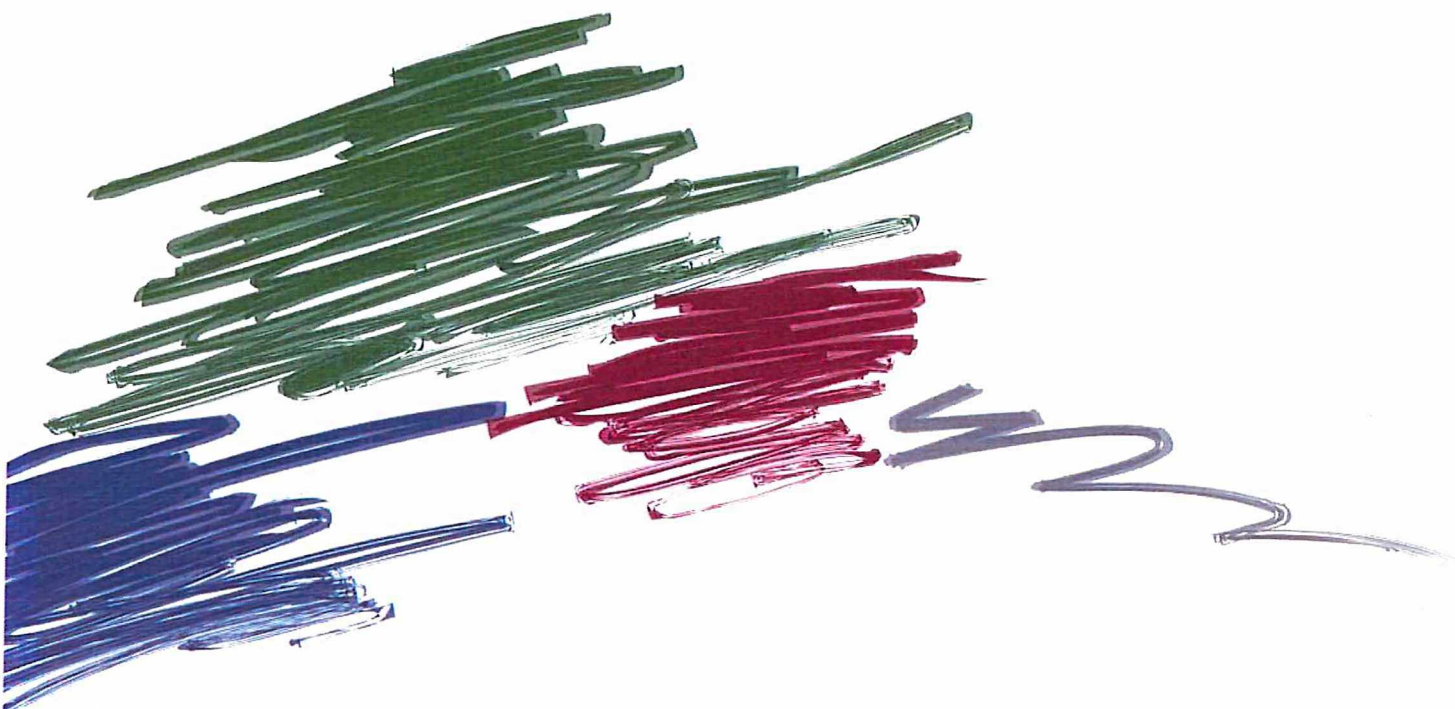


Ontwikkelplan

Rood voor Rood Hof te Boekelo



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom left corner of the page.

Ontwikkelplan

Rood voor Rood Hof te Boekelo

Concept

Versie 3

Opdrachtgever
Landgoed Hof te Boekelo

Wullenweg 35
7548 TA Enschede

Opdrachtnemer

Eelerwoude
Postbus 53
7470 AB Goor
T (0547) 26 35 15
F (0547) 26 33 15
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: P3266

Datum: 16-11-2017

Projectleider: [REDACTED]

Opgesteld: [REDACTED]

Gecontroleerd:

© Eelerwoude 2017, niets uit deze uitgave mag
worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt
worden zonder schriftelijke toestemming van
Eelerwoude bv.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig
afdrucken

INHOUD

1	INLEIDING.....	5
2	ROOD VOOR ROOD OP LANDGOEDNIVEAU	6
2.1	Hof te Boekelo één landgoedbedrijf.....	6
2.2	Toepassen Rood voor Rood.....	6
3	ONTWIKKELLOCATIES LANDGOEDERVEN.....	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Boekelerhofweg 75, erf 'n Plas	9
3.3	Boekelerhofweg 50, erf Diekboer	9
3.4	Beldershoekweg 200, erf 'n Snieder.....	9
3.5	Wullenweg 101, erf 't Wullen	10
3.6	Weerseloseweg ongenummerd.....	10
4	LOCATIES NIEUWBOUW	11
4.1	Kapberg symboliseert huidige tijdsperiode	11
4.2	Boekelerhofweg 50, erf Diekboer	11
4.3	Kwinkelerweg ongenummerd	12
5	INVESTERING IN RUIMTELIJKE KWALITEIT	13
6	BEELDKWALITEIT NIEUWE BEBOUWING.....	15
5.1	Boekelerhofweg 50 (reeds verankerd in bestemmingsplan)	15
5.2	Kwinkelerweg ongenummerd	17
5.3	Boekelerhofweg 75 (nog op te stellen, wordt aan gewerkt)	18
	BIJLAGE 1 FINANCIËLE ONDERBOUWING	19
	BIJLAGE 2 ERFONTWERPEN	26



1

INLEIDING

Een landgoed is geen statisch geheel, maar is en blijft constant in ontwikkeling. Het zal moeten inspelen op veranderingen en vernieuwingen op het gebied van onder andere landbouw, natuur en landschap en recreatie en toerisme. Daar waar landgoederen de gevraagde flexibiliteit niet tonen, is verval vaak goed zichtbaar. Dit rapport beschrijft de ontwikkelingen op landgoed Hof te Boekelo van dit moment, waarbij de Rood voor Rood-regeling centraal staat.

Leeswijzer

Voorliggend plan beschrijft de herontwikkeling van een aantal erven op landgoed Hof te Boekelo en de realisatie van twee woningbouwkavels vanuit de Rood voor Rood regeling van de gemeente Enschede. Daarnaast wordt de investering in ruimtelijke kwaliteit beschreven. Ook is een beschrijving van de beeldkwaliteit opgenomen voor de locaties waar gebouwen worden toegevoegd.

2

ROOD VOOR ROOD OP LANDGOEDNIVEAU

2.1 Hof te Boekelo één landgoedbedrijf

Ten zuiden van de A35, tussen Hengelo en Enschede in, ligt Landgoed Hof te Boekelo. De geschiedenis van het landgoed gaat terug tot 1450 en Hof te Boekelo is dan ook rijk aan cultuurhistorie. Het landgoed is ongeveer 130 ha groot en bestaat uit een afwisselende samenstelling van bos, landbouwgrond en (agrarische) erven. Het kan gezien worden als een economische eenheid van landbouw, bosbouw, natuur en opstallen met een hoge landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde.

