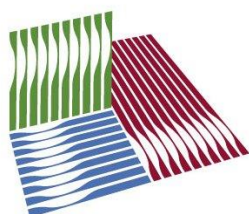




Inventarisatie van landgoederen in Enschede

Een inventarisatie ten behoeve van de Visie landelijk gebied

Hoofdrapport



Overijssels
**Particulier
Grondbezit**
Land in vertrouwde hand

Afbeelding voorpagina: Huis Zonnebeek. Het landhuis is zonder twijfel één van de meest bijzondere huizen die door een textielabrikant werd gerealiseerd. Het huis werd in 1906 gebouwd in opdracht van de textielabrikant Jan Bernard van Heek en zijn Amerikaanse vrouw Edwina Burr Ewing. Het ontwerp van architect Arend G. Beltman is geïnspireerd op het landhuis van de grootmoeder van Edwina in Nashville (Tennessee, VS).

Colofon

Betreft	Inventarisatie van landgoederen in Enschede
Versie	Definitief
Datum	7 december 2020
In opdracht van	Gemeente Enschede Hengelosestraat 51 7514 AD Enschede
Contactpersonen	Yvon Weustink Gerbrand Naeff
Uitgevoerd door	Overijssels Particulier Grondbezit Haereweg 4 8121 PJ Olst
Auteurs	ing. Joukje Bosch drs. ing. Rogier hooge Venterink
Contact	opg@grondbezit.nl 0570-605973

Inhoud

Samenvatting.....	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding voor de inventarisatie.....	8
1.2 Doelstellingen.....	9
1.3 Ambitie OPG	9
1.4 Onderzoeksvragen.....	10
1.5 De begrippen landgoed en buitenplaats	10
1.6 Bronnen en onderzoeksmethoden.....	11
1.7 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2 De inventarisatie in kaarten en getallen	14
2.1 Cijfers.....	15
2.2 Historische landgoederen	19
2.3 Nieuwe landgoederen	27
2.4 Verdwenen landgoederen en/of landgoederen in stedelijk gebied	31
2.5 Versnipperd eigendom maar gezamenlijk beheer	32
Hoofdstuk 3 Het belang van landgoederen voor Enschede.....	34
3.1 Een grote hoeveelheid natuur rond het stedelijk gebied	34
3.2 Zeldzame natuur.....	36
3.3 Aantrekkelijk landschap	37
3.4 Monumentale bebouwing.....	38
3.5 Tuin- en parkaanleggen.....	40
3.6 Landgoederen geven Enschede cachet	42
Hoofdstuk 4 Zorgen en problemen bij instandhouding.....	45
4.1 Stijgende onderhoudslasten tegenover onder druk staande inkomsten.....	45
4.2 Afvaldumping, loslopende honden en een hoge recreatiedruk in combinatie met beperkt toezicht	47
4.3 Droogte en klimaatverandering	48
4.4 Opvolging.....	48
4.5 Aandachtspunten	49
Hoofdstuk 5 Perceptie landgoedeigenaren en rentmeesters over de gemeente en het huidige beleid.....	50
5.1 Kennis en aandacht voor het buitengebied en over landgoederen.....	50
5.2 Gids buitenkans en initiatieven in het buitengebied	51

Hoofdstuk 6	Kansen en mogelijkheden voor de toekomst.....	53
6.1	Invulling geven aan opgaven voor het landelijk en stedelijk gebied.....	53
6.2	Erfgoed Deal	55
6.3	ZON-programma.....	55
6.4	Natuurontwikkeling op kleine landgoederen.....	56
Hoofdstuk 7	Conclusies en aanbevelingen	58
7.1	Conclusies.....	58
7.2	Aanbevelingen.....	58
Geraadpleegde bronnen	65
Verantwoording afbeeldingen	67

Samenvatting

Aanleiding

De gemeente Enschede bereidt een 'Visie landelijk gebied' voor. Een van uitgangspunten voor de visie is het voornemen om Enschede nadrukkelijker te profileren als een stad met een prachtige omgeving, waaronder veel historische landgoederen: 'Enschede Landgoedstad'. Om invulling te kunnen geven aan dit uitgangspunt is het nodig meer te weten te komen over de landgoederen die binnen de gemeente gelegen zijn.

