



Wonen op het erf Huis te Zeijen, te Zeijen

*Een pilot
September 2015*



Wonen op het erf bij Huis te Zeijen, te Zeijen

Een pilot

Dit rapport is een verslag van een oplossing naar een vraag hoe nieuwbouw in het buitengebied in de provincie Drenthe en in de gemeente Tynaarlo vorm te geven. Het Project is in deze tijd zeer relevant en daarom als pilot aangewezen. Het streven is naar een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

[REDACTED] van Buro Greet Bierema uit Nijeholtpade is gevraagd om te assisteren. Zij heeft zich als landschapsarchitect onder anderen gespecialiseerd in boerenerven en is als zodanig gevraagd voor deze case. Deelnemers aan de pilot zijn de twee opdrachtgevers en initiatiefnemers [REDACTED] en [REDACTED] van Pathuis en Partners, architect [REDACTED] van KR8architecten, [REDACTED] en [REDACTED] van de provincie Drenthe en van de gemeente Tynaarlo [REDACTED]. De provincie is tevens opdrachtgever van deze pilot. Acht personen in totaal, wat een prettig aantal is om uiteindelijk samen aan een tafel te schetsen. Want de werkwijze is als volgt: na vooronderzoek en analyse van het landschap en het erf werd een "keukentafelgesprek" belegd op 25 augustus 2015. Na de toelichting over het vooronderzoek werd er over het erf gelopen en vervolgens geschetst. Samen het erf bezoeken, met de opgedane kennis in het achterhoofd, is een belangrijk onderdeel van deze werkwijze. Het uiteindelijke plan is hiervan het resultaat. Dit rapport heeft de vorm van een verslag, omdat voor de pilot de werkwijze net zo belangrijk is als het plan.

Het project

Het project "Huis te Zeijen" betreft een nieuw initiatief in Zeijen voor de toekomstige generatie senioren. Het gaat uit van gezond en actief vertoeven en is gebaseerd op het scheiden van wonen en zorg. Op deze locatie wordt in samenwerking met thuiszorgorganisatie Beter Thuis Wonen Thuiszorg een nieuwe onderneming opgestart, waarbij wonen, welzijn, dienstverlening, zorg, dagbesteding en toerisme onderdelen zijn van dit integrale concept. De bedoeling is om een groene omgeving te creëren waar zelfstandig gewoond kan worden in 16 levensloopgeschikte wooneenheden en waarbij een beroep op zorg en/of service gedaan kan worden. De bestaande boerderij Huis te Zeijen wordt getransformeerd naar ontmoetingsplek, zorgsteunpunt in combinatie met een Bed & Breakfast faciliteiten met beperkte horeca. De B&B-kamers zijn ook geschikt voor revalidatie en ziekenhuis verplaatste zorg. Doel is het hele plan duurzaam en energie neutraal uit te werken.



Huis te Zeijen, te zien vanaf de openbare weg

De achtergrond

De geschiedenis van de ontginning van het Zeijerveld

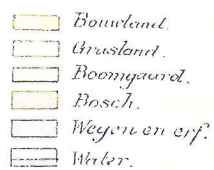
De geschiedenis van de plek wordt enkel verteld in relatie tot de boerderij Huis te Zeijen. Ook wordt kennis uit veldbezoek aan dit verhaal toegevoegd.

Op onderstaande historische kaart van 1895 is met een zwarte stip de locatie van de huidige boerderij ingetekend. Die locatie bevindt zich aan een toen reeds aanwezige rechte maar doodlopende zandweg, een kleine waterloop en een verhoging in het veld aan de rand van de Zuider Esch. Dat er water vanuit het noorden naar het zuiden stroomde is in het geaccidenteerd terrein goed te begrijpen. In die periode stond er geen bebouwing in het veld, deze concentreerde zich in de kern Zeijen. Ook op de kaart uit 1925 is dit patroon te zien.

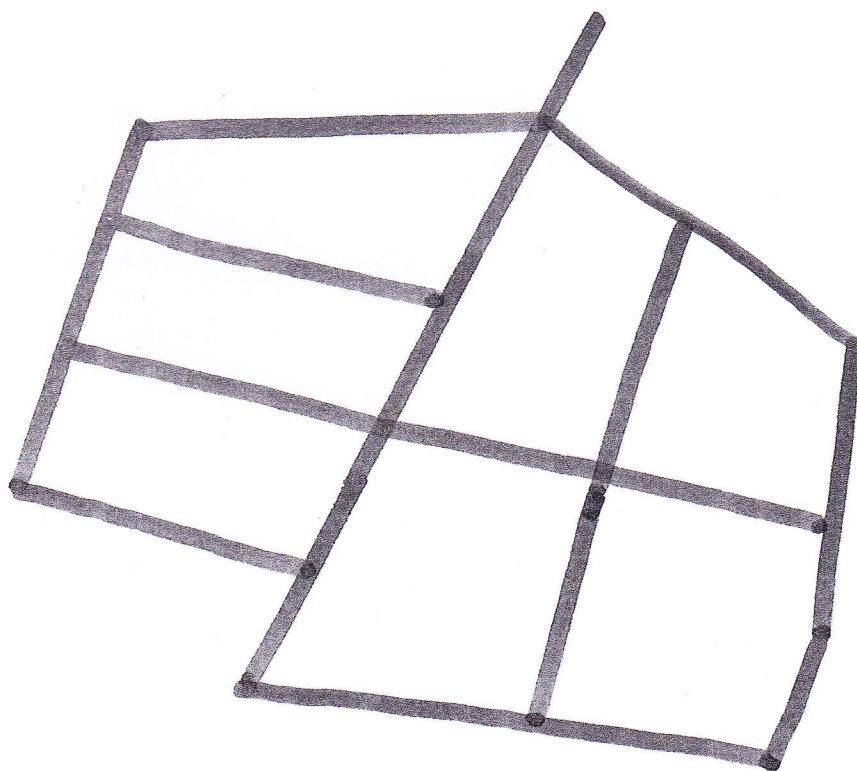
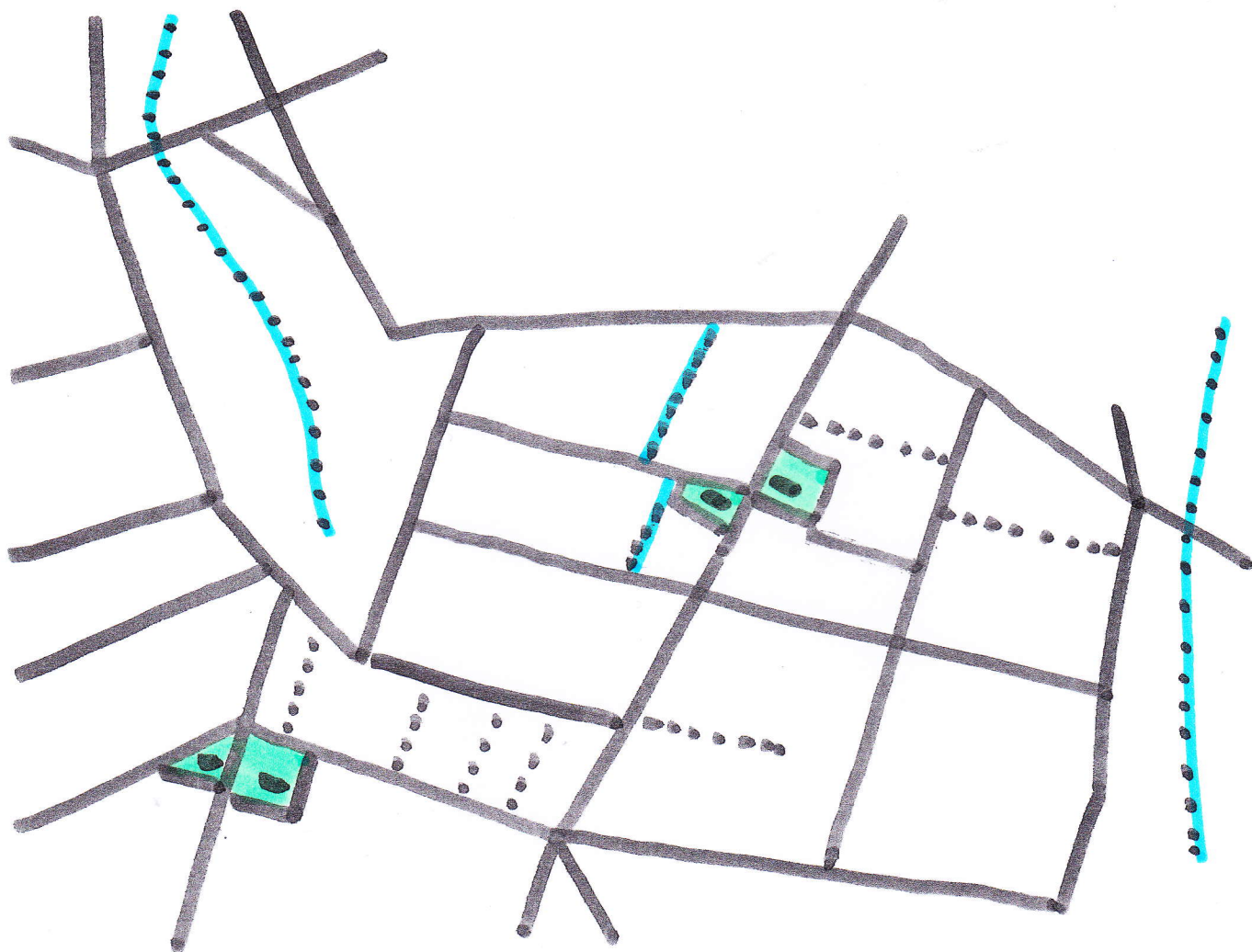


