

LANDGOED



OVERCINGE

Monumentaal
landgoed met
optimale
mogelijkheden
voor ontwikkeling
en exploitatie



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS





Kenmerken	2
Havelte, de Parel van Drenthe	4
In vogelvlucht	6
Bestemming	12
Plattegronden	20
Kadastrale kaarten	30
Expertise en Advies	34
Contact	35



*Landgoed Overcinge:
hier kunnen dromen
worden gerealiseerd.*

Landgoed Overcinge

Adres	Linthorst Homanlaan 1, Havelte
Bouwjaar	1669
Status	Rijksmonument en NSW-status
Bouwwijze	Traditioneel: deels pannen, deels riet
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Woonoppervlakte	ca. 1503 m ²
Inhoud	ca. 7.134 m ³
Overige inpandige ruimte	134,7 m ²
Externe bergruimte	136,5 m ²
Perceeloppervlakte	53.868 m ²
Aantal kamers	20
Energielabel	Niet van toepassing, betreft Rijksmonument

Nieuw! Aangepaste bouwbestemming: 4000m²

In aanvulling op de bestaande bebouwing met een oppervlakte van 1.503 m² biedt het vigerende bestemmingsplan voor het Landgoed Overcinge aanzienlijke ruimte om bebouwing toe te voegen. Recentelijk (19 december 2023) heeft het gemeentebestuur van Westerveld een positief principebesluit genomen waardoor de omvang van toe te voegen bebouwing verder is vergroot. Dit biedt zeer interessante mogelijkheden voor verschillende nieuwe bestemmingen.

Havelte is de “Parel van Drenthe”.

*Hier wordt het eigen karakter
van de omgeving gekoesterd.*



Welkom!

We verwelkomen u in Havelte, gemeente Westerveld, in het zuid-westelijk puntje van de provincie Drenthe. Havelte wordt ook wel “De Parel van Drenthe” genoemd, en dat is niet zomaar. Het is een mooi dorp waar het eigen karakter van de omgeving gekoesterd wordt. Bovendien beschikt het over alle belangrijke voorzieningen zoals winkels, horeca, school, huisarts en sportaccommodaties zoals een zwembad, tennisbanen en een golfbaan. Havelte heeft een prachtige landelijke ligging, te midden van mooie natuurgebieden en weilanden. Tegelijk heeft het dorp een prima verbinding met omliggende plaatsen en ook met de Randstad: via de A32 is Zwolle binnen 20 minuten te bereiken en Utrecht binnen ongeveer vijf kwartier.

Het historische Landgoed Overcinge ligt aan de rand van het dorp. Omsloten door glooiende weilanden en bossen is het een oase van rust. Dit is een plek waar je echt kunt onthaasten.

Via de oprijlaan bereikt u de imposante poort. Hier ontvouwt zich het landschap met parktuin en weilanden. Het poortgebouw geeft toegang tot een intieme binnenplaats waar u aan de linkerzijde de entree treft van het statige, wit gepleisterde hoofdgebouw. Het huis is verbonden met een riante aangrenzende boerderij, met naastgelegen schuren en bakhuisje.

Aan de achterzijde ligt de indrukwekkende parktuin met een romantische theekoepel en een ophaalbrug. Aan de zijkant hiervan ligt een ruim perceel weiland. Het geheel is omzoomd door een slotgracht en monumentale bomen.

Landgoed Overcinge heeft alles om uw dromen te kunnen realiseren. Dit fraaie geheel is nu te koop.

Het landgoed beschikt over een NSW-status, hetgeen diverse fiscale voordelen biedt. De rijksmonumentenstatus biedt mogelijkheden voor subsidie en laag-rentende financiering

Graag voorzien we u van nadere informatie en/of ontvangen we u voor een bezichtiging. We kijken uit naar uw komst! ■



Landgoed Overcinge heeft een perceeloppervlakte van bijna vijf en halve hectare.

Het geheel is omzoomd door een 'slotgracht' en monumentale bomen. Het landgoed omvat een perceel van circa twee hectare met (park)tuinen die het hoofdgebouw omgeven. De bestaande bebouwing heeft een *footprint* van 1000 m². Daarnaast is er (aan de zuidzijde) een weiland van 3,5 hectare.

Een deel van het weiland wordt omsloten door struiken en bomen en een watergang, waardoor het effect van een "Groene Kamer" ontstaat. De Groene Kamer biedt optimale privacy en mogelijkheid tot directe ontsluiting naar de weg. Op deze locatie is nieuwbouw mogelijk. De volgende pagina's tonen het landgoed in vogelvlucht, gezien vanuit verschillende perspectieven. ■





▶ Gele lijn: perceelgrens
Rode lijn: De “Groene Kamer”. In de Groene Kamer bevindt zich één van de bouwvlakken, met een footprint van 1000 m²



▶ Boven: oostzijde, parktuin met prieeltje en ophaalbrug
Links: noordzijde, oprijlaan (achter bomen)
Rechts: zuidzijde, weiland



► Boven: zuidzijde, weiland met in rechter bovenhoek de Groene Kamer



▶ Boven: zuidzijde, weiland met Groene Kamer (in rood aangegeven)



*Landgoed Overcinge heeft
een perceeloppervlakte van
bijna vijf en halve hectare.*



Huidig

Voor het behoud van een landgoed is het van belang dat er inkomsten zijn uit economische activiteiten. Vroeger waren dat de pachtboerderijen, tegenwoordig kunnen dat allerlei verschillende functies zijn.

Gedurende de afgelopen 20 jaar heeft Landgoed Overcinge de bestemming horeca met wonen gehad. In voorbereiding op de verkoop van het landgoed is een zeer uitgebreid herbestemmingsonderzoek uitgevoerd door het gespecialiseerde bureau Hylkema Erfgoed. Naar aanleiding daarvan is afstemming gezocht met de gemeente Westerveld en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over mogelijkheden voor verruiming van de bestemming en toevoeging van bebouwing. Mede gezien het belang van een duurzame financiële basis voor instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle landgoed heeft dit geleid tot een positief principebesluit in 2019 en recentelijk, in december 2023.

Nieuw

De mogelijkheid van toevoeging van bebouwing, die eerder was bepaald op 1.500 m² is verruimd naar 4.000 m² BVO, met een totale footprint van 2.000 m². Door deze verruiming zijn de mogelijkheden voor herontwikkeling en exploitatie geoptimaliseerd.



