

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming voormalig gemeentehuis te Havelte

Opdrachtgever: gemeente Westerveld

Auteurs: Janet Bosma en Astrid Siemer

-Rapport-

Datum: April 2012

0

inhoud

Inhoudsopgave		
1	Voorwoord	7
2	Algemene gegevens	9
2.1	Zakelijke gegevens	9
2.2	Locatiegegevens	9
3	Kaderstudie	13
3.1	Locatieverkenning	13
3.2	Bouwhistorische verkenning	17
3.3	Bouwtechnische verkenning	31
4	Ontwikkelingsstudie	41
4.1	Marktverkenning	41
4.2	Kosten- en exploitatieramingen	45
4.3	Financieringsmogelijkheden	50
4.4	Risicoanalyse	51
5	Conclusie & advies	53
6	Bronnen & literatuur	55
	Colofon	57
	Bijlagen	59

1

voorwoord

De gemeente Westerveld heeft in 2009 haar intrek genomen in een nieuw pand aan de Raadhuislaan te Diever. Hiermee kwam het voormalige gemeentehuis aan de Boskampbrugweg in Havelte leeg te staan. In 1988 is de monumentale boerderij onder architectuur verbouwd tot gemeentehuis en daarvoor uitgebreid met een schuurachtige aanbouw.

Het pand staat nu alweer enige tijd in de verkoop. Hoewel er interesse is getoond, is het tot op heden nog niet verkocht. Is gezien de huidige problemen op de markt de vraagprijs wel reëel? Om op deze vraag een antwoord te vinden besluit de gemeente een haalbaarheidsonderzoek te laten opstellen. Het rapport moet helderheid geven ten aanzien van de vraagprijs maar ook inzicht geven in de mogelijkheden en onmogelijkheden van het pand.

Juist op dit moment stelt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in het kader van de Modernisering Monumentenzorg subsidie beschikbaar voor dergelijke onderzoeken met als doel herbestemming van zowel monumenten als andere langdurig leegstaande panden te stimuleren. De gemeente heeft zich hiervoor aangemeld en het onderzoek is gestart.

Het haalbaarheidsrapport dat voor u ligt geeft een omschrijving van het gebouw. In de kaderstudies worden locatieonderzoek, bouwkundig en bouwhistorisch onderzoek verricht. De laatste twee bieden respectievelijk inzicht in de huidige bouwkundige staat en de

bouwhistorische waarden van het gebouw. Met name de waardering van het monument geeft de aanraakbaarheid aan.

In de ontwikkelingsstudie worden de gekozen varianten uiteengezet en getoetst op haalbaarheid. In de bijlagen vindt u de waardestellingstekeningen en de vlekkenplannen van de verschillende varianten.

Voor het beschikbaar stellen van informatie is dank verschuldigd aan Elisabeth Ekker (grondzaken en vastgoed), Else Deddens (recreatie/economische zaken), Bernard Stikfort (erfgoed en cultuurhistorie), Jacob Zwier (ruimtelijke ordening/wonen) en Renske Bult (welzijn en zorg/cultuur) van de gemeente Westerveld. De tekeningen van de verbouw zijn beschikbaar gesteld door de Gurbe van der Schaaf van architectenbureau Wouda en Van der Schaaf.



2

algemene gegevens

Inleiding

Dit hoofdstuk vermeldt de algemene gegevens van het pand uitgewerkt in zakelijke- en locatiegegevens. Verder volgen de redengevende omschrijvingen van het rijksmonument en het beschermde dorpsgezicht.

2.1 Zakelijke gegevens

De eigenaar van het pand is de gemeente Westerveld. Zij kocht de boerderij in 1984 van J. Gol te Havelte aan voor f 00. In 1986-1988 werd een door architectenbureau Wouda & van der Schaaf uit Meppel ontworpen uitbreiding gebouwd. De kosten waren f00. De officiële opening was in 1989.

Het samengestelde pand bestaat uit voormalig gemeentehuis en een voormalige herenboerderij met aanbouw.

2.2 Locatiegegevens**Rijksmonument (boerderij)**

Boskampsbrugweg 2

7971 CL Havelte

Monument nr: 21010/149

Inschrijving register: 06-01-1969

Kadastraal bekend: gemeente Havelte, sectie I, nummer 2124.

X-Y coördinaten: 212509-531627

Redengevende omschrijving:

Boerderij met zijbaander en in 1843 voor gebouwde dwars woongedeelte.

Rijksmonument (schuren)

Boskampsbrugweg 1a en 1b

7971 CL Havelte

Monument nr: 21011

Inschrijving register: 17-01-1984

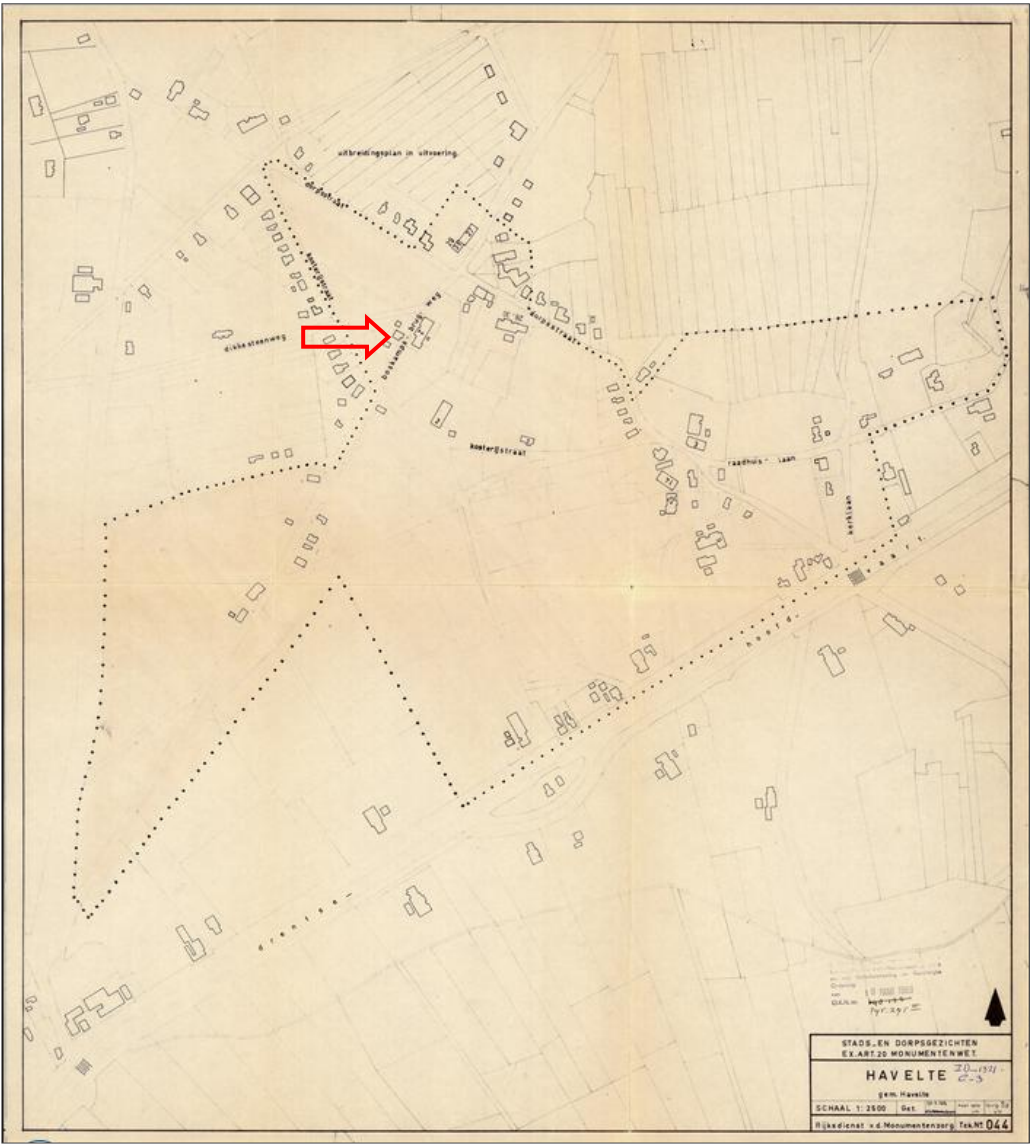
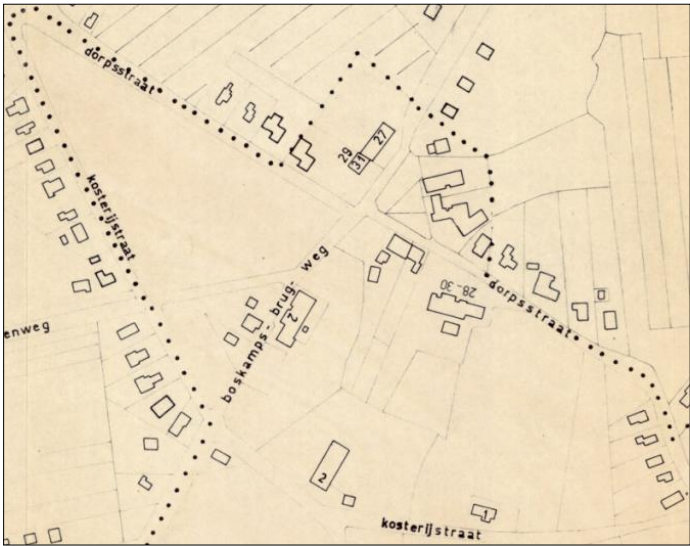
Kadastraal bekend: gemeente Havelte, sectie I, nummer 4160 (1a) en 4146 (1b)

X-Y coördinaten: 212509-531627

Redengevende omschrijving:

Behorend bij het hoofdgebouw deels uit gepotdekselde delen opgetrokken SCHUUR onder rieten schilddak met toef en eveneens deels uit steen, deels uit gepotdekselde delen opgetrokken SCHUUR onder rieten wolfdak; teruggeplaatste inrijdeuren. Beide objecten zijn mogelijk in aanleg nog 18e-eeuws. Eerste helft 19e eeuw en ouder boerderijcomplex, bestaande uit boerderij met zijbaander met in 1843 dwars voorgeplaatst woonhuis en tegelijkertijd aangepaste linkerzijgevel van de oude boerderij en, op het met keitjes bestrate erf, stookhok. Aan de overzijde van de weg twee schuren. Het hoofdgebouw opgetrokken uit baksteen en bestaande uit een, in aanleg mogelijk nog laat 18e-eeuws, bedrijfsgedeelte met woonruimte onder rieten wolfdak met uileborden; de linkerzijgevel met teruggeplaatst woongedeelte uitgerust met 15-ruitsschuifvensters, waarboven 1 steens strekken, zolderlicht, niet oorspronkelijke toegangsdeur en stalvensters; baanderdeuren; de rechterzijgevel met gepotdekselde houten delen besloten en uitgerust met staldeuren en -vensters; de achtergevel uitgerust met lichtgetoogde baanderdeuren en stal- en

Rechts: Begrenzingkaart beschermd dorpsgezicht
Links: Uitsnede



loopdeur met bovenlicht; staafankers; vlechtingen. Het dwarsgeplaatste woonhuis onderkelderd en gedekt door een met hollandse pannen belegd schilddak met hoekschoorstenen met borden en uitgerust met getraliede keldervensters, 15-ruits-schuifvensters en in het midden der voorgevel gelegen opgeklampte deur met eenvoudig snijwerk in het bovenlicht; eenvoudig geprofileerde gootlijst; 1 steens hanekammen; staafankers; links van de deur een steentje met opschrift en het jaartal 1843. Tegenover de boerderij, aan de overzijde van de weg gelegen, in aanleg mogelijk nog 18e-eeuwse schuur op stenen voet met stenen steunberen opgetrokken met gepotdekselde houten delen beschoten schuur, gedekt door een rieten schilddak met toef en enkele rijen pannen onderlangs, gering overstek en dubbele deuren en een eveneens deels uit steen deels uit gepotdekselde houten delen opgetrokken en eveneens in aanleg mogelijk nog 18e-eeuwse schuur onder rieten wolfdak met enkele rijen pannen onderlangs en teruggeplaatste inrijdeuren.