De ontginning van het heideveld in een hoogveen-ontginningslandschap kwam tot stand door het graven van kanalen richting Assen en door het verlengen van de reeds aanwezige weg naar het zuidwesten. Deze weg, Minister Cremerstraat, viel samen met een zichtlijn op de toren van Vries. Op de bijgevoegde kaart is te zien dat de ontginning plaats vond voor gemengde boerenbedrijven, maar dat de percelen hoofdzakelijk bouwlanden werden. De nieuwe boerenerven werden dikwijls in een cluster van twee erven gebouwd. In het geval van de boerderij Huis te Zeijen, kwam de Cremerhoeve aan de overkant van de weg. De twee boerderijen bevinden zich als cluster midden in een afzonderlijk deel van de gehele ontginning en werd omgeven door zeven ruime kavels. De geabstraheerde schets laat zien hoe het ontwerp van de ontginning was. De twee erven te samen moeten een cultuurschok te weeg hebben gebracht voor Zeijen. Zo groots waren de erven in de kern niet. De tekening van de ontginning geeft weer dat de rechte lijn dominant is en dat het geaccidenteerd terrein geheel wordt genegeerd en ook de geschiedenis van het esdorp Zeijen. De conclusie is dat de boerderij Huis te Zeijen midden in de geschiedenis van het ontginningslandschap en overige ontginningslandschappen staat en dat ontwikkelingen op het erf moeten gaan passen binnen deze geschiedenis.

SCHAAL 1 À 20.000.



5.



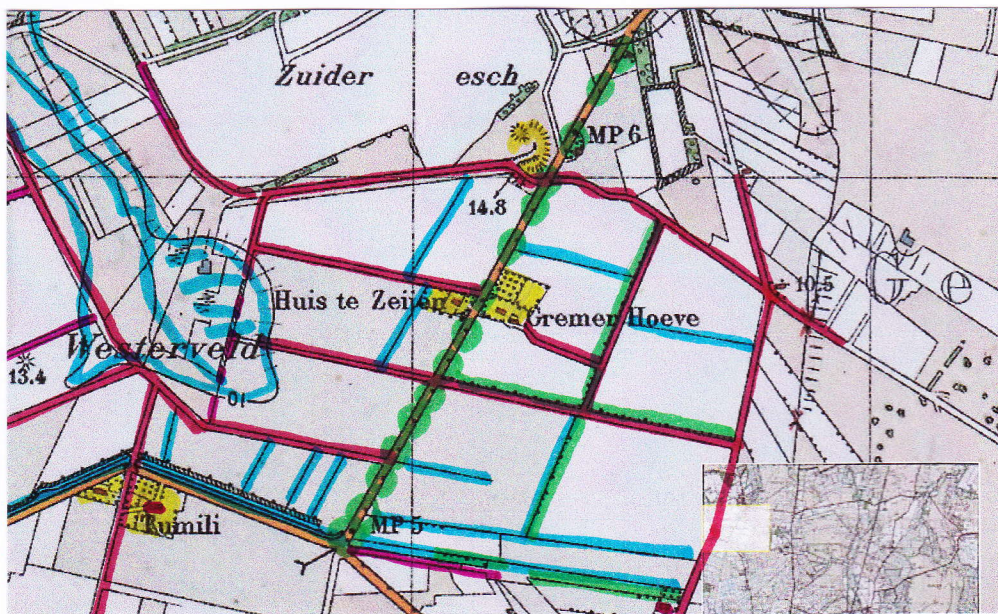
De geschiedenis van het erf t' Huis te Zeijen

Om de geschiedenis van het erf te kunnen doorgronden worden achtereenvolgens belangrijke wijzigingen in het landschap en op het erf beschreven, te zien op de historische kaarten uit 1930, 1960 en 1982 en een luchtfoto van Google earth uit 2009. De kaarten en de luchtfoto zijn ingekleurd. Opnieuw wordt alleen die informatie opgeschreven wat van belang is voor de toekomstige ontwikkeling op het erf Huis te Zeijen.

1930

Van de twee erven is het erf van de Cremerhoeve ruimer door een grote boomgaard met een kleine weide aan de noordzijde van het boerenerf. De zeven genoemde grote percelen zijn hoofdzakelijk afgescheiden door een padenpatroon. Het erf Huis te Zeijen bevindt zich aan de zuidzijde van zo 'n pad. De zeven percelen zijn onderverdeeld door sloten. De Minister Cremerstraat heeft een laanbeplanting gekregen. Tegenover het open landschap rond Huis te Zeijen stond een meer besloten landschap rond de Cremerhoeve met lijnbeplanting langs paden en sloten.

Op de vergroting van dezelfde kaart valt de ruime afstand op tussen de twee voorhuizen en de openbare weg. Niet alleen de Cremerhoeve had een boomgaard en een kleine weide, ook Huis te Zeijen. De boomgaard bevindt zich naast de voortuin en de weide achter de boerderij.



1960

Het kanalenpatroon is aangevuld met de Zeijerwiek. Het doorgaande padenpatroon op de twee boerenbedrijven is gewijzigd in doodlopende paden. De voor de landbouw noodzakelijke ontsluitingsweg is aan de noordzijde van het erf Huis te Zeijen afgesloten. De beplanting in het landschap bij de Cremerhoeve is verwijderd en op het terrein van Huis te Zeijen juist toegenomen. Aan de Minister Cremerstraat zijn enkele panden toegevoegd, waaronder kleine boerderijen en arbeiderswoningen. Door de hoogte in het terrein geel te kleuren is te zien dat de bebouwing juist op en aan de rand van het hoogste deel in het gebied staat.