Verspreid op het landgoed zijn 6 erven gesitueerd, die bedrijfseconomisch één landgoedbedrijf vormen. De pachtinkomsten van de erven vormen een belangrijke economische drager voor de duurzame instandhouding van het landgoed. Tot ver in de jaren '90 van de vorige eeuw waren de meeste erven op het landgoed in agrarisch gebruik bij pachtboeren. Vanaf die tijd hebben in korte tijd door verschillende omstandigheden een aantal erven hun agrarische functie verloren, waardoor de duurzame instandhouding van het landgoed in gevaar komt.

2.2 Toepassen Rood voor Rood

Voor een duurzame instandhouding van het landgoed is naar een nieuwe functie gezocht voor de vrijgekomen erven en gebouwen. Hiervoor wordt aangesloten bij de Rood voor Rood regeling van de gemeente Enschede. Door toepassing van de regeling is het mogelijk om de landschap ontsierende opstallen te slopen en nieuwe economische dragers te realiseren.

Vooruitlopend op de uitwerking van een landgoed breed Rood voor Rood plan zijn in overleg met de gemeente op twee locaties (Boekelerhofweg 75 en Weerseloseweg) al landschap ontsierende opstallen gesloopt. Op basis van deze gesloopte stallen is in het

nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Noordwest' de realisatie van één Rood voor Rood compensatiekavel reeds planologisch mogelijk gemaakt.



Eelerwoude

Concept

Rood voor Rood Hof te Boekelo

7

3

ONTWIKKELLOCATIES LANDGOEDERVEN

3.1 Inleiding

Landgoed Hof te Boekelo bestaat uit 8 erven. Voor de (voormalig) agrarische erven geldt dat de boerderij en de oudste bijgebouwen een hoge cultuurhistorische waarde hebben. Algemeen uitgangspunt is dat een nieuwe economische basis wordt bereikt voor de duurzame instandhouding van het landgoed en dat daarbinnen de cultuurhistorische kwaliteit van het landgoed nadrukkelijk behouden blijven. Als onderdeel van de ontwikkeling wordt op 4 erven binnen de grenzen van het landgoed landschap ontsierende bebouwing gesloopt. Ook buiten de grenzen van het landgoed, aan de Weerseloseweg, wordt in het kader van de Rood voor Rood ontwikkeling op Hof te Boekelo, een schuur gesloopt. In onderstaande paragrafen wordt per slooplocatie het herontwikkelingsplan beschreven.

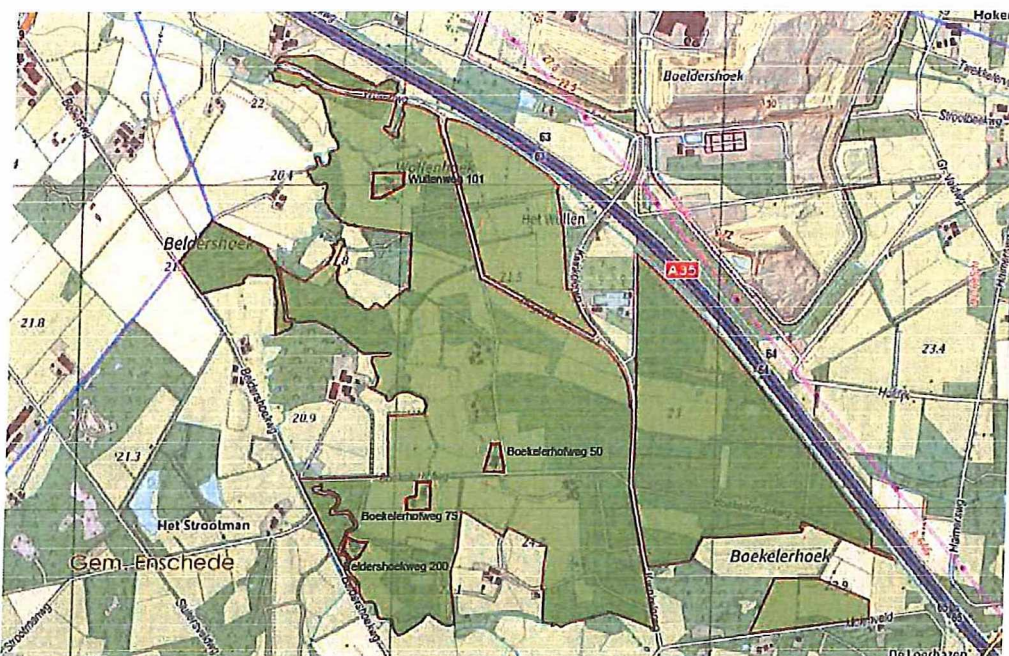


Fig. 1 Kaart met slooplocaties

3.2 Boekelerhofweg 75, erf 'n Plas

Dit erf is de oorspronkelijke kern van het landgoed. De herontwikkeling van dit erf is grotendeels gereed en het bestemmingsplan is aangepast aan de nieuwe functies: de landschap ontsierende gebouwen zijn inmiddels al gesloopt (992,6 m²). Sinds eind 2014 is de volledig gerestaureerde rijks monumentale boerderij in gebruik als multifunctioneel landgoed-ontvangstcentrum en sinds het voorjaar van 2014 ook als officiële trouwlocatie van de gemeente Enschede. In het voorhuis van de boerderij is de woonbestemming gehandhaafd. Het kleine karakteristieke melkhuisje blijft behouden. Bij de boerderij wordt nog een nieuw bijgebouw gerealiseerd (zie hoofdstuk 6 voor de beeldkwaliteit).

De karakteristieke schöppe wordt door de erfpachter verbouwd tot woning. Hier kan in de toekomst nog een bijgebouw bij worden gerealiseerd.

3.3 Boekelerhofweg 50, erf Diekboer

Het erf aan de Boekelerhofweg 50 was tot enkele jaren geleden in gebruik als melkveebedrijf. Het erf bestaat uit een karakteristieke boerderij, vakwerkschuur, karakteristiek melkhuisje en een aantal landschap ontsierende opstallen. De landschap ontsierende bebouwing (153 m²) wordt gesloopt, inclusief de in jaren '80 aangebouwde uitbouw aan de karakteristieke boerderij. Hierdoor wordt de oorspronkelijke verschijning van de historische bebouwing hersteld. Na sloop van de landschap ontsierende gebouwen blijft de historische boerderij met de direct daarnaast gelegen vakwerkschuur en melkhuisje behouden. Recent zijn al enkele restauratiewerkzaamheden uitgevoerd aan de vakwerkschuur en het melkhuisje.