Beschermd dorpsgezicht

Aanwijzingsbeschikking BDG 10 maart 1969.

“ TOELICHTING- bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet in HAVELTE, gemeente Havelte . Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tek. 044) door een stippellijn omgrensde gebied.

In het dorp Havelte betreft het beschermd dorpsgezicht de groep boerderijen bij de splitsing Dorpstraat- Raadhuislaan en de westelijk daarvan gelegen terreinen met de verspreid daarop voorkomende bebouwing. De boerderijen nabij de splitsing zijn rond een met bomen begroeide ruimte gegroepeerd. Tezamen vormen zij de eigenlijke dorpskern van het oude Havelte. Het is vooral dit gedeelte, dat in nog overwegende mate zijn oorspronkelijke karakter heeft behouden. Niet alleen zijn de telkens weer anders gesitueerde, merendeels in het monumentenregister opgenomen, boerderijen met de daar tussendoor slingerende paden nog aanwezig, ook de relatie met de noordelijk gelegen binnenes en met de zuidelijke aan grenzende groenlanden is vrijwel ongeschonden bewaard gebleven.

Noordwestelijk van deze groep treft men op de splitsing Dorpstraat-Boskampsbrugweg de brink aan, waaromheen van ouds een aantal boerderijen was gelegen. Hoewel hier een aantal vernieuwingen in de bebouwing heeft plaats gevonden, is de aanwezigheid ervan aan de rand van de binnenes voor het dorpsaspect onmisbaar.

Het overige gebied, dat min of meer wordt ingesloten door de Dorpstraat, Drentse Hoofdvaart en Boskampsbrugweg, wordt gekenmerkt door een fraai landschap met houtwallen en een aantal oude boerderijen. De wegen, die het gebied doorkruisen, bieden hierop een magnifiek uitzicht. Het grasland, dat aan de noordwest zijde van de Boskampsbrugweg wordt ingesloten door de Dorpsstraat en de Kosterijstraat, vormt een groene

enclave tussen en het oude en nieuwe dorpsgedeelte. De aanwezigheid hiervan is van grote betekenis voor de afbakening van de invloedssfeer van oud en nieuw en brengt een harmonische verbinding tussen deze beide tot stand.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de bebouwing langs de Drentse Hoofdvaart, die in de 19^{de} eeuw in een voor die tijd geëigende bouwtrant ontstond, op geen enkele wijze het historische dorpsaspect verstoort. Zij vormt een groep, die zich uitstekend voegt in het geheel. Het is o.m. van belang dat de openheid vanaf de vaart gehandhaafd blijft."



De omgeving van het voormalige gemeentehuis



3

kaderstudie

Inleiding

In dit hoofdstuk worden de kaders uiteengezet waarmee rekening dient te worden gehouden bij het onderzoek naar de mogelijkheden voor herbestemming. Het gaat hierbij om het gebouw en de ligging ervan in de directe omgeving en de cultuurhistorische waarde van beide, respectievelijk uitgedrukt in rijksmonument en beschermd dorpsgezicht. Het laatste geeft het planologische kader aan door de voorschriften die er aan zijn verbonden. Het bestemmingsplan is verouderd. Dit betekent dat wijzigen van het planologisch kader in de toekomst tot de mogelijkheden behoort.

3.1 Locatieverkenning

3.1.1 Kwaliteit locatie en omgeving

Het voormalige gemeentehuis aan de Boskampbrugweg 2 in Havelte ligt in het beschermde dorpsgezicht Havelte. Het is een karakteristieke locatie met aan de ene kant uitzicht over de brinken en aan de andere zijde uitzicht over een grote weide begrensd door een houtwal. De omgeving is van hoge kwaliteit met veel open ruimte en groen. Omringende bebouwing is ondergeschikt aan de groenstructuur. Kenmerkend zijn de brinken omringd door houtwallen en hoog geboomte langs wegen en erven. Smalle doorgaande wegen met wisselende rooilijnen en oriëntatie van de voorzijde van de bebouwing. Op loopafstand bevindt zich het (moderne) centrum van Havelte met winkels en voorzieningen. In diezelfde richting is het dorp uitgebreid met naoorlogse woonwijken

en, ten noorden van de Nieuwe Ruiterweg, de jongste uitbreidingen.

Het gehele complex van boerderij en de aan de andere zijde van de straat gelegen schuren is beschermd. De twee schuren zijn momenteel in gebruik als kapsalon en huisvesting van de historische vereniging van Havelte.

Het gebied rondom Havelte werd vroeger ook wel 'De Parel van Drenthe' genoemd in verband met de ligging te midden van de natuurgebieden het Dwingelerveld, het Holtingerveld en het Drents-Friese Wold.

De vroegere gemeente Havelte is gelegen in de Zuid-westhoek van Drenthe, nabij Meppel en Steenwijk. Naast Havelte zijn er de dorpskernen Uffelte, Wapserveen, Darp en Havelterberg. Verder zijn er diverse buurtschappen als Overcinge, Eursinge, Busselte, Veendijk, Paardeweide en Holtinge.

3.1.2 Kenmerken omringende bebouwing

De Dorpsstraat en de Kosterijstraat hebben hoofdzakelijk een lintbebouwing. Binnen de driehoek van de wegen Kosterijstraat, Boskampsbrugweg, Dorpsstraat, staan vier grote boerderijen waaronder het voormalige 'Van Benthemhuis', later schulthuis, een keuterboerderij en vijf woningen uit de jaren twintig en dertig. De rooilijn is wisselend en er zijn veel open groene ruimtes. Het gemeentehuis bevindt zich aan de zuid-zuidwest zijde van de met bomen begroeide brink. Ten noorden van de Boskampsbrugweg en de Dikkesteenweg is een open groene ruimte (weide).

In de directe omgeving liggen negen rijksmonumenten, voornamelijk boerderijen. Een

daarvan is het eerder genoemde schultehuis (Dorpsstraat 28). Aan de overzijde van de brink staat het 'Witte huis', Dorpsstraat 29, dat van 1857 tot 1864 raadhuis was. 'Huis Wartena' uit 1860, Raadhuislaan 13, is een boerderijcomplex bestaande uit een boerderij met zijbaander met dwars geplaatst, symmetrisch ingedeeld, voorhuis.

3.1.3 Planologisch kader

Bestemmingsplan

Op de planologische kaart zijn de percelen aangemerkt als 'bijzondere doeleinden'. Ze zijn bestemd voor bestuurlijke, maatschappelijke (diensverlenende), culturele en/of religieuze doeleinden. Daarnaast ligt er een bescherming op voor de instandhouding van cultuurhistorische en /of architectonische waarden. Zoals eerder aangegeven vallen de percelen onder het 'beschermd dorpsgezicht'. Het op de kaart aangegeven bouwblok geeft aan de zijde van de parkeerplaatsen (noordzijde) haaks op de nieuwbouw mogelijkheden tot uitbreiding.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft ten aanzien van herbestemming een preadvies geschreven. Daarin worden de mogelijkheden voor uitbreiding juist aan de zuidzijde geadviseerd. De parkeerplaatsen aan de noordzijde zouden ongemoeid moeten blijven om het zicht op het gebouw te handhaven. De RCE geeft bovendien aan dat "het enigszins verdiepte parkeerterrein met beplanting, klinkers en fietsenstalling deel uit maakt van het waardevolle totaalontwerp van Van der Schaaf". "De nieuwbouw zou zich moeten beperken tot de

zone achter het bakhuisje tussen erfgrans (houtwal met eiken langs een laag gelegen weijde) en het thans als plaatsje/tuintje ingerichte terrein achter het bakhuisje. Vanaf de Kosterijstraat zou het zicht op de monumentale boerderij met voortuin, bakhuisje en de uitbreiding in beginsel niet verstoord moeten worden. Het gehele thans als grasland ingerichte terrein tussen Boskampweg, Kosterijstraat, perceelgrens ('bosrand') tot aan de lijn achter het bakhuisje zou vrijgelaten moeten worden van bebouwing. De groene open ruimte zou een functie kunnen krijgen als weijde, gecombineerd met moestuin, boomgaard en dergelijke, qua inrichting en materiaalgebruik zoveel mogelijk aansluiting zoekend bij streekeigen beplanting en erfinrichting". De RCE adviseert een massastudie uit te voeren om een passend programma te ontwikkelen binnen de genoemde historische ruimtelijke kaders. Het voormalige gemeentehuis met uitbreiding ontworpen door architect Van der Schaaf is "zorgvuldig ingepast in het historisch, ruimtelijk patroon van het dorp". De RCE geeft aan dat een eventuele nieuwbouw een bescheiden rol moet gaan spelen binnen het geheel.

Provinciaal beleid

Havelte maakt in de nota 'Cultuurhistorisch Kompas Drenthe' deel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Deze geeft de samenhangende cultuurhistorische waarden weer die van provinciaal belang worden geacht. Om de cultuurhistorische waarden te waarborgen heeft de provincie beleid gebaseerd op drie

sturingscategorieën. Allereerst het generieke beleid waarbij 'respecteren' geldt voor de gehele hoofdstructuur. Daarnaast het gebiedsspecifieke beleid waarbij, afhankelijk van de grootte van de cultuurhistorische samenhang en de dynamiek, als tweede categorie het 'verbinden van voorwaarden', en de derde 'het stellen van eisen' aan de orde is. Concreet betekent dit dat de provincie verwacht dat bij de tweede categorie de cultuurhistorische samenhang als één van de onderleggers inzichtelijk wordt gemaakt. Bij de derde categorie is de cultuurhistorische samenhang dé drager voor de plannen.

Havelte valt in deelgebied 5: 'Drentse Hoofdvaart- vormend land'. Dit bestaat uit drie aandachtsgebieden; Maatschappij van Weldadigheid, het veengebied met de Drentse Hoofdvaart en het esdorpenlandschap rond Havelterberg. Hier wil de provincie onder andere sturen op het beleefbaar houden van de typerende lintbebouwing langs de Drentse Hoofdvaart met doorzichten naar het achterliggende gebied, het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap en het vasthouden en zorgvuldig doorzetten van de ruimtelijke opzet van de esdorpen.¹

¹ Provincie Drenthe, *Cultuurhistorisch Kompas, Hoofdstructuur & beleidsvisie*, Assen 2009.

Archeologie

Op basis van de topografische kaart van 1853 ligt het pand binnen een AMK-terrein. De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. De terreinen zijn beoordeeld op verschillende criteria. Op grond daarvan zijn de terreinen ingedeeld in categorieën met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde (o.a. de beschermde monumenten).

Op deze locatie of in de direct omgeving zijn geen onderzoeken of daadwerkelijke vondsten gedaan. Er is alleen een verhoogde trefkans. De gemeentelijk beleidskaart dient geraadpleegd te worden met het oog op het beleid dat de gemeente Westerveld exact hanteert voor deze categorie.