Op de vergroting van die zelfde kaart uit 1960 valt het verschil in de richtingen in het landschap op. De verkavelingsrichting is een andere dan die van het boeren erf Huis te Zeijen zelf. Deze boerderij staat met de nok loodrecht op de Minister Cremerstraat en niet in de richting van de verkaveling. De nieuwe route over het erf scheidt het erf in twee delen. Op de kaart zijn vier bomen getekend op het voorerf, wat duidt op een voortuin met allure. Waarschijnlijk was er sprake van een Engelse landschapstuin met gazon en parkbomen. De huidige beuk en esdoorn en een hoogteverschil rond de esdoorn wijzen in die richting. De breedte van het voorerf is groter dan die van het achtererf door die kleine richtingsverdraaiing. Vlak achter de boerderij stond een grote bijschuur. Zo'n type schuur stond ook aan de overkant en komt bij overige erven in het gebied voor.



1982

In 1982 is te zien dat op de twee boerenbedrijven een vrijstaande ligboxenstal is gebouwd. De maat van deze gebouwen is groot, maar past als massa bij de oorspronkelijke bebouwing. De dakhelling wijkt echter af. Op het erf Huis te Zeijen staat de ligboxenstal in de zelfde lijn als het bijgebouw achter de boerderij. De bijshuur was als eerste verbouwd tot stal, met een mestkelder er onder. De nieuwe ligboxenstal staat dwars over de historische route heen. De uitbreiding van het erf is mogelijk geworden doordat het slotenpatroon aan de noordzijde van het erf fundamenteel is gewijzigd. Dit hield een verruiming van het erf in aan de noordzijde en een begrenzing aan de westzijde. De blauw gestippelde lijn geeft aan hoe het vroeger was.



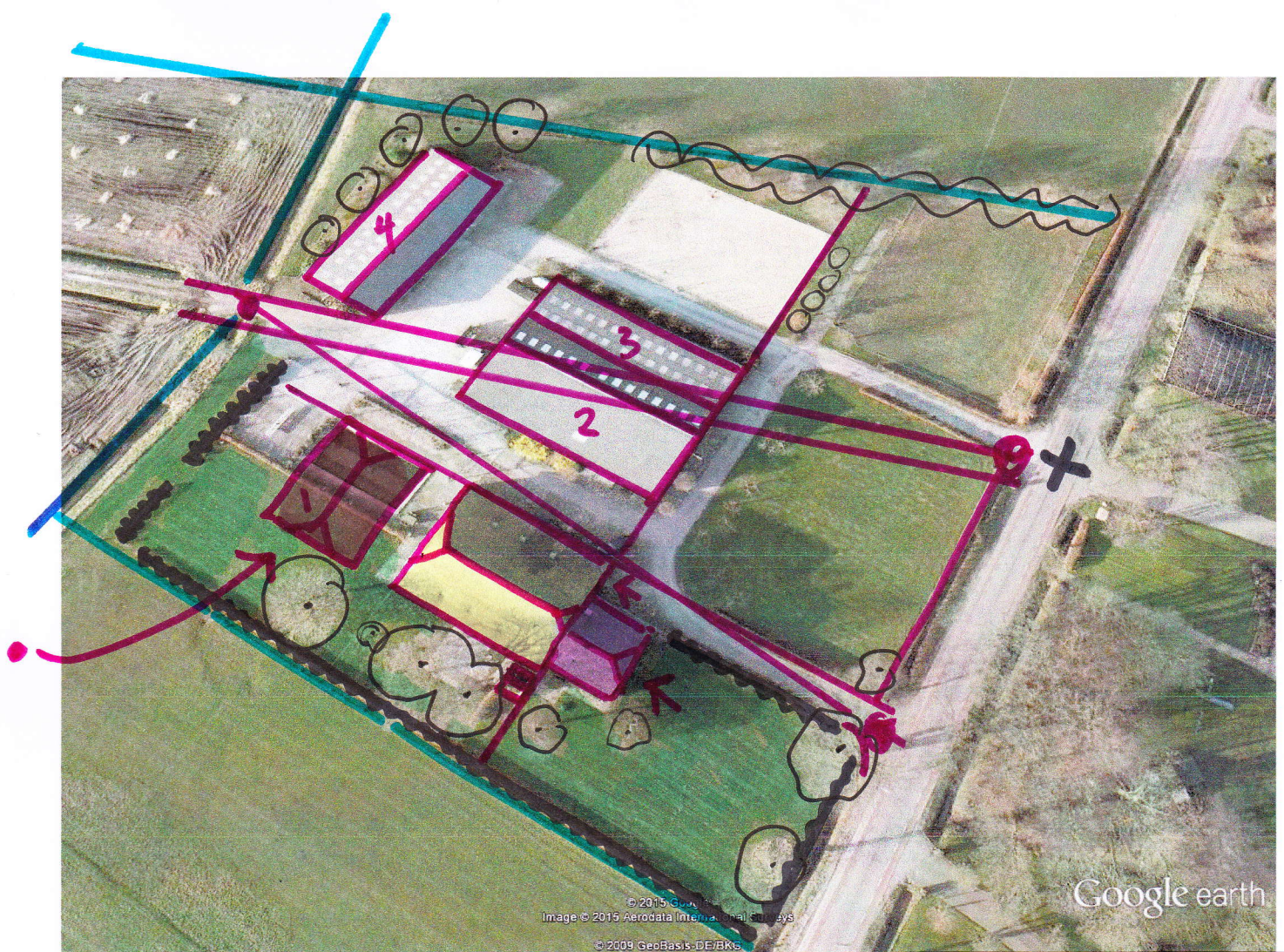
2009

Een eerste belangrijke wijziging op het erf was de verbouw van de gehele boerderij tot woning met kantoor aan huis en met de sloop van het bijgebouw direct achter de achterkant van de boerderij. De mestkelder werd een vijver. Het terrein rond de boerderij werd geheel tuin, omgeven door beukenhagen.

De tweede belangrijke wijziging was de voortzetting van de uitbreiding van het boerenerv tot aan de nieuwe sloot. De ligboxenstal werd aan de noordoostzijde uitgebreid en een werktuigenberging verrees aan de noordzijde. Al deze ontwikkelingen speelden zich af binnen het gebied achter, aan de noordoostzijde van het voorhuis. Het gehele brede voorterrein werd grotendeels omgeven door hagen, doorsneden door een nieuwe inrit naar het boerenervdeel. De aanzet van deze inrit was de historische dam over de sloot die parallel aan de Minister Cremerstraat loopt. De gebouwen werden landschappelijk ingepast met streekeigen bomen en struiken, waaronder eiken en wilgen. Helaas bleef de wand van de voormalige ligboxenstal het geheel detoneren.