Op dit erf wordt één compensatiewoning met bijgebouw gerealiseerd. Het bestemmingsplan is hiervoor inmiddels gewijzigd. Voor het beeldkwaliteitsplan voor dit erf (reeds opgenomen in het bestemmingsplan) zie hoofdstuk 6.

3.4 Beldershoekweg 200, erf 'n Snieder

Het erf bestaat uit een historische boerderij met aangebouwde traditionele 'spieker', vakwerkschuur en karakteristieke schöppe en een kapschuur met oude, houten gebinten. Het grenst direct aan de Boekelerbeek.

De karakteristieke bebouwing op het erf blijft behouden. Inmiddels is gestart met de restauratie van de karakteristieke gebouwen in een ver gevorderd stadium.

De landschap ontsierende bebouwing op het erf (106 m²) wordt gesloopt.



3.5 Wullenweg 101, erf 't Wullen

Aan de Wullenweg 101 ligt een zeer kleinschalig en authentiek erf. De kleine, lage, rijks monumentale boerderij heeft nog lemen wanden en op het erf staat een meer dan 100 jaar oud, half verzonken aardappelschuurtje. Doordat het agrarisch gebruik al heel lang geleden is beëindigd, is dit erf nooit uitgegroeid tot een grootschalig bedrijf met de daarbij behorende bijgebouwen.

Door de sloop van twee landschap ontsierende bijgebouwtjes (62 m²) wordt in de toekomst het authentieke en pittoreske karakter verder versterkt.

3.6 Weerseloseweg ongenummerd

Aan de Weerseloseweg aan de noordkant van Enschede stond een solitaire veldschuur met een oppervlakte van 100 m². Vanwege de onderhoudstoestand en sociale (on)veiligheid is deze reeds gesloopt.

4.3 Kwinkelerweg ongenummerd

Er is zorgvuldig onderzocht op welke locatie op het landgoed een tweede nieuwbouwkavel passend zou kunnen zijn. Alle erven op het landgoed beschikken over unieke cultuurhistorische waarden. Het realiseren van een nieuwbouwwoning heeft grote negatieve impact op de cultuurhistorische karakteristiek en is om die reden niet gewenst. Daarom is onderzocht hoe in aansluiting op de ontstaansgeschiedenis van het landgoed en bestaande bebouwingsstructuren een nieuwe woning op een nieuw erf gerealiseerd zou kunnen worden.

Op het zuidelijk deel van het landgoed is te zien dat de bebouwing zich heeft ontwikkeld als een krans rondom een grote es. Aan deze krans bevindt zich een locatie die zich goed leent voor het toevoegen van een nieuwe woning. Het betreft een kleine weide die grotendeels omsloten is door bos. De locatie ligt op de overgang van de es naar het beekdal van de Boekelerbeek en is door middel van een semi-verhard pad (erftoegangsweg Kwinkelerweg 351) ontsloten op de Kwinkelerweg.

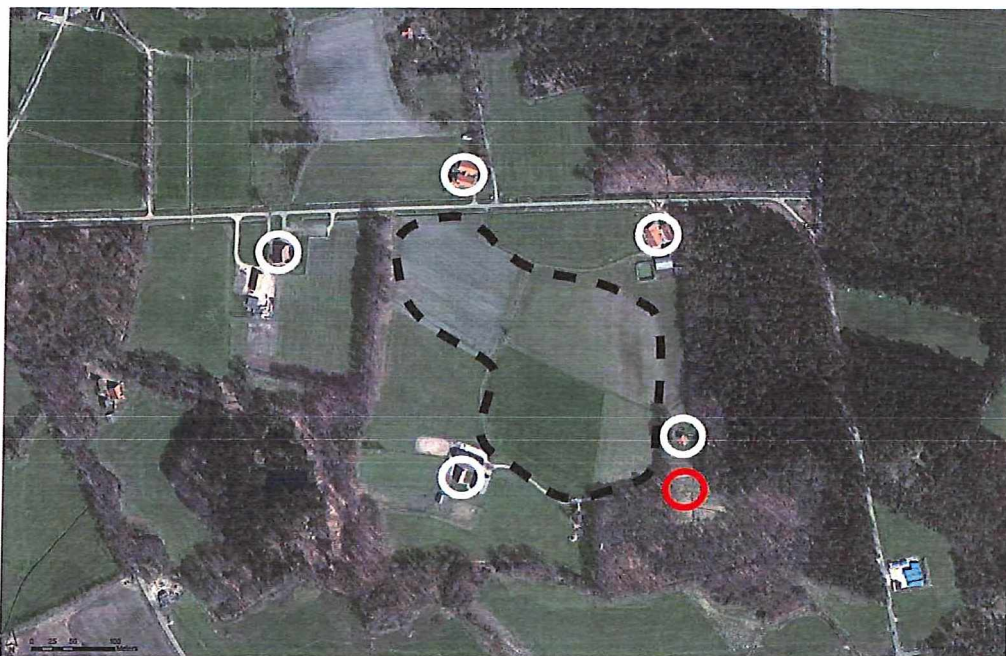


Fig. 2 Kaart waarop de bebouwingslocaties rondom de krans zichtbaar worden

Legenda:

Witte cirkel = bestaande bebouwingslocaties

Bruine lijn = rand van de es

Rode cirkel = nieuwe bouwlocatie

4

LOCATIES NIEUWBOUW

Om duurzame instandhouding te kunnen waarborgen zijn nieuwe inkomstenbronnen nodig. Op twee locaties op het landgoed wordt in dat kader een nieuwe woning toegevoegd. Daarnaast wil het landgoed de transformatie die symbool staat voor de huidige tijd markeren.

In onderstaande paragrafen wordt het plan nader toegelicht.

4.1 Kapberg symboliseert huidige tijdsperiode

In de jaren '70 zijn op 3 erven op het landgoed de zogenaamde 'melkhuisjes' gerealiseerd. De melkhuisjes staan symbool voor de periode waarin de gekoelde melktanks hun intrede deden en zijn door hun identieke bouw en positie in het oog springende gebouwtjes op het erf en op het landgoed. Landgoed Hof te Boekelo wil als symbool van deze tijdsperiode, waarin op veel van de erven ingrijpende wijzigingen hebben plaatsgevonden, op een aantal erven een kapberg realiseren. Op verschillende erven op Hof te Boekelo hebben deze ook gestaan, maar het grootste deel hiervan is inmiddels verdwenen. In onderstaande paragrafen wordt toegelicht hoe de kapberg is opgenomen in de nieuwbouwplannen.