3.1.4 Ontwikkelingen

Recreatieve toegangspoort Oerlandschap Havelterberg

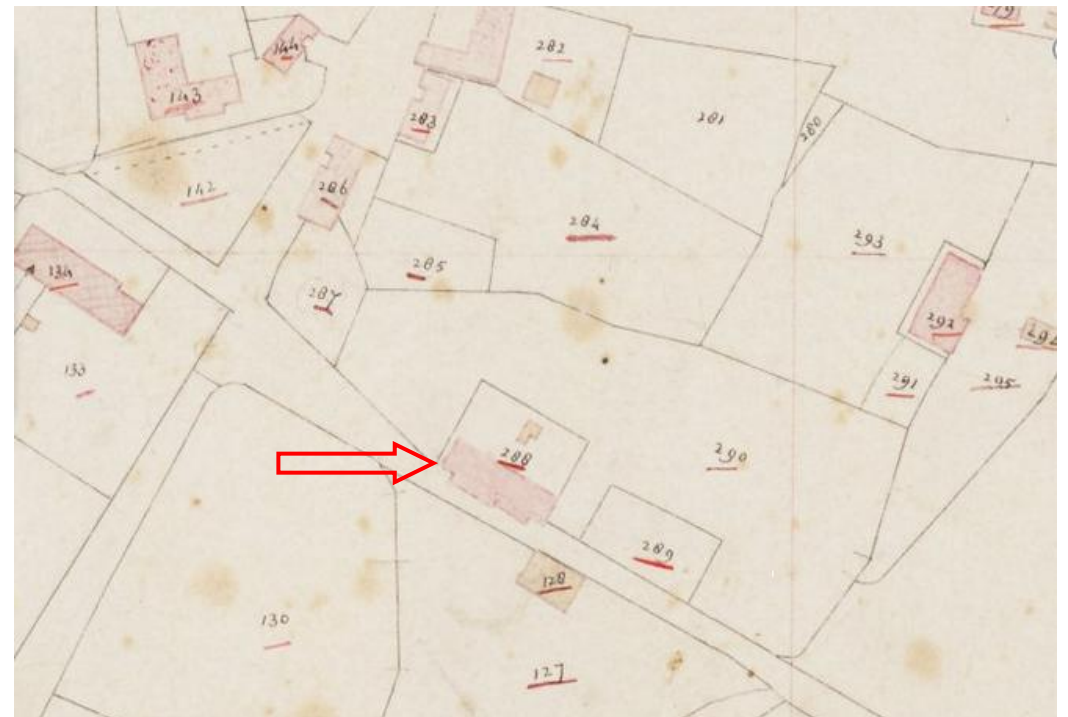
Havelte ligt zuidelijk van het Holtingerveld, een heidegebied op de stuwwal 'de Havelterberg'. Natuurmonumenten is de beheerder van het heideveld met vennen, bos en hoogveen. Het landschap is getekend door de geschiedenis en bevat hunebedden, grafheuvels en oorlogsmonumenten.

Wegens verkeershinder, aantasting van de natuur en cultuurhistorische en archeologische waarden wil de gemeente Westerveld het recreatief gebruik ontwikkelen en beter reguleren. Er is een project gestart dat gaat over een nieuwe inrichting van het dagrecreatieterrein Havelte

aan de van Helomaweg zodat het een aantrekkelijke toegangspoort wordt voor het achterliggende natuurgebied het Holtingerveld. Het doel is een hoogwaardige dagrecreatieve voorziening te realiseren aan de voet van de Havelterberg met een hoge belevingswaarde en een hoge informatieve (educatieve) waarde. De Toegangspoort moet een bijzondere plek worden, die duidelijk past bij het Holtingerveld.

Met de ontwikkeling van het Dagrecreatief Steunpunt (DRS) en de ontsluiting van het Holtingerveld wil de gemeente het toerisme een impuls geven en bezoekers trekken.²

² Website gemeente Westerveld



Uitsneden van de kadasterkaart: verzamelplan (links) en minuutplan sectie I blad 02 (rechts), beide 1811-1832

3.2 Bouwhistorische verkenning

Deze bouwhistorische verkenning heeft als doel een helder inzicht te geven in de bouwgeschiedenis, de structuur van het gebouw en de waardering van de verschillende bouwdelen zowel op zichzelf als in onderlinge samenhang. De focus is hierbij gericht op de historische boerderij vanwege de rijksbeschermd monumentenstatus en de relatie met de omgeving van oudsher. Vermoedelijk dateert de boerderij uit de achttiende eeuw, een exacte datering van de bouw is echter (nog) niet aangetroffen.

De verkenning is achtereenvolgens opgebouwd uit een stedenbouwkundige ontstaansgeschiedenis, een bouwgeschiedenis, een bouwhistorische beschrijving, een waardestelling en een conclusie met aanbevelingen.



3.2.1 Stedenbouwkundige geschiedenis

Het esdorp Havelte vormt, volgens Stenvert, met de dorpen Eursinge, Busselte en Uffelte een kransesdorp rondom een binnenes. Het dorp is mogelijk ontstaan in de vijftiende eeuw vanuit het gehucht Darp dat destijds Hesle of Hesselte werd genoemd. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd Darp verwoest en iets westelijker herbouwd. In de Middeleeuwen werd Havelte een dorp met vier driehoekige brinken met verspreid liggende bebouwing. In de negentiende eeuw nam de bebouwing rondom de brinken toe. Verder breidde het dorp zich uit langs de Dorpstraat en de Van Helomaweg. Na de oorlog is Havelte voornamelijk in noordelijke richting uitgebreid.³ Hoewel in Havelte veel boerderijen verbouwd zijn tot woonhuis is de openheid en het historisch karakter bewaard gebleven. Vier delen van het dorp zijn sinds 1969 beschermd dorpsgezicht.



Een daarvan is het driehoekige deel Dorpstraat, Boskampbrugweg en Drentse Hoofdvaart waarin het pand Boskampbrugweg 2 een van de boerderijen is.⁴

De eerste aanwijzing voor het bestaan van de boerderij is de kadastrale minuut van 1811-1832 met perceelnummer 288 (sectie I, blad 02). De boerderij ligt aan de Boskampbrugweg die in zuidwestelijke richting naar de Boskampbrug leidt. In noordoostelijke richting leidt deze weg, via de brink, deels over de Havelterschapendrift en de Binnenesweg naar de, wat afzijdig gelegen, bakstenen zaalkerk uit 1410.

In directe omgeving liggen meerdere oude boerderijen. Het schultehuis, Dorpstraat 28, is een achttiende-eeuwse hallenhuisboerderij met een dubbel voorhuis. Aan de overzijde van de brink staat het 'Witte huis', Dorpstraat 29, dat een

Rechts: Topografische kaart 16 H, 1964, (1:25.000)
Links: Topografische militaire kaart, 16_4rd, 1830-1850

³ R. Stenvert, ea., *Monumenten in Nederland, Drenthe*, Zwolle 2001, p. 128.

⁴ N. Reijs, *Kunstreisboek Drenthe*, 8^{ste} druk, Zeist 1986, p.78.



Foto's links: voor- en dwarshuis uit 1961
Foto's rechts: bedrijfsgebouwen uit 1986

zeventiende-eeuwse kern heeft. Het huidige uiterlijk is van 1840. Het achterliggende hallenhuis is er in de achttiende eeuw tegenaan gebouwd. Van 1857 tot 1864 deed het dienst als raadhuis.⁵ Andere achttiende-eeuwse hallenhuisboerderijen liggen aan de Dorpsstraat en Overcingelaan. 'Huis Wartena', Raadhuislaan 13, gebouwd in 1860, is qua architectuur vergelijkbaar met Boskampsbrugweg 2. Het bestaat uit een boerderij met zijbaander en met dwars geplaatst voorhuis.

3.2.2 Bouwgeschiedenis

Fase 0 laat 18^{de} eeuw-1810

Volgens de redengevende omschrijving stamt de boerderij, voorhuis met deel, uit de late achttiende eeuw. In 1810 wordt melding gemaakt van het gebruik van de boerderij als landbouwbedrijf en tapperij. Uit een gemeenterekening blijkt dat van tijd tot tijd de bestuurders met elkaar vergaderden in de boerderij. De rekening werd betaald 'aan de wed. B. Eppinge'.⁶

Hoewel niet ter plekke geconstateerd, is vermoedelijk de fundering van het voorhuis het oudste nog aanwezige deel. Verder is een deel van de (oude bedsteden) wand tussen de voormalige pompstraat en het voorhuis en een deel van de brandmuur waarschijnlijk nog oorspronkelijk.

Mogelijk zijn de moerbinten, de bedstedendeurtjes en het venster naast de schouw uit de vroege periode na de bouw. De

huidige plaats van de schouw zou als stookplaats oorspronkelijk kunnen zijn. Bouwhistorische informatie is niet direct afleesbaar en het rookkanaal is niet meer aanwezig.

Fase 1 1811-1832

Op de kadastrale minuut kaart van 1811-1832 is te zien dat bebouwing aanwezig is. Dit bebouwingsvlak komt niet helemaal overeen met de huidige. De omtrek van de plattegrond laat niet alleen een krimp aan de voorzijde maar ook aan de achterzijde zien.

Fase 2 1843

In 1843 werd een dwars geplaatst voorhuis voor de boerderij gebouwd (voor het onderscheid vanaf nu dwarshuis genoemd). De indeling bestond uit een kamer met bedstedenwand, een schouw en tegeltjes op de wanden, en een opkamer met een bedstede en kelder. Op de, in de voorgevel van het dwarshuis aangebrachte, stichtingssteen staat de naam van B. Eppinge. Deze naam is een veel voorkomende familienaam in Havelte en omgeving. Welke relatie er is met de genoemde (wed) B. Eppinge aan wie de rekeningen werden betaald, is (nog) niet duidelijk.⁷

Een deel van de achtergevel van het dwarshuis is in 1843 opgetrokken. In hoeverre er een gemene wand is tussen voor- en dwarshuis valt niet af te lezen. De goothoogte van het dwarshuis komt overeen met de onderzijde van het rieten dak van het voorhuis. Ook de linkerzijgevel van het

voorhuis is mogelijk tegelijkertijd (of in ieder geval kort daarna) aangepast. Het metselwerk van het dwarshuis is doorgemetseld (tot onder het riet en voorbij de voormalige voorgevel) en de vensters zijn aangepast. Het linkervenster ligt strak tegen de krimpmuur aan waarachter het metselwerk in de brandmuur doorloopt.

Het dak heeft twee hoekschoorstenen, het linkerrookkanaal is nog aanwezig. Of het pand een tweede rookkanaal en schouw heeft gehad is niet duidelijk.

De rechterwand van de kamer in het voorhuis kreeg een deur naar de kelder, een tweede deur naar de berging en de derde naar de voorkamer in het dwarshuis.

Fase 3 1850-1900

De linkergevel van de schuur is vermoedelijk kort na 1843 opnieuw in kruisverband opgemetseld. Een precieze datering is niet te bepalen. Aan de hand van latere foto's (1961) is de aanpassing te zien.

Fase 4 1900-1950

Op foto's uit 1958 is te zien dat het rechter dakvlak van het dwarshuis een dakkapel heeft gekregen. Tevens is een venster in de rechterzijgevel aangebracht. Op een tekening is te zien dat de bedstedenruimte hierop is aangepast en berging werd. Zo kwam er een verbinding met de spoelruimte/pompstraat. Het smalle deurtje is nog aanwezig. Om het verlies van bedsteden te compenseren heeft men een wand aangebracht in de opkamer. Achter de brandmuur werden een toilet en portaal gebouwd. Waarschijnlijk zijn in deze periode in het

⁵ R. Stenvert, Zwolle 2001, p. 130.