Voorliggende inventarisatie is opgesteld om:

- A. Kennis te verzamelen over de kenmerken van de landgoederen in Enschede;
- B. Inzicht te verkrijgen in de betekenis van de landgoederen voor de fysieke leefomgeving in Enschede;
- C. Inzicht te verkrijgen in de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen die zich op en voor de landgoederen voordoen;
- D. Inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden die zich op landgoederen voordoen om bij te dragen aan maatschappelijke opgaven.

Methodiek

De invulling van bovenstaande doelstellingen heeft plaatsgevonden door middel van twaalf onderzoeksvragen. Voor de beantwoording van de onderzoeksvragen zijn verschillende methoden gebruikt. Gebruikte methoden zijn onder andere: analyse en verwerking van data met QGIS, literatuurstudie, cartografisch onderzoek, enquête en gesprekken met eigenaren en andere relevante partijen.

De inventarisatie in kaarten en getallen

In deze inventarisatie worden de volgende drie hoofdtypen landgoederen onderscheiden:

1. Historische landgoederen;
2. Nieuwe landgoederen;
3. Verdwenen landgoederen en/of landgoederen in stedelijk gebied.

Type	Aantal	Oppervlakte in hectare
Historische landgoederen	83	2.490
Nieuwe landgoederen	111	1.001
<i>Totaal landelijk gebied</i>	<i>194</i>	<i>3.491</i>
Verdwenen landgoederen en/of landgoederen in stedelijk gebied	10	256

Met recht mag gesteld worden dat Enschede een landgoedstad is. In totaal zijn 204 landgoederen op kaart gezet. Dit zijn administratieve eenheden zoals geregistreerd binnen de Natuurschoonwet, waarbij meerdere rangschikkingen van dezelfde eigenaar/landgoederen eruit gefilterd zijn. Er is tussen een deel van de op deze manier onderscheiden landgoederen een ruimtelijke samenhang. Deze worden wel als eenheid beleefd. Ongeveer een derde van het landelijk gebied van Enschede bestaat uit landgoederen. Daarmee heeft Enschede zowel een bijzondere positie binnen Overijssel alsmede binnen Nederland: nergens vindt men zo'n hoge concentratie van jonge buitenplaatsen en landgoederen in een relatief klein gebied. De diversiteit aan landgoederen is groot en komt onder meer tot uiting in de ontstaansgeschiedenis, ontwikkeling door tijd, omvang, samenstelling (grondgebruik), aanwezigheid van bebouwing, landschappelijke kenmerken en in hun activiteiten. De grote gemene deler van de historische landgoederen in Enschede is dat ze vrijwel allemaal een textielgeschiedenis kennen.

Het belang van landgoederen voor Enschede

Landgoederen zorgen voor veel natuur met weinig inzet van publieke middelen. De meeste landgoederen maken deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Met name historische landgoederen vallen op door de aanwezigheid van veel bos dat een belangrijke rol speelt voor ons welzijn. Vrijwel alle landgoederen bieden wandelgelegenheid voor stedelingen en schone lucht door middel van hun bossen die CO² en fijnstof opnemen en zuurstof produceren. Daarnaast bezit een deel van de landgoederen bijzondere kwaliteiten die niet vanzelfsprekend zijn en voortdurend onderhoud behoeven. Deze bijzondere kwaliteiten betreffen: zeldzame natuur, aantrekkelijk landschap, monumenten en tuin- en parkaanleg.

