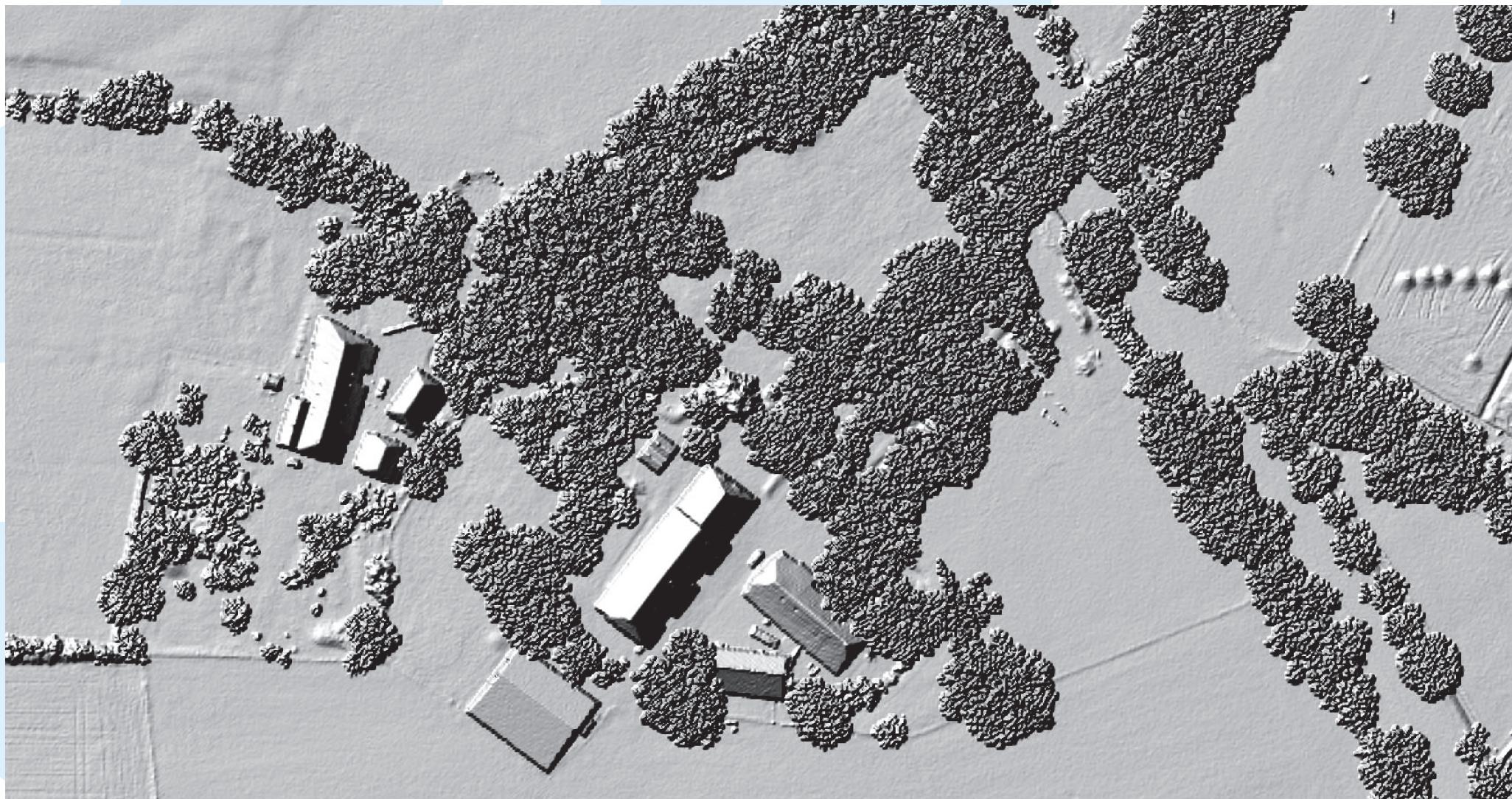


ERFINRICHTINGSPLAN

VAN HELOMAWEG 25 EN 27, HAVELTE

NOVEMBER 2023





INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
2	Historische context	7
3	Ruimtelijke kenmerken	9
4	Visie	13
5	Ingrepen	17



N353

Van Helomaweg

1

Inleiding.

