

BOUW- EN CULTUURHISTORISCH WAARDESTELLEND ONDERZOEK

ANNAHOEVE – Oude Buisse Heide

Roosendaalsebaan 10 Achtmaal

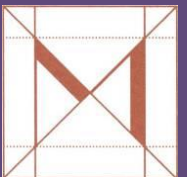
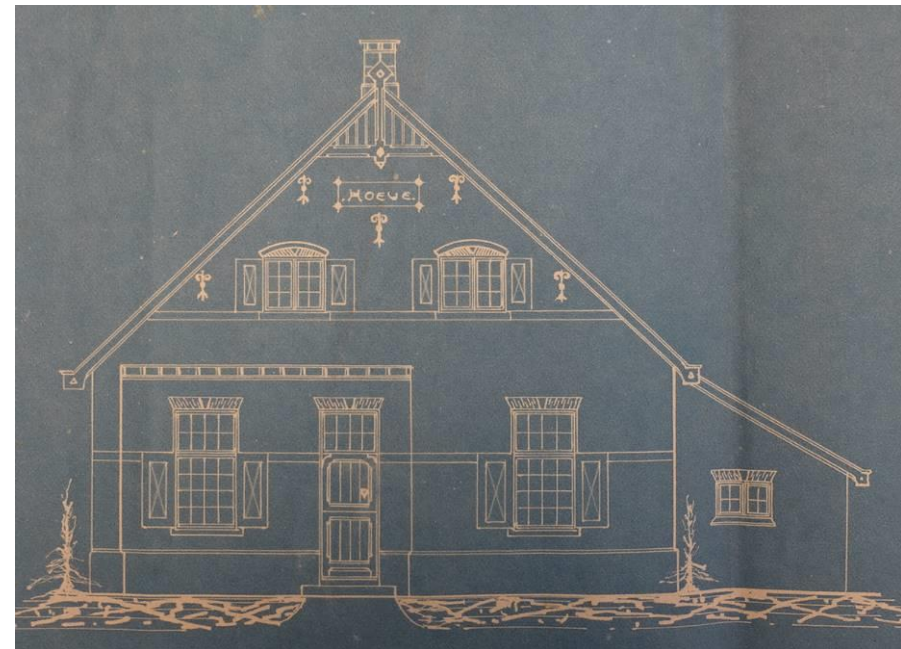
DEEL B – Randvoorwaardentabellen

Onderzoek i.o.v. Natuurmonumenten, 's-Graveland

7 juni 2018



MONUMENTEN ADVIES BUREAU





PROJECTGEGEVENS EN COLOFON

Bouw- en cultuurhistorisch waardestellend onderzoek Annahoeve,
Roosendaalsebaan 10, Achtmaal. Deel B – Randvoorwaardentabellen.

Opdrachtgever

Natuurmonumenten
Noordereinde 60
1243 ZS 's-Graveland



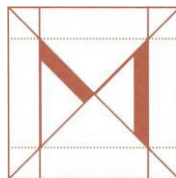
Rapportage en fotografie

Monumenten Advies Bureau
Gerrit Korenberg

Status rapport

Concept
7 juni 2018

Dit is een uitgave van het Monumenten Advies Bureau, Nijmegen,
juni 2018, copyright MAB Nijmegen 2018



MONUMENTEN ADVIES BUREAU

bureau voor architectuur- en bouwhistorisch onderzoek, cultuurhistorische gebiedsanalyses, restauratie, onderhoud en bouwtechnisch onderzoek, publieksvoorlichting en publicaties over cultuurhistorie

drs. C.J.B.P. Frank
drs. F.A.C. Haans bnb

mw. drs. C.H.J.M. van den Broek
mw. V. Delmee Bsc.
drs. J. de Jong
ing. G. Korenberg bnb
mw. drs. M. Lemmens
D. Schaars Ma.
mw. drs. L. Valckx

Bredestraat 1
6542 SN NIJMEGEN
tel: 024-3786742
Info@monumentenadviesbureau.nl/www.monumentenadviesbureau.nl



Objectgegevens

Adres

Annahoeve
Roosendaalsebaan 10
4885 KC Achtmaal

Natuurgebied

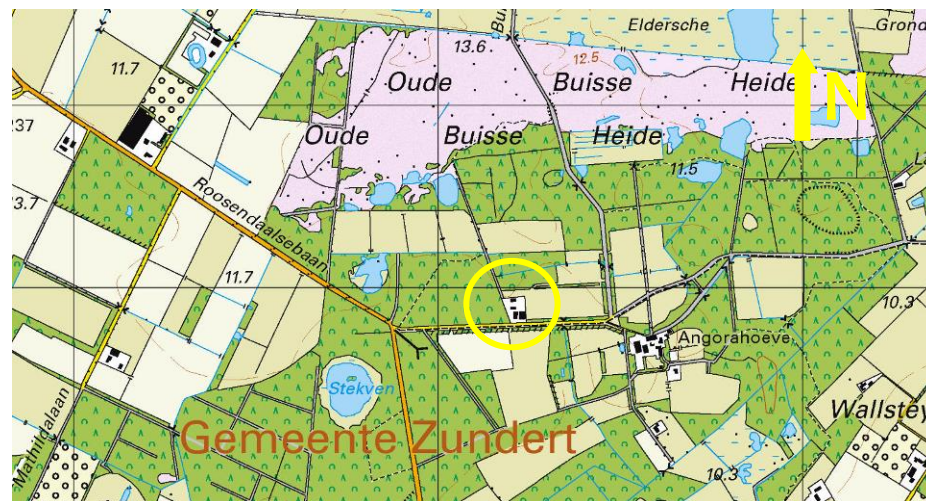
Oude Buisse Heide
Beheereenheid West-Brabant

Natuurmonumenten bouwwerknnummers

925 Boerderij (hoofdgebouw)
926 Schuur
927 Loods
1385 Varkensschuur
11539 Gierkelder

Status

De boerderij heeft geen monumentenstatus



Situering Annahoeve op de topografische kaart. Bron: topotijdreis.nl.



Luchtfoto van de directe omgeving van de Annahoeve. Bron: ondergrond Bing.com/maps.



INHOUD

1	Inleiding	5
2	Samenvatting	9
2.1	Samenvatting Bouw- en ontwikkelingsgeschiedenis	9
2.2	Cultuurhistorische waarden	11
3	Randvoorwaardentabellen	19
3.1	Boerderij.....	19
3.2	Schuur	23
3.3	Varkensschuur	26
3.4	Halfopen loods	28
3.5	Gierkelder.....	30
3.6	Erf	31





1 INLEIDING

Deze cultuurhistorische waardenstelling (CHW) maakt de bouw- en cultuurhistorische waarden van de Annahoeve te Achtmaal inzichtelijk. Deze boerderij bevindt zich binnen het natuurgebied Oude Buisse Heide.

De waardering vindt plaats op basis van een inventarisatie en analyse van het gebouw ter plaatse (uitgevoerd op 23 mei 2018), een duiding van de historische- en ruimtelijke context en de beschrijving van de bouwhistorische ontwikkeling. Zowel het exterieur als het interieur zijn in het onderzoek betrokken. Het archiefonderzoek vond plaats bij de gemeente Zundert, het West-Brabants Archief, het historisch archief van het Kadaster en de beeldbank van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Natuurmonumenten heeft de relevante stukken uit het objectarchief ter beschikking gesteld.