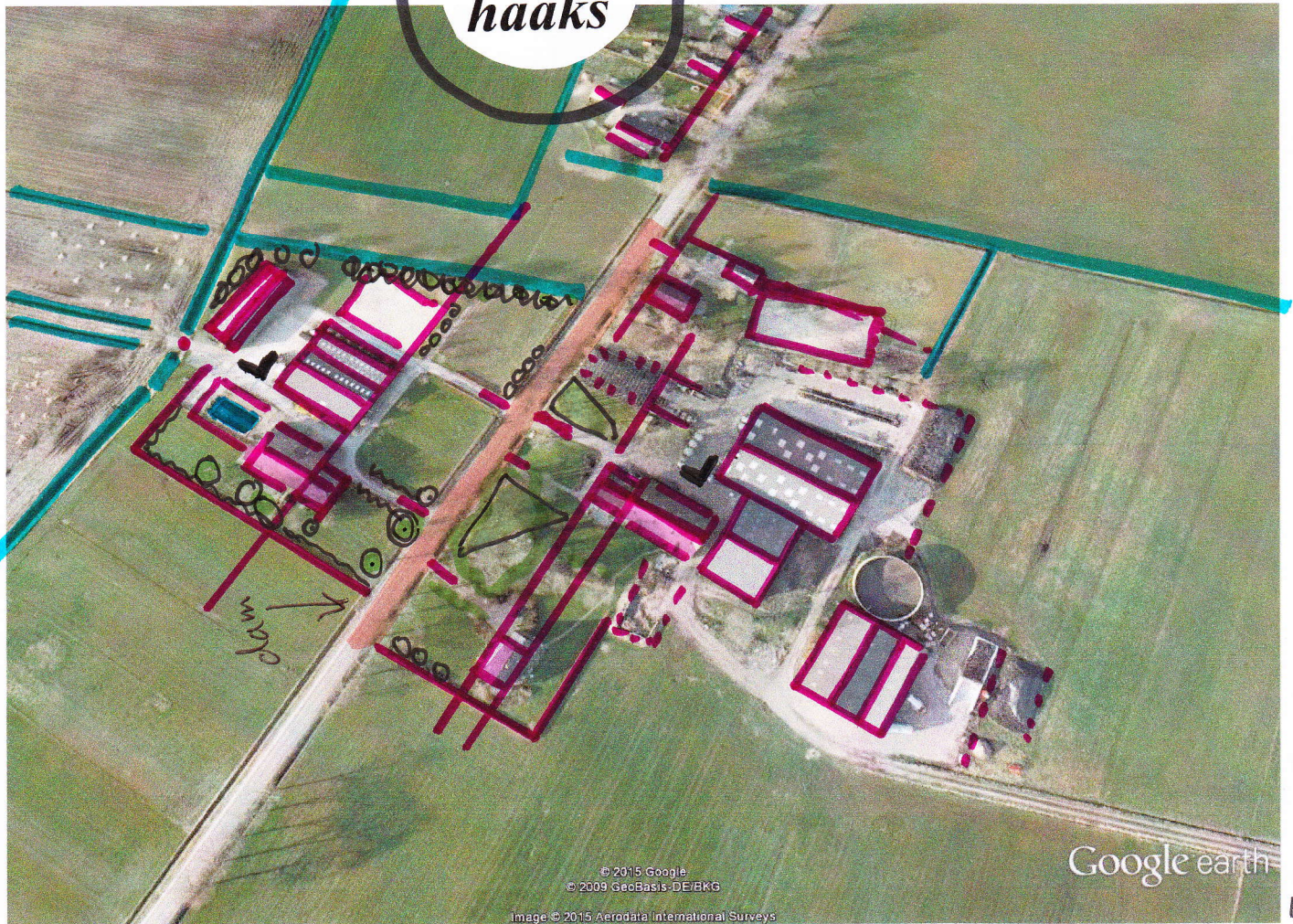
Ook de boerderij aan de overzijde van de weg werd in de breedte uitgebreid. Ook hier bleef het voorterrein in principe grotendeels open en groen.

De meest markante gebouwen in het boerenervencluster Cremerhoeve - Huis te Zeijen bestaan nog steeds. De rietendaken van de twee schuurdelen zijn dominant. De twee boerderijen zijn zeer de waard om gezien te worden. Alle gebouwen op de twee erven staan haaks ten opzichte van elkaar. Dit patroon past geheel in de ontginningswijze van het Zeijerveld.





*alles
haaks*



Andere boerenerven in het Zeijerveld

Tijdens een rondrit langs de diverse boerenerven in het Zeijerveld vallen twee erven met name op. Het zijn Anniehoeve en Oudveen. De twee boerderijen vertonen een sterke gelijkenis met 't Huis te Zeijen. Ondanks de groei van de bedrijven en de toename in bebouwing zijn de basiskenmerken behouden en zelfs versterkt. Alle bijgebouwen staan haaks ten opzichte van elkaar en hebben een kloeki massa. Het materiaalgebruik versterkt de hiërarchie. Het hoofdgebouw is het belangrijkste pand en is als enige in het geheel in baksteen gebouwd. Bij de overige gebouwen komt geheel of deels hout voor. Op de luchtfoto van Anniehoeve is de pleinruimte die is ontstaan door de bebouwing goed te zien. Het voorterrein is breed waardoor het aanzicht van het voorhuis domineert. Het open voorterrein wordt door bos aan weerszijden begrensd. Dit komt ook voor op de Cremerhoeve. De historische foto van deze boerderij toont de trots.



De luchtfoto van de Anniehoeve en de locatie van de genoemde erven



Anniehoeve



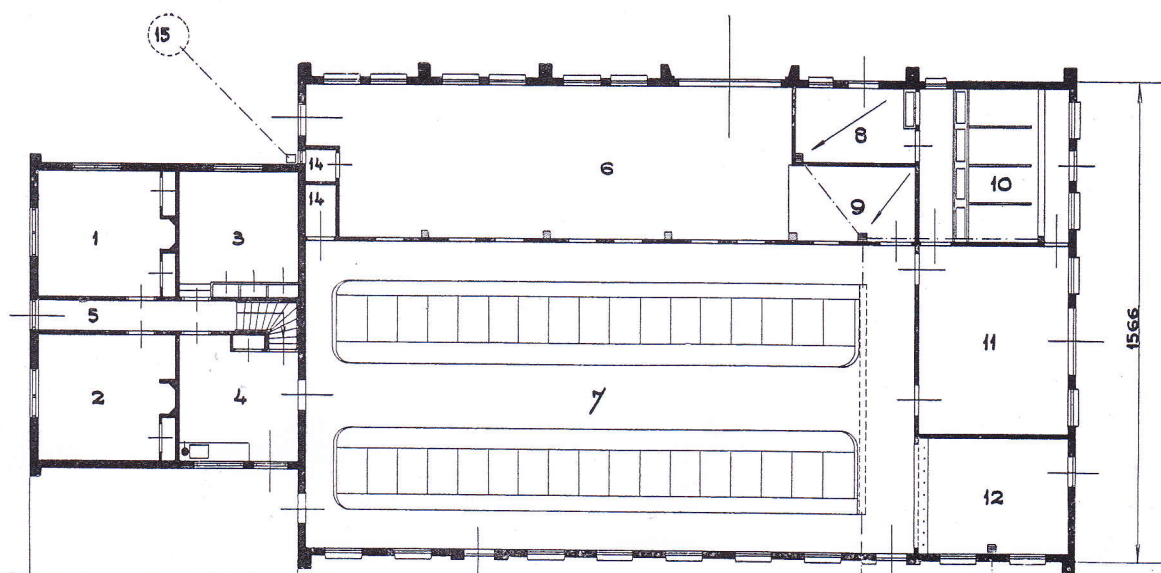
Oudveen

Legenda.

- | | | |
|--------------|-----------------|---------------------|
| 1. Kamer | 6. Doorrit | 11. Voederbereiding |
| 2. Woonkamer | 7. Koestal | 12. Jongveestal |
| 3. Opkamer | 8. Box | 13. Gierkelder |
| 4. Keuken | 9. Kalverhoek | 14. Privaat |
| 5. Gang | 10. Paardenstal | 15. Gierput |



BOERDERIJ OP HET „ZEIJERVELD” BIJ ASSEN.