Bouwbestemming

Het principebesluit is gebaseerd op een ruimtelijke structuur waarin de bebouwing zich concentreert op twee locaties.

1. In de Groene Kamer wordt een bouwvlak mogelijk waarbinnen bebouwing met een *footprint* van 1.000 m² gerealiseerd kan worden. De bebouwing mag in de basis bestaan uit twee lagen. Op deze locatie zal derhalve ruimte ontstaan voor in ieder geval 2.000 m² bruto vloeroppervlak.
2. Bij de huidige bebouwing (huis en boerderij) ligt het tweede bouwvlak. Hier kunnen meerdere gebouwen worden ontwikkeld, met een gezamenlijke *footprint* van eveneens 1.000 m². Deze gebouwen kunnen bestaan uit (maximaal) twee lagen. In dit bouwvlak zal derhalve ruimte ontstaan voor toevoeging van maximaal 2.000 m² bruto vloeroppervlak.

Bestemmingen

Wat betreft de toekomstige functie van het landgoed liggen diverse mogelijkheden open

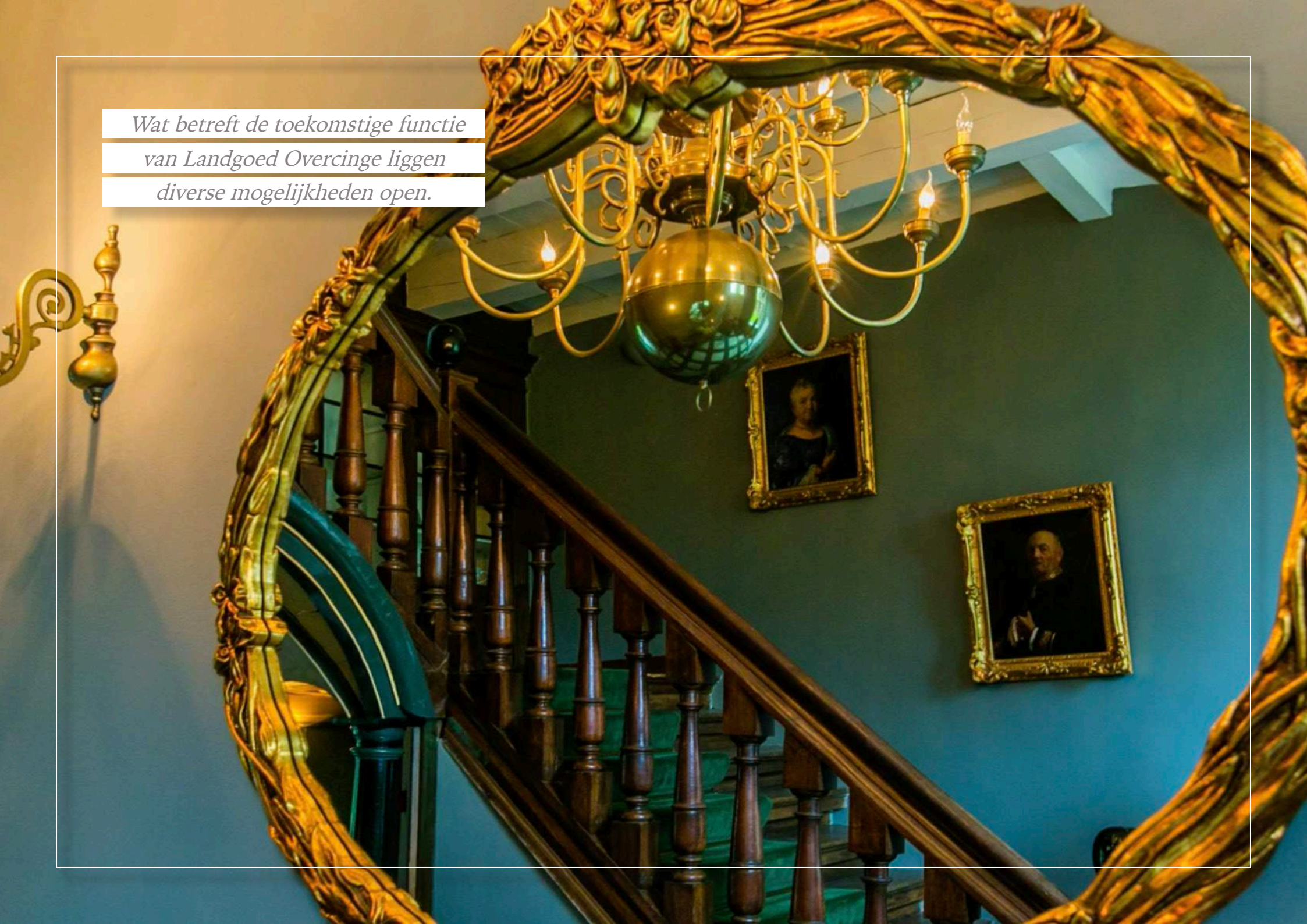
- Reguliere woonbestemming in gesplitste eenheden (maximaal vier) in de huidige

bebouwing, bestaande uit het huis en de boerderij

- Een woon/zorgprogramma (onder de voorwaarde dat geen beroep gedaan wordt op het gemeentelijke zorgbudget)
- Een kliniek
- Een zorghotel
- Een instituut (bijvoorbeeld een opleidings-/trainingscentrum)
- Een hotelprogramma (bijvoorbeeld in het hogere segment)
- Luxe wellnessfaciliteiten
- Luxe recreatie-appartementen of luxe groepsaccommodatie
- Een combinatie van bovenstaande functies

Bovenstaande bestemmingen kunnen, mede vanwege de twee bouwlocaties, zeer goed worden gecombineerd. Te denken is aan een combinatie van particuliere bewoning met één van de andere functies. Dat kan helpen om tot een exploitatie te komen die een duurzame basis biedt voor de instandhouding van het rijksmonumentale landgoed. ■

*Wat betreft de toekomstige functie
van Landgoed Overcinge liggen
diverse mogelijkheden open.*



Met de ruimte in de bestemming én de ruimte voor toevoeging van bebouwing is een gezonde toekomst van het waardevolle landgoed beter geborgd.

Maar: Landgoed Overcinge is niet zomaar een ontwikkellocatie. Het is veel meer dan dat.