Zorgen en problemen bij instandhouding

Landgoedeigenaren hebben te kampen met verschillende zorgen en problemen bij de instandhouding van hun landgoed. De belangrijkste knelpunten die uit deze inventarisatie zijn:

1. Tekorten op de exploitatie van landgoederen;
2. Gebrek aan toezicht op de landgoederen en in het buitengebied als geheel;
3. Verdroging door klimaatverandering en door verlaging grondwaterpeil;
4. Opvolgers die bereid en in staat zijn tijd en geld in het landgoed te steken

Perceptie over de gemeente en het huidige beleid

Onder landgoedeigenaren en rentmeesters heerst het beeld dat de gemeente Enschede maar weinig aandacht heeft voor het buitengebied en voor landgoederen. De Gids buitenkans wordt als achterhaald beschouwd en in praktijk als moeizaam te implementeren ervaren.

Kansen en mogelijkheden voor de toekomst

Om de landgoederen te versterken en voor de toekomst te behouden doen zich verschillende kansen en mogelijkheden voor:

1. Invulling geven aan opgaven voor het landelijk en stedelijk gebied;
2. Erfgoed Deal;
3. ZON-programma;
4. Natuurontwikkelingen op kleine landgoederen.

Conclusies en aanbevelingen

'Enschede landgoedstad' heeft de potentie om een merk te worden waarmee niet alleen de gemeente Enschede zich profileert, maar waar de landgoederen zich gezamenlijk mee kunnen profileren én - even zo belangrijk – van kunnen profiteren als het om het behoud van de waarden van een landgoed gaat. Van belang is dat het nieuwe beleid hier de mogelijkheden voor biedt.

Om invulling te geven aan het uitgangspunt 'Enschede landgoedstad' en een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten worden aan de gemeente de volgende aanbevelingen gedaan:

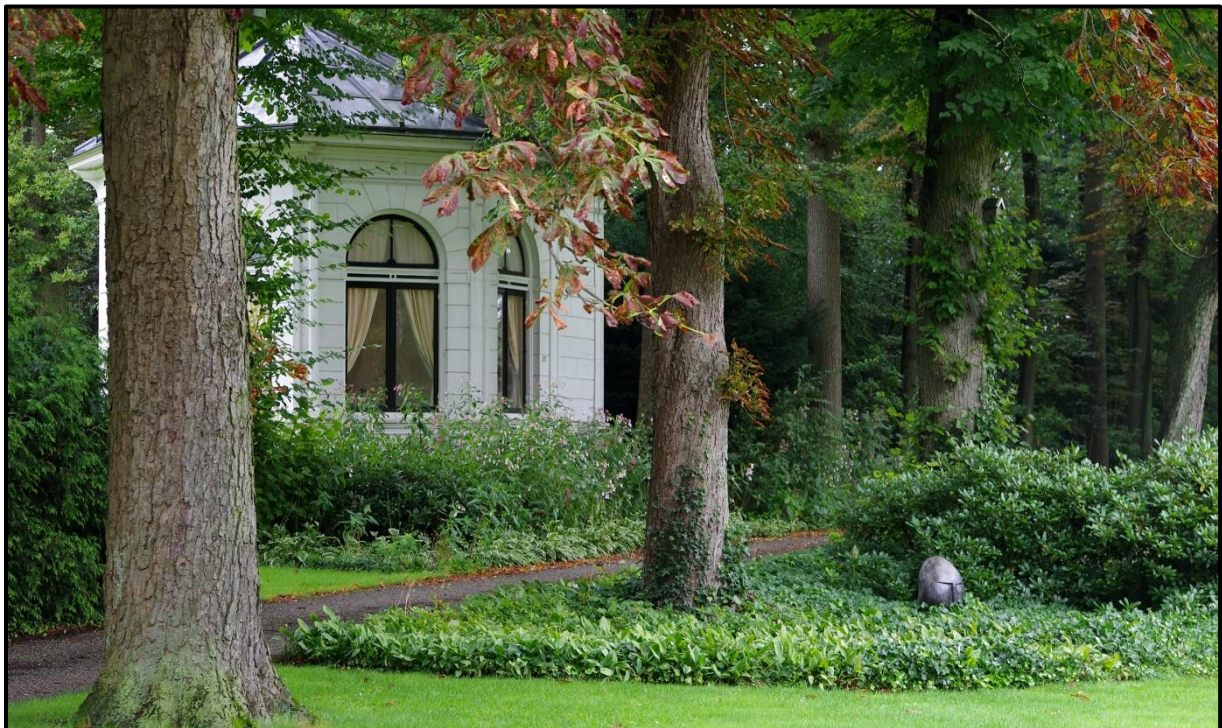
1. Faciliteer en participeer als gemeente bij kansen die zich voordoen op landgoederen om maatschappelijke opgaven te verwezenlijken;
2. Biedt landgoederen met bijzondere kwaliteiten (natuur en erfgoed) extra ontwikkelingsmogelijkheden;
3. Stel een accountmanager voor landgoederen aan;
4. Zet een of meer gemeentelijke BOA's in voor het buitengebied;
5. Sla de handen ineen met waterschap en landgoedeigenaren in de strijd tegen verdroging.