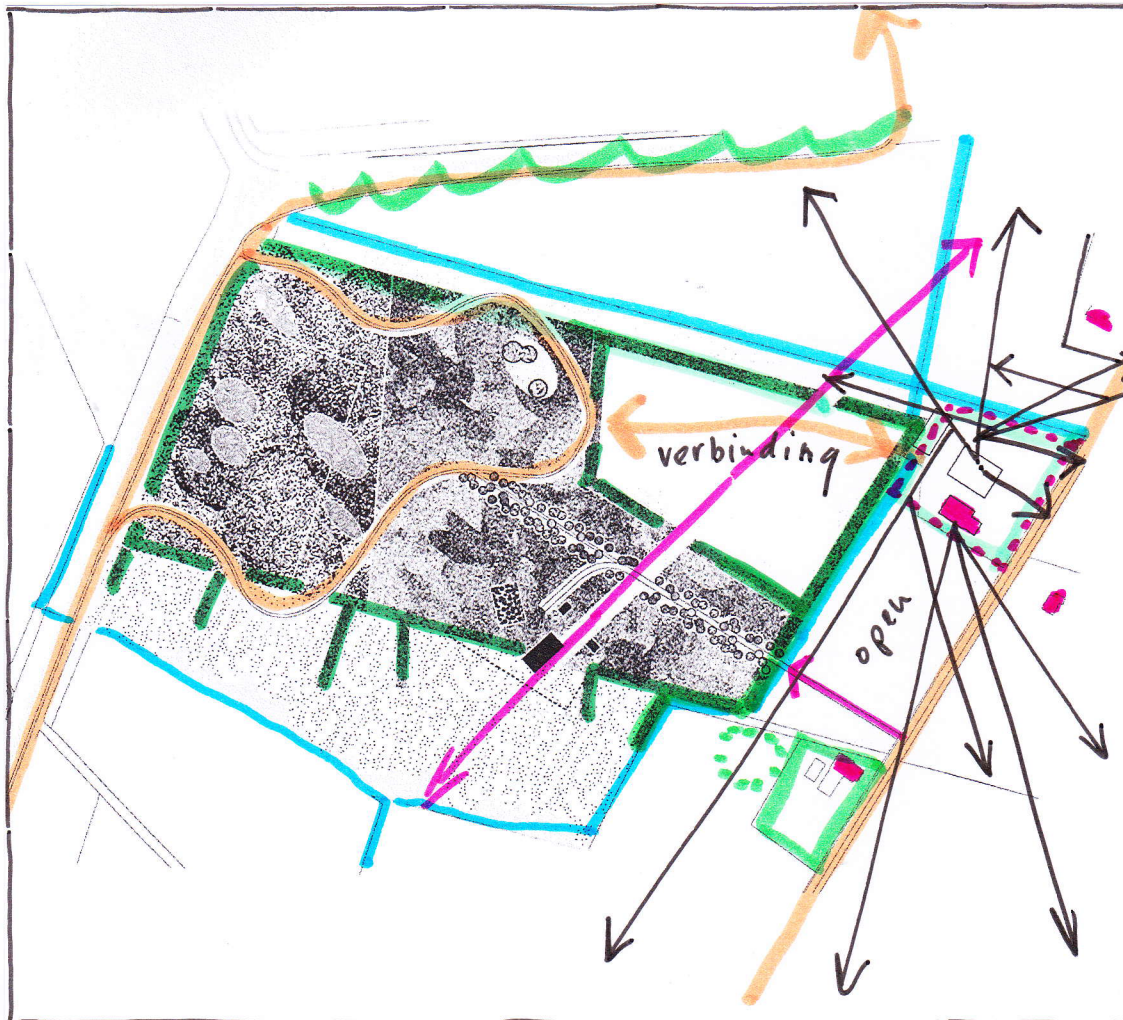


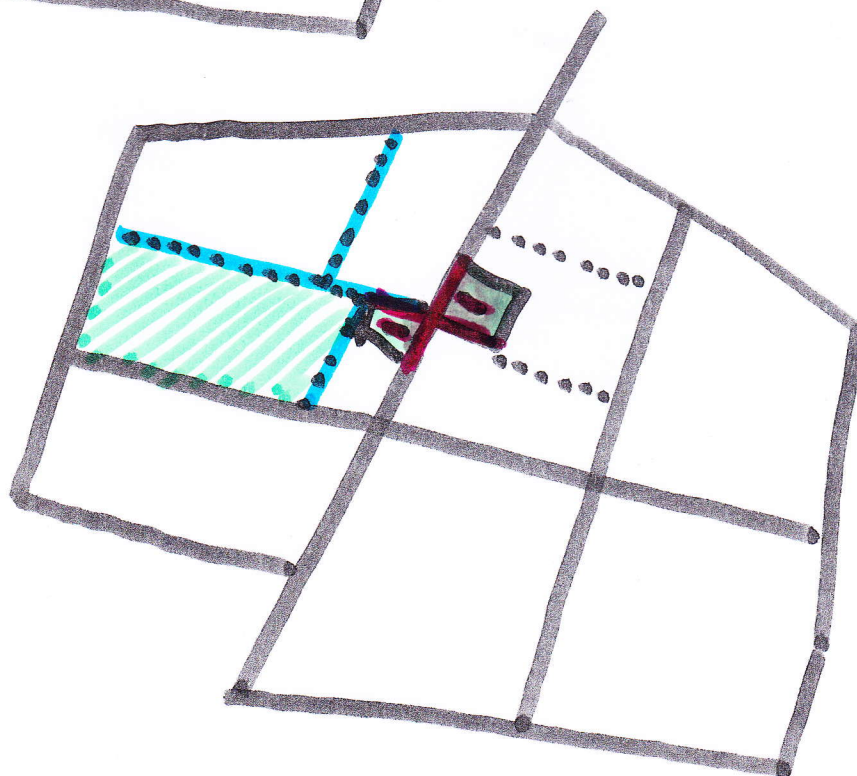
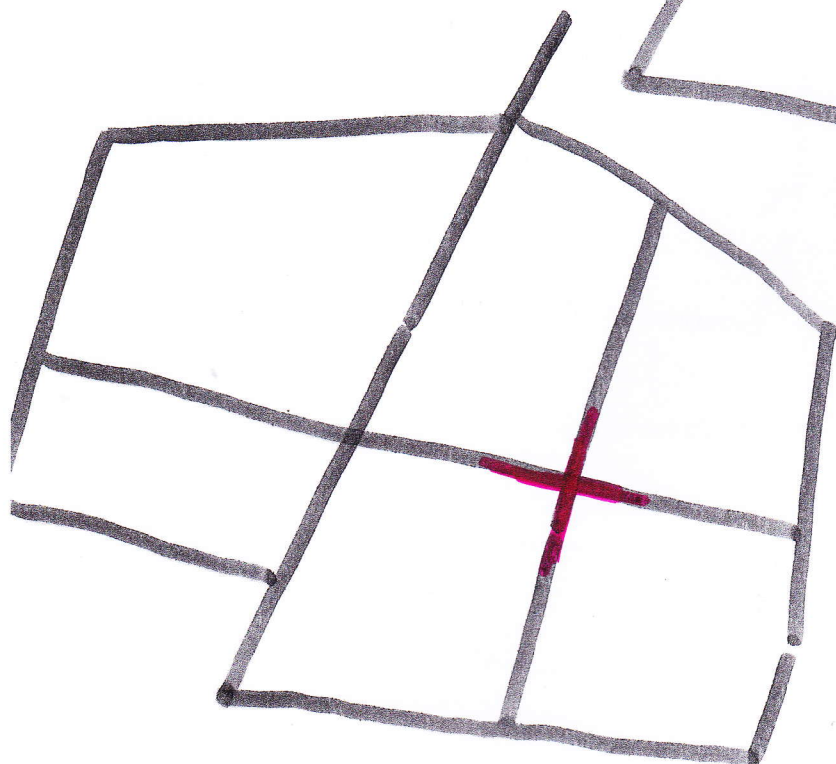
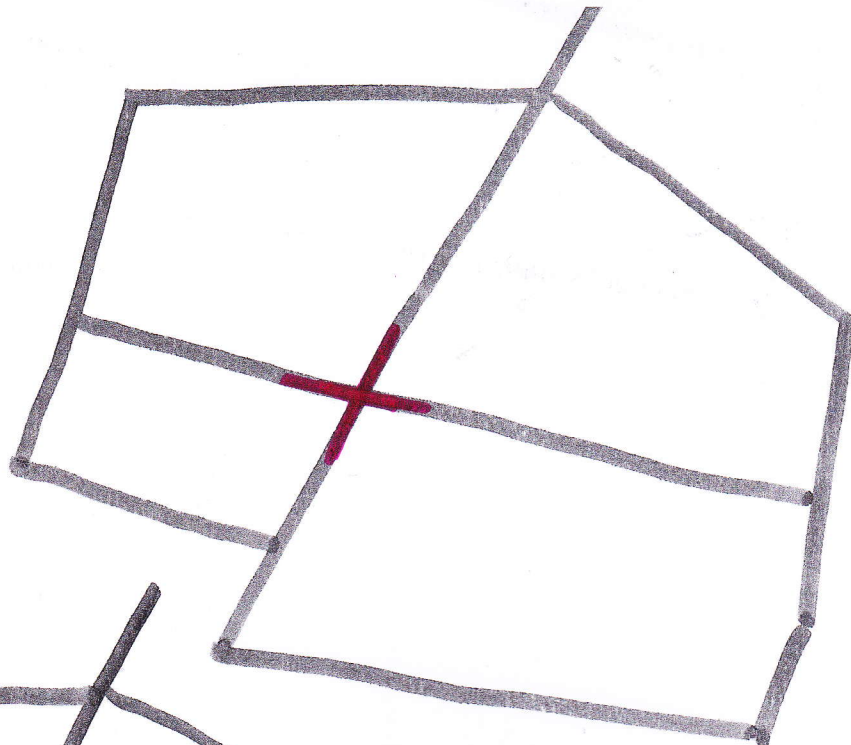
Cremerhoeve