De monumentale panden ademen grandeur, sfeer en historie: door de eeuwen heen gevormd door een lange reeks van voorname of adellijke bewoners en gebruikers, en zelfs koninklijke bezoekers.

Herontwikkeling van het landgoed moet uitgaan en ten dienste staan van de bijzondere waarden en kwaliteiten. Nieuwe bebouwing zal zich daarnaar moeten voegen: de kenmerken van een historisch landgoed moeten worden gerespecteerd, wat onder meer betekent dat het fraaie 17^e eeuwse huis ook de hoofdrol moet blijven spelen. Nieuwbouw moet zich niet opdringen, maar moet tegelijkertijd van hoge kwaliteit zijn.

Wat kan er hier iets fantastisch moois ontstaan: een combinatie van de sfeer en grandeur van de monumentale gebouwen met hoogwaardige, duurzame eigentijdse toevoegingen, binnen de samenhangende structuur van het landgoed. Ontwikkeling met respect voor historie en omgeving. ■





Best of both worlds:

*Wonen en ondernemen op een historisch landgoed,
met de sfeer en grandeur van een monumentaal pand
en het comfort van de eigentijdse nieuwbouw.*

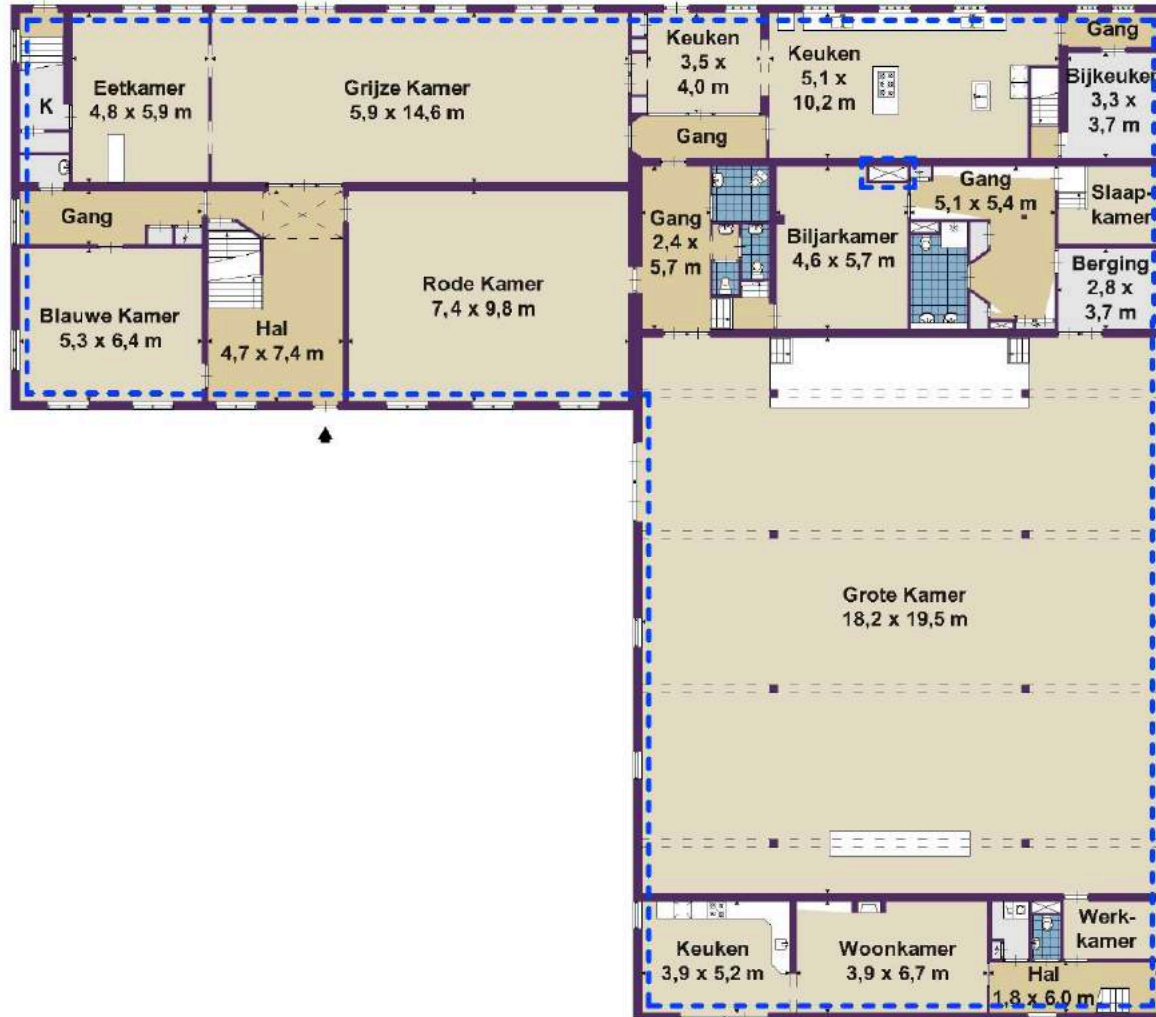




*We laten
u graag meer
foto's zien!*

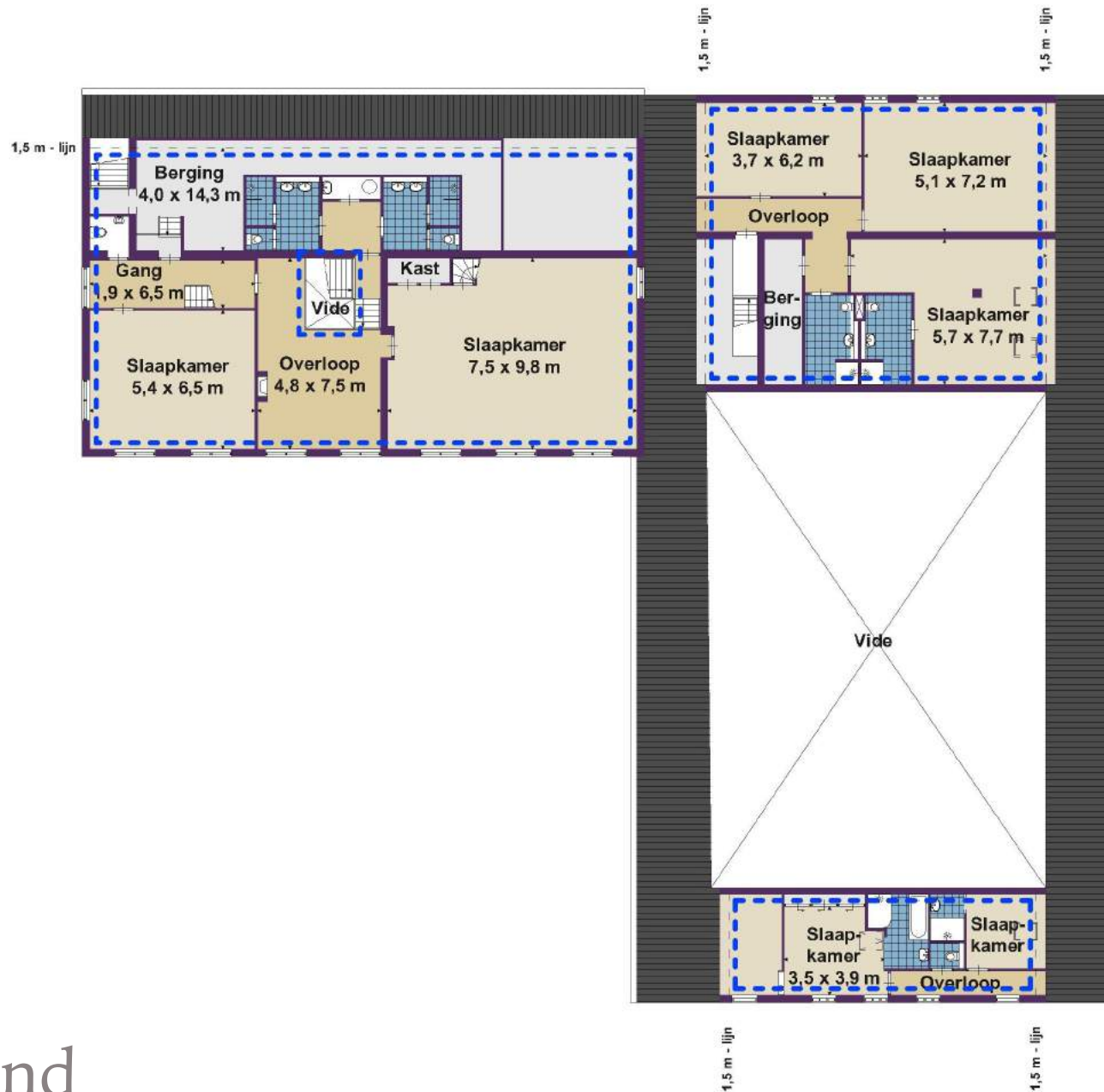
*Klik [hier](#) voor een
fotopresentatie*