4.2 Boekelerhofweg 50, erf Diekboer

Na sloop van de landschap ontsierende gebouwen op dit erf leent het zich voor het toevoegen van nieuwe bebouwing. Om ook na de toevoeging van nieuwe bebouwing een samenhangend erfensemble te bereiken wordt de nieuwe woning op dit erf gerealiseerd in de vorm van een kapbergwoning. Bij de kapbergwoning wordt een kapschuur gerealiseerd als bijgebouw. Door behoud van de samenhang wordt voorkomen dat er visueel 2 van elkaar gescheiden erven ontstaan en behoudt het erf zijn agrarisch karakter.

De realisatie van een woningbouwkavel is uitgewerkt in een erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan, zie daarvoor bijlage 4. Gemeente Enschede heeft de ontwikkeling van één nieuwe woningbouwkavel op het erf aan de Boekelerhofweg 50 reeds opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

INVESTERING IN RUIMTELIJKE KWALITEIT

Als tegenprestatie voor de realisatie van twee nieuwe woningen worden er, naast de sloop en asbestsanering van de schuren, verspreid over het landgoed forse investeringen in ruimtelijke kwaliteit gedaan.



Eelerwoude

Concept

Rood voor Rood Hof te Boekelo 13

Hof te Boekelo, ontwikkelingen per erf en investeringen ruimtelijke kwaliteit

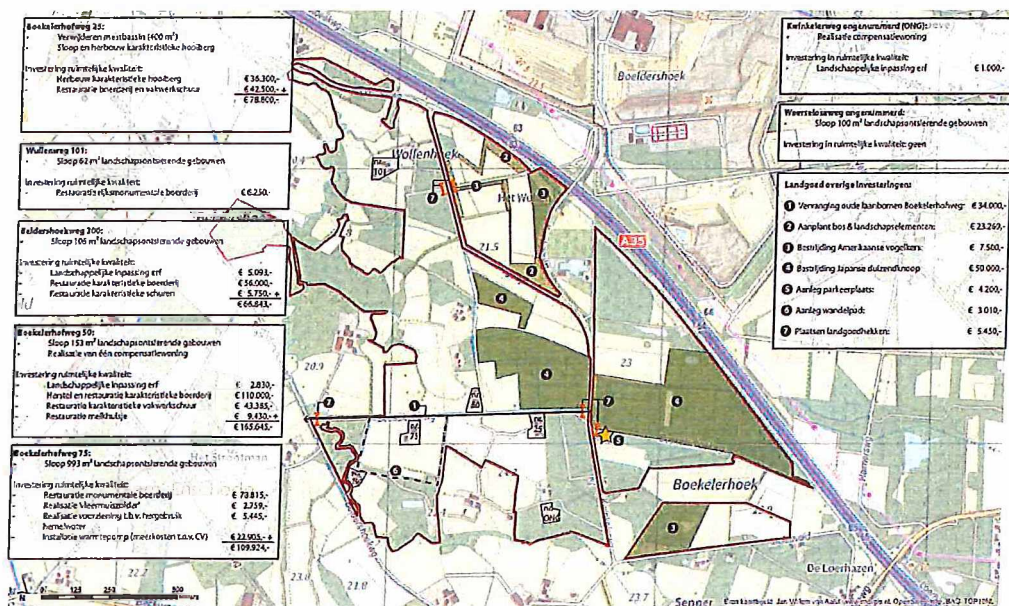


Fig. 3 Kaart met alle investeringen per locatie

5

BEELDKWALITEIT NIEUWE BEBOUWING

In onderstaande paragrafen is de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing per erf weergegeven.

5.1 Boekelerhofweg 50 (reeds verankerd in bestemmingsplan)

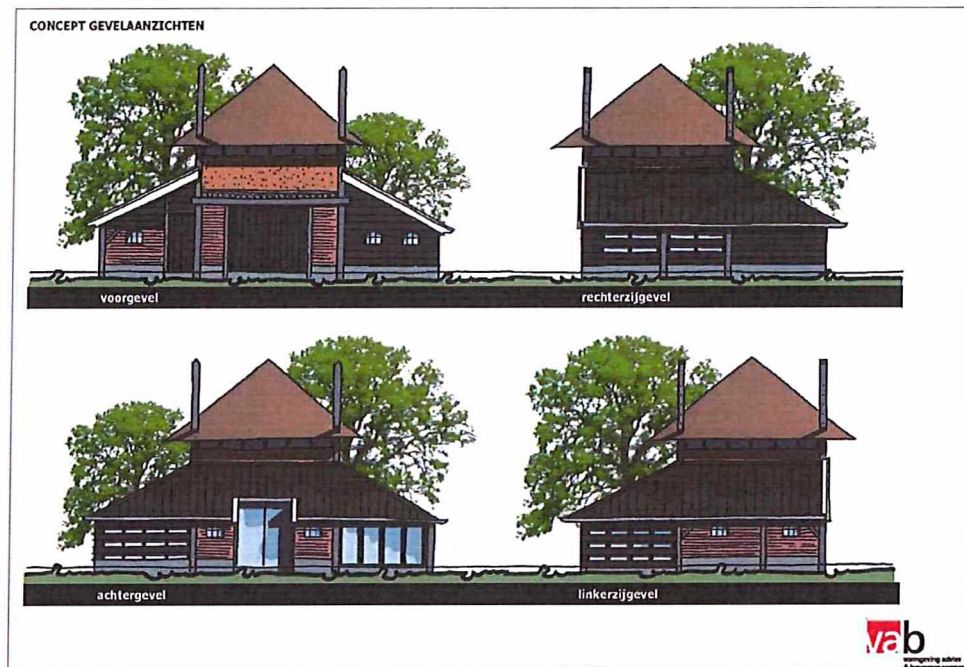


Fig. 4 Gevelaanzichten nieuwe woning Boekelerhofweg 50

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT		
Gebouwonderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Hoofdborg		
- dak	- hout	- onbehandeld
- sluisdeuren	- eiken hout	- naturel
- kozijnen	- hout	- antraciet
- stalen	- staal	- wit
- gevulvulling toet	- strobale	- naturel
- gevulvulling beg.	- metselwerk	- rood, gemiddeld
- voegwerk	- voegmortel	- grijs
- pint	- metselwerk	- grijs
	- aangevoel	
	- stuwwerk	
Zijwangen		
- dak	- keramische pan	- roodbruin
- windveren	- hout	- wit
- gevel	- zink	- naturel grijs
- eteandere	- eiken hout	- onbehandeld
- kozijnen	- hout	- antraciet
- stalen	- staal	- wit
- gevulvulling I	- metselwerk	- rood, gemiddeld
- voegwerk	- voegmortel	- grijs
- gevulvulling II	- eikenhouten planken, gepol-dekeld	- antraciet/wit
- pint	- metselwerk	- grijs
	- aangevoel	
	- stuwwerk	
- deur	- hout	- antraciet
- tuindeur	- glas	- transparant

