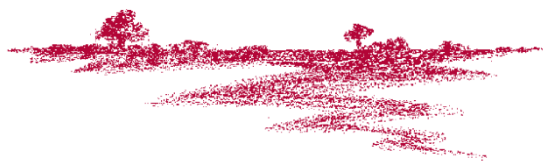

Het Drentse Landschap



Verzoek principebesluit Westeinde 53-59 te Dwingeloo (Oldengaerde)

Aan: College van B&W van de gemeente Westerveld

Van: Stichting Het Drentse Landschap

Datum: 13 april 2016

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Het Drentse Landschap verwierf in 2013 het eigendom van het landgoed, nadat het eeuwenlang in privaat bezit was geweest. De familie Willinge heeft het landgoed overgedragen aan Het Drentse Landschap vanuit de behoefte om het waardevolle ensemble in stand te houden. Het Drentse Landschap heeft het beschermen, beheren en in stand houden van natuur, landschap en erfgoed als doelstelling.

De havezate doet op dit moment dienst als vakantieverblijf van de oorspronkelijke eigenaren, de familie Willinge. Het grootste deel van de tijd staat het gebouw echter leeg. Om verval en verlies van cultuurhistorische waarden te voorkomen is het noodzakelijk het landgoed te revitaliseren. Daarvoor worden de havezate en het bouwhuis gerestaureerd en krijgen zij voor een deel een nieuwe functie. De daglonerswoning wordt gerenoveerd en de tuin wordt hersteld. Stichting Het Drentse Landschap investeert hierin de komende jaren naar verwachting ruim 2 mln euro.

In het bestemmingsplan buitengebied hebben de havezate en het bouwhuis de bestemming Wonen - Landgoed. Hierin is opgenomen dat de locatie bestemd is voor woondoeleinden, met daaraan ondergeschikt onder meer dagrecreatief medegebruik.

In de nieuwe situatie bestaat het gebruik uit een combinatie van wonen, vakantieverblijven en een bijeenkomstfunctie. In hoofdstuk 2 wordt dit nader toegelicht.

Hierbij verzoeken wij het College van B&W van de gemeente Westerveld in principe mee te werken aan de voorgenomen herbestemming van het landgoed Oldengaerde.

1.2 Doelstellingen

De revitalisering van Oldengaerde heeft als doel het duurzaam instandhouden en versterken van de cultuurhistorische waarden van de locatie. Maar er zijn ook andere belangen mee gediend. Zo wordt de locatie ontsloten waardoor de belevingswaarde voor de inwoners van Dwingeloo en daarbuiten wordt vergroot. Voor het eerst in letterlijk eeuwen wordt het gebouw voor het publiek toegankelijk.

Niet alleen in sociaal opzicht zal er sprake zijn van een sterkere binding met de omgeving, ook fysiek zal die verbinding worden versterkt. De revitalisering heeft ook betrekking op de tuin- en parkaanleg, waardoor de algehele situationele betekenis in ogenschouw wordt genomen, de relatie met het omliggende landschap wordt versterkt (zichtlijnen, wandelpaden, overgang landgoed/cultuurland) en het beheer zich ook zal richten op versterking van natuurwaarden.

Er is ook een economisch belang. Bij de planvorming, restauratie en beheer zullen veel mensen, bedrijven en organisaties betrokken zijn. De bouwsector krijgt een impuls, niet alleen vanwege de bouw zelf, maar ook na oplevering, in de vorm van onderhoud. Na de realisatie zal Oldengaerde een permanente impuls geven aan de toeristisch-recreatieve infrastructuur in de regio. Ook dit zorgt voor economische meerwaarde.

Het project zal eveneens een impuls geven aan de culturele infrastructuur in de omgeving. Er zal worden samengewerkt met lokale verenigingen, culturele instellingen en horeca om activiteiten te organiseren en faciliteren.

Tijdens de bouw zal Het Drentse Landschap zorgdragen voor leerling bouwplaatsen. Hierdoor krijgen jongeren de kans om zich te bekwamen in het vak van restauratie.

Ten slotte zal worden ingezet op duurzaamheidsmaatregelen. Door bouwkundige en innovatieve installatietechnische ingrepen wordt getracht het energieverbruik te minimaliseren.