Daarnaast worden de volgende aanbevelingen aan eigenaren gedaan:

1. Landgoederen moeten meer aan hun PR doen;
2. Ga meer samenwerken en wordt daarmee een steviger gesprekspartner voor overheden e.a.



Afb. 1.1. Landhuis op Het Stroot. Het Stroot was vanouds een gewaard erf in de marke Twekkelo, dat al in 1338 in de geschriften voorkwam. Het landgoed werd in 1819 gesticht door Johanna Berendina Roessingh, geboren van Heek. In 1865 werd haar neef Gerrit Jan van Heek eigenaar. Op het landgoed bevond zich toen een 'zeer logeabel heerenhuis' met daarbij een tuin, een vijver en 'wandelingen'. Het huis, met terrassen van Bentheimer zandsteen, staat op een verhoging. In de loop der tijd zijn verschillende tuin- en landschapsarchitecten actief geweest om de tuin aan te passen aan de wensen en mode van de tijd. Op het landgoed bevinden zich - naast het landhuis - een koetshuis, een zogenaamd 'speelhuisje' en twee boerderijen. Het Stroot is één van de vijf complex historische buitenplaatsen binnen de gemeente Enschede.



Afb. 1.2. Theekoepel op De Helmer. Het erf De Helmer is al eeuwenoud, in de archieven wordt het voor het eerst genoemd in 1305. Gedurende de eeuwen wisselde de boerderij regelmatig van eigenaar. In 1860 liet de toenmalige eigenaar, de familie Ter Kuile, een theekoepel bouwen. Hier werd 's zomers thee gedronken en in de winter werd het gebouwtje voor de jacht gebruikt. In 1892 werd de familie Menko eigenaar. Op het landgoed bevindt zich een drietal boerderijen, een theekoepel en een put (allen rijksmonumentaal) die zijn omringd door een beek, vijver, een kamp en bos. De tuin en het park zijn naar ontwerp van de firma Copijn.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de inventarisatie

De gemeente Enschede bereidt een ‘Visie landelijk gebied’ voor. Met de Visie Landelijk gebied wil de gemeente Enschede een koers uitzetten (met daaraan gekoppeld een uitvoeringsprogramma) om te werken aan de grote opgaven die in het landelijk gebied spelen. Ongeveer eenderde van het landelijk gebied bestaat uit landgoederen. Daarmee zijn de landgoederen een belangrijke speler in het Enschedese buitengebied en van groot belang voor de kwaliteit van de leefomgeving en het maatschappelijke medegebruik daarvan.

In de door de gemeenteraad van Enschede – op 30 juni 2020 – vastgestelde Nota van Uitgangspunten ten behoeve deze visie is het voornemen opgenomen om Enschede nadrukkelijker te profileren als een stad met een prachtige omgeving, waaronder veel historische landgoederen: ‘Enschede Landgoedstad’.