Naar aanleiding van het in strijd zijn met de huidige bestemming bewonen van de Van Helomaweg 25 en 27/29 en de gewenste verbouwing van beide boerderijen is een wijziging van de huidige agrarische bestemming nodig. Doordat de percelen aan elkaar grenzen en deel uitmaken van één cultuurhistorisch geheel heeft de gemeente verzocht om voor beide percelen de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Het voornemen is om Van Helomaweg 27/29, een rijksmonument, te verbouwen tot: een woning in het achterhuis, een multifunctionele ruimte (logie en expositieruimte) in het 'middenhuis' en een logie-functie in het voorhuis. Tevens wenst de initiatiefnemer op termijn de kapschuur (ongeveer 430m²) achter de boerderij te slopen en te vervangen door een schaapkooi (ongeveer 90m²) en een schuur van ongeveer 110m²) beide geheel in stijl passend bij het ensemble.

De initiatieven voor Van Helomaweg 25, ook een rijksmonument, zijn een mantelzorgverblijf in het achterhuis, huisvesting voor vier paarden in de bestaande schuur en een afgesloten mestopslag.

Omdat het hier om een Rijksbeschermd gezicht met rijksmonumenten gaat is een erfinrichtingplan bij de herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Dit document beschrijft de meest optimale inrichting van het gehele erf waar de wensen van beide initiatiefnemers in verwerkt zijn met respect voor het landschap, de ruimtelijke context en beschermde status.

De historische context wordt beschreven aan de hand van de ontstaansgeschiedenis. De uitgelichte ruimtelijke kenmerken vormen samen met het programma en de erfstudie van Greet Bierema de basis van de visie. Via praktische ingrepen wordt aangegeven hoe de gewenste inrichting verkregen kan worden.

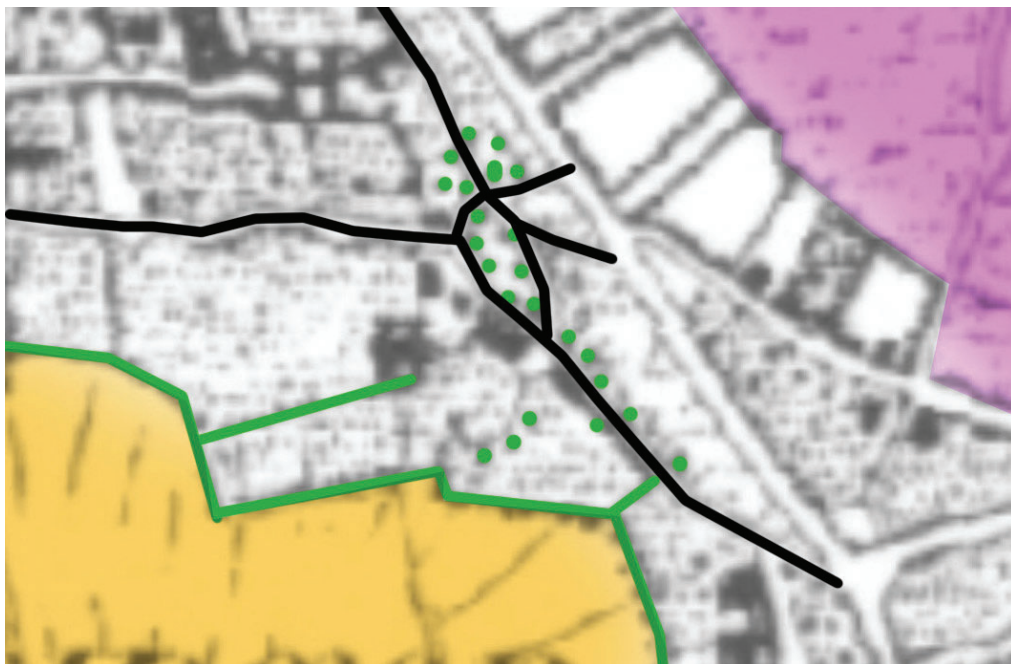
Voor een gedetailleerde beschrijving van de historische context en bouwgeschiedenis van de bebouwing verwijzen we naar de rapportage van ArchTime Bureau voor Architectuurhistorie & Bouwhistorie 'Van Helomaweg 27 Havelte' 10 maart 2022.