Landgoed Zeijen

Door [REDACTED] en [REDACTED] is van hun 16 hectare land in eigendom 10 hectare ingericht als landgoed. Voor opgaande beplanting betreft het één van de reeds eerder genoemde zeven percelen. De zone langs de Minister Cremerstraat is buiten het landgoed gelaten en als weiland in gebruik. Het toekomstige landhuis heeft een eigen inrit op enige afstand van de boerderij. Het erf Huis te Zeijen krijgt alleen aan de westzijde een half gesloten bosrand. Vanuit het erf blijft er uitzicht mogelijk naar het noorden, noordoosten, oosten, het zuiden en zuidwesten. Over de dam achter op het erf is een verbinding te maken met het landgoed en het padenpatroon langs de Zeijerwiek. Deze koppeling is van wezenlijk belang voor de toekomstige bewoners en bezoekers van het erf.





De opgave De transformatie van het boerenerf

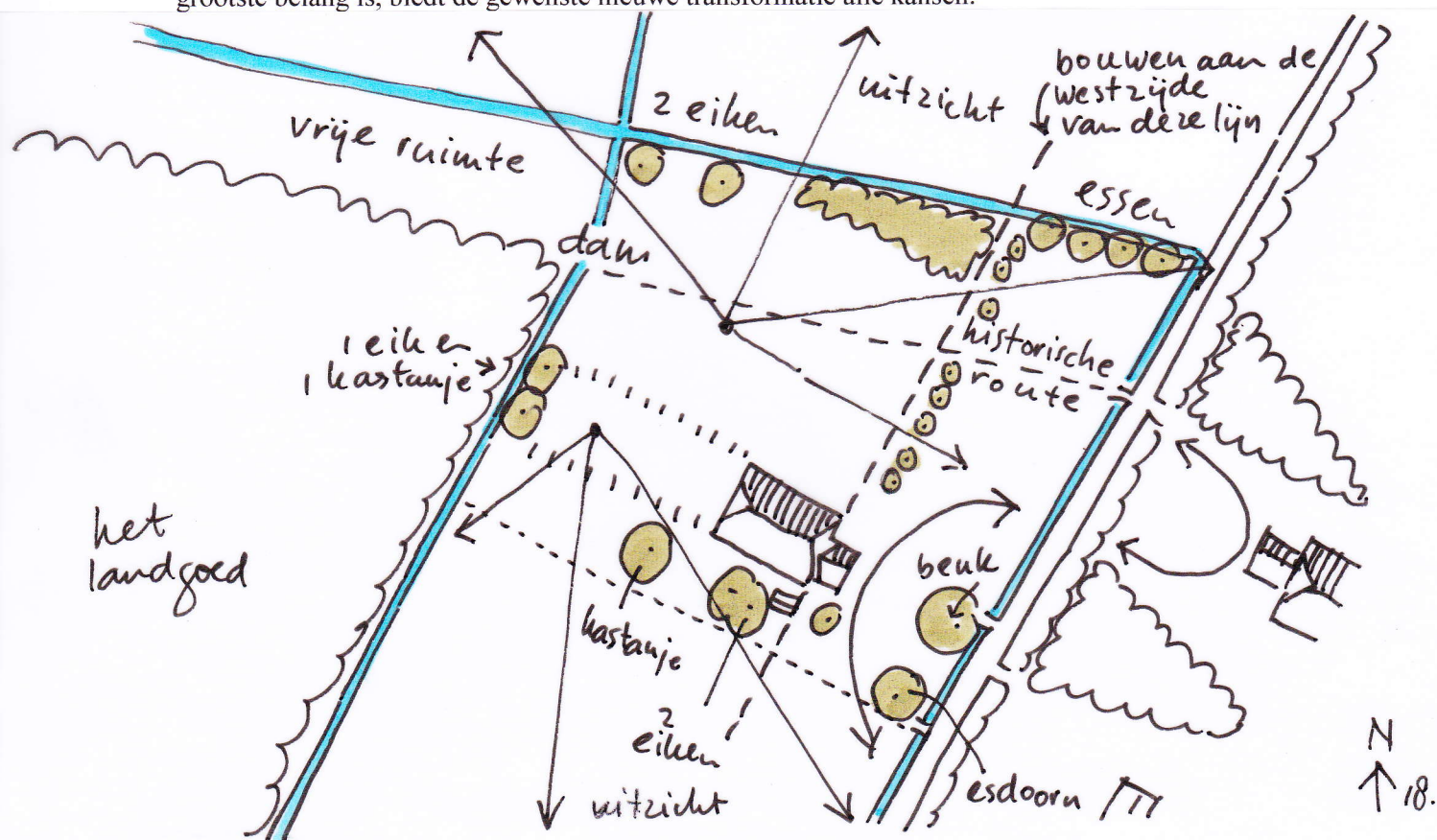
In de plannen wordt uitgegaan van de sanering van twee bijgebouwen en de herbouw van vier kamers in een gebouw buiten de boerderij voor Bed & Breakfast, 16 levensloopgeschikte wooneenheden en secundaire ruimten zoals energiegebouw, fietsenstalling en opslagruimte voor afval. Dit zal op het huidige erf plaats vinden, waarbij enige uitbreiding van het terrein naar het zuiden mogelijk zou zijn. Er zal worden geparkeerd op het erf.