De in dit rapport opgenomen getrapte waardenstelling is gebaseerd op de Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek 2009. De getrapte waarden worden in tekst en beeld gepresenteerd. Op deze manier wordt inzicht gegeven in de verschillende (monument)waarden van de gebouwen en uiteindelijk wordt duidelijk waar spanningsvelden kunnen liggen in de discussie over behoud en transformatie en waar wijzigingen en ingrepen mogelijk of zelfs gewenst zijn.

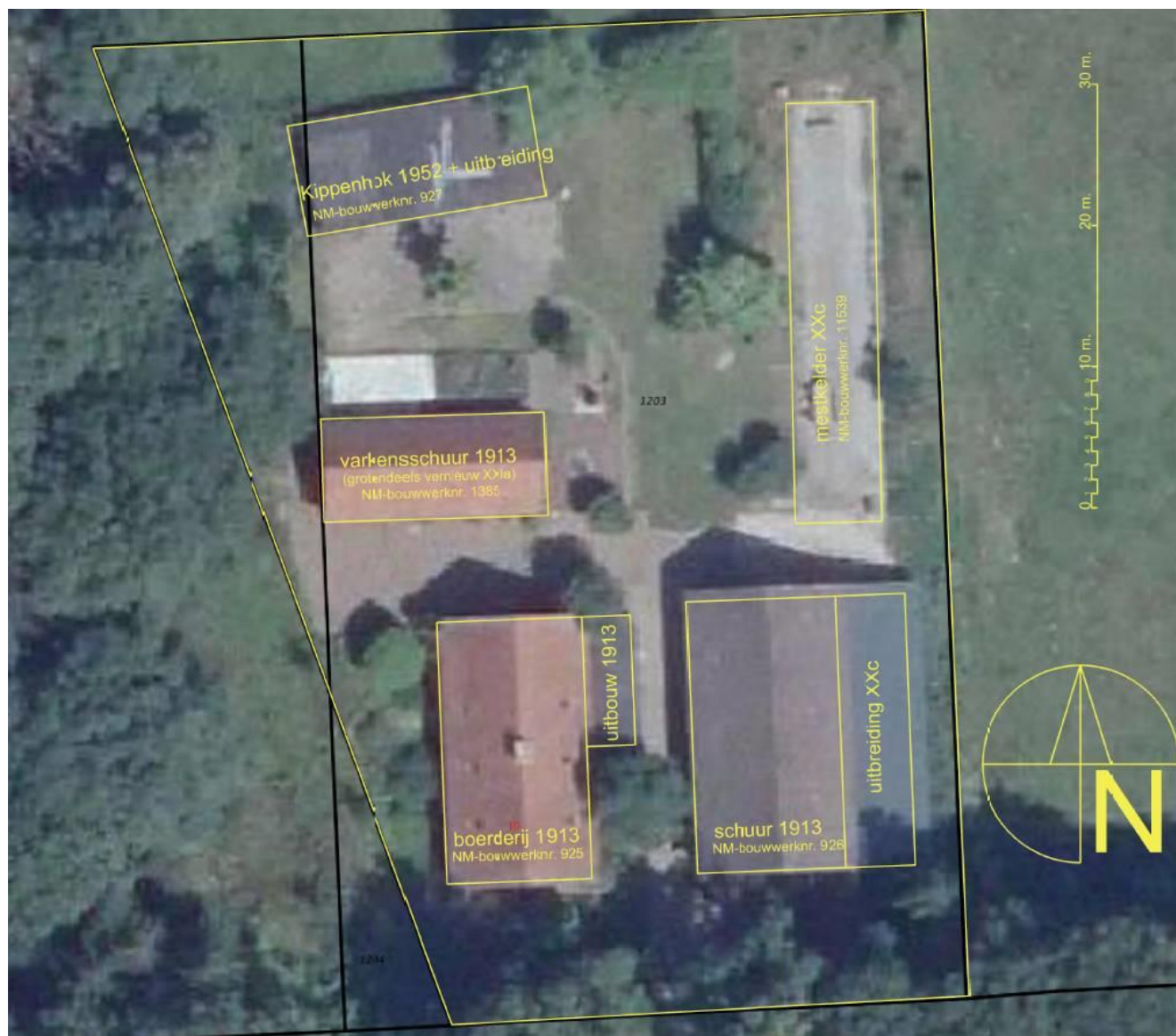
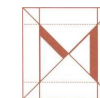
Opzet rapportage

In deze rapportage vindt u in hoofdstuk 2 een beknopte samenvatting van de bouwhistorische ontwikkeling en aanwezige cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 3 zijn de randvoorwaardentabellen opgenomen.

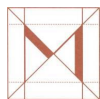
Deze tabellen geven per onderdeel aan waar in geval van onderhoud of aanpassingen rekening mee dient te worden gehouden. Met behulp van deze tabellen krijgen gebruikers een beeld van mogelijkheden en belemmeringen vanuit cultuurhistorisch oogpunt.

Naast dit rapport Deel B is ook een rapportage Deel A, het Cultuurhistorisch Waardestellend Onderzoek opgesteld. De in dit rapport opgenomen randvoorwaarden zijn gebaseerd op de in deel A nader uitgewerkte waardering.

Gerrit Korenberg, bouwhistoricus bnb
Monumenten Advies Bureau – 7 juni 2018.



Kaart van het erf met aanduiding van de tot de onderzoeksoopdracht behorende gebouwen met gebouwnummers. Bron: onderlegger Kadastralekaart.com



Overzicht van het terrein met hierop aanwezige elementen.



2 SAMENVATTING

2.1 SAMENVATTING BOUW- EN ONTWIKKELINGSGESCHIEDENIS

De boerderij en bijgebouwen werden in 1913 ontworpen door de Bredase architect A.H. van Meer Azn.

Boerderij

Bij de boerderij werd, voor zover te achterhalen, volledig het plan van architect A.H. van Meer Azn. Gevolgd. Die opzet bleef waarschijnlijk tot de tweede helft van de 20ste eeuw nagenoeg ongewijzigd. Vermoedelijk in de jaren vijftig of zestig vonden enkele aanpassingen aan de boerderij plaats. De oorspronkelijk vermoedelijk in hout uitgevoerde stalramen werden vervangen door betonnen stalramen met daaronder een ventilatiestrook. De bestaande openingen werden daarvoor iets naar de onderzijde vergroot. In de voorgevel werd in die periode de voordeur vervangen en ook werden de ramen van de verdiepingsvensters vervangen. Mogelijk werden kamers op de verdieping gerealiseerd.

De uitbouw aan de rechter zijgevel had oorspronkelijk een lessenaardak, maar dit bouwdeel werd vermoedelijk in diezelfde periode verhoogd en voorzien van een platdak. Boven het open middendeel werd een balklaag aangelegd met daarboven een lage zolderruimte.

Mogelijk hebben in deze periode ook wijzigingen plaats gevonden aan het interieur, maar concrete gegevens hierover ontbreken.

In 1970 werd de voorste ruimte binnen de uitbouw, die oorspronkelijk als melkkamer in gebruik was, voorzien van een toilet en douche. Hiervoor werden in de rechter zijgevel twee kleine vensters ingevoegd.