achterzijde nummer 25



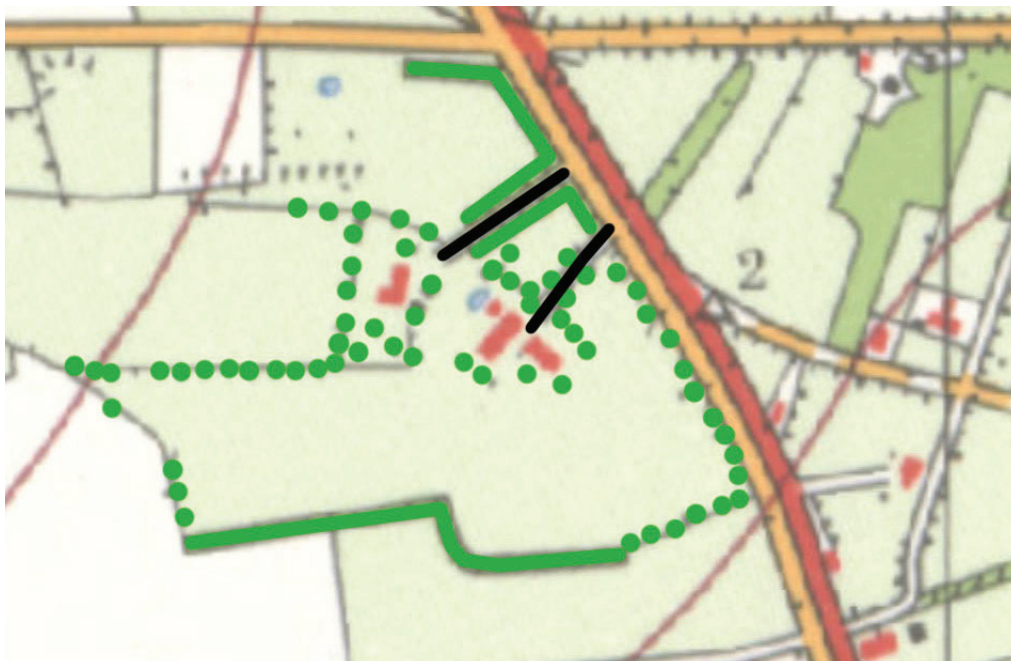
achterzijde nummer 27



Ensemble gelegen tussen Holtingerveld en Euzinger es. topotijdreis 1850



topotijdreis 1950



topotijdreis 1970



topotijdreis 2021

2

Historische context.

De locatie van het boerderij-ensemble is gelegen tussen het eeuwenoude Holtingerveld en de Euzinger es. Het Holtingerveld is al 10.000 jaar bewoond gebied. Hunebedden en grafheuvels verraden de aanwezigheid van Trechterbekerbevolking. De van oorsprong bosrijke omgeving veranderde in de middeleeuwen naar een open heideveld.