Aansluiten op de kenmerken van het erf en de erven in het Zeijerveld

Uit de hiervoor geschreven analyse komt duidelijk naar voren dat het erf behoort bij het ontginningslandschap en niet bij de boerderijen in Zeijen. Het erf is onderdeel van een cluster van twee erven. Alle bijgebouwen staan haaks ten opzichte van elkaar en achter (aan de westzijde van) het voorhuis. De gebouwen hebben massa, zonder opsmuk en stralen de functie van oogstopslag, stal of berging uit. De boerderij is het hoofdgebouw en alle andere gebouwen zijn qua vormgeving, kleur en materiaalgebruik daar ondergeschikt aan. Als dat niet zo is, dan vallen ze op. Het voorhuis straalt naar de openbare weg uit. Over het erf liepen twee historische routes naar het achterland, waarvan er één is verdwenen. Er is een markant hoogteverschil aanwezig aan de zuidwestzijde van het terrein, dat behoort bij het geaccidenteerd landschap. In verband met de aanbouw achter de boerderij, dat al enige jaren is gesloopt, is aan dit hoogteverschil meer toegevoegd. Deze horizontale zone loopt vanaf de achtergevel van de boerderij tot aan de sloot door.

De voortuinen van de erven in het Zeijerveld hadden in opzet een tuin geïnspireerd op de Engelse landschapsstijl met gazon en parkbomen. Op twee erven, Mariahoeve en Cremerhoeve, werd en wordt de voortuin expres geflankeerd door twee bospercelen. Dit versterkt de nadruk op het voorhuis. Het is een middel om aan dit erf toe te voegen. Aan de zuidzijde van de boerderij staan twee eiken en een solitaire kastanje die ook bij deze tuinstijl behoren. De leilinde, het bakhuis, de fruitbomen, de hagen en het riet op het schuurgedeelte van de boerderij verwijzen naar de historische boerenerven in Zeijen. De beplanting aan de noordzijde van het erf is ter camouflage van de bedrijfsgebouwen toegevoegd. Daardoor is de erfinrichting in het geheel een mix van drie stijlen. De nieuwbouw is in deze huidige erfbeplanting zondermeer in te voegen.

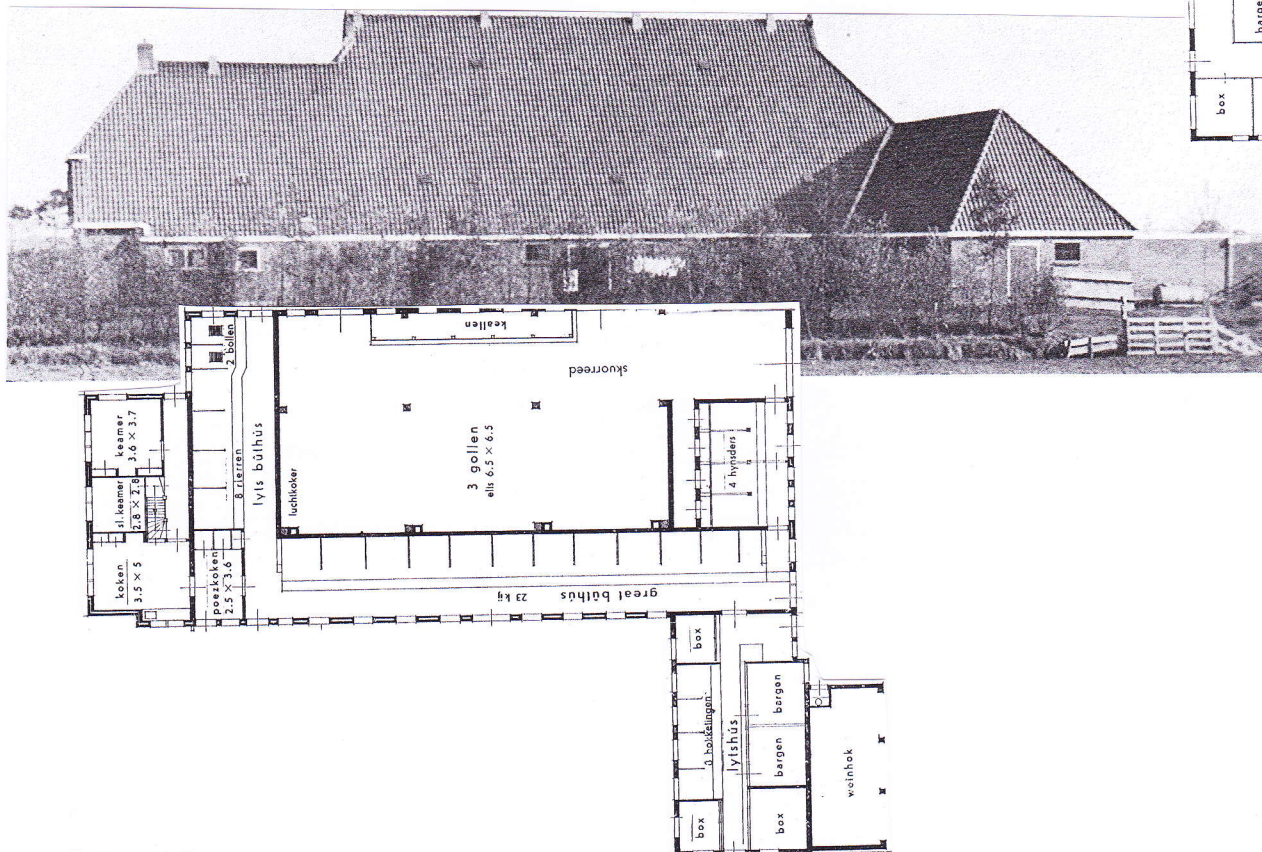
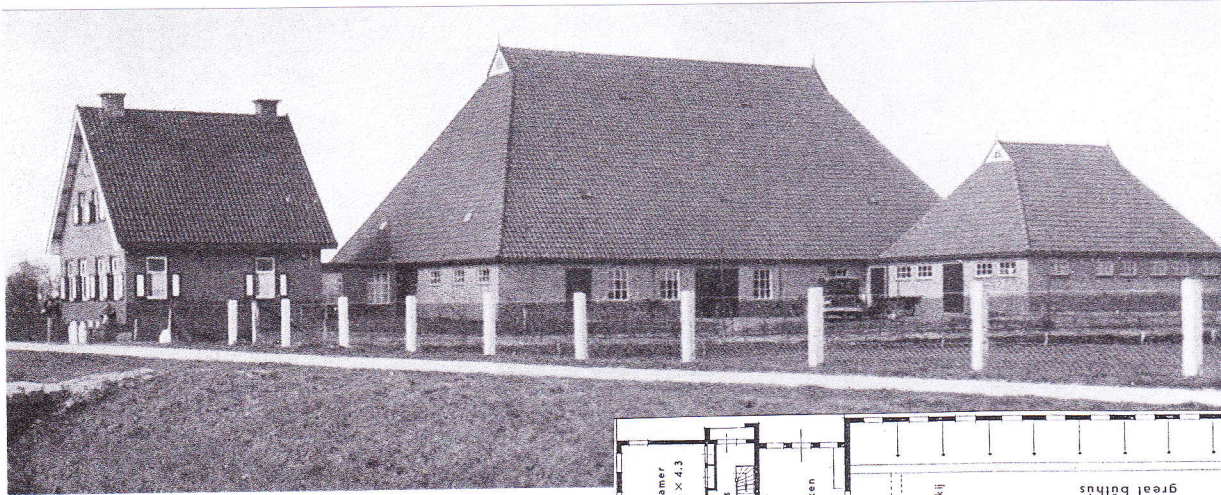
Het erf en de omgeving hebben door de jaren heen een dusdanige transformatie doorgemaakt dat het uitzicht vanaf het erf naar alle zijden zeer positief is. Omdat dit voor wonen en recreëren van het grootste belang is, biedt de gewenste nieuwe transformatie alle kansen.