Op enig moment vóór 1977 werd de boven het bedrijfsgedeelte gesitueerde ventilatiekoker verwijderd. Tussen 1977 en 2003 werden de deeldeuren in de achtergevel van de boerderij vergroot.

Vanaf 2003 vonden ingrijpende wijzingen plaats aan interieur en exterieur. Hiermee werd de gehele boerderij naar een ontwerp van Huub Oomen voor bewoning geschikt gemaakt. In het voormalige woongedeelte kwam daarbij vrijwel de volledige oorspronkelijke indeling te vervallen. De brandmuur bleef wel gehandhaafd, evenals de constructies. Afwerkingen werden vernieuwd en aan de achterzijde van de brandmuur werd een forse schouw gebouwd. Van het voormalige woongedeelte werd de gehele dakconstructie vernieuwd.

Hoewel het exterieur op hoofdlijnen ongewijzigd bleef, werd wel het merendeel van de gevels voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en vonden wijzigingen plaats aan gevelopeningen.

Bij de uitbouw en rechter zijgevel werden de wijzigingen aan de gevels gemaskeerd door toepassing van een gepotdekselde afwerking.

Schuur

De in 1913 gebouwde schuur hield waarschijnlijk tot na de Tweede Wereldoorlog zijn oorspronkelijke opzet. Hierna vonden onder invloed van de veranderde bedrijfsvoering verschillende aanpassingen plaats. Aan de rechter zijde (oost) werd een forse uitbreiding gemaakt. De



oorspronkelijke houten zijgevel werd daarbij grotendeels verwijderd. Alleen de gebintstijlen en de bovenste rabatdelen bleven in het interieur behouden. Vermoedelijk in diezelfde periode werd in de voorste travee een melkkamer met melkmachine aangelegd. In de bestaande voorgevel werden twee dubbele deuren aangebracht, evenals een venster en een houten lamellenrooster. De naast de achtergevel gesitueerde paardenstallen kwamen nu waarschijnlijk te vervallen. Hier vonden wijzigingen aan de gevelindeling plaats. In het interieur werden hokken met voerhekken aangelegd.

Met de bedrijfsbeëindiging rond 2003 verloor ook deze schuur zijn agrarische functie. De stalinventaris verdween en er zijn sindsdien enkele wanden geplaatst.

Varkensschuur

Van de (vrijwel) tegelijk met de boerderij gebouwde varkensschuur werden voor 1977 al aanzienlijke delen van de gevels vernieuwd en werd aan de oostzijde een garage aangebouwd. In 1980 werd langs de noordzijde van het oorspronkelijke volume een (inmiddels verdwenen) uitbreiding gerealiseerd.

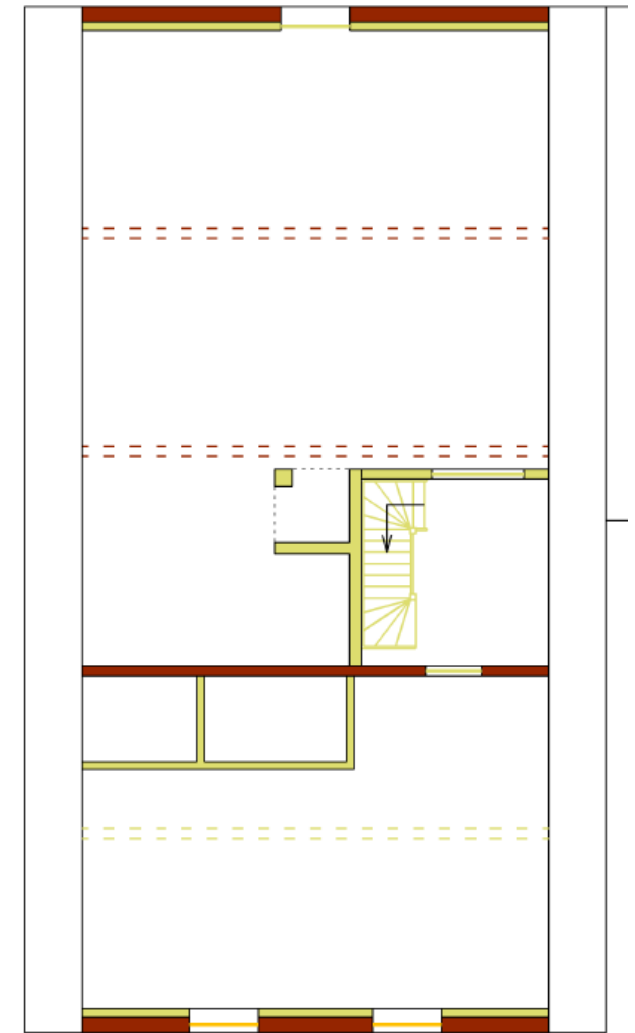
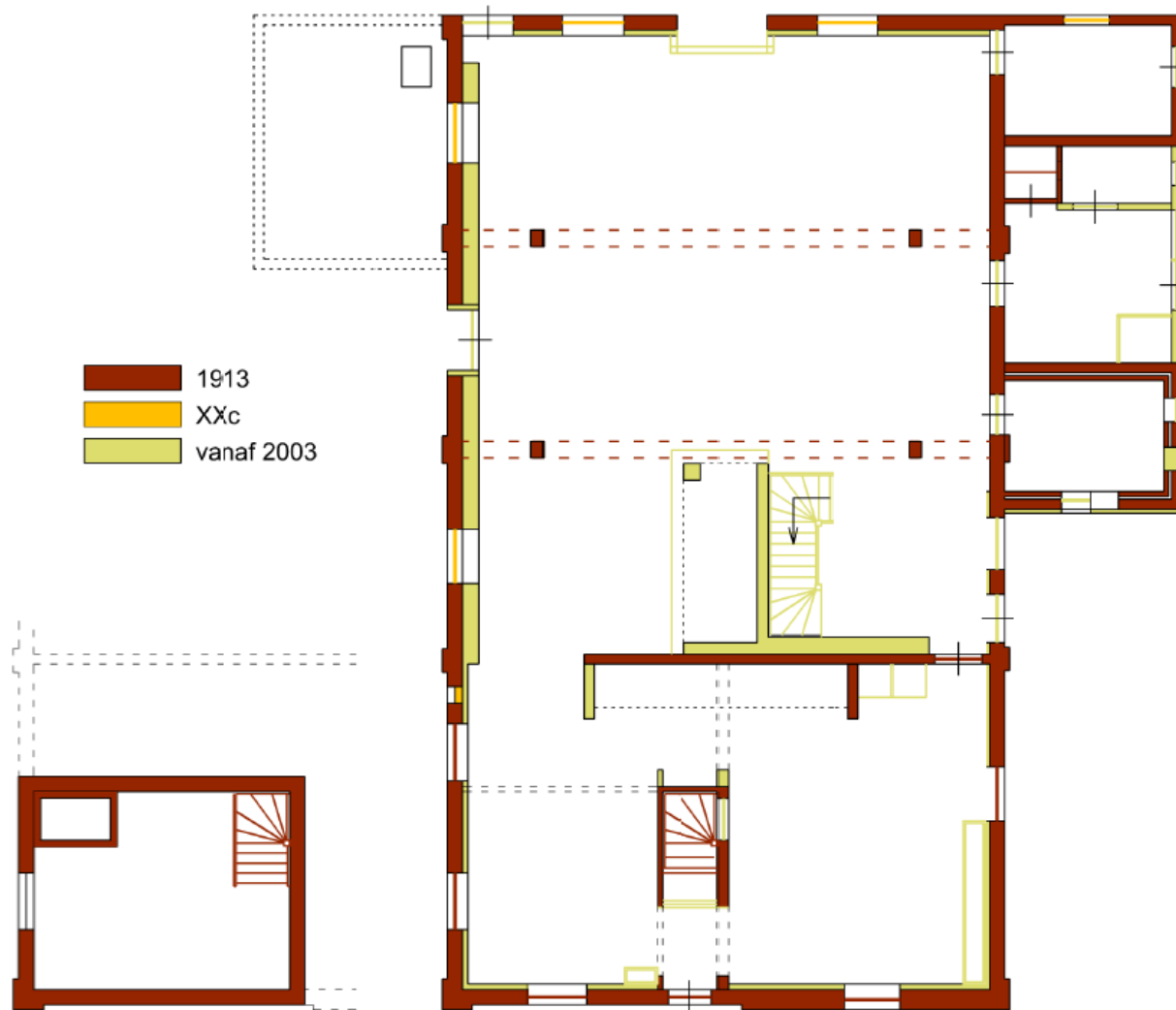
Vanaf 2003 werden vrijwel alle gevels en de volledige constructie vernieuwd. Alleen rond de westelijke ruimte bleef in de west- en noordgevel een deel ouder muurwerk behouden. De oostzijde van dit gebouw werd nu tot een open overdekt terras omgevormd.