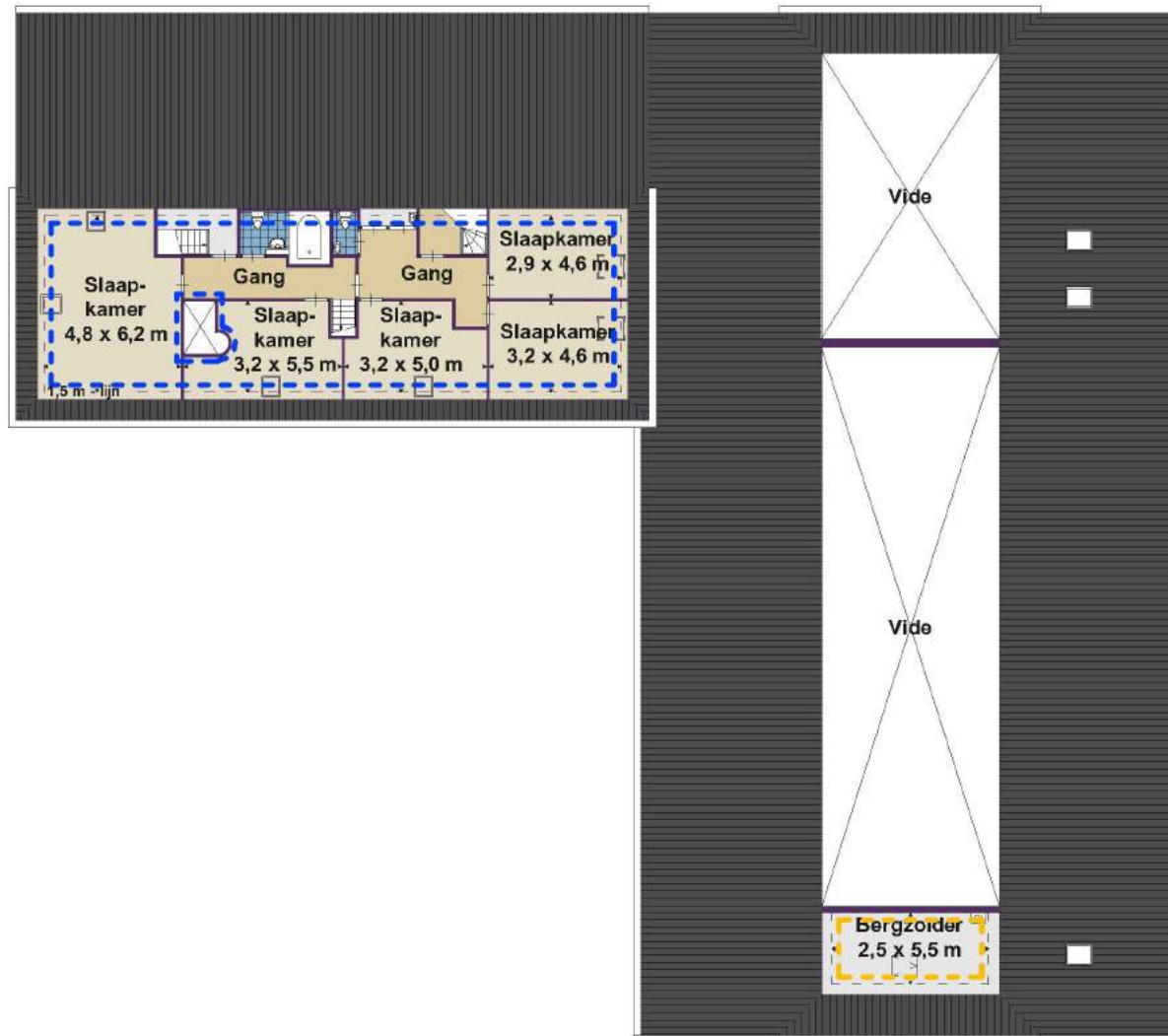
Plattegrond

Begane grond



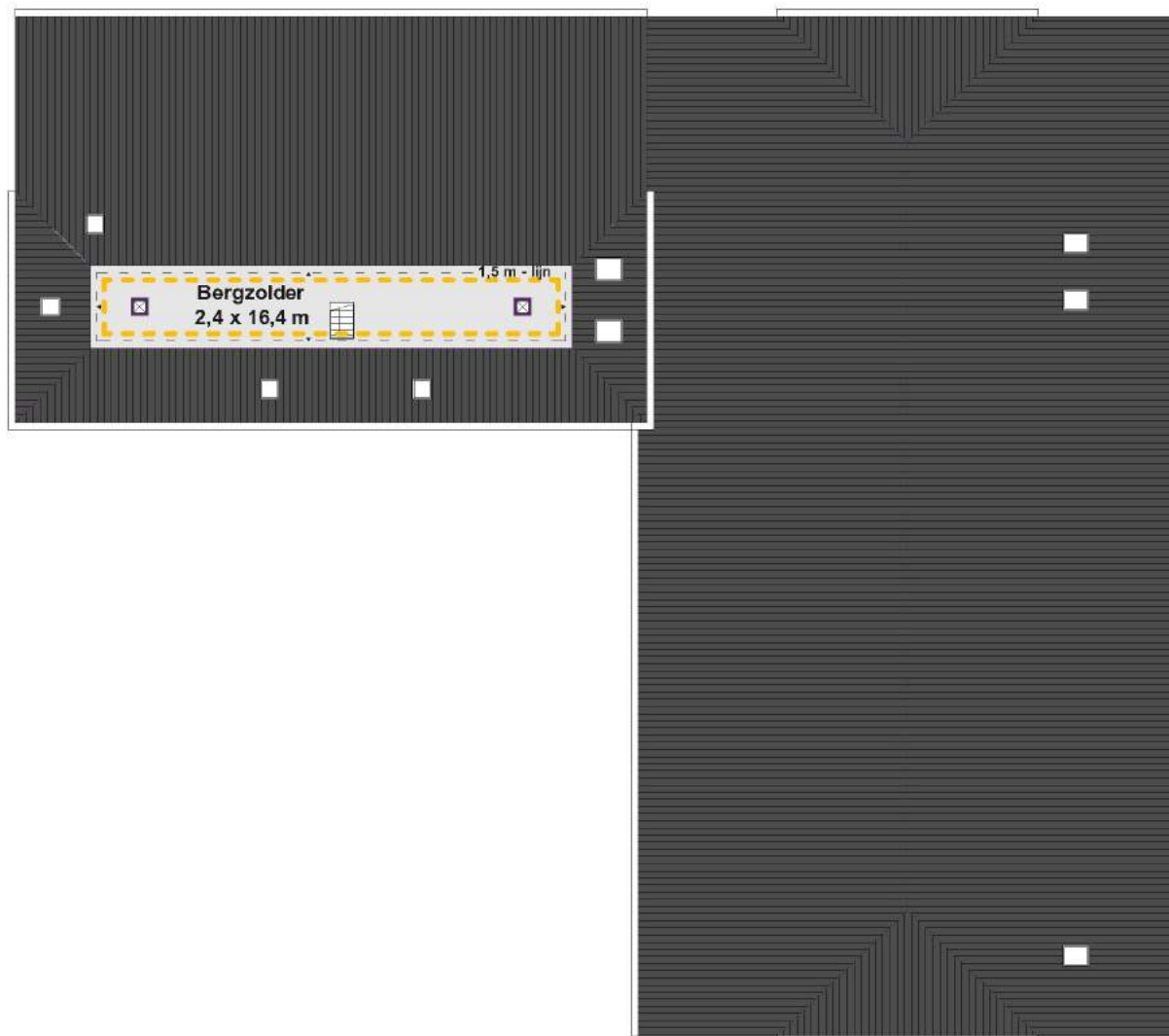
Plattegrond

Eerste verdieping

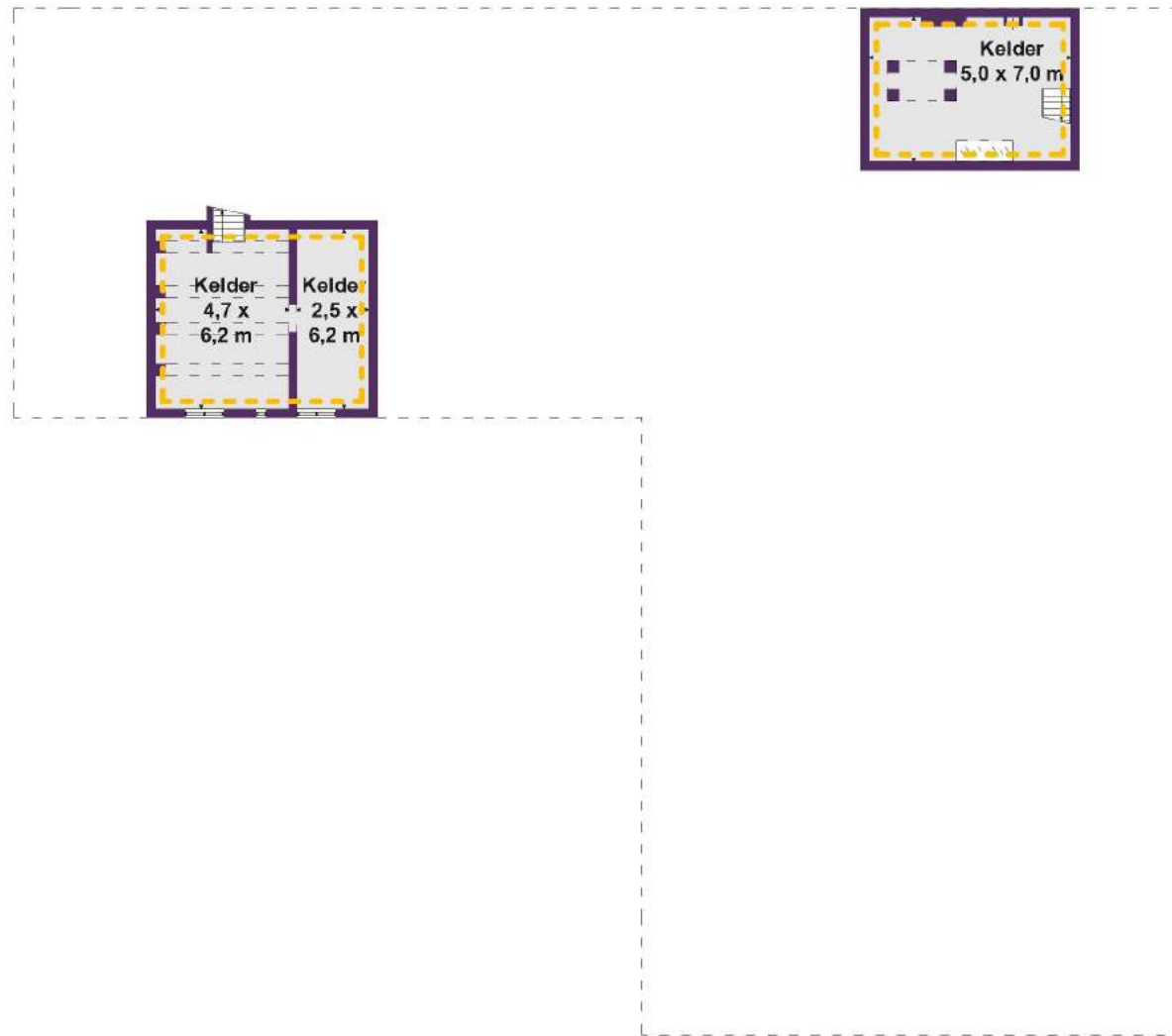


Plattegrond

Tweede verdieping