1.3 Beschrijving landgoed Oldengaerde

Het landgoed Oldengaerde omvat naast de Rijksmonumentale havezate een omvangrijk en cultuurhistorisch waardevol ensemble van bijgebouwen, tuinen, tuinobjecten, grachten en park/bos. Van oorsprong was Oldengaerde één van de achttien havezaten in Drenthe. Hiervan resten er in de huidige tijd nog zeven. Vanwege de zeldzaamheid vormt Oldengaerde één van de belangrijkste cultuurhistorische ensembles van de provincie Drenthe. Binnen het kleine bestand van havezaten vormt Oldengaerde één van de fraaiste en gaafst bewaard gebleven exemplaren.

Het landgoed is vanaf de oorsprong bepalend geweest voor de omgeving, zowel in ruimtelijk, economisch als sociaal perspectief. Het landgoed is gelegen aan het Westeinde te Dwingeloo, dat in aanleg uit de 14^e of 15^e eeuw dateert en vanwege de relatief gave historische structuur in zijn geheel een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Het Westeinde wordt gekenmerkt door overwegend historische agrarische bebouwing, afgewisseld met voorname huizen, waarvan de havezate letterlijk en figuurlijk het middelpunt is.

Het landgoed was al voor 1420 in het bezit van de familie van Echten. Ook de kern van de havezate stamt uit die tijd. In 1717 kreeg het gebouw zijn huidige classicistische vorm en uitstraling, waarbij elementen uit de zogenaamde Vingboonsstijl zijn toegepast.

De tuin rondom de havezate werd eveneens in 1717 in symmetrische stijl ingericht met karakteristieke zichtlijnen, een 'grand canal' en diverse tuinornamenten, zoals vazen en een herculesbeeld. Aan de overzijde van de weg werd een overtuin ingericht, met eveneens een zichtas. Bij het landgoed horen tevens enkele bospercelen, die op een natuurlijke wijze overgaan in de tuin en het omliggende landschap.

Tegenwoordig is er één bouwhuis aanwezig, daterend uit het begin van de 18^e eeuw. In 1861 is het uitgebreid met een haaks aangebouwde boerenschuur. Het oorspronkelijke tweede bouwhuis is bij een brand in 1825 verloren gegaan.

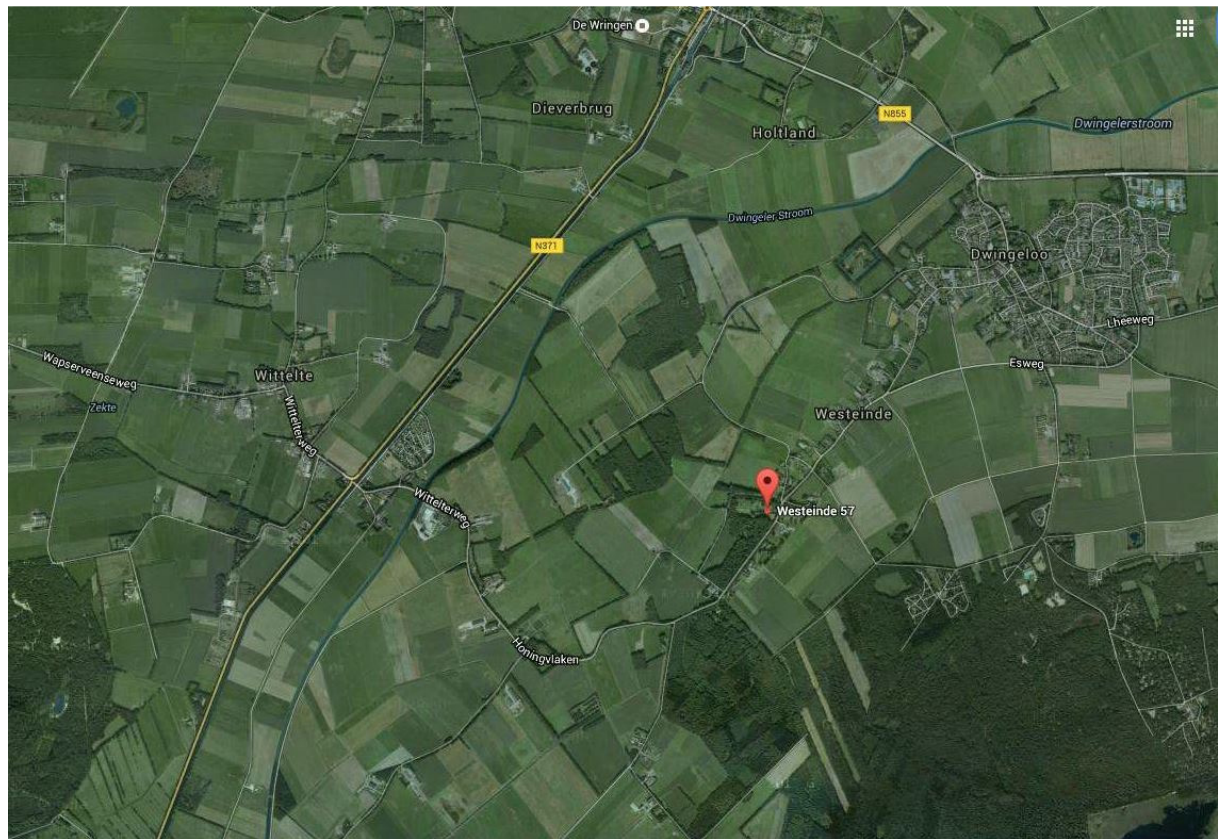
Het ensemble van het landgoed Oldengaerde omvat de volgende van rijkswege beschermde onderdelen:

- De havezate
- De aanleg van tuin en park
- Het bouwhuis
- De vroeg 19^e eeuwse daglonerswoning
- Een grafzerk uit 1723
- De 18^e eeuwse toegangsbrug met hek
- Het 19^e eeuwse toegangshek van de overtuin
- Een laat 18^e eeuwse zandstenen sokkel
- De 19^e eeuwse houten duiventil
- Het 18^e eeuwse zandstenen tuinbeeld



Historische foto van de havezate, links het bouwhuis (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

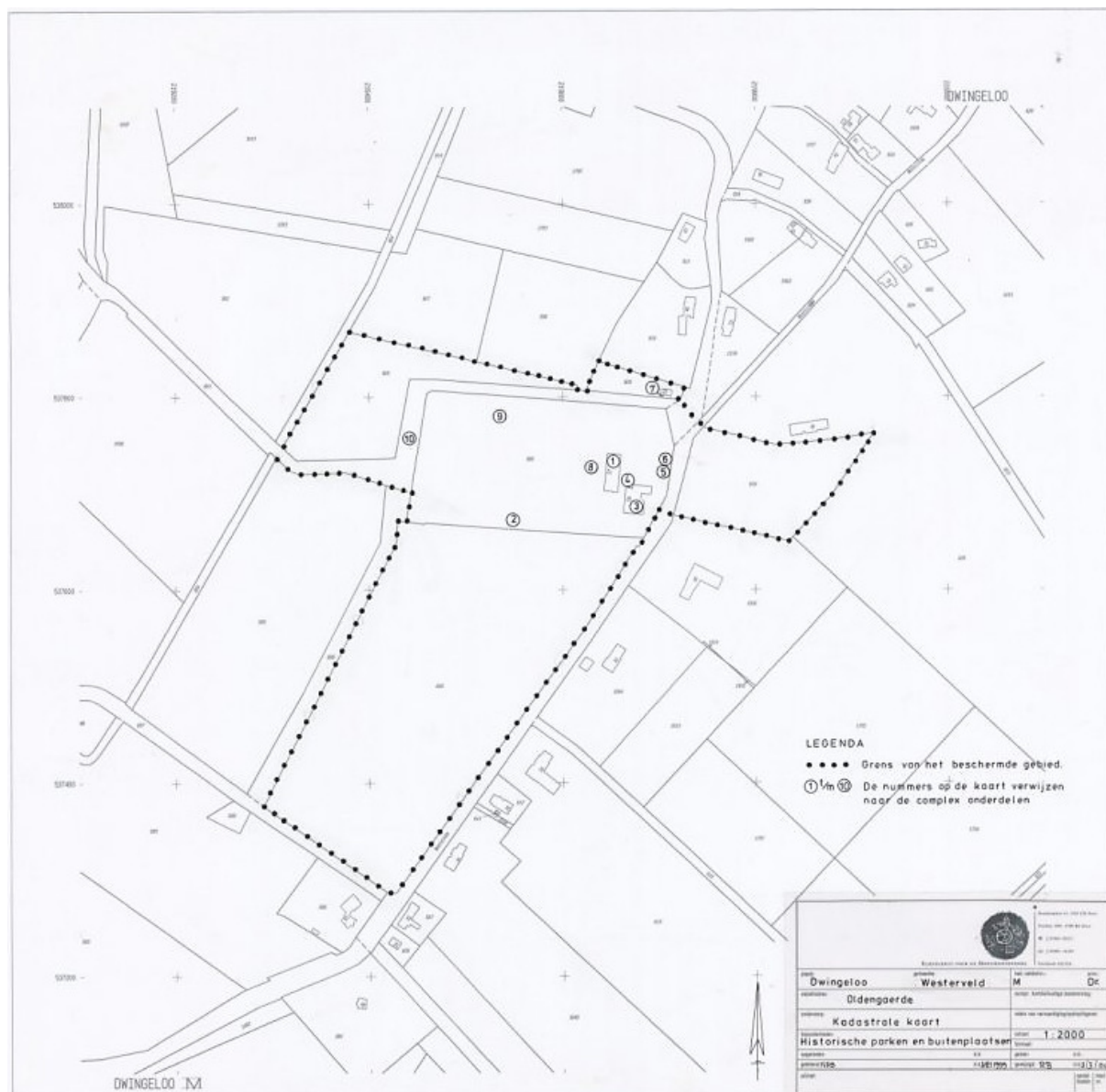
1.4 Situering/licging



Overzichtskaart van de ligging van het landgoed Oldengaerde (bron: Google Maps)



Luchtopname van het landgoed Oldengaerde, met in het noordoosten de havezate en het bouwhuis, de oostelijk en westelijk van de havezate gelegen tuinen en het zuidwestelijk gelegen park/bos (bron: Google Maps)



Overzicht van de begrenzing van het rijksbeschermd landgoed met de verschillende rijksmonumentale objecten (bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

2. Planbeschrijving

2.1 Toekomstige situatie

Havezate

De havezate fungeerde de afgelopen jaren als vakantieverblijf van de familie Willinge. Het grootste deel van het jaar stond de havezate echter leeg, wat zijn weerslag heeft gehad op de staat van het pand.

In de nieuwe situatie zal het linker gedeelte van de havezate deze functie behouden (begane grond en verdieping). Het gaat om de groen gekleurde ruimten op de bijgevoegde tekening.

De ruimten op de begane grond van het rechter gedeelte (suitekamers, haardkamer en salon) kunnen in de toekomst gebruik worden voor bijeenkomsten en activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Concerten
- Lezingen
- Exposities
- Bruiloften
- Recepties
- Vergaderingen
- Bedrijfspresentaties
- Etc.

Deze ruimten bieden gezamenlijk ruimte aan maximaal 150 mensen. In de praktijk zullen de meeste bijeenkomsten zorgen voor de aanwezigheid van circa 50 tot 100 bezoekers op eenzelfde moment. Er vinden geen bijeenkomsten plaats die het maximum van 150 personen overstijgen, tenzij er sprake is van bijzondere evenementen waarbij ook de buitenruimte wordt betrokken. Het kan bijvoorbeeld gaan om een fair. De verwachting is dat dit soort evenementen circa één of twee keer jaar plaatsvinden.