⁶ P. Boekholt, J. Bos & M. Gerding, *Gemeentehuizen in Drenthe*, Assen 1991, p. 94.

⁷ www.drents.archief.nl: voor een compleet overzicht van de bewoningsgeschiedenis is intensiever onderzoek vereist, zie aanbevelingen.

voorhuis een keukenblok en een doucheruimte aangebracht.

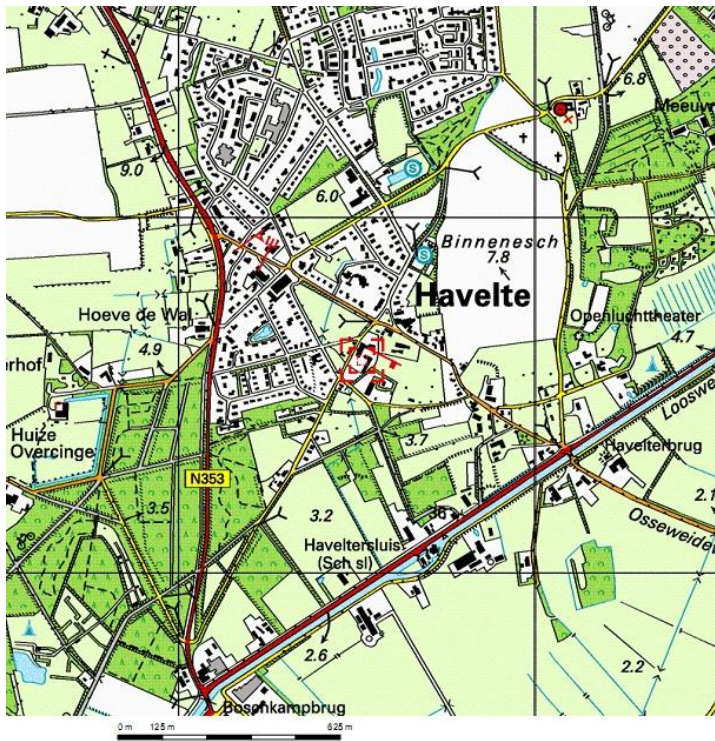
Fase 5 1970

In de jaren zeventig kreeg het voorste dakvlak drie dakramen. In deze periode werd het stookhuis opnieuw opgetrokken in een halfsteens metselverband.

Fase 6 1984-1988

In 1984 werd de boerderij (met de twee schuren aan de overzijde) in het kader van de ruilverkaveling door de gemeente Havelte aangekocht van de heer J. Gol. Om de nieuwe functie mogelijk te maken werd een nieuw plan met een uitbreiding ontworpen door het architectenbureau Wouda en Van der Schaaf uit Meppel. De boerderij werd ingrijpend verbouwd. Het dwarshuis, de voorkamer en de linkerzijgevel bleven, de rest werd gesloopt. In het interieur werden aanpassingen gedaan; de kelder werd verdiept, kleurstelling en decoratief schilderwerk veranderd, het venster in de rechterzijgevel dichtgezet, de dakkapel verwijderd, vloeren aangepast, de bedstedenwand in de opkamer verplaatst, de ingang dichtgezet (kast), de entree van het voorhuis vervangen en de schouw opnieuw betegeld. De eerste steenlegging werd gedaan door de heer J.Gol op 27 juni 1987. Op 2 juni 1989 werd het gebouw officieel geopend.⁸

⁸ P. Boekholt, J. Bos & M. Gerding, *Gemeentehuizen in Drenthe*, Assen 1991, p. 98-99.



Links en midden: uittreksel kadastrale kaart: stedenbouwkundige situatie en perceelsaanduiding, gericht op het noorden, het zuidelijke langwerpige deel was de tijdelijke barakkenuitbreiding die inmiddels is verwijderd. Rechts: Luchtfoto (Bing)

3.2.3 Bouwhistorische beschrijving

Het gemeentehuis is een samengesteld L-vormig gebouw bestaande uit een, in aanleg achttiende-eeuwse, hallenhuisboerderij met een in 1843 toegevoegde dwarshuis en een nieuwer bouwdeel uit 1986-1988. In deze beschrijving ligt de nadruk op het rijksmonument. Verder geldt dat de boerderij vanuit een frontaal standpunt voor het dwarshuis wordt beschreven.

Hoofdvorm

De boerderij heeft een samengestelde plattegrond en is opgetrokken in baksteen. Het dwarshuis heeft een rechthoekige plattegrond en bestaat uit een begane grond, een verdieping met een schilddak. Dit dak is gedekt met rechtsdekkende, grijs geglaazuurde, verbeterde holle dakpan en is voorzien van twee opnieuw gemetselde hoekschoorstenen, beide met een nieuwe houten kap bedekt met zink. Het voorhuis en de deel hebben een rietgedekt wolfdak eveneens met een nieuw gemetselde schoorsteen met kap en aan de achterzijde een nieuw uilenbord. Een met pannen gedekt zadeldak met een dakraam verbindt het voorhuis met het dwarshuis. In de achterzijde van de kap van het dwarshuis bevinden zich twee dakramen en in de rietgedekte kap van de deel vier dakramen. De dakramen zijn alle van de verbouw tot gemeentehuis in 1986-88.

Stedenbouwkundige situatie en context

De voorgevel van het dwarshuis van de boerderij, is op het zuidwesten georiënteerd. De linker langsgewel met de zijbaander ligt langs de

Boskampsbrugweg. De achterzijde is gericht op de Brink. Ter hoogte van de achtergevel splitst de Boskampsbrugweg zich in Dikkesteensweg die kort daarna overgaat in de Kosterijweg. Aan de overkant van de Boskampsbrugweg bevinden zich de, in het verleden van de boerderij deel uitmakende, spiker (achttiende eeuw) en kleine schuur (1854). Naast de rechtergevel en het vrijstaande bakhuisje bevindt zich een open weide die aan de voorzijde begrensd wordt door de Kosterijweg. De nieuwbouw uit 1988 is in zuidelijke richting op het achterste deel van de rechterzijgevel aangesloten.

Het erf is op de uitbreiding en de functie aangepast met een tuinaanleg aan de zuidwest zijde. Voor het dwarshuis is een buxustuin in barokke vorm aangelegd omheind met een beukenhaag (1986-88). Langs de Boskampsbrugweg is de tuinzijde bestraat met kinderkopjes en beplante perkjes met twee zandstenen voedertroggen bij de voordeur van het voorhuis. Aan de achterzijde is een verdiepte parkeerplaats en overkapte fietsenstalling aangelegd.

Exterieur

De voorgevel van het dwarshuis is opgetrokken met roodbruine baksteen in een kruisverband gemetseld en gevoegd met een knipvoeg. De tien lagenmaat is 53,3 cm en de baksteenmaat 21 x 10 x 4 cm. De afmetingen variëren per geveldeel maar de tien lagenmaat blijft constant. De voorgevel heeft een indeling in vier vensterassen met vensters onder hanekammen van anderhalf strek en een centrale entree met

originele grenen deur in een groene kleur onder een daklijst met een geprofileerde gootlijst op klossen. De onderdorpel en de neuten zijn van natuursteen dat voorzien is van een frijnslag (1843), hierover heen is een grijze verflaag aangebracht. Boven de entree bevindt zich een eenvoudig geometrisch vormgegeven snijraam. De vensters zijn voorzien van betonnen onderdorpels die waarschijnlijk houten dorpels vervangen, eveneens in de grijze kleur geschilderd. Wanneer deze precies zijn vervangen laat zich niet duiden. De schuifvensters met een ruitverdeling van drie maal twee plus drie zijn voorzien van voornamelijk floatglas. Hier en daar is nog het cilinderglas aanwezig. Enkele kozijnen zijn aangeheeld. Tussen de vensters links van de entree is een aantal bakstenen ingeboet. Op een foto uit de jaren zeventig is een ingemetselde brievenbus te zien, mogelijk is dit bij de verbouw van 1988 gewijzigd. Links naast de entree bevindt zich de stichtingssteen met het opschrift 'B Eppinge den 10 april 1843'.

Centraal in de linkerzijgevel bevindt eenzelfde venster als in de voorgevel. De onderdorpel is ook hier vervangen, de rij bakstenen eronder zijn opnieuw ingeboet. Aan weerszijden ervan de beide keldervensters onder rollagen, met vernieuwde kozijnen en betonnen onderdorpels. De drie-ruits vensters met diefijzers zijn origineel. Dit deel van de gevel gaat naadloos over in het boerderijgedeelte. Verder zijn in het metselwerk enkele dichtgezette scheuren en ingeboete stenen waar te nemen. Op de grens van de oude voorgevel bevindt zich een koperen hemelwaterafvoer. Links ervan een gevelindeling

met centraal gelegen de entree met een in 1986-88 aangebrachte deur onder een bovenlicht met een eenvoudig snijraam. Hierboven is een klein twee-ruits zoldervenster te zien. Dit venster is aan de binnenzijde weggewerkt achter een betimmering(1986-88). Ook in deze gevel bevinden zich dezelfde vensters als eerder beschreven waarvan de linker met het kozijn direct tegen de krimp is geplaatst. De krimp bevat een klein venster onder opnieuw gemetselde vlechtingen en staafankers. Bovenin de hoek loopt het metselwerk niet door en lijkt het metselwerk van de krimp door te lopen achter het kozijn(1986-88). De hanekam is deels afwezig. Hiermee valt aan te nemen dat zowel entree als vensters in of vlak na 1843 zijn aangepast aan het dwarshuis. De linkergevel van de deel is in het verleden opnieuw opgetrokken in kruisverband. Op een foto van 1961 is de huidige indeling en het metselverband te zien. Dit verklaart ook de

afgesloten bakstenen op de hoeken bij de baanderdeur door het gebruik als boerenbedrijf. Bij de verbouw van 1986-88 is de gevel platvol ingevoegd. Aan het metselwerk boven de stalvensters is te zien dat de lateien en de onderdorpels vervangen zijn, de houten stalvensters zelf zijn ouder en hergebruikt. In de baanderopening is een raam geplaatst in 1986-88, één deur van de baanderdeuren is aanwezig. Waar de andere zich bevindt is niet duidelijk. De achtergevel is volgens de bestaande gevelindeling in 1986-88 opnieuw opgetrokken in een roodbruine baksteen in kruisverband. De baanderdeur is vervangen door een venster onder een rollaag evenals de beide staldeuren. In de rechterzijgevel van het dwarshuis is ingeboet metselwerk te zien. Dit is een, in 1986-88, dichtgezet venster. Verder is nog een kleiner deel ingeboet dat een, niet met zekerheid nader te duiden, gevelopening is geweest. Rechts bevindt zich de zinken hemelwaterafvoer. De daklijst ontbreekt hier. De twee roosters dienen als aan- en afvoer voor de verwarmingsketel uit 1986-

88. Aan deze kant is deels de achtergevel van het dwarshuis te zien. De zijgevel van het voorhuis is er tegenaan gemetseld. Deze gevel is opnieuw opgetrokken(1986-88). De oude gevelindeling met een venster en de staldeur is teruggebracht. Het zes-ruits stalraam lijkt te zijn hergebruikt. Waar voorheen de hout bedekte stalgevel was is nu een opengewerkte gevel van een rij aaneengesloten vensters te zien. Richting de achtergevel bevindt zich de nieuwbouw uit 1986-88 die met een, met riet gedekt tussenlid is ingeschoven in de deel van de boerderij. Het bouwdeel uit 1986-88 heeft schuurachtig uiterlijk, een rechthoekige plattegrond, is opgetrokken in baksteen onder een zadeldak dat gedekt is met een verbeterde holle pan. Aan de zuidwest zijde bevindt zich een houten gevel met acht langwerpige verticale vensters en waarin de constructie is af te lezen aan de driehoekige vensters. Aan de noordoost zijde bevindt zich de entree in een op dezelfde wijze vormgegeven houten gevel.