Fig. 5 Kleur- en materiaalstaat Boekelerhofweg 50



Fig. 6 Perspectief erf in nieuwe situatie

5.2 Kwinkelerweg ongenummerd

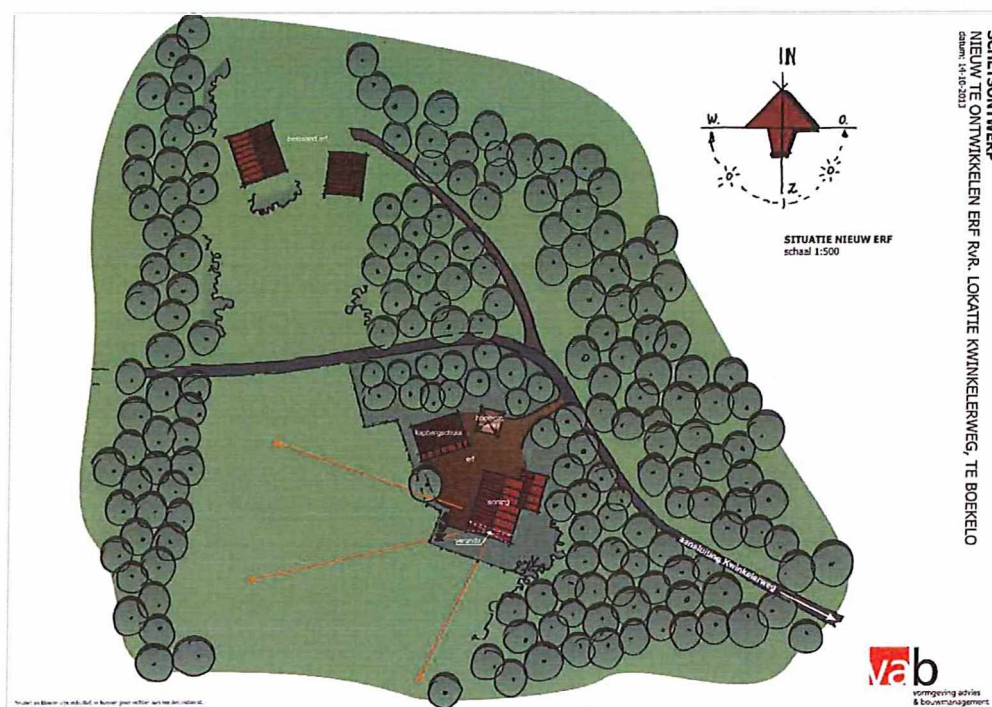


Fig. 7 Schetsontwerp nieuw te ontwikkelen erf Kwinkelerweg



Fig. 8 Schetsontwerp woning Kwinkelerweg





Fig. 9 Schetsontwerp vooraanzicht erf Kwinkelerweg

5.3 Boekelerhofweg 75 (nog op te stellen, wordt aan gewerkt)

BIJLAGE 1 FINANCIËLE ONDERBOUWING

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line.

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkavel. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkavel heeft de gemeente Enschede een taxatie laten uitvoeren voor beide locaties. De waarde van de kavel aan de Boekelerhofweg 50 van 1.000 m² is op basis van een gezamenlijke hertaxatie vastgesteld op € 190.000,-. De waarde van de ondergrond van de kavel bedraagt € 4.000,-. De waarde van een woningbouwkavel van 1.000 m² aan de Kwinkelerweg is getaxeerd op € 185.000,-. De waarde van de ondergrond van de kavel bedraagt € 4.000,-.

Getaxeerde waarde bouwkavels:	€ 375.000,-
Waarde ondergrond bouwkavels:	€ 8.000,-
Waarestijging t.p.v. bouwkavels:	€ 367.000,-

De waardeestijging ter plaatse van de bouwkavels bedraagt € 367.000,-. Dit bedrag moet, na aftrek van de sloopkosten, kosten van asbestsanering, plan- en legeskosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkelkosten

Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Op het landgoed wordt 1414 m² bebouwing gesloopt. Gerekend met deze standaardwaarde bedragen de sloopkosten € 35.350,-.

Asbestverwijdering

Zoals op veel Twentse erven is ook op de erven op Hof te Boekelo in het verleden veelvuldig asbest toegepast. Voor alle locaties is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Op basis daarvan is offerte opgevraagd voor de sanering. Op het erf aan de Boekelerhofweg 75 kwam tijdens het verwijderen van funderingen en erfverharding grote hoeveelheden asbest naar voren. Aangezien op de overige erven nog niet gesloopt is, is evt. verborgen asbest op deze locaties nog niet in beeld en zijn daarvoor geen bedragen opgenomen in deze rapportage. Totale kosten verwijderen van asbest: € 59.919,20.

Advies-, onderzoeks- en plankosten en leges

Voor alle 5 de slooplocaties zijn advies-, onderzoeks- en plankosten gemaakt. De extra vooroverleggen met onder andere de gemeente om te komen tot een gedragen, landgoedbreed Rood voor Rood plan vereisen een extra investering ten opzichte van een 'reguliere' Rood voor Rood-locatie. Voor de herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van de nieuwbouwlocatie aan de Kwinkelerweg moeten leges worden betaald. De bestemmingswijziging van de overige erven is reeds meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied Noord-West. In mindering te brengen op de opbrengst van de bouwkavel: advies-, onderzoeks- en plankosten € 75.000,-, (5 slooplocaties en 2 nieuwbouwlocaties) en legeskosten € 15.000,-.

30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. In bijlage 2 zijn de taxaties

toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen. De totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing bedraagt € 257.346,50. Dertig procent van dit bedrag, € 77.203,95, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

Adres	Te slopen
1 Boekelerhofweg 75, Erf 'n Plas	993 m².
2 Boekelerhofweg 50, erf Diekboer	153 m².
3 Beldershoekweg 200, erf 'n Snieder	106 m²
4 Wullenweg 101, erf 't Wullen	62 m²
5 Weerseloseweg	100 m²
Totaal	1414 m²

Investerings in ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit bij de Rood voor Rood-regeling, wordt conform de volgende berekening bepaald:

Waardestijging ter plaatse van bouwkavels	€ 367.000,00
Sloopkosten	€ 35.350,00
Asbestverwijdering	€ 59.919,20
Advies-, onderzoeks- en plankosten en leges	€ 90.000,00
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	<u>€ 77.203,95 -</u>
Noodzakelijke investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 104.526,85

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Hieronder zijn de investeringen op Hof te Boekelo per thema toegelicht.