Halfopen loods

De vroegste aanleg van dit bouwdeel dateert vermoedelijk rond het midden van de 20ste eeuw en bestond uit een kippenschuur onder een lessenaardak. Deze schuur werd in 1952 in westelijke richting uitgebreid, waarmee dit bouwdeel de huidige breedte (noordgevel) bereikte. Van deze fase zijn de gemetselde gevels van de uitbreiding in 1952 nog herkenbaar in de huidige west- en noordgevel. Nadien werden delen van de wanden en het grootste deel van de constructie vernieuwd en werd het gebouw in zuidelijke richting uitgebreid tot het huidige volume.

Gierkelder

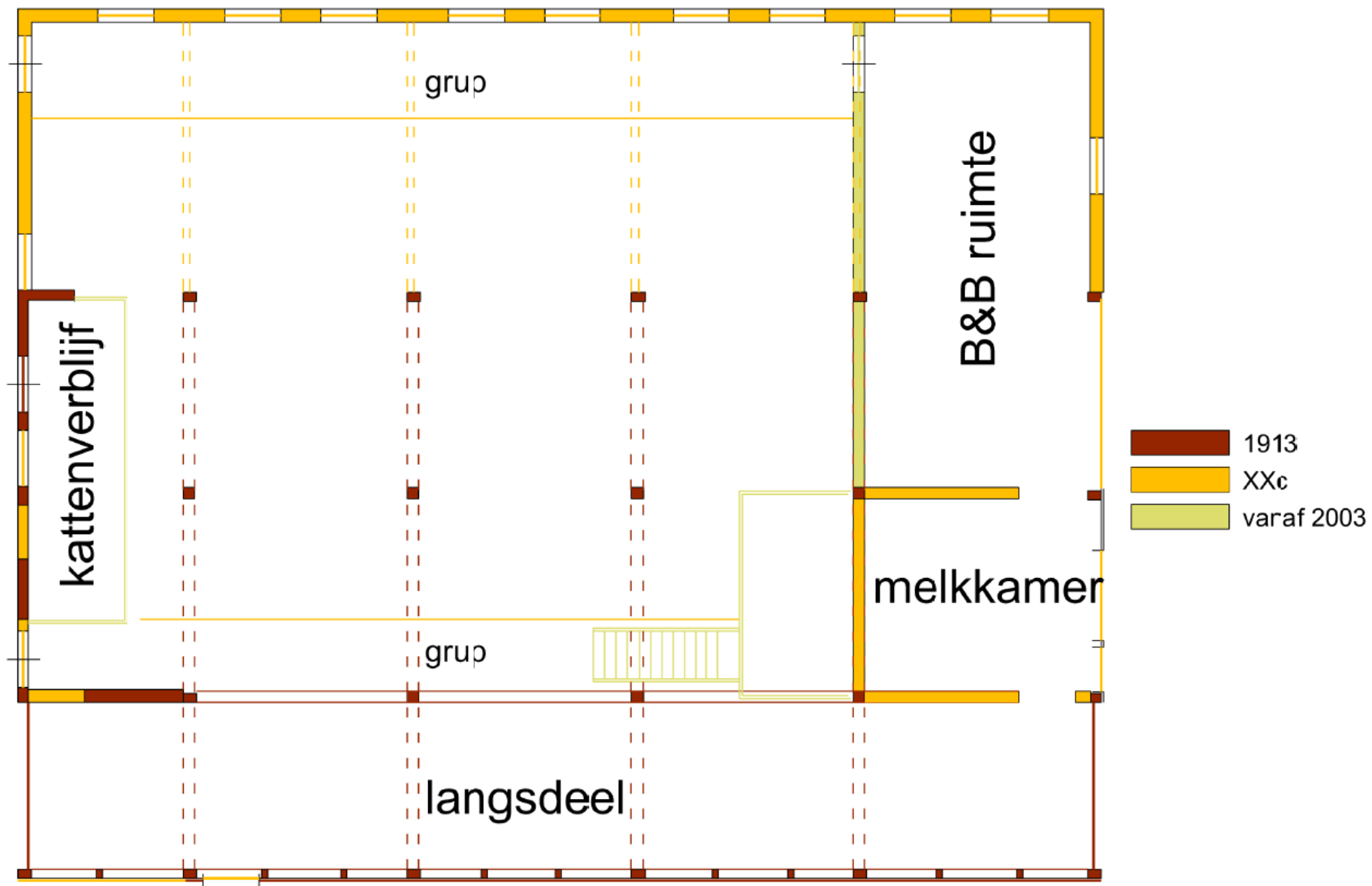
Van de gierkelder zijn geen concrete gegevens aangetroffen. Deze kelder werd echter pas noodzakelijk nadat de schuur was uitgebreid en tot veestalling was omgevormd. De aanleg van de gierkelder zal dan ook waarschijnlijk in het derde kwart van de 20ste eeuw plaats hebben gevonden.