‘Enschede - landgoedstad

Enschede heeft als bijzonderheid het grote aantal landgoederen gesticht door textielbaronnen. Deze bijzondere kwaliteit wordt betrekkelijk weinig benut en uitgedragen. Het benadrukken van deze kwaliteit moet doorwerken in het beleid – dat gericht is op versterking van deze landgoederen, maar ook op de uitbouw van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van Enschede.^{1 2}

In het gesprek tussen de gemeente Enschede en het Overijssels Particulier Grondbezit (hierna OPG) is gebleken dat om invulling te geven aan dit uitgangspunt het nodig is meer te weten te komen over de landgoederen. Zowel bij de gemeente Enschede als bij het OPG is niet volledig bekend welke landgoederen zich binnen de gemeente bevinden en wat de kenmerken van deze landgoederen zijn. Beide partijen hebben geconstateerd dat er een behoefte is aan nieuwe handvatten voor het formuleren van beleid gebaseerd op *up to date* kennis van de landgoederen in Enschede.

¹ Gemeente Enschede, 2020-1, 9.

² De hantering van de term ‘textielbaron’ verdient nadere aandacht. Het is een term die diverse betekenissen kent. Voor nazaten van textielfabrikanten wordt het ervaren als scheldnaam. Voor ‘buitenstaanders’ is het een metafoor voor de elite. De rijke top van de Enschedese bevolking bestond uit ondernemers in de textielindustrie en het verdiende geld investeerden zij – onder meer – in de aanleg van landgoederen. Hoewel de landgoederen nog bestaan, is de textielindustrie als de kurk waar ze op dreven inmiddels vrijwel verdwenen. Vanuit de adelgeschiedenis gezien is de titel baron voorbehouden aan de adel.

1.2 Doelstellingen

Voor de taakuitvoering van het OPG en voor het opstellen van gemeentelijke Visie landelijk gebied is het gewenst om:

- A. Kennis te verzamelen over de kenmerken van de landgoederen in Enschede;
- B. Inzicht te verkrijgen in de betekenis van de landgoederen voor de fysieke leefomgeving in Enschede;
- C. Inzicht te verkrijgen in de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen die zich op en voor de landgoederen voordoen;
- D. Inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden die zich op landgoederen voordoen om bij te dragen aan maatschappelijke opgaven.

Ad. D. De komende jaren komt een groot aantal opgaven/thema's op het landelijk en het stedelijk gebied af. De samenleving moet invulling geven aan onder meer:

- Energietransitie: zonnevelden, windmolens, biomassa, biovergisting, enz.;
- Stedelijke uitloopgebieden/groen in en om de stad;
- De aanleg van nieuw bos en/of landschapselementen voor CO₂ vastlegging en biodiversiteit;
- Erfgoedbehoud: herstel, behoud en ontwikkeling van (textiel)landgoederen en andere historische landschappen en erven;
- Klimaatbuffers/de klimaatrobuuste stad: o.a. vasthouden water en zoetwatervoorziening (aanvullen diepere grondwater, optimaliseren sponswerking bodem), tegengaan hittestress.

De gemeente Enschede geeft in haar 'Visie landelijk gebied Enschede' voor deze opgaven/thema's aan welke ontwikkeling haar voor ogen staat.

1.3 Ambitie OPG

Het Overijssels Particulier Grondbezit (OPG) vertegenwoordigt de particuliere eigenaren in het buitengebied van Overijssel. De leden van het OPG in de gemeente Enschede bezitten gezamenlijk zo'n 1.590 hectare. Het ledenbestand van OPG is divers, net als de oorsprong van de landgoederen. Dit geldt voor heel de provincie en ook zeker voor de gemeente Enschede. Van landgoederen met als oorsprong een middeleeuwse havezate tot landgoederen die in recente jaren ontwikkeld zijn.