Landschap en natuur

- Landschappelijke inpassing ontwikkellocaties (zie ontwerp- en beplantingsplan)
 - o Boekelerhofweg 75 nvt
 - o Boekelerhofweg 50: € 2.830,-
 - o Beldershoekweg 200 € 5.093,-
 - o Wullenweg 101: geen inpassing nodig
 - o Weerseloseweg: geen inpassing nodig
 - o Kwinkelerweg € 1.000,-
 - o **Totaal** € 8.923,-
- Vervanging oude laanbomen Boekelerhofweg: de Boekelerhofweg is op de oudste kaarten al als lijnelement terug te vinden. De weg is al die tijd gemarkeerd door een markante laan langs de gehele lengte. Vanwege ouderdom was vervanging van de huidige generatie laanbomen noodzakelijk. Uit veiligheidsoogpunt bleek het onverantwoord om de bomen nog langer te laten staan. Vanwege de (cultuur)historische waarde van de laan zijn de jonge laanbomen het eerstvolgende plantseizoen geplant. Totale kosten voor kap, herplant, inboet en verzorging bedragen € 100.000,- waarvan € 66.000,- vanuit subsidies is opgebracht. Het resterend bedrag, € 34.000,-, is door het landgoed geïnvesteerd.
- Natuur- en landschapsontwikkeling: het landgoed heeft de afgelopen jaren een aantal intensieve landbouwpercelen verworven, grenzend aan Hof te Boekelo. Het landgoed is voornemens de kleinschalige landschapsstructuur op deze percelen te versterken door de aanplant van houtwallen en singels en bijna 1,5 ha landbouwgrond om te vormen naar bos. De elementen versterken de landschapsstructuur, functioneren als

ecologische stapsteen en vergroten het leefgebied van verschillende soorten flora- en fauna. Het gebruik van de landbouwpercelen zal worden veranderd van intensief naar extensief biologisch. De oude afrastering van teerpalen wordt vervangen door eiken palen. De waardevermindering door omvorming van landbouwgrond naar bosgrond bedraagt € 75.000,-. De inrichtingskosten van de percelen bedragen € 23.269,-.

- Bestrijding Amerikaanse vogelkers: in het plan van toedeling van de Uitvoeringscommissie Enschede-zuid zijn een aantal (bos)percelen aan het landgoed toebedeeld. In de percelen is veel Amerikaanse Vogelkers aanwezig. Om verdere verspreiding tegen te gaan is het landgoed voornemens deze te verwijderen en te vervangen door inheemse beplanting. Kosten bedragen € 7.500,-.
- Bestrijding Japanse duizendknoop: in circa 16 ha bos op het landgoed is Japanse Duizendknoop aanwezig. Deze exoot verspreidt zich snel en overwoekert daarbij streekeigen beplanting. Bestrijding is niet eenvoudig, en om verdere verspreiding tegen te gaan moet de haard daarom volledig verwijderd worden. De geschatte kosten van verwijdering en nabehandeling bedragen € 50.000,-.

Cultuurhistorie

Restauratie erf 'n Plas:

- Herstel karakteristieke elementen monumentale boerderij Boekelerhofweg 75: het boerenerf is generaties lang in agrarisch gebruik geweest. In als die jaren zijn er vanuit functioneel oogpunt ingrepen gedaan in beeldbepalende, karakteristieke elementen van de boerderij. Het eindigen van de agrarische functie maakt het mogelijk de aangetaste karakteristieken weer in oude luister te herstellen. De werkzaamheden betreffen o.a. het verwijderen van jaren '70 onderdelen, het vervangen van kunststof kozijnen door hout, verwijderen van extra vensters in de gevel, vervangen van plexiglas door glas en het verwijderen van de stalen constructie op de deel waarbij de oude eikenhouten gebint poten zijn terug gebracht en wederom in ere zijn hersteld. Dit alles met eikenhout afkomstig van het landgoed zelf, wat hiervoor ter plaatse behandeld en geschikt gemaakt is. Totale kosten van deze werkzaamheden bedragen € 78.815,-.

Restauratie erf Meijerswönner:

- Restauratie karakteristieke hooiberg: de hooiberg inclusief aangebouwd schuurtje op het erf Meijerswönner heeft tientallen jaren dienst gedaan als opslag van met name hooi. Door de opkomst van balen heeft de hooiberg in de loop van de jaren zijn functie verloren en daarmee was ook de noodzaak van onderhoud weg. De hooiberg is jarenlang verwaarloosd, maar onderdelen van het casco zijn nog aanwezig. Het landgoed wil de hooiberg, met aangekapt schuurtje, graag in ere herstellen en deze opnieuw opbouwen op een plek op het erf die vanaf de openbare weg ook voor de passant zichtbaar is. De provincie Overijssel ondersteund het initiatief en heeft hiervoor reeds € 30.000,- beschikbaar gesteld, onder voorwaarde dat de hooiberg vanaf de openbare weg zichtbaar is. Het andere deel van de kosten, € 36.300,-, worden door het landgoed geïnvesteerd.
- Restauratie boerderij en vakwerkschuur: op het erf Meijerswönner zijn de karakteristieke boerderij en bijbehorende vakwerkschuur opgeknapt en oude details wederom teruggebracht. Zo zijn de houten gevels, welke waren aangetast door houtworm en boktor deels uitgestukt en hersteld, evenals de windveren en dekstukken. De oude gevelkozijnen zijn deels vervangen en weer voorzien van traditionele roedes zoals deze vroeger ook aanwezig waren.
- In de bijbehorende, karakteristieke vakwerkschuur zijn ook diverse houten deuren hersteld en weer draaibaar gemaakt. Oude niet karakteristieke deuren (o.a. een stalen

kanteldeur) zijn vervangen door houten draaideuren. Totale kosten van deze werkzaamheden bedragen € 42.500,-. In het kader van de restauratie van de boerderij zal op korte termijn de kap van de boerderij vervangen worden. De kosten daarvoor zijn op dit moment nog niet bekend.

Restauratie erf Diekboer:

- Terugbrengen in oorspronkelijke staat karakteristieke boerderij: de boerderij is in de jaren '70/'80 voorzien van een uitbouw die het oorspronkelijke karakter van de boerderij behoorlijk heeft aangetast. Het is de bedoeling deze "moderne" en lelijke uitbouw te verwijderen en het woonhuis volledig binnen de contouren van de oorspronkelijke boerderij terug te brengen. Dit wordt gerealiseerd door een stuk van de oorspronkelijke deel en zolder te gebruiken voor extra woonruimte en woongenot behorende bij deze tijd. Na sloop van de moderne uitbouw moet de gevel hersteld en in oorspronkelijke staat teruggebracht worden en de thans houten schrotengevel vervangen worden door rechte eiken delen. Daarnaast moeten de bestaande kozijnen/deuren gerestaureerd of vervangen worden en in de oude stijl terug gebracht worden. Kosten van dit herstel van de gevel is begroot op circa € 110.000,-.
- Restauratie vakwerkschuur Diekboer: de met een tussenlid aan de boerderij verbonden vakwerkschuur is deels aangetast door houtworm en boktor. Grote delen van de traditionele houten gevels worden in ere hersteld. Oude kozijnen welke waren voorzien van kunststof stroken en daardoor grotendeels verrot, worden weer in de oude stijl gerestaureerd of vervangen. Ook wordt in de kleine raamkozijnen wederom glas aangebracht. Het door het weer aangetaste voegwerk, en het niet vakkundig herstellde voegwerk van afgelopen decennia, wordt in z'n geheel nagezien en vervangen door traditioneel, bij het oorspronkelijke metsel en voegwerk passend, nieuwe voegwerk. Kosten van bovengenoemd herstel bedragen € 43.385,-.
- Restauratie melkhuisje Diekboer: het beeldbepalende melkhuisje op dit erf is ook gerestaureerd en aangepast aan de huidige eisen. Zo zijn het asbesthoudende dakbeschot en plafond vervangen door een alternatief en zijn de muurbeschadigingen voor melkleidingen e.d. vakkundig gerepareerd en aangeheeld. Daarnaast zijn de houten windveren deels opnieuw aangebracht/vernieuwd en de dekstukken vervangen. Totaalkosten bovengenoemde werkzaamheden: € 9.430,-.