Er is geen sprake van een horecafunctie. Voor de catering tijdens bijeenkomsten zal gebruik worden gemaakt van externe horecabedrijven, bij voorkeur uiteraard uit Dwingeloo.

De bijeenkomsten zorgen voor een toename van de parkeerbehoefte. Uitgaande van twee tot drie personen per auto zal een gemiddelde bijeenkomst van 75 personen leiden tot een parkeervraag van circa 35 parkeerplaatsen. Verderop in dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het parkeren ruimtelijk wordt opgelost.

Op de verdieping, in het rechter gedeelte van de havezate, worden twee appartementen gerealiseerd, gericht op 'short stay'. Daarbij wordt gedacht aan de verhuur van de appartementen aan een 'artist in residence' of aan mensen die vanwege een scheiding op zoek zijn naar tijdelijke huisvesting (pauzewoning). Ook een verhuur als erfgoedlogies behoort tot de mogelijkheden.

Ten slotte wordt in het koetshuis, nu opslagruimte, gelegen in de rechter aanbouw van de havezate, een beheerderswoning gerealiseerd. De woning wordt bewoond door de beheerder van het landgoed, een vrijwilliger, die namens Het Drentse Landschap optreedt. De aanwezigheid van een beheerder op locatie is cruciaal om een goed beheer en onderhoud van het landgoed te kunnen waarborgen. De beheerderswoning betreft een kleine woning van circa 60 m² bruto vloeroppervlakte.

Bouwhuis

Het bouwhuis, nu in gebruik als woning, wordt geschikt gemaakt voor een gebruik als vakantiewoning voor acht personen, gericht op families. Er zal sprake zijn van een hoogwaardige vakantiewoning, in een onderscheidend segment. De vakantiewoning zal worden opgenomen in de formule 'Buitenleven Vakanties'. Deze formule betreft een samenwerkingsverband van Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en de 12 provinciale landschappen. Meer informatie over Buitenleven is te vinden op www.buitenlevenvakanties.nl.