Aanbouwen bij boerderijen

Wanneer een B & B accommodatie aan de boerderij zou moeten worden toegevoegd, dan is de vraag hoe dat qua logistiek de beste oplossing zou kunnen zijn. Om het gehele jaar door, bij wind en regen, het ontbijt te kunnen aanbieden in het achterhuis van de boerderij, is een aanbouw de oplossing. Daarom is vooraf onderzocht hoe dat in het verleden gebeurde.

In het 'Pleatseboek' van ir. G.J. A. Bouma, uitgegeven in 1949, werd bij vergelijkbare boerderijen aangegeven hoe dat gebeurde. In die tijd waren alle bedrijven nog gemengde bedrijven. De uitbreiding hield een uitbreiding van de veestapel in en werd daarom altijd gekoppeld aan het stalgedeelte in de boerderij. De aanbouw vond plaats haaks naast de boerderij. Afhankelijk van de nok van de aanbouw werd er een tussengangetje gemaakt. De aanbouw kreeg dezelfde vormgeving als de boerderij.



Nieuwbouw

Schuurwoningen zijn in de huidige tijd een veelgebruikte bouwwijze. Deze type woning past zeer goed op een boeren erf. Op de erven in het Zeijerveld komen in principe bijgebouwen voor met een ruime maat. Daarom past de opgave voor een ruim aantal seniorenwoningen goed, als zij maar gekoppeld worden en het resultaat grotendeels ook volume heeft. Schuurwoningen zijn niet perse woningen met houten gevelbekleding, maar kunnen ook uit baksteen of uit een mix van baksteen en hout bestaan. De kaphelling is met de komst van de eerste ligboxenstal geheel anders geworden dan die van de historische bebouwing. Wij zijn hieraan gewend geraakt. Dit biedt goede kansen voor de planvorming.

Omdat alle nieuwbouw zich afspeelt op het achtererf, passen er in het geheel geen tuintjes. De gebouwen staan in principe in het gras of aan bestrating. De buitenruimte bij de woningen bestaat uit een eenvoudig terras, met aan weerszijde een korte schutting die onderdeel is van de bebouwing. Zoals we gewend zijn bij een balkon in een appartementencomplex.

Samen wonen biedt de beste kansen als men privacy heeft, en elkaar op kan zoeken naar behoefte. Deze gedachte is een basis waarop de woningen onderling worden gesitueerd.

Het plan

Uit voorgenoemde basisinformatie en de rondwandeling over het erf was het eenvoudig om tijdens het “keukentafelgesprek” samen een plan te maken. De tekst volgt de volgorde van het gesprek.

De locatie van een aanbouw aan de boerderij voor de vier B&B kamers blijkt mogelijk als de kap gedraaid is ten opzichte van de kap van de boerderij. De twee markante eiken en de kastanje kunnen blijven staan. Het hoogteverschil in het terrein ter plekke vormt een uitdaging om het te behouden en te versterken.

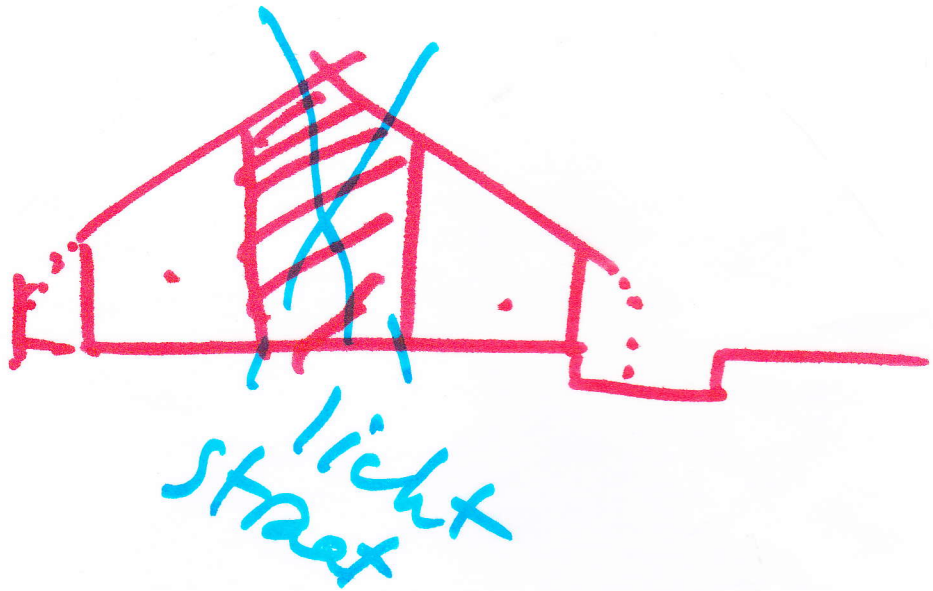
Om volume te maken was de bestaande stal een aangrijpingspunt, zowel qua locatie als opzet. Wanneer diverse woningen aan weerszijden van een brede lichtstraat zijn gebouwd ontstaat automatisch volume. Door de historische lijn en route over het erf in deze lichtstraat op te nemen ontstaat een verankering op het erf. De rechte lijn loopt tussen de twee dammen aan weerszijden van het erf. De lichtstraat is gesloten of open en kan zo ook dienst doen als gemeenschappelijke buitenruimte. Als de lichtstraat van boven open is moet het volume wel dicht lijken aan de twee korte zijden van het pand. Het uitzicht van de woningen is divers. De ruimte rond het pand is ruim genoeg voor zo'n groot volume. De bestaande erfbeplanting blijft grotendeels dienstdoen.

De overige woningen vormen door hun situering en veel kleinere volume een wand voor een rechthoekig binnenplein achter de achtergevel van de boerderij. Het plein heeft twee doorzichten op het noorden en het zuiden. Deze twee zichtlijnen verankeren het plein met het landschap, via markante bomen. Het plein is hoofdzakelijk bestraat, maar geen parkeerterrein. Ook hier bieden de hoogteverschillen een uitdaging in de bebouwing en de terrein aansluiting.

Het parkeerterrein wordt als het ware verstopt in een bos, met streekeigen bomen en struiken aan de rand. Dit terrein bevindt zich aan het begin van het erf, in het noordoosten. In deze verstophoek worden ook de fietsen en de afvalcontainers geplaatst. Bergingen en het energiegebouw worden opgenomen in de bebouwing.

Het voorerf opent zich zoveel mogelijk naar de openbare weg, door enkele hagen te verwijderen. Op het gazon zouden enkele nieuwe parkbomen passen.

en twee karakterschetsen van de bebouwing





Het Zeijerveld

September 2015

Buro Greet Bierema
Vriesburgerweg 20
8475 EK Nijeholtpade
0561-
@planet.nl