

## **Van boerderij tot gemeentehuis tot woonzorgcentrum: Boskampsbrugweg 2 te Havelte.**

### **De kernkwaliteiten archeologie en cultuurhistorie.**

#### **Inleiding.**

Het pand Boskampsbrugweg 2 te Havelte is in de eerste helft van de 19 eeuw gebouwd als boerderijcomplex. Het complex bestond toen uit: de boerderij (anno 1843-rijksmonument) met een dwarsgeplaatst voorhuis, een stookhok op het met keitjes bestrate erf en – aan de overzijde van de weg - twee schuren.

In de jaren '80 is de boerderij, onder leiding van architectenbureau Wouda en van der Schaaf uit Meppel, getransformeerd tot het gemeentehuis van Havelte.

Omdat de boerderij onvoldoende ruimte had voor de nieuwe functie is een aanbouw bijgebouwd.

Door de gemeentelijke herindeling in Drenthe is de gemeente Havelte in 1998, samen met drie andere gemeenten, opgegaan in gemeente Westerveld. Deze nieuwe gemeente was tot 2009 gevestigd in het gemeentehuis in Havelte, incl. een aantal tijdelijke onderkomens, totdat zij begin 2009 naar de definitieve plek verhuisde: het nieuwgebouwde gemeentehuis in Diever. Daardoor verloor het pand zijn functie.

Besloten is het pand te verkopen. De 2 schuren waren in een eerder stadium al verkocht.

Dit heeft enige tijd geduurd. In 2015 is het pand verkocht aan woonzorgcentrum

De Berkenhof met de bedoeling het pand qua onderhoudsstaat in ere te herstellen, te verbouwen tot een woonzorgcentrum voor ouderen, inclusief de realisatie van een aanbouw.



Ingegaan wordt op de volgende aspecten.

- Ruimtelijke randvoorwaarden uitbreiding.
- Provinciaal beleid.



Bestaande situatie.

### Ruimtelijke randvoorwaarden.

Allereerst is de bestaande situatie is geïnventariseerd, zie bovenstaande tekening. Op basis daarvan zijn vervolgens de randvoorwaarden voor de gewenste uitbreiding geformuleerd.

#### *Stedenbouwkundige structuur*

De boerderij blijft gezien de cultuurhistorische waarde en ruimtelijke kwaliteit in dezelfde opzet gehandhaafd. Er is dan ook slechts een bescheiden rol voor eventuele nieuwbouw weggelegd binnen het bestaande complex van gebouwen en bouwwerken, groene ruimtes, parkeerplaats en wegstelsel.

Eventuele nieuwbouw zou op zorgvuldige en bescheiden wijze aansluiting moeten zoeken bij de – vanaf de Kosterijstraat bezien- rechterzijde van de uitbreiding t.b.v. het gemeentehuis tot aan de perceelgrens. De eventuele aanbouw moet voorzien worden van een wolf- of zadeldak, waarbij nokhoogte van de bestaande bebouwing niet wordt overschreden. Qua architectuur zal aansluiting gezocht moeten worden bij die van de huidige aanbouw.

De nieuwbouw moet zich beperken tot de zone achter het bakhuisje tussen de erfgrans (houtwal met eiken langs een laag gelegen wekje) en het thans als plaatsje/tuin ingerichte terrein achter het bakhuisje. Vanaf de Kosterijstraat mag het zicht op de monumentale boerderij met voortuin, het bakhuisje en de uitbreiding in beginsel niet verstoord worden.

### Landschappelijke opbouw

Het geheel van een open weide, omsloten door houtwallen en bomenrijen aan de zuidzijde van de boerderij vormt een waardevol en karakteristiek onderdeel. Dit moet behouden blijven. Dit betekent dat het als weiland ingerichte terrein tussen Boskampweg, Kosterijstraat, perceelgrens ('bosrand') tot aan de lijn achter het bakhuisje vrijgelaten moet worden van bebouwing. De groene open ruimte zou een functie kunnen krijgen als weide eventueel gecombineerd met moestuin en/of boomgaard. Rondom de weide aan de zuidzijde (langs de Boskampsbrugweg en de Kosterijstraat) zou eventueel een meidoornhaag aangeplant (uiteindelijke hoogte 1m) kunnen worden, refererend aan de oorspronkelijke functie van de weiljes.

Qua inrichting en materiaalgebruik zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij streekeigen beplanting en erfinrichting.

### Parkeren

De parkeerplaats moet op de huidige plek (aan de noordzijde van de boerderij) gehandhaafd worden. De verdiepte ligging zorgt van nature voor een goede inpassing.

De parkeerplaats met hagen rondom, gebakken klinkers en 'fietsenstalling' maakt deel uit van het totaal ontwerp en biedt ruimte aan 24 voertuigen.



Wenselijke situatie.

Gezien de beperkte aard van de ontwikkeling is geconcludeerd, dat het rijksbeleid niet relevant is voor het project. Omdat het perceel ligt binnen de grens van het beschermd dorpsgezicht is er overleg geweest met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Hetzelfde geldt voor de verbouw van het rijksmonument.

### Provinciaal beleid: de omgevingsvisie en –verordening.

In de Omgevingsvisie + titel 2 van de verordening zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Dit zijn: de kernkwaliteiten (1), ladder voor duurzame verstedelijking (2) en de milieu- en leefomgeving (3).

Ad. 1. De kernkwaliteiten.

Kernkwaliteiten zijn, blijkens artikel 3.1 van de verordening kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe voor wat betreft:

- a. archeologie;
- b. aardkundige waarden;
- c. cultuurhistorie;
- d. landschap;
- e. rust;
- f. natuur.

