

De heer H. F. Klinkhamer, architect
Waanderweg 23
7812 HZ Emmen

Kopie: Gemeente Borger-Odoorn
College van B&W en gemeenteraad
Postbus 3, 7875 ZG Exloo

Kopie: De heer Nijhof
Schoolstraat 14, 7872 PC Valthe

Kopie: Provincie Drenthe
De heer dhr. T. Grégoire, Ruimte en Wonen
Mevrouw L. Holthuis, Cultuur en Erfgoed

Kopie: Stichting tot Behoud Dorpsgezicht
Oud Valthe, p/a dhr. G.H. Vastenburg
Schaapskuilweg 2, 7872 PG Valthe



Nijlande, 30 september 2024

Betreft: plannen voor nieuwbouw aan rand van de es van Oud-Valthe, Schoolstraat 14 in Valthe (“Erve Nijhof”)

Geachte heer Klinkhamer,

Allereerst hartelijk dank voor uw uitnodiging waardoor wij op 31 juli jl. ter plekke kennis hebben kunnen nemen van uw laatste plannen.

Naar aanleiding van de bezwaren die stichting Drents Agrarisch Erfgoed en Erfgoedvereniging Heemschut eerder hadden geuit over de plannen voor 7 woningen op de erve Nijhof, is er een overleg geweest tussen ons, uzelf en de heer Nijhof. We hebben ter plekke uw nieuwe plan bekeken. Naar aanleiding van een brief van de provincie hebt u aangegeven dat er plaats is voor 4 woningen met een gezamenlijk woonoppervlak van 500 m². Als enige obstakel voor de realisatie van dit plan noemde u de schuur die in 2014 kadastraal geregistreerd is. Alleen als er geen salderingsregeling kan worden getroffen ter compensatie voor deze schuur zou de bouw niet door kunnen gaan. Ervan uitgaande dat deze belemmering zich niet voordoet zullen volgens uw nieuwe plan 4 woningen gerealiseerd worden in een cluster achter op het erf.

Hoewel het aantal woningen in dit plan nu minder is dan 7 neemt dit onze zorgen niet weg. Naar onze mening zullen de woningen met bijkomende tuinen en opstallen de ontstane ruimte, na sloop van schuren en opstallen, naar alle waarschijnlijkheid weer opvullen. Weliswaar in een andere setting, wellicht minder volumineus, maar net als de huidige agrarische bebouwing, bouwvlakvullend en oprukkend naar de es. Dit zal de beleefbaarheid en het karakter van de es en de karakteristiek van de randbebouwing ter plaatse ingrijpend veranderen.

Ons advies is dan ook om meer te streven naar een zorgvuldige inpassing van de nieuwbouw in de bestaande structuur, zodanig dat de belangrijkste karakteristieken van het esdorpenlandschap op en rond de locatie blijven bestaan. Het meest wezenlijke daarbij is dat de inpassing aansluit bij zowel de bestaande brinkenstructuur van Oud-Valthe als bij de es. Meer aansluiten bij het bestaande wegen- en padenpatroon en het herstellen van vrij zicht op de es vanuit de Schoolstraat is daarbij essentieel. Om de bebouwing op een natuurlijke wijze aan te laten sluiten bij de historische structuur van het dorp bevelen we aan om niet te strikt vast te houden aan de huidige omkadering van de bebouwde erve Nijhof. Door de bebouwing iets meer uit te waaiëren en meer te situeren langs de randen van de es kan worden voorkomen dat de bebouwing nóg verder de es op gaat dan nu al het geval is. Ook valt te overwegen het aantal bouwvolumes te beperken en in plaats van 4, minder volumes te realiseren. Zo kan meer ruimte ontstaan voor doorzichten en ontstaat meer kans op een goede inpassing binnen de bestaande structuur.

In dat kader is het herontwikkelen van het voormalige schoolgebouw – nu een schuur – tot appartementengebouw mogelijk een te heroverwegen optie. Met een dergelijke ontwikkeling kan tevens een karakteristiek element uit de geschiedenis van Oud-Valthe en een architectonisch interessant gebouw voor het dorp herwonnen worden zonder het landschap verder aan te tasten. Tegelijkertijd kan hiermee een wezenlijke bijdrage geleverd worden aan het oplossen van het woningvraagstuk.

Voor een zorgvuldige inpassing met behoud van historische waarden en de landschappelijke inkadering van de nieuwbouw is nader cultuurhistorisch landschappelijk onderzoek en een landschapsplan van een landschapsarchitect noodzakelijk. Daarnaast is het van belang om bij de vergunningverlening door de gemeente, de randvoorwaarden van de cultuurhistorisch landschappelijke inpassing helder te formuleren. Om de zichtlijnen vanaf het dorp naar de es open te houden is het in de gepresenteerde opstelling bijvoorbeeld nodig dat de erfafscheidingen tussen de nieuwe woningen niet hoger mogen worden dan ca. 60cm en dat hogere beplanting en opstallen op de erven in bepaalde zones achterwege blijven. Bij de verkoop van de percelen zou een en ander dan in een kettingbeding in de akte moeten worden opgenomen, om ook in de toekomst vrij zicht te waarborgen. Echter, gezien de weerbarstige praktijk om dergelijke voorwaarden blijvend te handhaven, met als gevolg het alsnog dichtslippen van de doorzichten, hebben wij een sterke voorkeur voor de eerder in deze brief genoemde oplossingsrichtingen.

Gaarne zijn wij bereid om met de opdrachtgever en uzelf nader te overleggen over een verantwoorde invulling van de bouwplannen.

Met vriendelijke groet,

Namens het bestuur van de stichting Drents Agrarisch Erfgoed, mede namens
Erfgoedvereniging Heemschut Drenthe,

A. van Haeringen, secretaris stichting DAE
Nijlande 1
9452VA Nijlande