Aan de ene zijde van het plangebied ligt het heideveld waar de schapen liepen en aan de andere zijde ligt de open es waar het graan (rogge, gerst, tarwe), haver en boekweit groeide. Daartussen bevonden zich de woningen, schuren en omheinde percelen waar het voedsel voor de bewoners verbouwd werd. De omheiningen waren noodzakelijk om vernieling of vraat door wilde dieren te voorkomen en de oogst te beschermen. De omheining bestond uit gevlochte beplanting die veel in de buurt voorkwam zoals wilg, hazelaar en meidoorn. Zo'n omheining heette een tuun of een tuin.

De onderlaag van de es is gevormd in de Saalien (circa 238.000 tot 126.000 jaar geleden) In het Saalien drongen landijstongen vanuit het noorden Nederland binnen, die het landschap opstuwden. Onder het landijs werd door druk en wrijving keileem gevormd (Laagpakket van Gieten, formatie van Drente).

Deze laag keileem is bedolven met zand in de volgende ijstijd. De Weichselien (circa 115.000 tot 11.700 jaar geleden)

Gedurende het Weichselien is Nederland niet door landijs bedekt. Wel lag de zeespiegel aanmerkelijk lager, omdat het water opgeslagen was in noordelijker gelegen ijskappen en was het koud en droog. In Nederland heerste een toendraklimaat met de omstandigheden van een poolwoestijn. In deze omstandigheden is door wind een laag dekzand afgezet (laagpakket van Wierden, formatie van Bortel).

Verder is de hoger gelegen es ondermeer gevormd door het uitrijden van mest vermengd met zoden uit de potstal ten behoeve van de vruchtbaarheid.

Het plangebied beslaat een groot deel van het sinds 1969 Rijksbeschermd gezicht 'Havelte - Van Helomaweg'.

Het beschermde gezicht Havelte kenmerkt zich in een deels gesloten, deels open-kraans rond een es, het kraans esdorp. De boerderijen aan de Van Helomaweg zijn een voorbeeld van een ongeschonden kleine groep boerderijen met bijgebouwen en hoog geboomte aan de rand van de es, omgeven door houtwallen met een drink of brandkoele in het weiland. De weilanden aan de oostzijde van de Van Helomaweg vertegenwoordigen een waarde van wege het groene zicht.

Monumenten zijn een onvervangbare bron van kennis over het verleden. Deze documentatiewaarde schuilt onder meer in hun typologie, ontwerp, plattegrond, constructie, materiaal- en kleurgebruik en bouw- of andere sporen die getuigen van een vroegere toestand en van de gebruikshistorie van het monument.

Dit vraagt om een visie op de toekomstige verschijningsvorm van het monument, waarin plaats is voor een gedifferentieerde benadering. Bij restauratie is het uitgangspunt behoud van de bestaande toestand door middel van herstel: conserveren en repareren op basis van een technische noodzaak, zoveel mogelijk aansluiten op de historische bouwpraktijk en alleen doen wat nodig is voor instandhouding en een duurzaam toekomstig gebruik. Voor andere ingrepen kan de historische gelaagdheid van het monument een vertrekpunt vormen voor nieuwe ontwikkelingen.

Tastbare sporen van achtereenvolgende aanpassingen worden geanalyseerd, geïnterpreteerd en gewaardeerd, als basis voor een visie waarin het verhaal van het monument en zijn plek centraal staat en een beredeneerde keuze wordt gemaakt voor het handhaven c.q. integreren van een of meerdere tijdlagen in een nieuw ontwerp. Dit geldt met name voor de bebouwing. Voor de erfinrichting geldt ook dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande historische elementen van waarden.

Door ontwikkelingen van de landbouw in de recente geschiedenis is het landschap in rap tempo veranderd. Zandpaden zijn verhard, door ruilverkaveling en herinrichting zijn kavels en routes samengevoegd en paden verdwenen.

Schaalvergroting, kunstmest en prikkeldraad hebben veel invloed gehad op het uiterlijk van het landschap. Ten behoeve van efficiëntie zijn kleine kavels samengevoegd tot grote percelen zodat de moderne machines optimaal konden presteren en deden grote schuren met golfplaten daken en damwandprofiel wanden hun intrede.