Van belang is artikel 3.7 van de verordening: werken met kernkwaliteiten.

#### **Artikel 3.7**

Als bij een ruimtelijk plan kernkwaliteiten betrokken zijn:

- a. wordt in het ruimtelijk plan uiteengezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de Omgevingsvisie;
- b. maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

In principe ligt binnen bestaand stedelijk gebied de verantwoordelijkheid voor kernkwaliteiten bij de gemeente. Uitzondering daarop zijn archeologie en cultuurhistorie.

Ad. 2. Ladder voor duurzame verstedelijking.

Evenals in het nationaal beleid, wordt in het provinciaal beleid voor het inpassen van ruimtevrage functies de ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd.

Van belang is artikel 3.15 van de verordening: toepassen ladder voor duurzame verstedelijking.

Het doel van de ladder is dat eerst wordt ingezet op het gebruik van ruimte binnen bestaand bebouwd gebied (bijvoorbeeld door herstructurering, verdichting, inbreiding of functieverandering) of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

De locatie Boskampsbrugweg 2 ligt in het dorp Havelte, dus bestaand gebied. Wat het voormalig gemeentehuis betreft is sprake van functieverandering. Om die verandering exploitabel te maken is een geringe uitbreiding van de bestaande bebouwing noodzakelijk. Er is geen sprake van een uitbreidingslocatie maar van inbreiding. Bovendien wordt de nieuwbouw functioneel gekoppeld aan een bestand gebouw.

De ladder wordt derhalve in acht genomen.

Ad. 3. Milieu- en leefomgeving.

D.m.v. deze bepaling wordt geregeld dat beoordeeld wordt of milieubelangen en belangen op gebied van externe veiligheid in het geding zijn. Er zijn in dit opzicht geen aandachtspunten.

### **De kernkwaliteiten archeologie en cultuurhistorie.**

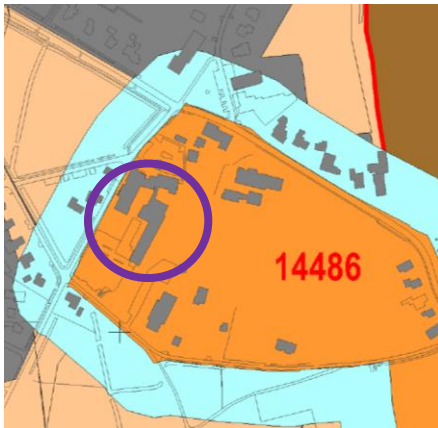
#### **Archeologie**

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Westerveld is



het plangebied als volgt aangeduid:



uitsnede gemeentelijke archeologische arbeidskaart

○ = plangebied

Uit een uiterst beknopt onderzoek blijkt dat de locatie valt binnen het middeleeuwse hart van Havelte, een terrein van hoge archeologische waarde (mon.nr. 14486: middeleeuwen 450 – 1500 na Chr.). De boerderij, die ook in gebruik is geweest als gemeentehuis, dateert in aanleg uit de 18<sup>e</sup> eeuw, het voorhuis is in 1843 gebouwd en in 1989 is het gebouw



uitgebreid ten behoeve van de functie gemeentehuis. Door gebrek aan kantoorruimte zijn in een later stadium kantoorcontainers geplaatst op het terrein. Ook is er een parkeerplaats aangelegd. Zowel de parkeerplaats als de kantoorcontainers zijn verdwenen. Het terrein is nu in gebruik als grasland/weiland/tuin.

Het beleid van de gemeente Westerveld voor gebieden met een hoge archeologische waarde is behoud in situ, indien niet mogelijk: opgraven. Vrijstelling bij ingrepen  $\geq 70$  m<sup>2</sup> in de historische kernen. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek was noodzakelijk.

Het onderzoek is in opdracht van de gemeente Westerveld uitgevoerd door Laagland Archeologie.

Er is een bureauonderzoek uitgevoerd in combinatie met een verkennend veldonderzoek. Het werk is uitgevoerd conform de eisen gesteld in de KNA 3.3.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge verwachting heeft voor de periode middeleeuwen-nieuwe tijd. Op grond van de uitkomsten van het bureauonderzoek is een inventariserend booronderzoek uitgevoerd. De bodem van het onderzoeksgebied blijkt tot in de ondergrond geroerd.

Het advies van Laagland Archeologie is:

- 'vanuit archeologisch standpunt is er geen reden om vervolgonderzoek uit te voeren. Geadviseerd wordt dan ook om het terrein vrij te geven van nader archeologisch onderzoek'.

Het advies van Laagland Archeologie is overgenomen.

### **Cultuurhistorie**

Het perceel/de panden Boskampsbrugweg 2 zijn gelegen binnen de grens van het in 1969 aangewezen beschermd dorpsgezicht 'Havelte-oud'. Uit het aanwijzingsbesluit wordt het volgende geciteerd.

'Gebied nabij brink

Noordwestelijk van deze groep boerderijen ligt de brink op de splitsing Dorpsstraat-Boskampsbrugweg. Rond deze brink was van oudsher een aantal boerderijen gelegen. Hoewel hier een aantal vernieuwingen in de bebouwing heeft plaatsgevonden, is de aanwezigheid ervan aan de rand van de binnenes voor het dorpsaspect onmisbaar.

Uit het vorenstaande blijkt al dat de locatie vanuit historisch perspectief is geanalyseerd.

Vervolgens is beoordeeld of en zo ja onder welke randvoorwaarden aan uitbreiding van het voormalig gemeentehuis kon worden meegewerkt.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen verbouw en uitbreiding.