KELDER

BEGANE GROND

VERDIEPING



SCHUUR



2.2 CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Bouw- en architectuurhistorische waarden

De in 1913 naar ontwerp van de Bredase architect A.H. van Meer Azn. Annahoeve is een goed voorbeeld van een op verzorgde traditionele wijze gebouwde boerderij binnen de context van een landgoed. De boerderij wijkt daardoor duidelijk af van de traditionele boerderijen in Brabant. Niet alleen heeft de boerderij de wat minder gebruikelijke kortgevel opzet, maar ook werd de boerderij opgezet als 'modelboerderij'. Daarmee werden op dat moment vooruitstrevende ideeën op het gebied van de bedrijfsvoering doorgevoerd. Dit blijkt onder meer uit de betonnen constructie van de vloer boven de stalruimte, de uitbouw met een geïsoleerde melkkamer en de opzet van de koestal volgens het principe van de Friese stal. Ook duidelijke scheiding tussen de verschillende functies binnen het bedrijf in afzonderlijke bouwdelen kan worden beschouwd als een doorontwikkeling ten opzichte van de traditionele bedrijven. Voorts getuigt de toepassing van een overdekte mestplaats, waardoor uitspoeling van meststoffen werd voorkomen, van de nieuwe inzichten. De grote schuur kreeg een 'moderne' rijzige hoofdvorm, maar had de functionele opzet van een Vlaamse schuur met een doorrit langs de linker zijgevel.

De boerderij en bijgebouwen kregen een verzorgde traditionele architectuur met een zeer spaarzaam gebruik van decoratieve elementen. Sobere versieringen van de windveren, geglazuurde lekdorpels, betimmerde overstekken en vensters met luiken en een roedenverdeling droegen bij aan het landelijke karakter. De schuur werd daarbij vrijwel volledig in hout uitgevoerd.

Behoudens de vooruitstrevende toepassing van een betonnen verdiepingvloer boven het bedrijfsgedeelte kregen de gebouwen zeer traditionele constructie met verbeterde Hollandse spanten.

Wat betreft het exterieur van de boerderij is de oorspronkelijke opzet nog altijd goed herkenbaar en voor een belangrijk deel intact. Alle tot de oorspronkelijke opzet behorende delen en wijzigingen die zijn voortgekomen uit de bedrijfsvoering (vóór 2003) vertegenwoordigen dan ook bouw- en architectuurhistorische waarde. Voor de aanpassingen t.b.v. de transformatie tot woonhuis is de cultuurhistorische waarde beperkt en voor delen geldt zelfs dat deze afbreuk doen aan het oorspronkelijke karakter van de boerderij.

Het interieur van de boerderij is met de transformatie tot woonhuis vanaf 2003 dusdanig sterk gewijzigd dat hier behoudens de constructies, de brandmuur en enkele kleine restanten van de oorspronkelijke indeling nauwelijks historische elementen bewaard zijn gebleven. Voor alle vanaf 2003 toegevoegde elementen is de cultuurhistorische waarde zeer beperkt.

De belangrijkste wijzigingen aan de schuur (NM-bouwwerknummer 926) waren het gevolg van een functieverandering in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw. Deze aanpassingen hadden ook gevolgen voor de gevels, waar enkele deuropeningen en vensters werden toegevoegd of aangepast. Door de kleinschaligheid van de ingrepen en het bijpassende karakter bleef de historische gesloten karakteristiek van de schuur goed behouden. In het interieur bleef de volledige gebint- en dakconstructie behouden, evenals de opzet van de langsdeel met langsliggende voetmuur. De schuur heeft daarom, zowel wat betreft het exterieur als het interieur, hoge bouw- en architectuurhistorische waarde. Dit geldt in wat mindere mate



voor de wijzigingen ten gevolge van de bedrijfsvoering. De na beëindiging van het agrarisch bedrijf doorgevoerde veranderingen hebben geen cultuurhistorische waarde.

De varkensschuur (NM-bouwwerknummer 1385) werd samen met de boerderij en schuur ontworpen, maar waarschijnlijk in wat gewijzigde vorm gebouwd. Dit vond mogelijk ook iets later plaats. Deze schuur heeft door de jaren ingrijpende aanpassingen ondergaan en is na 2003 voor het overgrote deel vernieuwd. Slechts een deel van de westgevel en noordgevel hebben nog oorspronkelijke muurwerk. Overige delen van de gevels, maar ook de volledige dakconstructie zijn recent. De bouw- en architectuurhistorische waarde van dit bouwdeel is dan ook vooral gelegen in de betekenis van het gebouw binnen het functioneren van het bedrijf. Daarbij herinneren de hoofdvorm en het materiaalgebruik van het gebouw nog altijd aan de oorspronkelijke opzet.

De achter op het erf gebouwde halfopen loods (NM-bouwwerknummer 927) is ontstaan uit een kleine kippenschuur die in 1952 werd vergroot en nadien tot de huidige omvang is uitgebreid. Hoewel van enig belang als onderdeel van de ontwikkeling van de bedrijfsvoering heeft de huidige opzet door de van meet af aan minimale uitvoering en zeer provisorische aanpassingen en uitbreidingen geen bouw- en architectuurhistorische waarde.

De ondergrondse gierkelder (NM-bouwwerknummer 11539) getuigt van de veranderingen binnen het agrarische bedrijf, maar vertegenwoordigt door de zeer sobere, puur pragmatische opzet geen bouw- en architectuurhistorische waarde.

Situerings- en ensemblewaarde

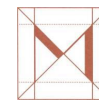
Hoewel wat buiten de kern van het landgoed gelegen, vormen de gebouwen op het erf van de Annahoeve een ensemble met de overige historische gebouwen binnen het landgoed de Oude Buisse Heide. Daarnaast vormen de boerderij, de naastgelegen schuur en de achter de boerderij gesitueerde varkensschuur een waardevol historisch ensemble. Dit geldt in veel minder mate voor later toegevoegde en weinig in het oog springende halfopen loods.

Met de verzorgde traditionele architectuur en de ligging aan de belangrijkste ontsluitingsweg van het landgoed vertegenwoordigen de boerderij en naastgelegen schuur belangrijke beeldwaarde. Het erf speelt ook een rol binnen het beeld vanaf de omliggende paden en wandelroutes.

Cultuurhistorische waarde

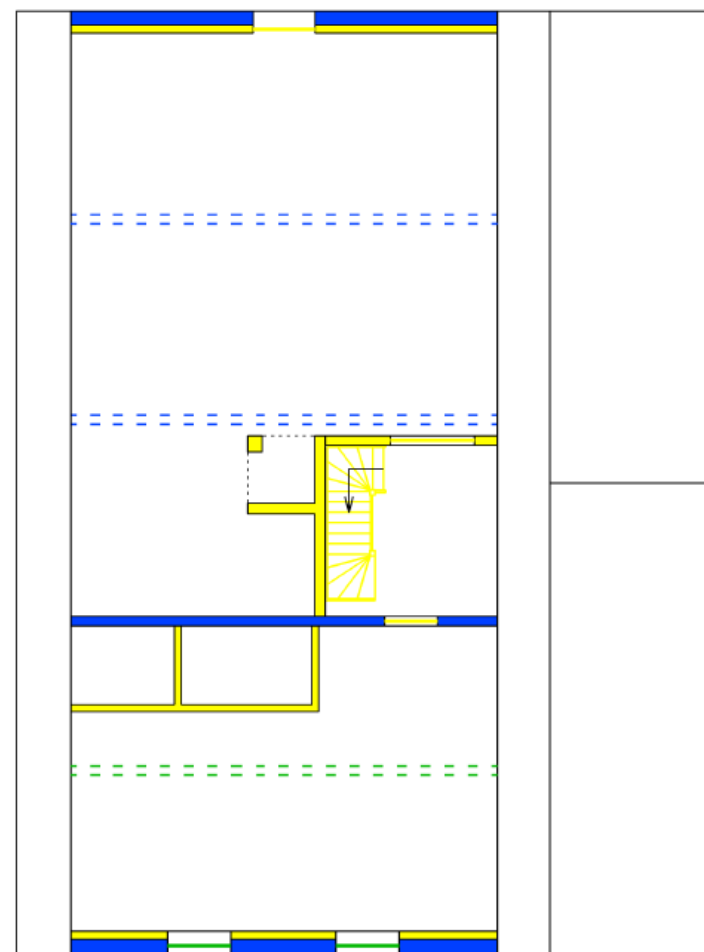
Het erf en de hierop aanwezige gebouwen vertegenwoordigen cultuurhistorische waarde als onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed Oude Buisse Heide.