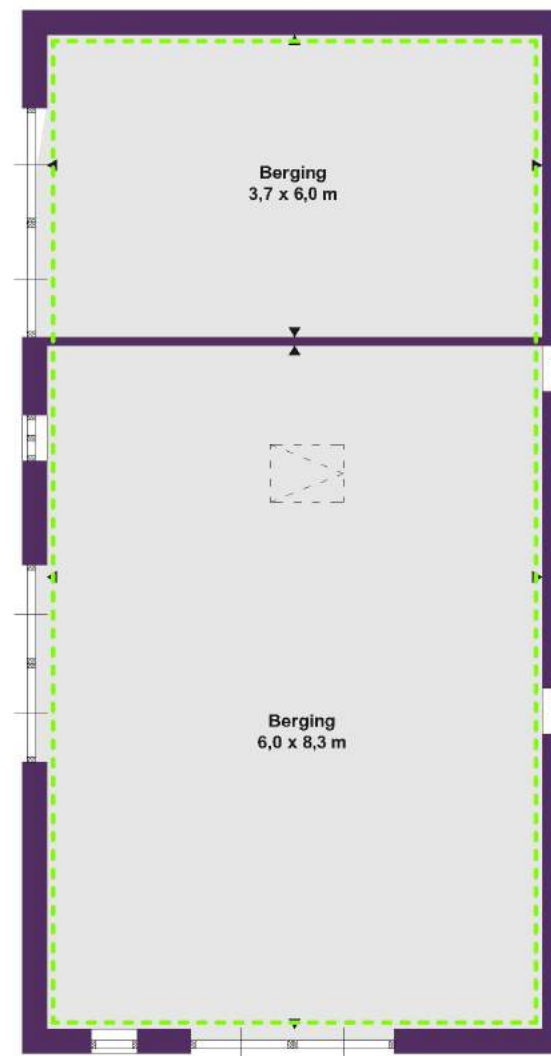
Plattegrond Zolder



Plattegrond Tweede verdieping

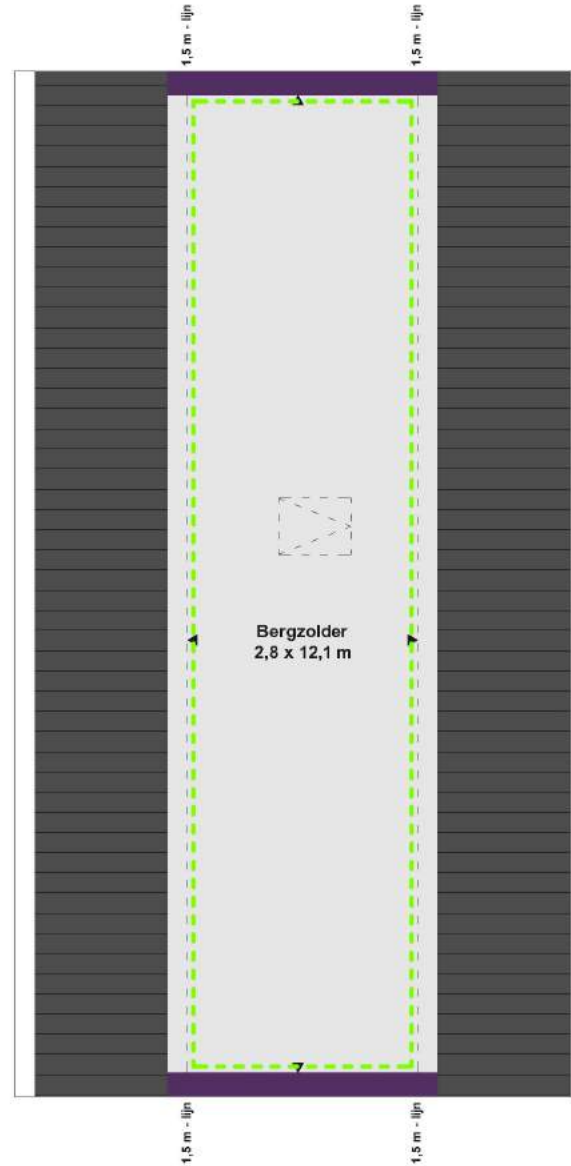
Plattegrond

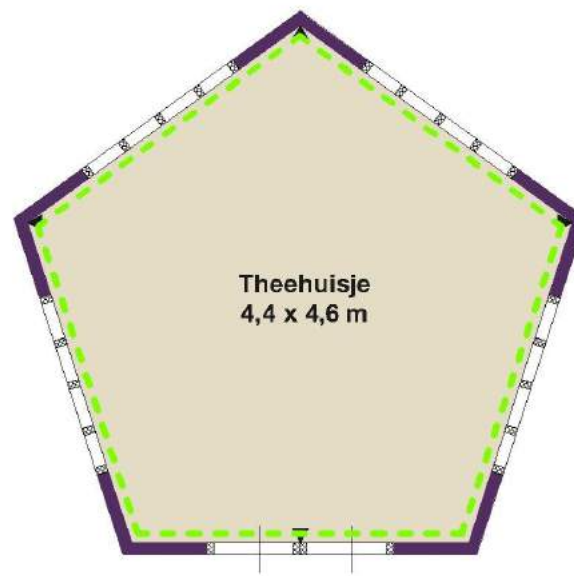
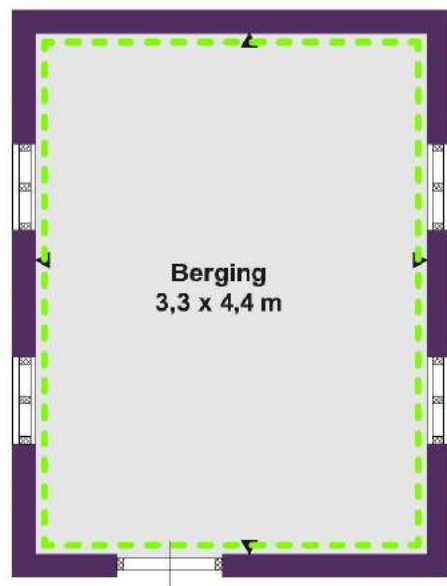
Berging begane grond