De ambitie van OPG in deze inventarisatie heeft betrekking op:

1. Beheer en duurzame instandhouding van natuur, landschap en erfgoed op de landgoederen;
2. Maatschappelijk draagvlak, erkenning zichtbaarheid – wederkerigheid. Landgoederen hebben maatschappelijke meerwaarde. De kwaliteiten van landgoederen blijven niet vanzelf overeind. Eigenaren werken met passie aan het doorgeven van hun bezit aan de volgende generatie. Dat brengt de nodige uitdagingen met zich mee;
3. Faciliteren van ontwikkelingen die maatschappelijke dienstverlening duurzaam financieren, dan wel nieuwe diensten mogelijk maken.

Door middel van deze inventarisatie is invulling gegeven aan de onderdelen A en B zoals benoemd in paragraaf 1.2. Het OPG ziet de inventarisatie daarnaast voor de onderdelen C en D als een basis om – in samenwerking met partijen zoals de gemeente Enschede, provincie Overijssel, Waterschap Vechtstromen en Landschap Overijssel – te komen tot een uitvoeringsprogramma (via een Erfgoed Deal en Zoetwatervoorziening Oost Nederland (ZON) programma) voor het herstel en de ontwikkeling van landgoederen in Enschede.

1.4 Onderzoeksvragen

Met deze inventarisatie is (getracht) antwoord te geven op de volgende onderzoeksvragen:

Beschrijvende vragen

- 1) Welke landgoederen liggen binnen de gemeentegrenzen van Enschede?
- 2) Waar liggen de landgoederen, welke grond behoort tot het landgoed?
- 3) Wat is de ouderdom en historische oorsprong van de landgoederen?
- 4) Welke typen landgoederen vallen te onderscheiden?
- 5) Wat is de samenstelling c.q. het grondgebruik van de landgoederen?
- 6) Welke opstallen bevinden zich op de landgoederen, hoe oud zijn deze opstallen en kennen ze een beschermde status?
- 7) Wat is de eigendomssituatie van de landgoederen?
- 8) Welke maatschappelijke diensten leveren de landgoederen?

Analyserende vragen

- 9) Wat is de staat van de landgoederen?
- 10) Welke sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen doen zich op macro niveau (niveau van stedelijk buitengebied, de landgoederenzone) voor op de landgoederen?
- 11) Op welke wijze kunnen de landgoederen een bijdrage leveren aan nieuwe ontwikkelingen met grote impact op het buitengebied en het stedelijk gebied?
- 12) Welke maatschappelijke waarden vertegenwoordigen de landgoederen?

1.5 De begrippen landgoed en buitenplaats

Landgoed

In het werkveld en de literatuur worden uiteenlopende definities van wat onder een landgoed verstaan wordt gehanteerd:

- (Uitgestrekte) landerijen en de daarop staande gebouwen;³
- Een ruimtelijke eenheid aan elkaar grenzend land met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en met een economische functie, zoals landbouw, wonen, werken, of recreatie. Het wordt gekarakteriseerd door een samenhangend beheer van een combinatie van natuur-, bos-, landbouw-, water- en/of parkelementen, eventueel met gebouwen;⁴
- Een in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met natuurterreinen, bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak – daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstallen voorkomen – voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is.⁵

Het ideaalbeeld van een landgoed wordt weergegeven door de definitie zoals die opgenomen is in de rapportage *'Inventarisatie van landgoederen in de provincie Overijssel'* en die als volgt luidt: ***'een ruimtelijke eenheid van terreinen en elementen die architectonisch, economisch en functioneel met elkaar zijn verbonden met als kern een (soms verdwenen) hoofdhuis, andere woningen en gebouwen, tuin, park, parkbos, bos, landbouwgrond, water en / of natuurterrein'***.⁶

³ Van Dale.

⁴ Jentink, & Bosch, 2018.

⁵ Natuurschoonwet 1928.

⁶ Albers, *et al.*, 2011, 13.

Landgoederen, en dan met name de grotere en oudere, worden vaak gekenmerkt door een samenspel van functies, er is geen maximalisatie van één functie, maar optimalisatie van de combinatie van functies.