Gelijk met de veranderingen in het landschap is bewustwording van de kleinschalige kwaliteit ontstaan waardoor de hiervoor beschreven beschermde maatregelen ontwikkeld zijn.



Schuur dominant in het zicht vanaf de es.



Ensemble niet zichtbaar vanaf de weg Van Helomaweg.



3

Ruimtelijke kenmerken Van Helomaweg 25 - 27

De boerderijbebouwing vormt een ensemble op de oorspronkelijke overgang van es naar heide gelegen aan een brink. De plek van de bebouwing hebben een praktische oorsprong. Grondslag, routes en eigendom bepaalden de locatie en bouwrichting van de opstallen.

Door de ondoordringbare keileemlaag in de ondergrond zoekt het water tijdens natte periode zijn weg naar het laagste punt daar waar de bebouwing staat. Het aanleggen greppels die aangesloten zijn op de poel is een van de maatregelen die in het verleden genomen zijn om deze overlast van water te voorkomen. De poel werd ook gebruikt voor het drenken van vee en eventueel het blussen van gebouwen. Op de AHN kaart is de ligging goed zichtbaar.

De brink gelegen tussen de bebouwing en de Van Helomaweg wordt door monumentale eiken gevormd.

Via twee oprijlanen worden de boerderijen van het ensemble ontsloten. Nummer 25 en 27/29 delen de oprit. Deze is deels voorzien van flinten.

In de loop van de jaren is achterstallig onderhoud aan de beplanting en bomen ontstaan waardoor de ruimte ten noord westen van nr 27/29 klein en besloten overkomt.

De golfplaten loods achter nr 27/29 is in de jaren tachtig gebouwd en goed zichtbaar vanaf de es. Het detoneert tegen door de eiken gevormde achtergrond.

Naast de oprit aan de straatzijde bevindt zich een locatie waar materialen worden opgeslagen. Deze opslag wordt door middel van opgaande beplanting van de weg gescheiden.

Het ensemble vormt een krachtig en karakteristiek geheel dat door zijn ligging (ongeveer 50 meter vanaf de Van Helomaweg) merendeels goed zichtbaar is en als geheel ervaren wordt.



Oprijlaan en zicht op de Van Helomaweg.



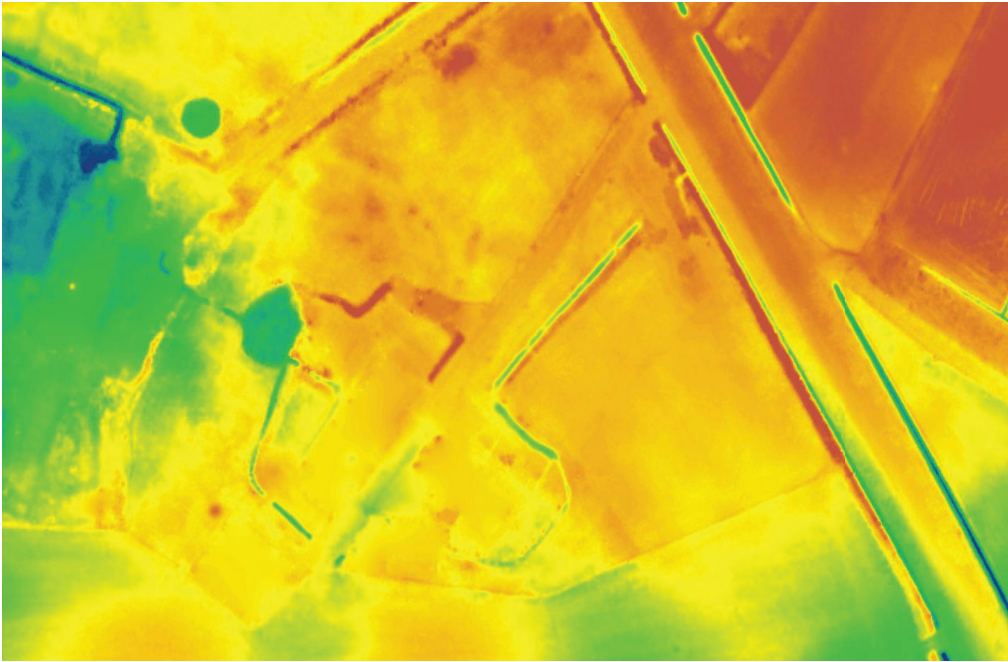
Flinten tussen de gebouwen.