Constructie

Onder het linkerdeel van het dwarshuis is de kelder gesitueerd. De kelder heeft een rechthoekige plattegrond, gestuukte wanden en is 2.40 m diep. De keldervloer werd verlaagd in 1986-88. De vloer bestaat uit, in halfsteens verband gelegde, grijze, 20 x 20 cm plavuizen. Het balkenplafond is destijds vervangen. De kelder heeft een tussenwandje waarachter zich een voorportaalje met de trap bevindt. Een groot deel van de deel is bij de functiewijziging en de verbouw van 1986-88 onderkelderd, deze wordt hier buiten beschouwing gelaten.

De draagconstructie van het dwarshuis bestaat uit vier gemetselde gevels. De ruimte is opgedeeld in een kamer en een opkamer. De verdiepingsvloer bestaat uit moerbinten, haaks op de voorgevel, met nieuwe vloerdelen.

Het voorhuis is, constructief gezien, ook opgedeeld in twee delen met een tussenwand. De moerbinten zijn opgelegd in het muurwerk (met staafankers) en rusten op de tussenwand.

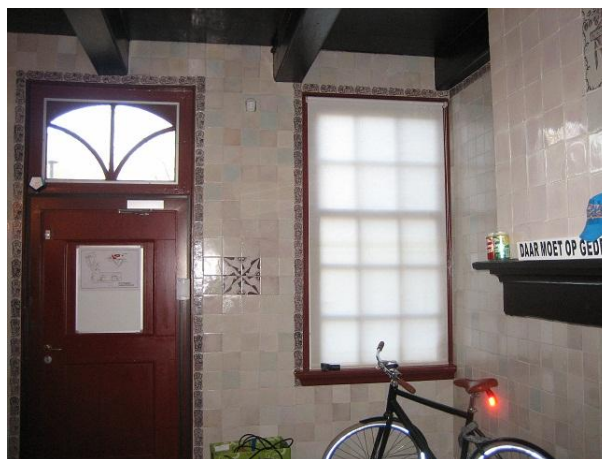
De richting van de moerbinten van de ruimte ernaast (voormalige pompstraat) is parallel aan de tussenwand. De constructie van de deel is volledig opgebouwd uit betonnen spanten (1986-88).

De kap van de boerderij is vernieuwd in 1986-88. In 1961 had het dwarshuis een dakkapel in het zuidelijke dakvlak. Onduidelijk is of de originele kapconstructie in het dwarshuis nog aanwezig is. Door de aftimmering aan de binnenzijde is dit niet af te lezen. Wel is het rookkanaal van het dwarshuis opgenomen in de betimmering. Hiermee is aan te nemen dat deze nog aanwezig is.

Interieur

De begane grond van het dwarshuis bestaat uit de voorkamer en de opkamer. De entree bevindt zich in de voorkamer. Gezien vanuit dit standpunt is in de linker wand de deur naar de opkamer. Deze ingang is dichtgezet en doet nu dienst als kast. Drie wanden zijn van vloer tot plafond voorzien van originele witjes met een omlijsting van een siertegel met bloemmotief in mangaan. Twee vierkante delen van de achterwand zijn niet betegeld. Hier hebben in het verleden waarschijnlijk kasten voor gestaan.

De rechterwand is een bedsteden- en kastenwand met vier dubbel deuren waarin de verwarmingsinstallatie is geplaatst. De vloer bestaat uit brede vloerdelen die in een rode kleur geschilderd zijn. De binnendeuren en de bedstedenwand zijn decoratief beschilderd. Het plafond heeft een donkerbruine kleur. Laatstgenoemde drie kleuren werden in 1986-88 toegepast. In 1986 had deze ruimte een plavuizen



vloer. De schouw is voorzien van origineel gemarmerd schilderwerk en bekleed met witjes met een bloemvaastableau. De linkerwand bevat twee religieuze tegeltableaus.

De opkamer heeft gestuikte wanden, een houten kastenwand met drie paar deuren en een houten vloer. De bedstedenwand is verplaatst en bevat twee kasten, de middelste opening is de toegang met een trap vanuit de tussenruimte (evenals de trap naar de kelder) tussen voorhuis en opkamer, aangepast in 1986-88.

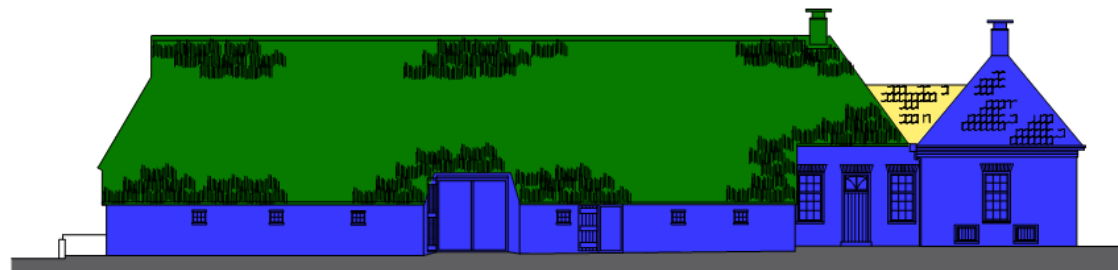
Het voorhuis heeft drie betegelde wanden en een bedsteden/kastenwand met originele dubbele deurtjes (XVIII) geschilderd in een rode kleur (1986-88). Hierachter is een trap naar de verdieping aangebracht. De deuren en de kozijnen zijn ook rood geschilderd, het plafond is bruin. Op de vloer liggen de grijze plavuizen die ook in de kelder liggen (1986-88). De schouw bevindt zich aan de linkerwand gezien vanuit de

entree, op de schouw is een bloemvaastableau te zien. De bovenste rij tegeltjes wijken af in kleur, tevens hebben de voegen van de bovenste rijen een cementkleur en ontbreekt een tegeltje in de linkerbovenhoek. Hierachter is cement te zien. Dit duidt op het opnieuw aanbrengen van de tegeltjes op de schouw (1986-88). De drie wanden zijn voorzien van witte tegeltjes in verschillende nuances wit (roze, grijs en lichtblauw). Hier zijn ook de omljstingen van de bloemtegeltjes aanwezig en verschillende tableaus met een stervormig motief. De achterwand van de haard is bedekt met Bijbeltegeltjes (XIXB). Mogelijk is deze ruimte aangepast naar aanleiding van de tegeldecoratie van het dwarshuis en stamt dit interieur uit deze periode (1843).

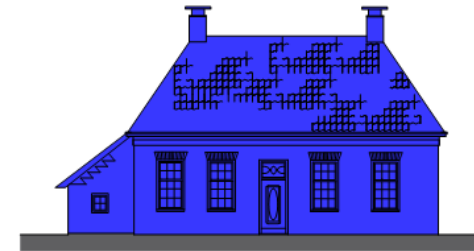
De ruimte in het voorhuis aan de andere kant van de tussenwand is volledig gestuukt. De travertinvloer, die doorloopt in de deel, is van 1986-88. De

verdieping bestaat uit drie kamers die geheel zijn afgetimmerd met gipsplaat (1986-88). De deel is constructief en functioneel onderdeel van de nieuwbouw met de raadzaal op de verdieping, kantoren, het trappenhuis met de lift en de toegang tot het archief. Hieronder bevindt zich de kelder met het archief, toiletruimtes en berging. In het tussenlid staan nog de balies. Van hieruit is ook de stalen loopbrug naar de verdieping van het andere gebouw gesitueerd. De vloeren zijn bekleed met travertin, de plafonds zijn afgetimmerd met ongeschaafde delen.





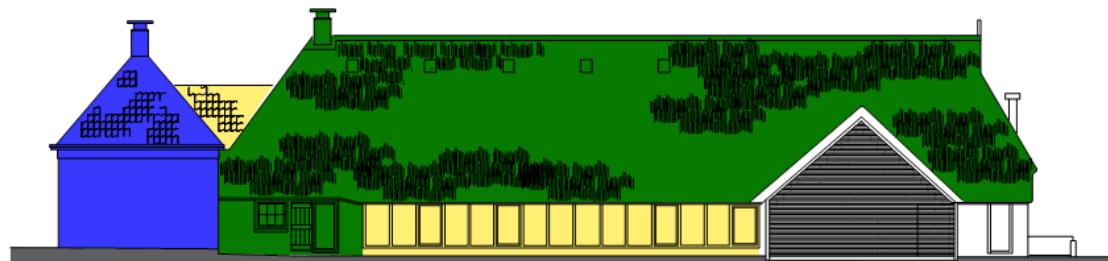
NOORD-WESTGEVEL



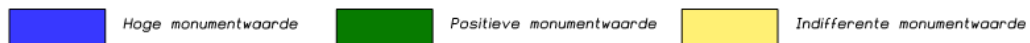
ZUID-WESTGEVEL



NOORD-OOSTGEVEL



ZUID-OOSTGEVEL



3.2.4 Waardestelling

Aan deze historische verkenning liggen de 'Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek' ten grondslag. De bedoeling is om op deze wijze tot een zo objectief mogelijke waardestelling te komen, voor zover mogelijk binnen de kennis en interpretatie van de waardesteller en zijn bronnen. De waardestelling wordt ondersteund met waardestellingstekeningen. Hoewel plattegronden volstaan, hebben wij, in het kader van de ligging in het beschermde dorpsgezicht, ook een tekening van de gewaardeerde gevels opgenomen.

Aangezien deze studie een bouwhistorische verkenning betreft is het onderzoek niet uitputtend uitgevoerd en kan er op enkele onderdelen nader onderzoek worden aanbevolen.

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- Hoge monumentwaarden: deze elementen zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied: in de tekeningen aangegeven met de kleur blauw.
- Positieve monumentwaarden: deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied, in de tekeningen aangegeven met de kleur groen.
- Indifferente monumentwaarden: deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied: in de tekeningen aangegeven met de kleur geel.

Een gekleurd kruis in de tekening duidt de waardering van een plafond of balklaag boven

een plattegrond aan. Interieuronderdelen worden met symbolen aangeduid.

Waardering geschied volgens de vijf aspecten uit de richtlijnen:

- algemene historische waarden,
- stedenbouwkundige of/en ensemblewaarden
- architectuurhistorische waarden
- bouwhistorische waarden
- gebruikshistorische waarden.

Elk van deze deelwaarden wordt getoetst aan de hand van de criteria gaafheid (authenticiteit) en zeldzaamheid.⁹

Algemene historische waarden

De boerderij heeft met zijn bedrijfsvoering langdurig deel uitgemaakt van de ontwikkeling van het dorp Havelte. De boerderij is bijzonder door zijn dwars geplaatst voorhuis voor de boerderij. In dit deel van het dorp is het pand een van de weinige van dit gebouwtype. En samen met het 'Witte huis' (Dorpstraat 29) een van de vroegste. Het kunnen bouwen van een dergelijk voorhuis getuigt van welstand, waarbij ook het interieur in ogenschouw genomen moet worden. Op basis hiervan is er sprake van een hoge historische waardering.