Plattegrond

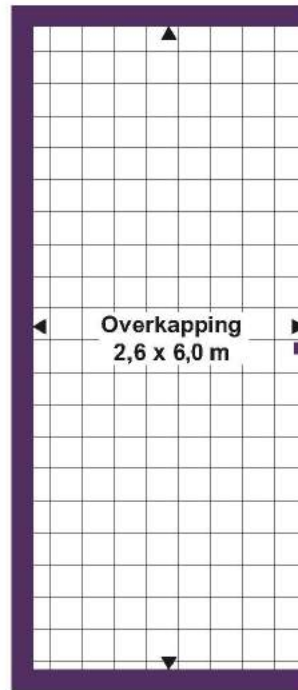
Berging eerste verdieping (zolder)





Plattegrond

Prieeltje + Bakhuisje (berging)



Plattegrond Overkapping (parkeerplaats)



12345
Perceelnummer

26
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Behouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Havelte

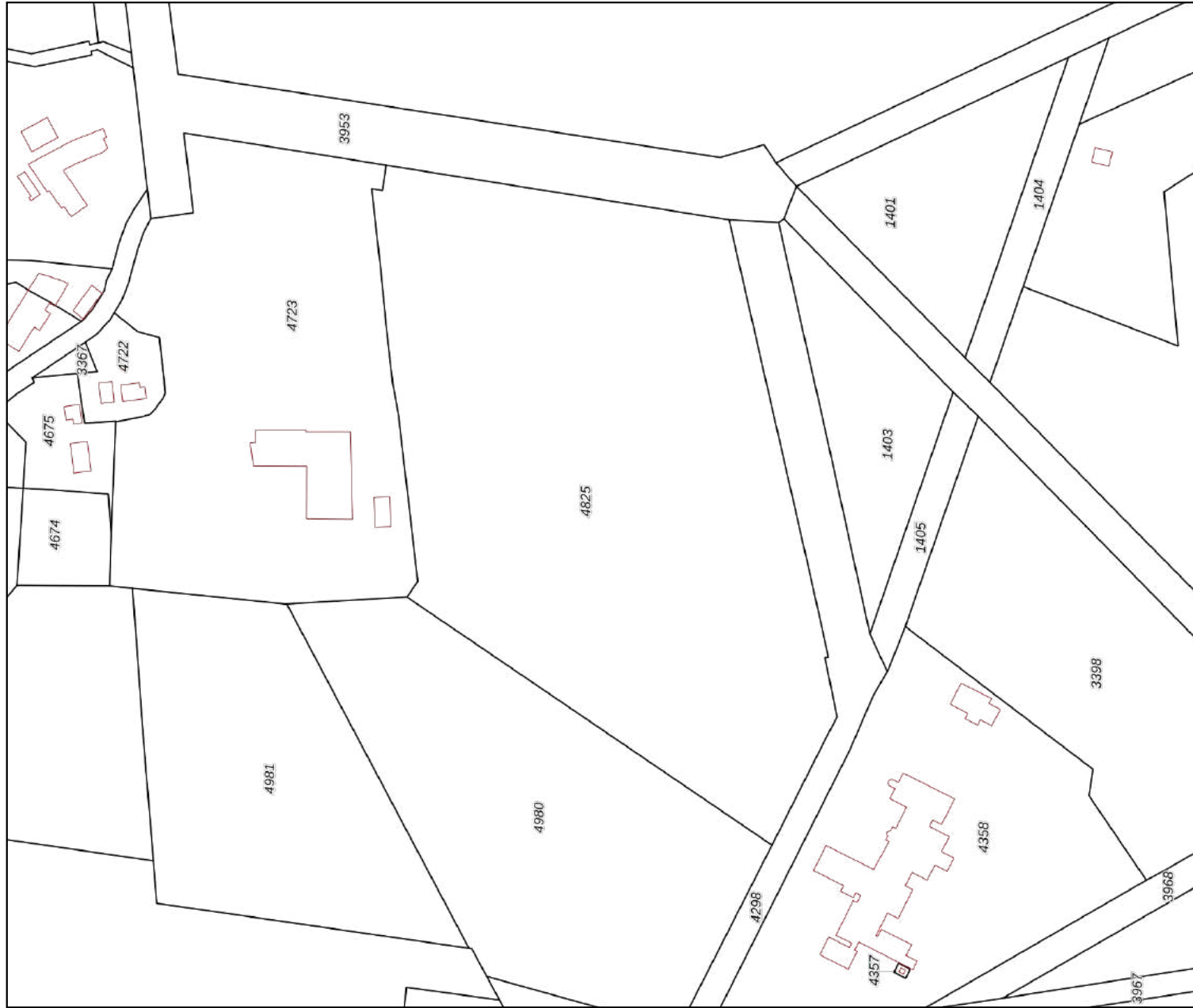
Sectie H

Perceel 4723

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.