Golfplaten loods.



Brink met monumentale eiken.



AHN rood - groen - blauw: hoog - laag.



Greppel achterzijde nr 27/29.



Greppel voorzijde nr 25.



Greppel naast 27/29.

Visie.



4

Visie.

Door de eigendomswijziging verandert de functie van de bebouwing en het erf. Uit de wensen van de nieuwe bewoners is voor de erfinrichtingvisie het volgende programma van eisen gestedilleerd:

Wensen van bewoners huisnummer 25:
luchtdicht afgesloten mestopslag

Wensen van bewoners huisnummer 27/29:
op termijn sloop van bestaande golfplaten loods
op termijn nieuwe realisatie schaapskooi 90 m2 en schuur 110 m2
parkeergelegenheid voor gasten
moestuin
boomgaard

Het uitgangspunt bij deze visie is het Rijksbeschermd gezicht 'Havelte - Van Helomaweg' waarbij de toevoegingen en ingrepen dit beeld bestendigen of versterken. Er zal worden voorkomen dat de huidige kwaliteit wordt aangetast.

De relatie met de omgeving wordt versterkt. Dit gebeurt ondermeer door het ensemble vanaf de Van Helomaweg beter zichtbaar te maken en storende elementen te verwijderen. De onderbeplanting naast de Van Helomaweg (dit is inmiddels uitgevoerd) en de beplanting voor de voorgevel van nr 27/29 wordt verwijderd. De golfplaten loods van ongeveer 430m2 aan de achterzijde van nr 27/29 wordt op termijn gesloopt.

Ter vervanging worden twee kleinere volumes, 90m2 en 110m2, in passende stijl teruggeplaatst. Daarbij wordt goed gelet op de landschappelijke ligging en relatie met de aanwezige bebouwing van het ensemble. De schuur ligt op de hoek van de bestaande bebouwing en de schaapskooi ligt aan de besloten weide. Uitgangspunt is een compact erf met zicht vanaf het erf op de omgeving en een 'natuurlijk' geheel gezien vanaf de omgeving.

De abiotische factoren worden erkend en gepareerd door het handhaven en herstellen van de aanwezige greppelstructuur en poel. De aanwezige duikers worden vrijgemaakt zodat bij hevige regenval het afwateringssysteem optimaal functioneert.

De bestaande bomenstructuur blijft behouden. Achterstallig onderhoud wordt door een erkende European Tree Worker (ETW) opgeheven en daar waar nodig worden nieuwe bomen geplant.

De beplantingssingel tussen nr 27/29 en de besloten weide wordt gedund en de waardevolle bomen vrijgezet. Het gaat om een noorse esdoorn, een eik en een pruim die door zijn meerstammige vorm een karakteristiek uitstraling heeft. De berken zijn dissonanten en verstoren het beeld, voor een betere balans zouden ze gekapt kunnen worden.

De boomgaard krijgt een plek in de besloten weide.

Grenzend aan de keuken, tussen het hoofdgebouw en de gedunde beplantingssingel, komt de moestuin.

Het doel is het revitaliseren van het ensemble met inpassing van de wensen van de nieuwe eigenaren.

Dit wordt bereikt door de toevoegingen in stijl uit te voeren die zich verhouden tot de rijksmonumenten (gebouwen) en het Rijksgezicht waardoor het erf compact blijft.