Ensemble- en stedenbouwkundige waarden

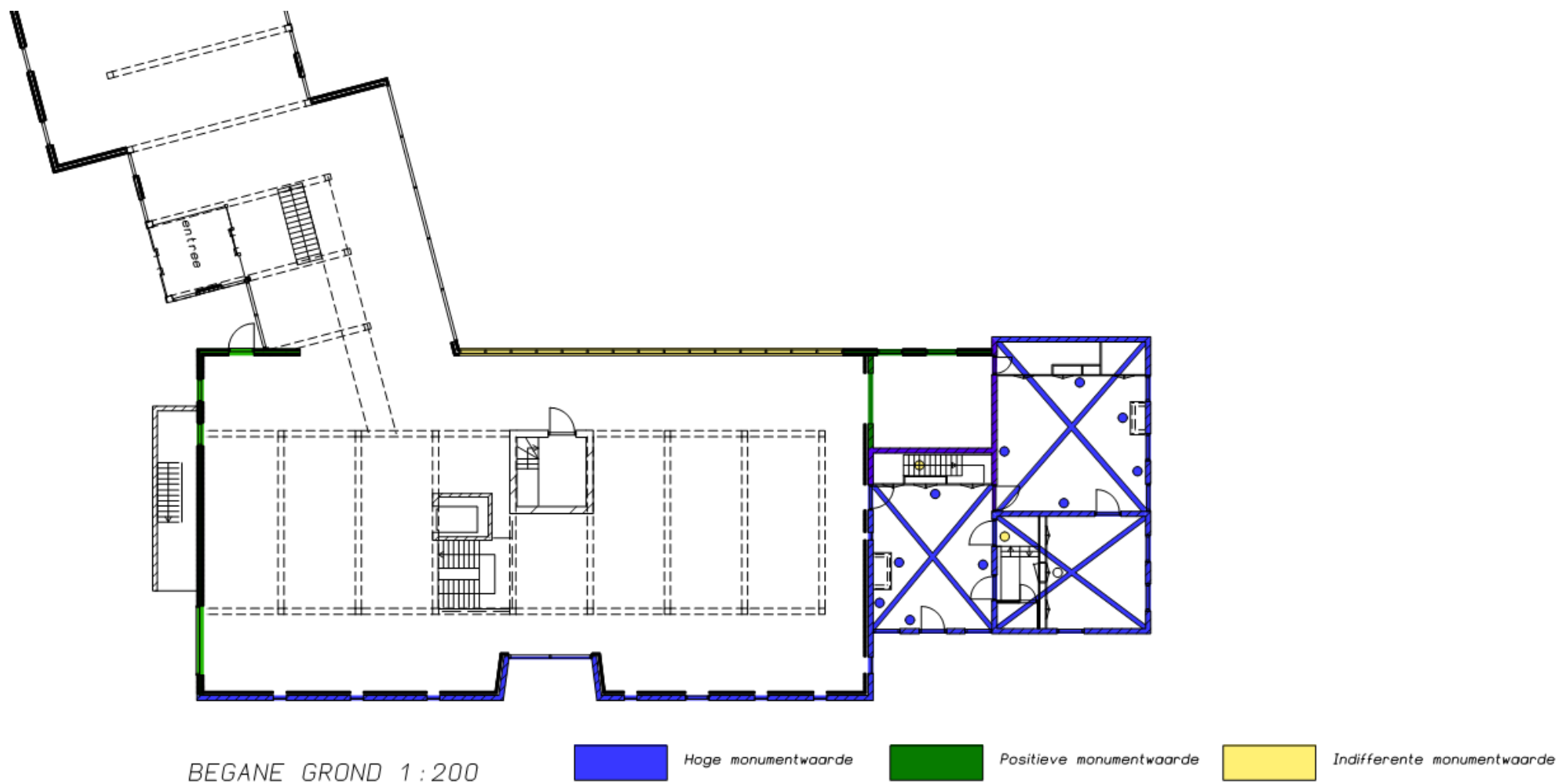
Met de ligging in het oude deel van het dorp Havelte maakt het pand samen met de andere boerderijen deel uit van de oorspronkelijke en karakteristieke verkaveling van een brinkdorp. Het

ligt vlakbij een brink en aan een oude doorlopende route met de kenmerkende open ruimtes en veel groen. Hoewel de schuren aan de overzijde van de Boskampsbrugweg staan vormen deze met de boerderij een historisch ensemble. De uitbreiding (1986-88) met de terreininrichting is stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast in de ruimte. Vanaf de Kosterijweg is, ondanks de forse bouwmassa, de karakteristieke openheid (ervaarbaar) gebleven. Op grond van deze eigenschappen heeft het complex een hoge monumentwaarde.

Architectuurhistorische waarden

Het complex is voor de architectuur van belang vanwege de regionale boerderijbouw uit de achttiende eeuw met een voorhuis en een bedrijfsgedeelte, beide met rieten dak. De centraal gelegen entree, de raampartijen, de schildkap en de dubbele schoorstenen van het in de negentiende eeuw gebouwde, in sober neoclassicisme uitgevoerde, voorhuis zijn beeldbepalende elementen. De uitbreiding is in de jaren tachtig vormgegeven door de architecten Wouda en Van der Schaaf. Met dit ontwerp hebben zij de Drentse welstandprijs gewonnen. De architectonische gelaagdheid van het complex en de afleesbaarheid van de verschillende periodes maken dat het complex een hoge monumentwaarde heeft.

⁹L. Hendriks & J. van der Hoeve, *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek. Lezen en analyseren van cultuurhistorisch erfgoed*, Den Haag 2009.



Bouwhistorische waarden

De verschillende bouwfases geven het complex een historische gelaagdheid. Hoewel niet ter plekke geconstateerd, is vermoedelijk de fundering van het voorhuis van de boerderij het oudste nog aanwezige deel. Verder is een deel van de (oude bedsteden) wand tussen de voormalige pompstraat en het voorhuis en een deel van de brandmuur waarschijnlijk nog oorspronkelijk. Het dwarshuis is in 1843 voor de boerderij geplaatst. Daarbij is de oude voorgevel vervangen door een nieuw opgetrokken tussenwand. Er zijn zo op het oog geen sporen van een oudere muur aangetroffen. De gevels en de vensters van het voorhuis zijn tegelijkertijd of kort hierop aangepast aan die van het dwarshuis. In de tweede helft van de twintigste eeuw zijn enkele vensters gemaakt waarschijnlijk vanwege aanpassingen van functies binnenshuis zoals het aanbrengen van een douche en een keukentje. Tijdens de verbouw tot gemeentehuis is het gehele bedrijfsgebouw gesloopt op de linkerzijgevel na. Vanwege de verbouw tot gemeentehuis werd de houten gebintenconstructie vervangen door een constructie van beton. Het dak kreeg wel weer een rieten dak waarmee de oorspronkelijke uitstraling in stand gehouden werd. Hoewel de verbouw een niet onbeduidende ingreep is geweest waarbij veel is gewijzigd, is er een nieuwe historische laag aan het pand toegevoegd. Op basis van bovengenoemde heeft het pand een hoge bouwhistorische waarde.

Waarden vanuit de gebruikshistorie

Over het gebruik de ontwikkeling van het boerenbedrijf en de bewoners is in dit onderzoek niet heel veel meer duidelijk geworden dan al bekend was. Het werd gebruikt als boerderij met een tapperij (waar in 1810 ook al werd vergaderd door bestuurders) en jarenlang bewoond door de families Eppinge en Gol. In 1986 eindigde de boerderijfunctie en werd het gemeentehuis tot 2009. Op basis hiervan heeft het een hoge monumentwaarde.

Waardestelling exterieur en bouwmassa

De bouwmassa is ongewijzigd en afleesbaar gebleven. Het heeft hierdoor een hoge monumentwaarde. Het dwarshuis scoort door zijn hoge mate van oorspronkelijkheid een hoge monumentwaarde. De linkerzijgevel van het voorhuis en het bedrijfsgebouw behoort tot de oudste opzet en structuur van de boerderij en heeft daarmee een hoge monumentwaarde. De rechterzijgevel en de achtergevel zijn in 1986-88 opgetrokken met nieuw materiaal, de achtergevel heeft de oude gevelindeling gehouden en wordt als positief gewaardeerd. Bij de rechterzijgevel is de oorspronkelijke houten stalgevel grotendeels vervangen door aaneengesloten vensters ter gunste van de functie van het gemeentehuis. Deze gevelindeling heeft een indifferente monumentwaarde.

Waardestelling constructie

De kelder onder de opkamer van het dwarshuis is in 1986-88 verdiept. De oorspronkelijke entree van gemetselde treden is verdwenen, wel zijn de

keldervensters gebleven. De oorspronkelijke situatie is grotendeels gewijzigd maar nog wel afleesbaar. Op basis hiervan heeft de kelder een positieve monumentwaarde.

Nader onderzoek van de kapconstructie van het dwarshuis heeft, vanwege de betimmering, niet plaatsgevonden. Over de oorspronkelijkheid kunnen (nog) geen uitspraken worden gedaan. De geheel vervangen kapconstructie (1986-88) van de boerderij heeft een indifferente monumentwaarde.

De draagconstructie van het dwarshuis en het voorhuis, bestaande uit de oorspronkelijke balklagen en de muren, hebben een hoge monumentwaarde.

Waardestelling interieur

De historische onderdelen van het interieur van het dwarshuis hebben een hoge monumentwaarde. Hieronder vallen de betegelde wanden van witjes met de decoratieve tegelomlijsting, de tegeltableaus, de haardpartij met de schouw, de bedstedenwand en de deuren. De toegang en de indeling van de opkamer zijn niet origineel. De oude, dichtgezette, toegang is aanwezig in de woonkamer. De bedstedenwand is aanwezig maar verplaatst. De opkamer heeft evenwel een hoge monumentwaarde. De wanden van de kamer in het voorhuis zijn eveneens betegeld en hebben een hoge monumentwaarde. De haardpartij is opnieuw betegeld in 1986-88, het heeft een positieve monumentwaarde.

De trappen zijn aangebracht in 1986-88 en hebben een indifferente monumentwaarde. Ook de afgetimmerde kamers op de verdiepingen

van het dwarshuis en het voorhuis vertegenwoordigen een indifferente monumentwaarde.

3.2.5 Conclusie/ advies/ aanbevelingen

Van de boerderij heeft het dwars geplaatste voorhuis, het voorhuis, het interieur op de begane grond van beide voorhuizen en de linkerzijgevel van het bedrijfsgedeelte een hoge monumentwaarde. Veel bouwsporen en aanwijzingen zijn, met een deel van de gelaagdheid, verdwenen met de verbouw van 1986- 88. In het beschermde dorpsgezicht maakt de boerderij deel uit van de oude dorpskern van Havelte die in nog overwegende mate zijn oorspronkelijke karakter heeft behouden.

Bewoningsgeschiedenis

De bewoningsgeschiedenis is in onvoldoende mate naar voren gekomen. Een vervolg onderzoek wordt aanbevolen.

Bouw van de boerderij

De exacte datering van de bouw van het oudste deel zou nader onderzocht dienen te worden. Door dendrochronologisch onderzoek kan mogelijk de ouderdom van de moerbinten worden vastgesteld.

Bouwgeschiedenis

Mogelijk brengt uitgebreider onderzoek naar de bouwgeschiedenis (het bouwarchief van de gemeente en de bouwvergunningen) de fasering en datering van de verschillende ingrepen door de eigenaren nauwkeuriger in beeld.