De genoemde elementen kunnen, maar hoeven niet allemaal aanwezig te zijn op een landgoed. Omdat niet alle landgoederen precies aan de definitie voldoen is om praktische redenen gekozen in deze inventarisatie alle onder de Natuurschoonwet 1928 gerangschikte gronden – voor zover bekend – mee te nemen. Bijlage 1 ‘Achtergronden’ bevat nadere informatie over de Natuurschoonwet 1928.

Buitenplaats

Een buitenplaats is een van oorsprong tweede huis op het platteland (naast een huis in de stad), dat in eerste instantie geen permanente woonfunctie had en gebruikt werd voor vermaak, recreatie en het ontvluchten van de stad. De samenstellende onderdelen zijn door opzet of ontwerp historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Een bekend voorbeeld zijn de buitenplaatsen aan de Vecht, statige herenhuizen met fraaie tuinen, die vanaf de 17^{de} eeuw werden aangelegd door rijke Amsterdamse burgers.

Een buitenplaats kan onderdeel vormen van een landgoed, andersom is niet mogelijk. In oorsprong domineert bij een landgoed het nuttige, bij een buitenplaats het aangename.

Andere begrippen

In bijlage 1 ‘Achtergronden’ wordt nader ingegaan op de in deze inventarisatie voorkomende begrippen.

1.6 Bronnen en onderzoeksmethoden

Voor de beantwoording van de hiervoor beschreven onderzoeksvragen is gebruik gemaakt van verschillende bronnen en methoden: analyse en verwerking van data met QGIS, literatuurstudie, cartografisch onderzoek, enquête en gesprekken met eigenaren en andere relevante partijen. Voor een overzicht van de geraadpleegde bronnen wordt verwezen naar de ‘*Lijst van geraadpleegde bronnen*’ achterin deze inventarisatie. In bijlage 3 wordt de voor deze inventarisatie gehanteerde werkwijze en de geraadpleegde bronnen uitgebreid toegelicht.

1.7 Leeswijzer

Hoofdrapport

<i>Inleiding</i>	In dit eerste hoofdstuk staan de aanleiding, doelstellingen, de ambitie van het OPG, onderzoeksvragen, gehanteerde bronnen en onderzoeksmethoden en de definitie van de begrippen landgoed en buitenplaats beschreven.
<i>Kaarten en getallen</i>	In hoofdstuk 2 staan de getalsmatige uitkomsten van de inventarisatie centraal. De landgoederen zijn daarbij onderscheiden in verschillende typen en categorieën.
<i>Belang van landgoederen voor Enschede</i>	Het algemene, maatschappelijk, belang van de Enschedese landgoederen, welke waarden de landgoederen vertegenwoordigen en welke bijzondere kwaliteiten een deel van de landgoederen bezit komen aan de orde in hoofdstuk 3.
<i>Zorgen en problemen</i>	Hoofdstuk 4 gaat in op de zorgen en problemen waarmee landgoedeigenaren kampen bij de instandhouding van hun landgoed. De zorgen en problemen laten zich doorvertalen in een aantal knelpunten.
<i>Perceptie over gemeente en beleid</i>	Hoe de gemeentelijke organisatie en het huidige beleid door landgoedeigenaren en rentmeesters ervaren worden komt aan de orde in hoofdstuk 5.
<i>Kansen en mogelijkheden</i>	In hoofdstuk 6 staan de verschillende kansen en mogelijkheden die zich voordoen om de Enschedese landgoederen voor de toekomst te behouden centraal.
<i>Conclusies en aanbevelingen</i>	In hoofdstuk 7 zijn conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Bijlagenrapport

Bij deze inventarisatie horen diverse bijlagen welke opgenomen zijn in een bijlagenrapport en als losse bijlagen. De bijlagen bestaan uit achtergronden (1), een uitzetting van het huidig beleid (2), toelichting op de werkwijze (3), toelichting bij de GIS- en Excel-bestanden (4), GIS-bestanden (5), Excel-bestanden (6), PDF-kaarten (7), enquête en enquêteresultaten (8 en 9), en de maatschappelijke betekenis van historische landgoederen (11).