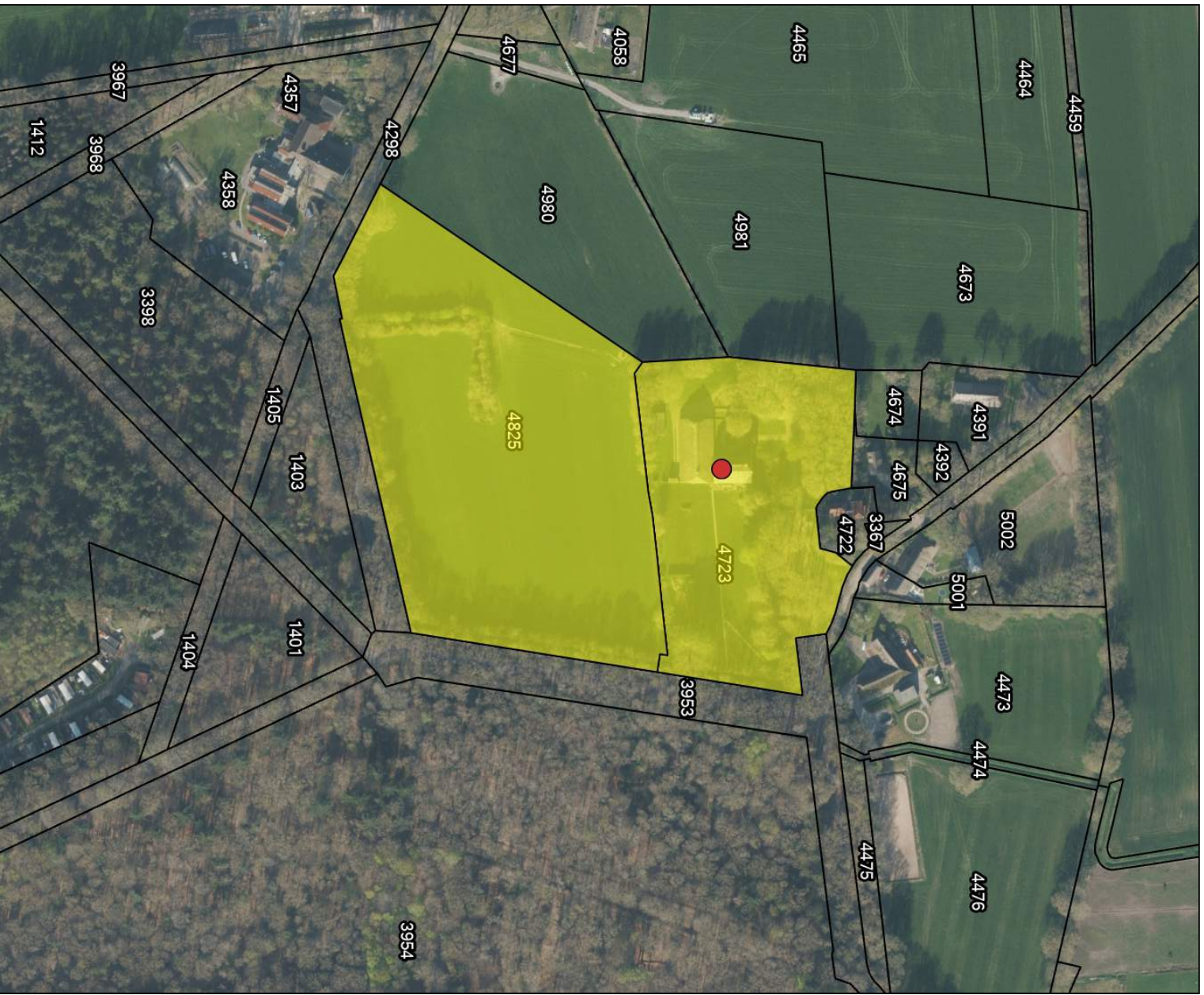
Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 2100
 Kadastrale gemeente Havelte
 Sectie H
 Perceel 4825

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2022
 De bewaarder van het kadastrer en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadastrer en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.





Titel



Geoweb versie 5.6
 Copyright © 2021, ESRI Nederland B.V.,
 Sweco Nederland B.V.

Auteur:
 Datum: 06-02-2024
 Schaal: 1:3.000

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM leden aanvaarden geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook die voortvloeit uit het gebruik van NVM Geografische Informatie.





Hylkema Erfgoed

Het traject dat heeft geleid tot een verantwoorde opzet van herontwikkeling is uitgevoerd door advies- en ontwerpbureau Hylkema Erfgoed te Utrecht, een zeer gerenommeerd bureau met veel expertise op het gebied van bouwhistorie, restauratie, herbesteding, architectuur en stedenbouw. Dit maakt Hylkema Erfgoed tot een betrouwbare gesprekspartner voor een gemeente, zo ook voor de gemeente Westerveld, waarmee steeds een zorgvuldig overleg is gevoerd.

De ontwikkelruimte die in principe door de gemeente geboden is, getuigt daarvan. Belangrijkste doelstelling hiervan is het behoud van het landgoed voor de toekomst.

Hylkema Erfgoed kan het vervolgtraject van de (her)ontwikkeling desgewenst begeleiden.

Contact

Hylkema Erfgoed
Ben Verfürden, directeur
b.verfurden@hylkemaerfgoed.nl
www.hylkemaerfgoed.nl

HylkemaErfgoed 

Advies en Ontwerp

Verkoopbrochure - Landgoed Overcinge



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Landgoed Overcinge wordt te koop aangeboden door Drieklomp Makelaars en Rentmeesters.

De heer Bert Lankman, directeur vestiging Nunspeet, zal graag uw eventuele vragen beantwoorden, en natuurlijk bent u van harte uitgenodigd voor een eerste kennismaking met het landgoed.

We zullen u met genoegen ontvangen.

Drieklomp Makelaars
Vestiging Nunspeet
contact: Bert Lankman
nunspeet@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl



Landgoed Overcinge
Koopsom: € 3.890.000,-

Website

Neem alvast een voorproefje met een bezoek aan Landgoed Overcinge op de website van Drieklomp Makelaars:

[Ga naar Landgoed Overcinge!](#)



LANDGOED



OVERCINGE