In samenwerking met Landschapsbeheer Drenthe zijn met beide initiatiefnemers beplantingsplannen gemaakt om het karakteristieke beeld van het ensemble te versterken.



Besloten weide als locatie voor boomgaard.



Doorzicht naar overzijde Van Helomaweg.



Referentie schaapskooi / schuur.

ERFINRICHTINGSCHETS - VAN HELOMAWEG 25 & 27/29 HAVELTE - 17 OKTOBER 2022



Vrij te zetten pruim.



Locatie parkeren gasten en te behouden hulst.



Zicht op voorzijde nr 27 herstellen..



Trace historische route voor nr 25.



Trace historische route voor nr 27.

Ingrepen.

parkeren 'inpakken' met
plantensoorten bestaande uit
genetisch inheems materiaal -
pruimenboom vrijzetten -
bomen in singel vrijzetten -
hoogstam boomgaard

schaapskooi aan boomgaard -
greppels handhaven -
moestuin -
schuur met zonnepanelen
naast zichtlijn op omgeving -

- 40 zonnepanelen

- zicht naar weg aan voorzijde vrij maken
- achterstallig onderhoud bij bomen door ETW oplossen
- informele verharding voor parkeren; keigrassteen oid
- mestopslag

zicht



5

Ingrepen.

Parkeerplaats gasten nr 27/29:

De parkeerplaats ligt tussen de brink en de poel. Deze wordt informeel uitgevoerd met halfverharding of keigrasstenen in de vorm van flinten. Door middel van beplanting bestaande uit genetisch inheems gebiedseigen soorten wordt een afscherming gecreëerd waardoor de auto's aan het zicht onttrokken worden.

Boomgaard:

De aan te planten soorten zijn streekeigen en hoogstam. Er wordt gezorgd voor voldoende afstand tussen de bomen zodat ze zich goed kunnen ontwikkelen.

Schaapskooi:

Ter vervanging van de golfplaten loods wordt in passende stijl op termijn een schaapskooi van 90m2 geplaatst. Er zal worden gewerkt met de kenmerkende materialen; baksteen, riet, hout en eventueel ceramische dakpannen. (Zie ook het referentie beeld.)

Moestuin:

Deze toevoeging aan het erf ligt tussen de hoofdbebouwing van nr 27/29 en de nieuw aangeplante boomgaard tussen de aanwezige greppels. Vanuit de keuken is zo ter inspiratie zicht op de producten die klaar zijn om verwerkt te worden.

Greppels:

Door de geomorfologische opbouw van de es, zoals in hoofdstuk drie beschreven, zijn de greppels voor een goede waterhuishouding noodzakelijk. Daarnaast vormen ze samen met het onderliggende landschap en de brink een onlosmakelijk onderdeel van het verhaal van de plek.

Ze worden gekoesterd en door het juiste onderhoud in ere hersteld.

Schuur:

Op termijn is het voornemen, ter vervanging van de golfplaten loods, een schuur van 110m2 te realiseren. Ook hier wordt net als bij de schaapskooi gewerkt met streekei-

gen materialen zoals baksteen, hout en eventueel ceramische dakpannen. Voor zowel de schuur als de schaapskooi is het niet de bedoeling dat er historiserend gewerkt wordt.

Zicht vanaf de weg:

Het zicht vanaf de Van Helomaweg op het ensemble wordt hersteld door het verwijderen van onderbeplanting. Als mede de beplanting voor de voorgevel van nr 27/29 zodat er vanuit de woning goed zicht is op de omgeving als van de omgeving op de woning.

Monumentaal bomenbestand:

Het achterstallig onderhoud aan het monumentale bomenbestand wordt door een deskundige european tree worker (ETWer) hersteld. Indien noodzakelijk worden er nieuwe bomen geplant om het karakter van de brink te behouden.



Landschappelijke inpassing parkeerplaatsen dmv keigrassteen Kijlstra