Vanwege de unieke ligging, de monumentale uitstraling van de locatie en de professionele verhuur via Buitenleven Vakanties zal deze vakantiewoning een belangrijke aanvulling vormen op de bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur van de gemeente Westerveld.

De schuur aan/achter het bouwhuis blijft deels ongewijzigd. Er worden een aantal toiletten gerealiseerd ten behoeve van vrijwilligers die gebruik maken van de schuur, een Miva ten behoeve van bezoekers van het landgoed (in de havezate is het niet mogelijk een Miva te realiseren), en een tweetal bergruimten (voor de familie Willinge en de beheerder).

Achter in de schuur bestaat de mogelijkheid een eengezinswoning te realiseren. De realisatie van deze woning maakte het mogelijk huurinkomsten te genereren die kunnen worden ingezet om het complex in stand te houden.

Daglonerswoning

De daglonerswoning behoudt de functie als woning. Het pand wordt gerenoveerd en gerestaureerd met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Tuin/parkeren

Alle essentiële en waardevolle structuren en elementen van de tuin blijven gehandhaafd. Er is een tuinplan opgesteld dat richting geeft aan beheer en inrichting in de toekomst, waarbij de nadruk ligt op het versterken van de waarden van de tuin (uitheemse soorten vervangen door inheemse, herstellen profiel grand canal, herstel medaillon op het voorplein, etc.).

Tegelijkertijd wordt in het plan rekening gehouden met de wensen die vanuit het veranderende gebruik aan de buitenruimte worden gesteld. Zo wordt er rekening gehouden met het realiseren van zoveel mogelijk privacy tussen de verschillende gebruikers van de tuin, zoals de familie Willinge, de bewoners van de woning in de schuur van het bouwhuis en de bezoekers van de bijeenkomstfunctie.

Om de parkeervraag op te vangen worden in de overtuin 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit aantal is voldoende om de parkeervraag tijdens 'normale' bijeenkomsten en activiteiten op te kunnen vangen. De parkeergelegenheid wordt op een dusdanige wijze gesitueerd, dat het niet nodig is om bomen te rooien. Hiertoe is de tuin compleet ingemeten. Door om het parkeerveld een haag te plaatsen, zullen de auto's grotendeels aan het zicht worden onttrokken. De entree van de parkeerplaats loopt via de centrale as door de overtuin, waardoor de bestaande structuur blijft gehandhaafd. Er wordt geen nieuwe inrit aangelegd.

Mocht er behoefte zijn aan extra parkeerruimte, dan bestaat de mogelijkheid om de weide aan de andere zijde van de as in de overtuin in te zetten als overloopgebied voor parkeren. Hierdoor ontstaat geen parkeerdruk buiten het eigen terrein.

2.2 Economische haalbaarheid

Door realisatie van het project wordt beoogd een exploitatie voor de locatie op te zetten, waarmee in ieder geval de kosten van instandhouding worden gedekt. Met wonen en recreatief gebruik is het mogelijk om een kostendekkende exploitatie te realiseren. Dat maakt het mogelijk het landgoed duurzaam in stand te houden.

De exploitatie (één jaar) geeft het volgende beeld (bedragen zijn afgerond):

Jaarlijkse inkomsten:

- Appartementen verdieping havezate:	€ 12.500,-
- Bijeenkomstfunctie begane grond havezate:	€ 5.000,-
- Woning bouwhuis:	€ 10.000,-
- Beheerderswoning koetshuis:	€ 3.000,-
- Daglonerswoning:	€ 7.000,-
- Vakantiewoning bouwhuis:	€ 35.000,-
- Vakantiewoning havezate (Willinge):	€ 10.000,-
- Subsidies onderhoud, giften, etc.	€ 10.000,-

Jaarlijkse uitgaven:

- Onderhoudskosten havezate:	€ 15.000,-
- Onderhoudskosten bouwhuis:	€ 15.000,-
- Onderhoudskosten daglonerswoning:	€ 2.500,-
- Onderhoudskosten tuin en tuinobjecten:	€ 10.000,-
- Kosten beheer, belasting/verzekeringen:	€ 15.000,-
- Kosten beheer vakantiewoningen:	€ 25.000,-

Resultaat: **+ € 10.000,-**

Bijlagen

- Ontwerp havezate
- Ontwerp bouwhuis
- Ontwerp daglonerswoning
- Ontwerp tuin