De vooruitstrevende opzet van de boerderij als ‘modelboerderij’ met daarin opgenomen de laatste inzichten op het gebied van de agrarische bedrijfsvoering is kenmerkend voor de vroege 20^{ste} eeuw en de grote ontwikkelingen die op agrarische gebied plaats vonden. Deze bijzondere opzet, maar ook de nog aan de gebouwen afleesbare ontwikkelingen in de bedrijfsvoering vertegenwoordigen cultuurhistorische waarde.

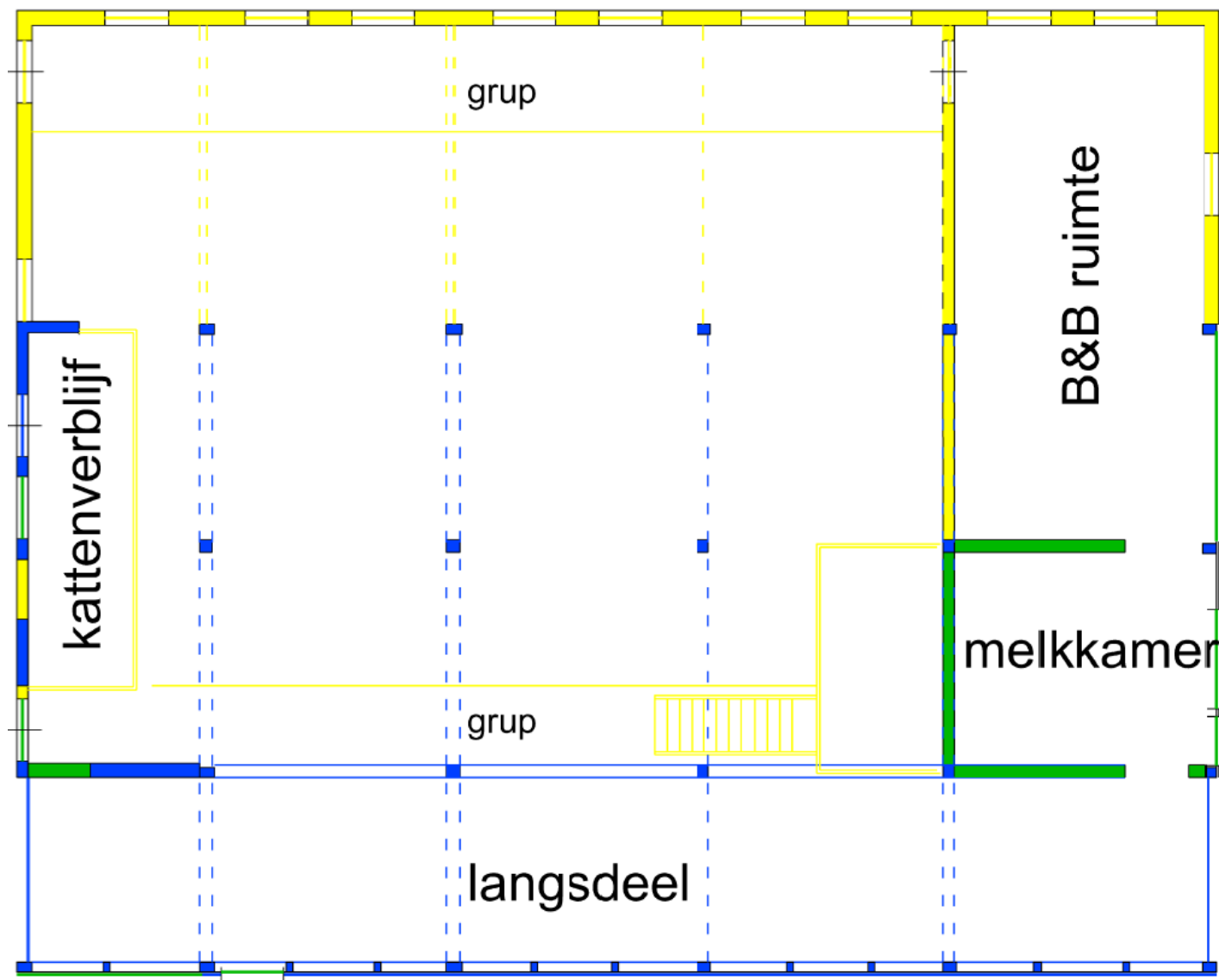


KELDER

BEGANE GROND



VERDIEPING

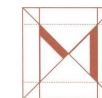


- Hoge waarde
- Positieve waarde
- Indifferente waarde
- Storend

SCHUUR







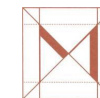
3 RANDVOORWAARDENTABELLEN

3.1 BOERDERIJ

BOERDERIJ (NM bouwnummer 925)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
EXTERIEUR				
Hoofdvorm exterieur	X			– Hoofd- en kapvorm en gevelindeling van alle gevels handhaven. – Hoofdvorm, alsmede vrijstaande situering behouden. – Aanbouwen niet toegestaan.
Verbouwingen	X			– Verbouwingen zijn ondergeschikt – Aanbouwen niet toegestaan – Bij wijzigingen authentieke vorm en materiaal van exterieur- en interieuronderdelen handhaven.
Kap				
Dakvlak Kaptvorm en dakbedekking	X			– Kaptvorm volledig handhaven. – Gesloten karakter behouden, alsmede pannendekking en glaspannen. – Geen dakkapellen toegestaan. – Dakramen beperkt toegestaan. – Vervanging van de pannendekking mogelijk op basis van technische noodzaak. Daarbij de huidige detailleringen en aansluitingen aanhouden.
Kapinrichting daglichttoetreding	X			– Behoud gesloten karakter van belang. – Dakkapellen niet toegestaan. – Maximaal één dakraam per travee toepassen, maximale afmeting 50 x 70 cm.
Gevels				
Metselwerk	X			– Betreft alle tot de oorspronkelijke opzet behorende gevels. – Bij technische noodzaak vervanging van metselwerk en voegwerk zo