3.3 Bouwtechnische verkenning

3.3.1 Algemene omschrijving bouwkundige staat

De boerderij is eind jaren tachtig volledig verbouwd en aangepast aan de functie van gemeentehuis. Aan de noordoostzijde is een aanbouw met tussenlid gerealiseerd in een eigentijdse stijl. Opvallend is dat de gebintconstructie van de boerderij is vervangen door een betonconstructie die doet denken aan de oude constructie van gebintstijlen, ankerbalken en schoren. In de nieuwbouw is een zelfde betonconstructie doorgezet.

Binnen deze hoofdstructuur zijn werkplekken gecreëerd door het plaatsen van wanden van houten kolommen met draadglas elementen. Er is een lift aanwezig, een trappenhuis en enkele vrijstaande stalen trappen. Onder de voormalige deel is een grote kelder met sanitair en archiefruimte. Op de verdieping van de nieuwbouw en de voormalige deel zijn twee grote zalen. Het uitzicht wordt hier beperkt door de betonconstructie. De 'schoeren' belemmeren het uitzicht.

Algemeen gezien is de staat van onderhoud van het totale pand goed. Het schilderwerk is wel aan een onderhoudsbeurt toe. Aan het interieur is nagenoeg geen onderhoud nodig.

Het houtwerk van het exterieur is in goede staat. De kozijnen, ramen en deuren en houten bakgoot met gootlijst van het voorhuis van de boerderij vragen wel om enig onderhoud.

In het oude voorhuis zijn originele tegeltableaus, siertegels en oude witjes bewaard gebleven. Het houtwerk van het interieur van het voorhuis is

deels vervangen. De kelder is verdiept. Het interieur is in goede staat.

Het rietdak van de deel is aan de staatzijde van mindere kwaliteit doordat het dak aan deze zijde niet goed kan drogen. Het riet is hier toe aan onderhoud. Het pannendak is goed. Plaatselijk is enig onderhoud nodig.

Deze technische omschrijving is volgens de STABU hoofdstuk indeling opgezet.

FOTO	OMSCHRIJVING TECHNISCHE STAAT	HERSTELWERKZAAMHEDEN

FOTO	OMSCHRIJVING TECHNISCHE STAAT	HERSTELWERKZAAMHEDEN

4

ontwikkelingsstudie

Inleiding

In de haalbaarheidsstudie wordt onderzocht welke nieuwe bestemmingen passen bij het gebouw en de omgeving. De functionele mogelijkheden worden echter niet alleen bepaald door het gebouw, de omgeving of het bestemmingsplan, maar vooral ook door de behoefte vanuit de 'markt'. Het heeft weinig zin om programma's onder loep te nemen waar geen vraag naar bestaat, of waarvan op voorhand bekend is dat het financieel onhaalbaar is.

Om te komen tot realistische programma's is een beknopte marktverkenning uitgevoerd. De marktverkenning biedt inzicht in de economische haalbaarheid van herbestemming. De uitkomsten dienen als onderlegger voor de programmatische varianten, die verderop in de rapportage zijn uitgewerkt.

4.1 Marktverkenning**4.1.1 Algemene beschouwing**

4.1.2 [Programma 1]

Zoals eerder gesteld is de kantorenmarkt op dit moment, en waarschijnlijk structureel, dermate zwak, dat de verkoop of verhuur aan een kantoorgebruiker zeer lastig zal zijn. Het concurrerende aanbod is groot..... [ETC]

4.1.3 [Programma 2]

..... [ETC]

4.1.4 [Programma 3]

.....[ETC]

4.1.5 Uitwerking programmatische varianten

- Variant 1:
- Variant 2:
- Variant 3:
-[ETC]

4.1.6 Uitwerking varianten in vlekkenplannen

.....[ETC]

Bruikbaarheid voor herbestemming

4.2 Kosten- en exploitatieramingen

Inleiding

Voor de varianten zijn ramingen gemaakt van de verwachte bouwkosten en (indien mogelijk) van de verwachte exploitatierendementen.

Bij de bouwkosten wordt onderscheid gemaakt tussen kosten van casco herstel en kosten van inbouw en aanpassingen. Deze kosten zijn samen noodzakelijk om de beoogde herbestemming te realiseren.

Onder kosten voor casco herstel worden verstaan de kosten die gemoeid zijn met het herstellen van de bestaande gebouwschil: muren, daken, vensters, etc. Deze kosten zijn geraamd op basis van een inspectie ter plaatse en bedragen circa € 00,-. Overigens is, om het dubbel rekenen van kosten te voorkomen, in de exploitatiemodellen uitgegaan van lagere herstelkosten. De kosten voor steigerwerk, na-isolatie en elektrotechnische installaties, zoals genoemd in de casco herstel begroting, kunnen namelijk (deels) ook onder inbouw/ aanpassingskosten worden gerekend.

Onder inbouw/aanpassingskosten worden de kosten verstaan die gemoeid zijn met het realiseren van de beoogde functies: vloer- en wandafwerking, voorzieningen als keukens, badkamers en installaties, aanbrengen daklichten, etc. Deze kosten zijn geraamd met behulp van kostenkengetallen (referentiecijfers) en vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo). De geraamde bouwkosten zijn inclusief BTW en de zogenaamde staartkosten: bouwplaatskosten, algemene kosten, onvoorziene kosten, kosten van

directievoering en toezicht, winst en risico en CAR-verzekering. Er is geen rekening gehouden met kosten voor terreininrichting of tuinaanleg, of met kosten voor bijzondere maatregelen op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid (zoals een aardwarmtesysteem).

Op basis van de kostenramingen en andere aannames en parameters kunnen exploitatieramingen worden opgesteld. De exploitatieramingen hebben als belangrijkste doel het verschaffen van inzicht in het rendement en de eventuele onrendabele top die ontstaat bij de realisatie en exploitatie van het project. Er wordt allereerst een inschatting gemaakt van de verwachte marktwaarde van het gebouw na herbestemming. Door hier de geschatte bouwkosten vanaf te trekken kan een indicatie worden gegeven van de residuele waarde van het gebouw met grond (de waarde van het perceel in de huidige toestand). Deze raming is ruw. Er is geen rekening gehouden met de bouwtijd van het project en dus ook niet met rentelasten, ontwikkelkosten, indexatie van de koopprijs - marktwaarde of stijging van de bouwkosten.

Vervolgens wordt er een raming opgesteld vanuit de veronderstelling dat het gebouw verhuurd wordt door de (nieuwe) eigenaar. Er wordt ook verondersteld dat alle stichtingskosten voor rekening van de verhuurder zijn. Bij het berekenen van de exploitatie wordt verder uitgegaan van diverse geraamde waarden en ervaringscijfers, zoals de bouwkosten, huuropbrengsten en onderhoudskosten. Daarnaast wordt uitgegaan van een aantal parameters, zoals rente en inflatie. Wat betreft de financiering is er van

uitgegaan dat de gehele investering gefinancierd wordt tegen marktconforme rentetarieven. In de praktijk is het echter wellicht mogelijk om een deel van de kosten middels laagrentende leningen te financieren.

Hoewel de berekeningen zorgvuldig zijn opgesteld, moeten de uitkomsten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Ten eerste zijn de ramingen opgesteld op basis van de vlekkenplannen, die een indicatief beeld geven van de mogelijkheden. Ten tweede heeft het recente verleden uitgewezen dat het zeer lastig is om te anticiperen op -bijvoorbeeld- economische ontwikkelingen op de (middel)lange termijn. Vanwege de huidige marktsituatie is het lastig om een betrouwbare inschatting te maken van ontwikkelingen in prijzen en kosten.

Variant 1

De geraamde bouwkosten van variant 1, met een programma XXXXXXXX worden in onderstaande tabel weergegeven. De bouwkosten van de XXXXXXXX worden geraamd op € 00,- tot € 00,- per m² BVO. De bouwkosten van XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX worden geschat op € 0,- per m² BVO.

Toelichting berekening en uitkomst

..... [ETC]

Geraamde kosten casco herstel hele pand	Geraamde kosten inbouw en aanpassing woningen	Geraamde kosten inbouw en aanpassing restaurant	Totale geraamde bouwkosten
€ 00,-	€ 00,- tot € 00,-	€ 00,-	€ 00,- tot € 00,-

Bij de huurexploitatieraming is uitgegaan van de volgende ramingen en parameters:

Gemiddelde huuropbrengst per jaar	€ 00,-
Gemiddelde huuropbrengst per jaar	€ 00,-
Huurstijging per jaar	2%
Leegstandspercentage (mutatieleegstand)	5%
Totale geschatte stichtingskosten (bouw- plus aankoopkosten)	€00,-
Geschatte onderhoudskosten per jaar	€00,-
Geschatte beheerskosten per jaar	€ 00,-
Kostenstijging per jaar	2%
Financieringsrente eerste 10 jaar	5%
Financieringsrente resterende periode	6%
Restwaarde (na afloop exploitatieperiode)	€ 00,-

Variant 2a

De geraamde bouwkosten van variant 2, met een programma XXXXXXXXXXXX worden in onderstaande tabel weergegeven.

Toelichting berekening en uitkomst

..... [ETC]

Geraamde kosten casco herstel hele pand	Geraamde kosten inbouw en aanpassing woningen	Geraamde kosten inbouw en aanpassing restaurant	Totale geraamde bouwkosten
€00,-	€ 00,- tot €00,-	€ 00,-	€ 00,- tot € 00,-

Bij de huurexploitatieraming is uitgegaan van de volgende ramingen en parameters:

Exploitatieperiode	40 jaar
Gemiddelde huuropbrengst per jaar (kale huur)	€ 0,-
Gemiddelde huuropbrengst per jaar	€ 00,-
Huurstijging per jaar	2%
Leegstandspercentage (mutatieleegstand)	5%
Totale geschatte stichtingskosten (bouw- plus aankoopkosten)	€00,-
Geschatte onderhoudskosten per jaar	€ 00,-
Geschatte beheerskosten per jaar	€ 00,-
Kostenstijging per jaar	2%
Financieringsrente eerste 10 jaar	5%
Financieringsrente resterende periode	6%
Restwaarde (na afloop exploitatieperiode)	€ 00,-

Variant 3

De geraamde bouwkosten van deze varianten worden in onderstaande tabel weergegeven. De bouwkosten worden geraamd op € 0,- tot € 0,- per m² BVO.

Geraamde kosten casco herstel hele pand	Geraamde kosten inbouw en aanpassing hotel	Geraamde kosten inbouw en aanpassing restaurant	Totale geraamde bouwkosten
€00,-	€ 00,- tot € 00,-	€00,-	€ 00,- tot €00,-

Toelichting berekening en uitkomst

De marktwaarde van het complex wordt geschat op € 00,- tot €00,-. Aangezien de bouwkosten naar schatting tussen € 00,- en € 00,- bedragen, wordt de residuele waarde van het perceel geschat op maximaal circa € 00,-.