Restauratie erf 'n Snieder:

- De boerderij heeft nog een vrij gave gebintconstructie en mooie eiken sporen waaraan door het functionele gebruik in de jaren her en der op eigentijdse manier wijzigingen aangebracht zijn. Deze gebintconstructie wordt in z'n geheel gerestaureerd en weer in ere hersteld. Daarnaast worden enkele door boktor/houtworm aangetaste sporen vervangen. Voor het behoud van het pand en vanuit functioneel oogpunt wordt het gehele dak voorzien van een geïsoleerd dakbeschot. Ook de traditionele houten gevels zijn behoorlijk aangetast en worden grotendeels vervangen. Enkele traditionele kozijnen, deels kozijn en deels vakwerkpoot/ligger, zijn uitgestukt en vakkundig gerestaureerd. Totaal herstellkosten voor bovengenoemde werkzaamheden: € 56.000,-
- Restauratie karakteristieke schuren: de houten gevels van enkele schuren zijn uitgestukt en vakkundig hersteld. Ook zijn een aantal vergane gevelkozijnen en ramen vernieuwd, in oude staat hersteld en tevens voorzien van enkel glas gezet in de stopverf. Kosten voor de restauratie van de schuren bedragen € 5.750,-.



Restauratie erf 't Wullen:

- Het gevelmetselwerk en het voegwerk van deze karakteristieke boerderij is erg slecht en vertoonde enkele grote scheuren. Dit is onlangs vakkundig hersteld middels het Total Wall systeem, waarbij er gevelstenen en voegen worden verwijderd, RVS wapening staven in de lintvoegen worden aangebracht en het geheel wederom wordt dicht gevoegd. Ook aan de binnenzijde worden deze wapeningsstaven aangebracht in de voegen. Totale kosten bedragen € 6.250,-.

Ecologie

- Realisatie vleermuizenzolder: ten behoeve van de instandhouding en uitbreiding van de vleermuizenpopulatie op Hof te Boekelo is bij de functieverandering van de boerderij aan de Boekelerhofweg 75 in de nok een vleermuizenzolder gerealiseerd. De zolder heeft een functie als (zomer)verblijfplaats en is een aanvulling op bestaande verblijfplaatsen elders op het landgoed. Investering bedraagt € 2.759,-.

Duurzaamheid

- Gebruik landgoed-eigen hout: voor de maatregelen die beschreven zijn bij 'cultuurhistorie' is bijna volledig gebruikt gemaakt van hout uit de bossen op het landgoed. Het hout is gewaterd in de eigen (een paar jaar terug gerestaureerde) houtwaterplaats. Vervolgens is het op landgoed zelf gedroogd en gezaagd.
- Hergebruik hemelwater: vanuit de maatschappelijke bijdrage die het landgoed wil leveren in het kader van duurzaamheid wordt het hemelwater van de Boekelerhofweg 75 opgevangen en gebruikt als spoelwater voor de toiletten. De hiermee gemoeide investering bedraagt € 5.445,-.
- Gebruik warmtepomp voor de verwarming van de boerderij: in het kader van duurzaamheid en CO2-reductie heeft het landgoed aan de Boekelerhofweg 75 een warmtepomp geïnstalleerd. Deze zorgt voor het duurzaam verwarmen van het landgoedontvangstcentrum en bijbehorende kamers door middel van aardwarmte. Meerkosten t.o.v. een CV-installatie bedragen € 22.905,-.

Recreatie

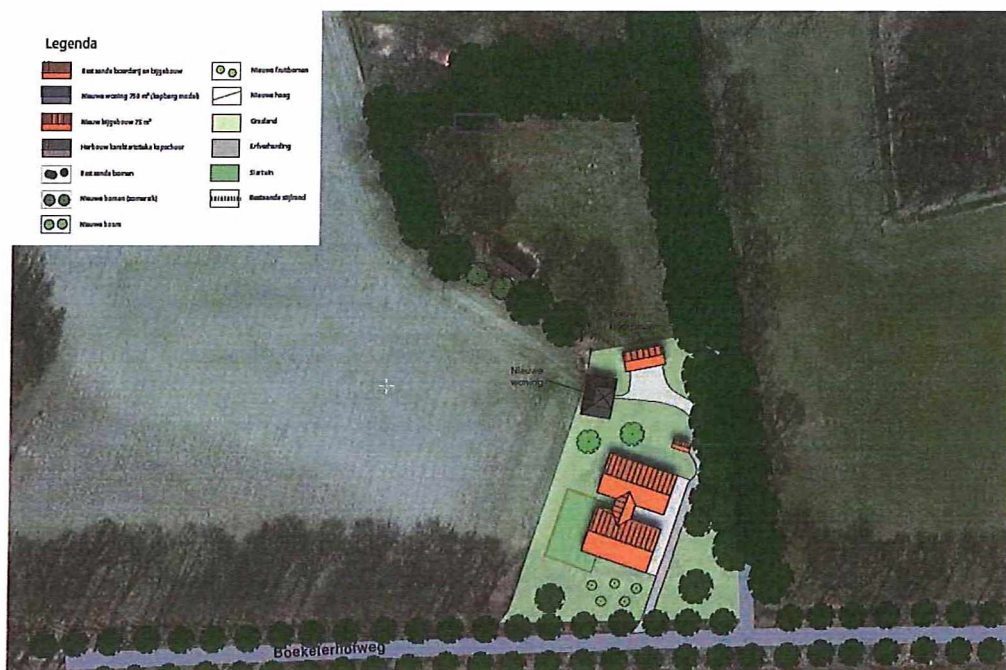
- Aanleg parkeerplaats: wandelaars op landgoed Hof te Boekelo parkeren in de huidige situatie her en der langs (zand)wegen. Om recreanten te zoneren wordt er, in samenwerking met de gemeente Enschede, een aantal parkeerplaatsen aangelegd op de hoek Kwinkelerweg-Boekelerhoekweg. Door het plaatsen van een houten slagboom bij de parkeerplaatsen wordt het illegaal dumpen van huisraad en afval en andere illegale praktijken aan het eind van de doodlopende Boekelerhoekweg ook een stuk moeilijker gemaakt. De parkeerplaatsen worden in gepast door het aanbrengen van geleidende beplanting. Totale kosten bedragen € 4.200,-.
- Aanleg wandelpad: de herontwikkeling van het erf aan de Beldershoekweg maakt het mogelijk om een sluitende rondgang over het landgoed te creëren, zonder daarbij de drukke Beldershoekweg te hoeven kruisen. De kosten voor het verwijderen van opslag, aanleg van het pad en de aanleg van een eiken bruggetje over de Boekelerbeek bedragen € 3.010,-.
- Plaatsen landgoedhekken: ten behoeve van een herkenbare entree van het landgoed en voor de geleiding van bezoekers worden op verschillende plekken op het landgoed een eiken hek geplaatst. De kosten van levering en plaatsing van 3 hekken bedragen in totaal € 5.450,-.