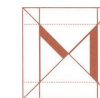
BOERDERIJ (NM bouwnummer 925)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
				plaatselijk mogelijk.
Metselwerk later toegevoegd		X		– Aanpassing mogelijk mits passend bij karakteristiek historische delen. – Reconstructie open middendeel bij uitbouw is aan te bevelen.
Gevelafwerking (historische)	X			– Bij herstelwerkzaamheden aan gevelwerken dienen in alle gevallen bestaande materialisering en (voeg)detailtering te worden aangehouden.
Gevelbekleding (potdekseling)		X		– Wijziging of verwijdering van deze later toegevoegde gevelbekleding is mogelijk.
Gevelopeningen				
Gevelopeningen	X	X		– Dit betreft de nog oorspronkelijke delen van oorspronkelijke gevelopeningen. – Aanpassing van bij de restauratie in 2003 gewijzigde of toegevoegde gevelopeningen is mogelijk, mits passend bij karakteristiek gebouw en oorspronkelijke gevelopeningen.
Kozijnen	X			– Herstel van de oorspronkelijke kozijnen heeft sterk de voorkeur, vervanging uitsluitend als restauratie wegens technische staat niet mogelijk is. – Alleen vervanging in houtsoort als bestaand (geen tropisch hardhout) en detailtering, indeling en afmetingen conform bestaand of oorspronkelijk.
Ramen	X			– Vensterindeling en karakteristiek dienen volledig behouden te blijven. – Mogelijkheden voor isolatie, indien van toepassing, is eventueel achterzetbeglazing (aan interieurzijde). Ontspiegeld, isolerend enkel- of dubbel restauratieglas is mogelijk wanneer dit in de bestaande sponning kan worden geplaatst zonder zichtbare wijziging van de detailtering. Beglazingswijze als bestaand. Geen plakroeden of roeden tussen lagen glas. – Alleen indien technisch herstel noodzakelijk en met behoud bestaande detailtering. – Uitzondering: de eerder in afwijkende detailtering vervangen ramen van het voormalige woongedeelte, de voordeur en eerder in duidelijk afwijkende



BOERDERIJ (NM bouwwerknummer 925)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
				detaillering vernieuwde of toegevoegde onderdelen. Hier is wijziging of verwijdering is mogelijk mits volgens een totaalplan passend is bij het karakter van het gebouw.
Luiken	X			– Alleen indien technisch herstel noodzakelijk en met behoud van bestaande detaillering.
Kleurstelling gevels, kozijnen en luiken, ramen en deuren	X			– Kleurstelling is passend bij architectuur. Wijziging uitsluitend op basis van aanvullend kleurhistorisch onderzoek.
Deuren		X		– Deuren zijn allen vernieuwd of geheel nieuw toegevoegd. Wijziging is mogelijk, mits passend bij karakter van gebouw.
Overige zaken exterieur				
Schoorstenen		X		– Schoorsteen werd in 2003 toegevoegd. Reconstructie van oorspronkelijke opzet met een schoorsteen en een ventilatiekoker is aan te bevelen. – Plaatsing sierkappen niet toegestaan.
Dakgoten	X			– Vervanging alleen met behoud van bestaande karakteristiek. Toepassing van koperen goten is niet toegestaan.
CONSTRUCTIE Specifieke voorwaarden				
Balklagen	X			– Oorspronkelijke balklagen behouden.
Betonnen verdiepingsvloer	X			– Oorspronkelijke constructie behouden en bij voorkeur ook op de begane grond weer zichtbaar maken (verwijderen bekleding).
Vloeren	X			– Onder de thans zichtbare latere afwerkingen zijn deels de oorspronkelijke (constructie-)vloeren nog aanwezig. Deze dienen behouden te blijven en zouden bij voorkeur ook weer zichtbaar gemaakt moeten worden.
Kapconstructie	X			– De hoofdconstructie van de tot de oorspronkelijke opzet behorende delen ongewijzigd behouden. Bij eventuele aanpassingen uit oogpunt van comfort (isolatie) zijn mogelijk, mits aan interieurzijde of binnen de dikte-opbouw van de bestaande constructie. – Uitzondering: de constructie boven het oorspronkelijke woongedeelte is



BOERDERIJ (NM bouwwerknnummer 925)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
				volledig vernieuw met afwijkende opbouw van de dakvlakken. Wijzigingen met behoud van karakteristiek exterieur zijn hier mogelijk.
INTERIEUR Algemene voorwaarden				
Interieur		X		– Tenzij in de beschrijving specifiek als oorspronkelijke delen beschreven zijn wijzigingen aan indeling, afwerkingen en elementen mogelijk..
INTERIEUR Specifieke voorwaarden				
KELDER	X			– Historische plavuizenvloer, gemetselde bak en trap behouden.
BEGANE GROND				
Indeling hoofdvolume		X		– De openheid van het voormalige bedrijfsgedeelte dient behouden te blijven. – De brandmuur dient als herkenbare afscheiding tussen het voormalige woongedeelte en bedrijfsgedeelte behouden te blijven. – De keukenschouw dient als herkenbaar element tegen de brandmuur bewaard te blijven.
Indeling uitbouw	X			– Oorspronkelijke opdeling in drie afzonderlijke, vanuit het hoofdvolume toegankelijke ruimtes behouden – Uitzondering: De later ingevoegde toiletruimte mag gewijzigd of verwijderd worden.
Onderdelen en afwerkingen algemeen		X		– Er is sprake van een vrijwel volledig vernieuwd en nieuw afgewerkt interieur. Wijzigingen met behoud van historische hoofdstructuur (binnenmuren en constructies) zijn mogelijk.
VERDIEPING	X			
Indeling		X		– Uitzondering: Brandmuur behouden en aanwezige constructies dienen zichtbaar te blijven.
Onderdelen en afwerkingen algemeen		X		– Er is sprake van een vrijwel volledig nieuw ingebracht interieur. Met behoud van constructies en de brandmuur zijn wijzigingen mogelijk.

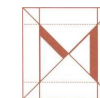


3.2 SCHUUR

SCHUUR (NM bouwwerknummer 926)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
EXTERIEUR				
Hoofdvorm exterieur	X			– Hoofdvorm, kapvorm en gevelindeling van alle tot het oorspronkelijke volume behorende gevels handhaven. – Hoofdvorm, alsmede vrijstaande situering behouden. – Aanbouwen niet toegestaan. – Uitzondering: wijziging of sloop van de oostelijke uitbreiding is mogelijk, mits passend bij het karakter van de schuur en binnen de bestaande contouren.
Kap				
Dakvlak Kapvorm en dakbedekking	X			– Kapvorm volledig handhaven. – Gesloten karakter behouden, alsmede pannendeckking. – Geen dakkapellen toegestaan. – Maximaal één dakraam per travee toepassen, maximale afmeting 50 x 70 cm. – Vervanging van huidige dekking met betonpannen door rede keramische muldenpannen is mogelijk. Daarbij de huidige detailleringen en aansluitingen aanhouden.
Gevels				
Metselwerk	X			– Betreft de tot de oorspronkelijke opzet behorende voetsmuur onder de houten gevelopbouw en gemetseld middendeel achtergevel (noord).
Houtwerk	X			– Betreft nog de grotendeels oorspronkelijke houten wandafwerking en op bijpassende wijze herstelde delen (westgevel). – Eventueel herstel dient plaatselijk te worden verricht, uitsluitend aan de daadwerkelijke schadelocaties. Uitgangspunt is plaatselijk inboetwerk of reparatie met een houtreparatiemiddel.