..... [ETC]

Bij de huurexploitatieraming is ervan uitgegaan dat het gehele complex wordt verhuurd aan één exploitant. Daarnaast is uitgegaan van de volgende ramingen en parameters:

Exploitatieperiode	20 jaar
Gemiddelde huuropbrengst gehele complex per jaar	€ 00,- tot € 00,-
Huurstijging per jaar	2%
Leegstandspercentage	nvt
Totale geschatte stichtingskosten (bouw- plus aankoopkosten)	€ 00,-
Geschatte onderhoudskosten per jaar	€ 00,-
Geschatte beheerskosten per jaar	€ 00,-
Kostenstijging per jaar	2%
Financieringsrente eerste 10 jaar	5%
Financieringsrente resterende periode	6%
Restwaarde (na afloop exploitatieperiode)	€00,-

4.3 Financieringsmogelijkheden

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Laagrentende lening Nationaal Restauratiefonds
- Nieuw rijksbeleid in ontwikkeling voor Restauratie en Herbestemming
- Subsidierегeling stimulering herstemming monumenten
- Drents Monumentenfonds (laagrentende lening)
- Stichting Volkshuisvesting Nederland (laagrentende lening)

Nationaal Restauratiefonds (Restauratiefonds-hypotheek)

Eigenaren van rijksmonumenten hebben de mogelijkheid om een laagrentende lening aan te vragen bij het Nationaal Restauratiefonds. De hoogte van de hypotheek is afhankelijk van de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten van de restauratie.

Nieuw rijksbeleid voor Restauratie en Herbestemming

Voor restauratie van rijksmonumenten investeert het Rijk vanaf 2012 jaarlijks 37 miljoen euro. Restauratieprojecten waarbij herbestemming speelt, worden hiermee volop ondersteund. Het geld komt beschikbaar in de vorm van leningen of subsidies die worden toegekend door de provincies. Uitgangspunt is dat een eigenaar een beroep kan doen op een laagrentende lening. Als dat niet mogelijk is, kan subsidie worden aangevraagd. Naar verwachting komt

het Rijk in de loop van dit jaar met een nadere uitwerking.

Subsidierегeling stimulering herbestemming monumenten

Deze rijkssubsidierегeling is op 1 november 2011 van kracht geworden. Het betreft hier het stimuleren van de eigenaar of potentiële initiatiefnemer om tot herbestemming te komen. Eén van de onderdelen is de deelregeling Wind- en Waterdichthouden. Het doel van deze regeling is het voorkomen van (verder) verval gedurende de verkennings- en planvormingsfase van een herbestemming. Het wind- en waterdicht houden omvat sobere en doelmatige werkzaamheden die er op gericht zijn (verder) verval te voorkomen.

Drents Monumentenfonds (laagrentende lening)

De provincie Drenthe heeft een Drents Monumentenfonds waaruit eigenaren van provinciale monumenten een laagrentende lening kunnen aanvragen voor de financiering van de restauratiekosten van het pand.

In 2012 wordt onderzocht hoe dit fonds ook anders kan worden ingezet, bijvoorbeeld door:

- eigenaren van karakteristieke panden t/m rijksmonumenten te laten deelnemen;
- naast restauratiekosten ook kosten voor herbestemming voor een laagrentende lening in aanmerking te laten komen.

Een dergelijke lening wordt aangevraagd via een door de provincie aangewezen organisatie. Het Nationaal Restauratiefonds verstrekt de lening.

Stichting Volkshuisvesting Nederland (laagrentende lening)

Gemeenten zijn deelnemer bij de Stichting Volkshuisvesting Nederland (SVn). Dit betekent dat gemeenten de mogelijkheid hebben om aan de doelgroep starters een laagrentende lening te verstrekken.

Conclusie

De verschillende financieringsmogelijkheden bieden perspectief voor de herbestemming van een gebouw. In het bijzonder het nieuwe rijksbeleid voor Restauratie en Herbestemming zou een oplossing kunnen bieden om bijvoorbeeld een onrendabele top af te dekken. Ook een laagrentende lening via het Nationaal Restauratiefonds kan de investeringskosten omlaag brengen.

4.4 Risicoanalyse

Elk vastgoedproject brengt risico's met zich mee. Naarmate de ontwikkeling van een project vordert komen deze projectrisico's beter in beeld. Het is belangrijk dat de risico's in iedere fase van ontwikkeling worden onderkend en worden ingeschat met de in die fase beschikbare kennis. In deze paragraaf zijn daarom de belangrijkste risico's benoemd zoals die in dit stadium, de initiatief- en onderzoeksfase, bekend zijn. De risico's worden per vervolgfase benoemd.

Risico's ontwerp- en ontwikkelingsfase

- Niet kunnen verkrijgen van benodigde vergunningen en ontheffingen;
- Ontmoeten van bezwaren van omwonenden en andere belanghebbenden;
- Verlies van politiek draagvlak en veranderend overheidsbeleid;
- Optreden van planwijzigingen, waardoor vertraging in het proces ontstaat en ontwerpkosten toenemen;
- Ontwikkelingen in de marktvraag, waardoor ingeschatte opbrengsten moeten worden bijgesteld;
- Renteverliezen als gevolg van vertragingen. Vertraging kan bijvoorbeeld optreden indien er aanvullende onderzoeken moeten worden gedaan naar de staat van de constructie, de aanwezigheid van beschermde flora en fauna, etc. Renteverliezen hebben vanzelfsprekend een grote invloed op het rendement van het project;
- Investeringsrisico's: niet kunnen verkrijgen van financiering/onvoldoende middelen, tegen-

vallende subsidies, stijgende financieringsrente.

Risico's realisatiefase

- Aanwezigheid bodemverontreiniging (bij grondwerkzaamheden). In variant 2b is nieuwbouw gepland. Daarvoor zijn grondwerkzaamheden noodzakelijk. Indien de grond verontreinigd blijkt te zijn, zal er sanering plaats moeten vinden. Dit leidt enerzijds tot saneringskosten en anderzijds tot vertraging in de uitvoering;
- Aanwezigheid (verborgen) asbest in het gebouw. In het gebouw is tijdens de inspectie asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het is niet uitgesloten dat tijdens de bouwwerkzaamheden nog meer asbest wordt aangetroffen. Ook hier bestaat het risico op saneringskosten en vertraging;
- (Verborgen) gebreken in het gebouw. Met name gebreken aan constructies en fundering kunnen leiden tot extra kosten en vertraging;
- Aanwezigheid van kabels en leidingen. Met name bij het realiseren van de nieuwbouw bestaat het risico dat er kabels en leidingen in de grond liggen die moeten worden verwijderd en/of verplaatst, wat kosten met zich meebrengt;
- Vertraging als gevolg van het aantreffen van archeologische bodemvondsten, beschermde flora en fauna, of als gevolg van andere (juridische) aspecten (fijn stof, geluidhinder, bouwregelgeving, monumentenwetgeving, arbo-wetgeving etc.);
- Tegenvallende prestaties van de aannemer, bouwfouten;

- Schade aan belendende percelen en openbare ruimte bij het verrichten van bouwwerkzaamheden, waardoor de kosten van herstel of schadeclaims voor rekening van het project komen;
- Gebruikelijke bouwrisico's, zoals vertraging in de uitvoering als gevolg van weersomstandigheden en onvoorzien meerwerk.

Risico's exploitatiefase

- Onverwacht hoge beheer- en onderhoudskosten;
- Tegenvallende marktvraag, waardoor lagere huuropbrengsten of leegstand kunnen optreden. De afgelopen jaren hebben aangetoond dat de marktsituatie snel kan veranderen;
- Hoge financieringsrente, bijvoorbeeld bij het aflopen van de termijn waarop de rente van een financiering is vastgezet;
- Tegenvallende restwaarde (bij eventuele verkoop).

5

conclusie & advies

Conclusie

Met de uitkomsten van de exploitatieberekeningen in dit rapport is er meer duidelijkheid gekomen ten aanzien van een reële markt waarde van het pand. [ETC]

Nadelen gebouw en locatie

XXXXXXXXXXXXXX

Voordelen gebouw en locatie

XXXXXXXXXXXXXX

Uit de programmatische verkenning zijn [XXX] varianten voortgekomen.

- Variant 1:
- Variant 2:
- Variant 3:
- [ETC]

Voor de gekozen varianten zijn elementen kostenramingen voor inbouw- en aanpassing opgesteld. De kosten voor cascoherstel zijn geraamd op € 00,-.

Variant 1,

Variant 2,

Variant 3,

[ETC]

Advies

Het voorhuis en de straatgevel van de deel van de boerderij hebben hoge historische waarde en zijn bovendien zeer beeldbepalend in het beschermde dorpsgezicht. De boerderij maakt deel uit van de oude dorpskern van Havelte waarvan het oorspronkelijke karakter behouden is gebleven. Het wijzigen van voorhuis (inclusief interieur) en de straatgevel moet zoveel mogelijk worden beperkt. Een aanvullende nieuwbouw en een nieuwe inrichting van het terrein zal zorgvuldig ingepast moeten worden in de ruimte. Zo kan vanaf de Kosterijweg de karakteristieke openheid (ervaarbaar) blijven.

Omdat we te maken hebben met een rijksmonument zal er zeer behoedzaam en met veel kennis van zaken met het gebouw en haar omgeving moeten worden omgegaan. Om tot een geslaagde herbestemming te komen vraagt een verbouw en renovatieplan om een grote deskundigheid en creativiteit van betrokken partijen.

6

bronnen & literatuur

Literatuur

Boekholt, P. Th. F. M., J. Bos en M. A.W Gerding, *Gemeentehuizen in Drenthe*, Meppel 1991.

Bot, P., *Vademecum, historische bouwmaterialen, installaties en infrastructuur*, Alphen aan de Maas 2009.

Hendriks, I. & J. van der Hoeve, *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek. Lezen en analyseren van cultuurhistorisch erfgoed*, Den Haag 2009.

Luttrop, F. H., *Havelte in grootmoeders tijd*, 2^{de} druk, Zaltbommel 1987 (foto 14).

Oosting, J., e.a., *Eén mo(nu)ment voor uw monumentale omgeving*, Meppel 1997.

Reijs, N., *Kunstreisboek Drenthe*, 8^{ste} druk, Zeist 1986.

Stenvert, R., e.a., *Monumenten in Nederland, Drenthe*, Zwolle 2001.

Websites

http://nl.wikipedia.org/wiki/Lijst_van_rijksmonumenten_in_Havelte
<http://www.bing.com>
<http://www.cultureelerfgoed.nl>
<http://www.cultureelerfgoed.nl/landschap/landschappen-in-nederland/rce-stads-en-dorpsgezichtenkaartlaag>
<http://www.drentsarchief.nl>
<http://www.gemeentewesterveld.nl>
<http://www.google.nl>
<http://www.kadaster.nl>
<http://www.natuurmonumenten.nl>
<http://www.provincialemonumentendrenthe.nl>
<http://www.watwaswaar.nl>

Aanwijzingsbeschikking BDG 10 maart 1969
http://livelink.archis.nl/livelink/lisapi.dll/fetch/2000/2956909/3042155/8502968/8508196/8506815/BESLUIT_aanwijzing_1321.pdf?nodeid=8516043&vernum=-2

Begrenzingskaart
http://livelink.archis.nl/livelink/lisapi.dll/BEGRENZINGSKAART_aanwijzing_1321.jpg?func=doc.Fetch&nodeid=8516045&docTitle=BEGRENZINGSKAART_aanwijzing_1321%2Ejpg&viewType=1

Toelichting bij BDG
http://livelink.archis.nl/livelink/lisapi.dll/fetch/2000/2956909/3042155/8502968/8508196/8506815/TOELTOELICH_aanwijzing_1321.pdf?nodeid=8516044&vernum=-2

colofon

Interieurarchitectenbureau Siemer
Ontwerpbureau voor verbouw en restauratie
Bezembinderstraat 4
9403 VT Assen
T 0592 312414
E siemer@home.nl
I www.bureau-siemer.nl

Opdrachtgever:
Gemeente Westerveld
Raadhuislaan 1
7981 EL Diever

© 2012 Interieurarchitectenbureau Siemer

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

[illegible]