk
- Wijzigen noodzakelijk
- Constructies
- Elementen
- Plafond/Vloer
- Wandafwerking



RANDVOORWAARDEN GARAGE (BWK 001834) EN OVERKAPPING (BWK 001835)

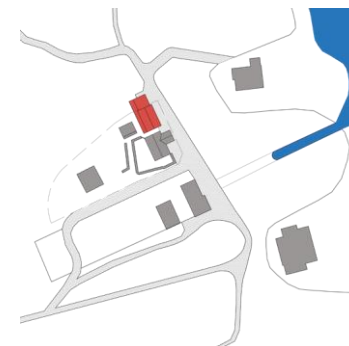


Onderdeel	Behouden	Wijzigen mogelijk	Wijzigen noodzakelijk	Toelichting
-----------	----------	-------------------	-----------------------	-------------

EXTERIEUR

Hoofdbouwmassa		X		De massa heeft zijn maximale omvang al bereikt .
Kapvorm		X		
Dakbedekking		X		Dakbedekking desgewenst te wijzigen in een meer historische/authentieke dakbedekking
Gesloten dakvlak		X		De afleesbaarheid van de functie als bijgebouw leent zich niet tot het maken van dakopeningen of dakkapellen waardoor de dakvlakken gesloten en vlak dienen te blijven.
Metselwerk		X		Het metselwerk dient behouden te blijven.
Houtwerk		X		Indien technisch noodzakelijk, is herstel mogelijk.. Het gebruik van (tropisch) hardhout is niet toegestaan

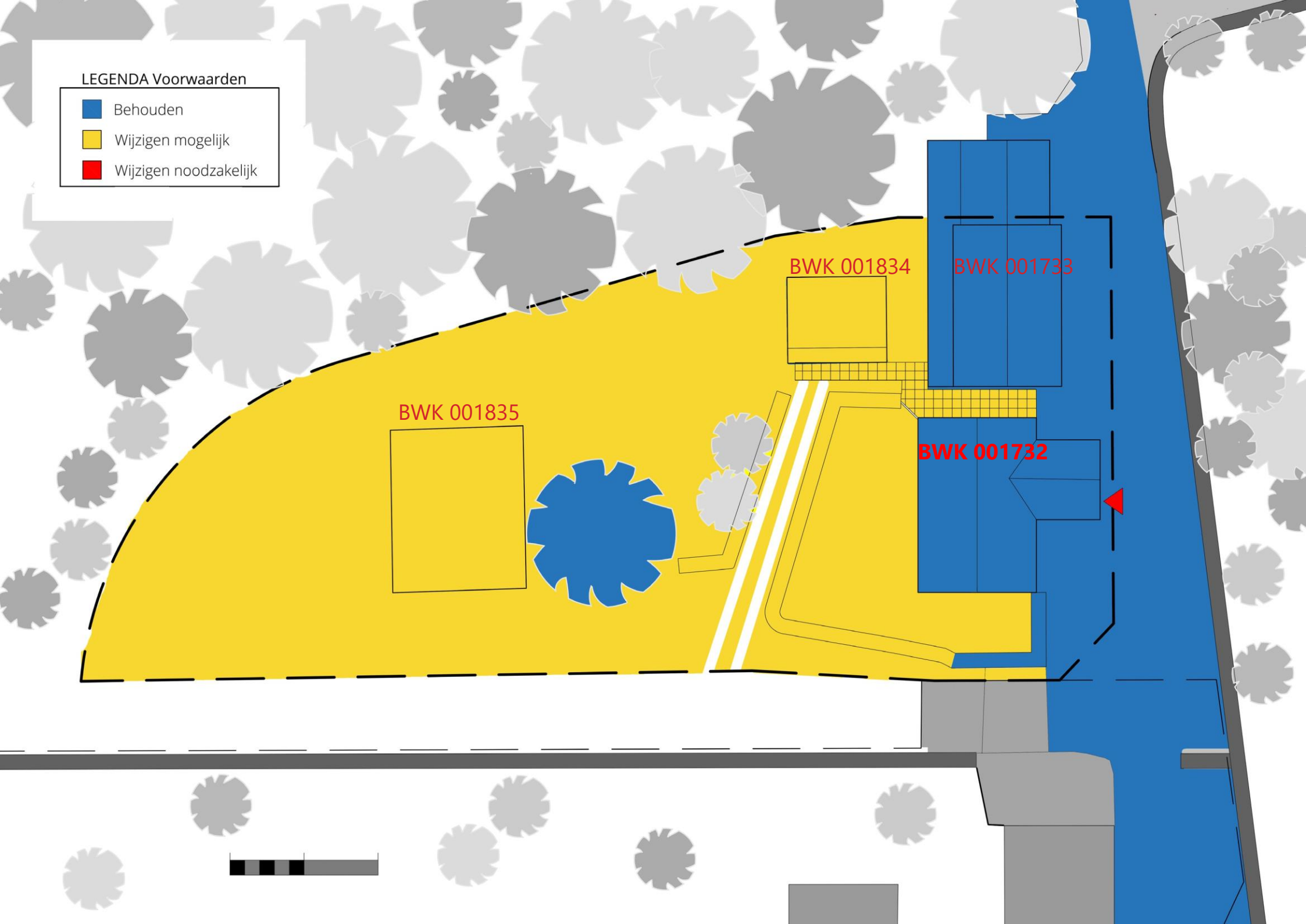
RANDVOORWAARDEN ERF



Onderdeel	Behouden	Wijzen mogelijk	Wijzen noodzakelijk	Toelichting
Bijgebouwen		X		Er kunnen geen bijgebouwen meer worden toegevoegd of uitbreidingen plaats vinden.
Terreinafwerkingen	X			Het terrein aan de voorzijde dient gelijk als het pad te worden afgewerkt.
Erfafscheidingen voorzijde	X			Het woonhuis mag aan de voorzijde niet worden afgescheiden van het bospad. Er mag ook geen afscheiding worden geplaatst tussen de woning en de stal. De haag bij de zijgevel dient eveneens behouden te blijven met gelijke hoogte.
Erfafscheidingen achterzijde		X		De erfafscheiding aan de achterzijde mogen gewijzigd worden qua plaats. Eventuele toevoegingen van erfafscheiding aan de achterzijde is alleen toegestaan overeenkomstig bestaand. (Beukhaag met ca 1,2 meter hoogte)
Kastanjeboom	X			
Overige planten/struiken		X		

LEGENDA Voorwaarden

- Behouden
- Wijzigen mogelijk
- Wijzigen noodzakelijk





Schelpenkade 13
2313 ZT Leiden
tel. 06 41884179
bureau@moned.nl
www.moned.nl