SCHUUR (NM bouwnummer 926)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
Gevelafwerking	X			– Bij herstelwerkzaamheden aan gevelwerken dienen in alle gevallen bestaande materialisering en detaillering te worden aangehouden.
Gevelopeningen				
Gevelopeningen	X			– Uitzondering: openen van eerder dichtgemetselde deuropening in noordgevel is mogelijk.
Kozijnen	X			–
Ramen	X			– Alleen indien technisch herstel noodzakelijk en met behoud bestaande detaillering. – Eventueel t.b.v. een nieuwe bestemming noodzakelijke daglichttoetreding bij voorkeur door op terugliggende wijze aanbrengen van puin in bestaande deuropeningen.
Kleurstelling gevels, kozijnen en luiken, ramen en deuren	X			– Kleurstelling is passend bij de architectuur. Wijziging uitsluitend op basis van aanvullend kleurhistorisch onderzoek en in relatie met de boerderij.
Deuren	X			– Alleen indien technisch herstel noodzakelijk en met behoud van bestaande detaillering.
Overige zaken exterieur				
Dakgoten	X			– Aanbrengen goten niet toegestaan.
CONSTRUCTIE Specifieke voorwaarden				
Balklagen		X		– De in de schuur aanwezige enkelvoudige balklagen zijn later ingevoegd. Aanpassing of verwijdering is mogelijk.
Vloeren		X		– Betonvloeren zijn niet oorspronkelijk. Wijziging is mogelijk.
Hoofddraagconstructie	X			– De hoofdconstructie ongewijzigd behouden.
INTERIEUR Algemene voorwaarden				
Interieur		X		– Binnenwanden zijn later ingevoegd en wijzigingen zijn mogelijk.

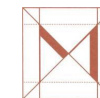


SCHUUR (NM bouwnummer 926)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
				– Met behoud van de constructie zijn wijzigingen in het interieur mogelijk.
INTERIEUR Specifieke voorwaarden				
Voetmuur naast langsdeel	X			– Behoud als herkenbare afscheiding tussen dorsvloer en tasruimte is gewenst.



3.3 VARKENSSCHUUR

Varkensschuur (NM bouwnummer 1385)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
EXTERIEUR				
Hoofdvorm exterieur	X			– Hoofd- en kapvorm en gevelkarakteristiek handhaven. – Hoofdvorm, alsmede vrijstaande situering behouden. – Aanbouwen niet toegestaan.
Kap				
Dakvlak Kapvorm en dakbedekking	X			– Kapvorm volledig handhaven. – Gesloten karakter behouden, alsmede dekking met rode muldenpannen. – Geen dakkapellen of dakopeningen toegestaan.
Gevels				
Metselwerk (oorspronkelijk)	X			– Betreft de oorspronkelijke delen van de gemetselde voetmuur.
Metselwerk (vernieuwd)		X		– Aanpassing mogelijk met behoud karakteristiek.
Verticale potdekseling		X		– Aanpassing mogelijk met behoud karakteristiek.
Gevelopeningen				
Gevelopeningen		X		– Wijziging of wijziging mogelijk, mits met behoud karakteristiek. – Uitzondering: aanwezigheid dubbele deuren in zuidgevel westelijke ruimte is gewenst.
Kleurstelling gevels, kozijnen en luiken, ramen en deuren	X			– Kleurstelling is passend bij het landhuis. Wijziging uitsluitend op basis van aanvullend kleurhistorisch onderzoek.
Overige zaken exterieur				
Dakgoten	X			– Aanbrengen goten niet toegestaan.
CONSTRUCTIE Specifieke voorwaarden				
Vloeren		X		–

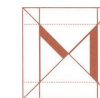


Varkensschuur (NM bouwnummer 1385)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
Kapconstructie		X		– Met behoud van historische karakteristiek.
INTERIEUR Algemene voorwaarden				
Interieur		X		– Uitzondering: behoud van houten wanddeel in westelijke ruimte.
INTERIEUR Specifieke voorwaarden				



3.4 HALFOPEN LOODS

Halfopen loods (NM bouwnummer 927)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
EXTERIEUR				
Hoofdvorm exterieur		X		– Het gebouw vertegenwoordigt geen cultuurhistorische waarde, maar is in de huidige opzet als ‘passend’ binnen het ensemble te benoemen. Vervanging of sloop is echter mogelijk. – Gebouw dient duidelijk herkenbaar ondergeschikt te zijn aan de oorspronkelijke gebouwen. – Terugliggende situering behouden.
Kap				
Dakvlak Kapvorm en dakbedekking		X		– Naar de aard van de bebouwing op het perceel is een sober gesloten dakvlak wenselijk.
Gevels				
Algemeen		X		– Uitvoering in bij de oorspronkelijke gebouwen aansluitende karakteristiek noodzakelijk. – Uitvoering met deels in hout uitgevoerde gevels wenselijk vanwege ondergeschikte karakter.
Gevelopeningen				
Gevelopeningen algemeen		X		– Behoud ondergeschikt karakter.
Kleurstelling gevels, kozijnen en luiken, ramen en deuren		X		– De kleurstelling dient overeen te komen met de kleurstelling van de oorspronkelijke bouwdelen.
CONSTRUCTIE Specifieke voorwaarden				
Constructie		X		– Vertegenwoordigt geen cultuurhistorische waarden en kan zonder voorwaarden gewijzigd worden.
INTERIEUR				

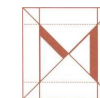


Halfopen loods (NM bouwnummer 927)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
Algemene voorwaarden				
Interieur		X		– In het interieur zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wijzigingen zonder voorwaarden mogelijk.



3.5 GIERKELDER

Gierkelder (NM bouwnummer 11539)	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
EXTERIEUR				
Hoofdvorm exterieur		X		– Heeft geen cultuurhistorische waarde en kan gewijzigd of verwijderd worden.



3.6 ERF

Erf	Voorwaarde behouden	Voorwaarde wijzigen mogelijk	Voorwaarde wijzigen noodzakelijk	Toelichting en/of aanbevelingen
ERFSTRUCTUUR				
Samenhang met de omgeving		X		– Natuurlijke overgangen naar omliggend weiland en wegenstructuren behouden. – Openheid naar omgeving behouden.
Samenhang gebouwen en erf		X		– Openheid rond gebouwen behouden.
Situering bijgebouwen		X		– Bijgebouwen in karakter en afmetingen ondergeschikt aan historische bebouwing. – Bijgebouwen dienen terugliggend ten opzichte van de historische bebouwing te worden gesitueerd.
ERFINRICHTING				
Perceelbegrenzingsen	X			– Historische perceelgrenzen behouden.
Erfafscheidingen		X		– Voorwaarde: Behoud natuurlijke overgangen zonder duidelijk zichtbare afrasteringen of omheiningen.
Erftoegang	X			– Hoofdontsluiting tot erf en achtererf vanaf Roosendaalsebaan handhaven
Terreinverhardingen		X		– Aanwezige bestratingen zijn betrekkelijk recent en kunnen met behoud van het historische karakter van het erf worden gewijzigd.
Erfindeling		X		– Open karakter met ‘zachte’ overgangen op omgeving behouden. Een sterke visuele of fysieke opdeling binnen het erf moet worden voorkomen.
Tuinaanleg		X		– De huidig tuinaanleg is niet historisch.
Toegangshek		X		– Na 2003 geplaatst.