Financiële balans

Vanuit de regeling Rood voor Rood is een investering van € 104.526,85 in ruimtelijke kwaliteit verplicht. Uit het financiële overzicht blijkt dat een veelvoud van dit bedrag de inmiddels al een veelvoud van dit bedrag is geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed. Deze investeringen zullen de komende jaren, met het uitvoeren van alle plannen, nog groter worden. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de voorwaarden vanuit de regeling.



BILAGE 2 ERFONTWERPEN



Inrichtingsschets erf Boekelerhofweg 50



Inrichtingsschets erf Belderhoekweg 200

[Handwritten signature]

2

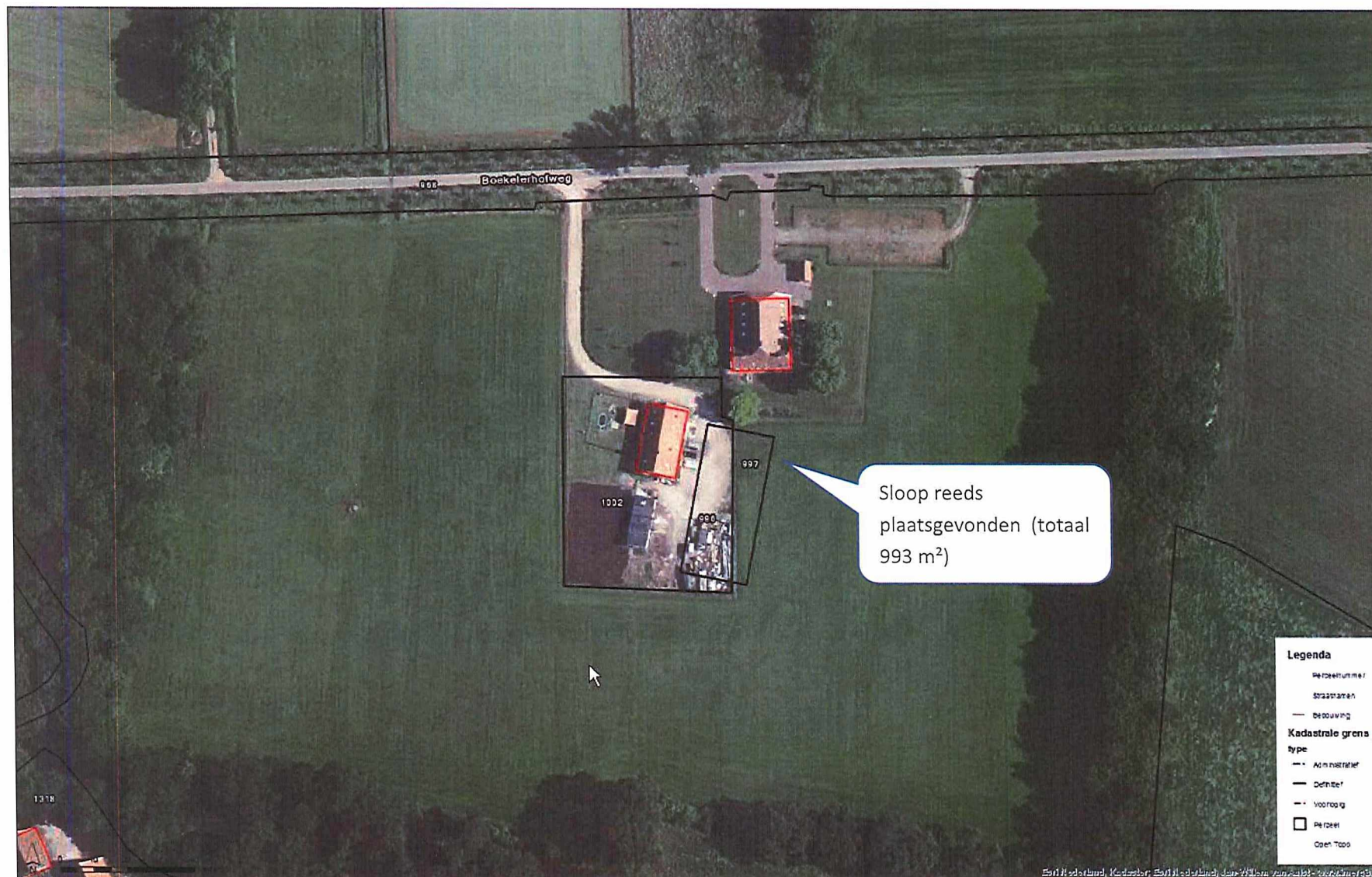
slooplocaties Boekelerhofweg 75



ontwerper: Lujendijk

Projectnummer: 2206

Datum: 10-11-17



2

8

slooplocaties Boekelerhofweg 50



ontwerper: wijnen
Projectnummer: 2232
Datum: 16-11-17



Nog te slopen (153 m²)

Te slopen bedrijfswoning zodat de originele boerderij weer herkenbaar wordt. De sloop moet twee jaar na het verlenen van de bouwvergunning van de nieuwe woning zijn uitgevoerd.

- Legenda**
- Perceelnummer
 - Straatnaam
 - Bouwverg
 - Kadastrale grens
 - type
 - Adm. markering
 - Deelmaat
 - Verrekening
 - Perceel
 - Osse Tuss

8

bylage 2c

2

slooplocaties

Beldershoekweg 200



Ontwerp: Lugendijk

Projectnummer: 3268

Datum: 15-11-17



8

slooplocaties



Handwritten mark resembling a stylized 'S' or 'B'.

Handwritten signature or mark.

8

slooplocaties Weerseloseweg ongenummerd, gedeelte van perceel kadastraal bekend Lonneker, sectie AM 1197



ontwerper: L. J. J. J.

Projectnummer: 3256

Datum: 10-11-17



Sloop reeds
plaatsgevonden
(100m²)