Afb. 2.1 Ontginningswerkzaamheden op de Lonnekerberg onder leiding van Albert Jan Blijdenstein (ca. 1890). Het landgoed Lonnekerberg is ontstaan in de negentiende eeuw toen textielabrikant Albert Jan Blijdenstein vele hectaren arme heidegronden aankocht. De heide werd grotendeels ontgonnen voor de aanplant van bos. Het huidige Prins Bernardpark werd niet ontgonnen. Dit gebied werd voornamelijk gebruikt als jachtterrein.

Hoofdstuk 2 De inventarisatie in kaarten en getallen

In dit hoofdstuk staan de getalsmatige uitkomsten van de inventarisatie centraal. Landgoederen kunnen in verschillende typen en categorieën onderverdeeld worden. Een indeling kan onder meer plaatsvinden op ouderdom of op ruimtelijke kenmerken (zoals landhuis, tuin, park, grondgebruik enz.). Voor deze inventarisatie is ervoor gekozen om een combinatie te maken van een indeling op basis van ouderdom (historische en nieuwe landgoederen) en ruimtelijke kenmerken (nieuwe landgoederen en verdwenen landgoederen en/of landgoederen in het stedelijk gebied). Er is uitgegaan van de actuele grenzen en (eigendoms)situatie. Uitzondering hierop vormt het type verdwenen landgoederen en/of landgoederen in het stedelijk gebied, deze zijn indicatief begrenst.

Vorenstaande leidt ertoe dat voor deze inventarisatie de volgende drie hoofdtypen landgoederen onderscheiden worden:

1. Historische landgoederen;
2. Nieuwe landgoederen;
3. Verdwenen landgoederen en/of landgoederen in stedelijk gebied.

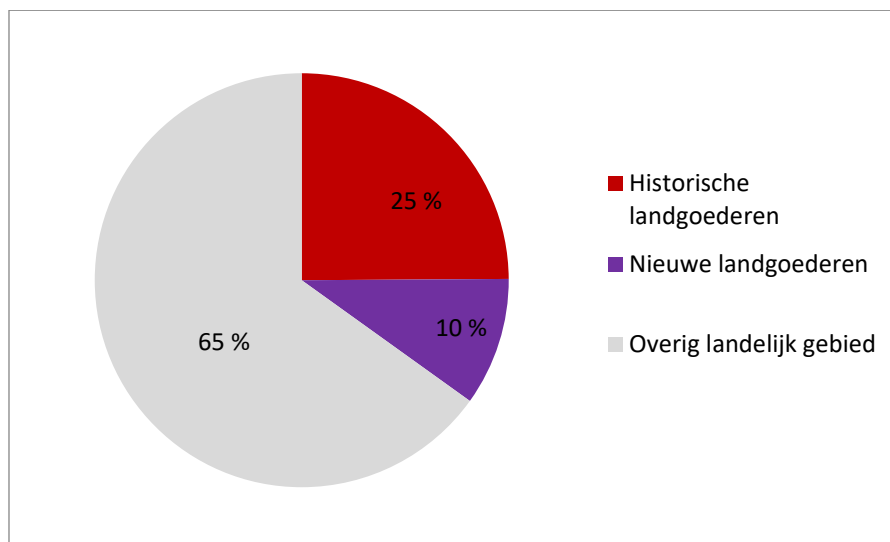
In het GIS-bestand en de Excellijst behorende bij deze inventarisatie zijn de kenmerken van elk landgoed apart genoteerd. Het GIS-bestand en de Excellijst behoren tot de losse bijlagen, respectievelijk 5 en 6. Vanwege het grote aantal landgoederen dat zich binnen de gemeente Enschede bevindt worden in dit hoofdstuk voornamelijk de algemene bevindingen naar voren gebracht. Het gaat daarbij om doorsnedes van de verwerkte en verworven gegevens. Voor specifieke gegevens op landgoedniveau wordt verwezen naar het GIS-bestand en/of de Excellijst.

2.1 Cijfers

In totaal zijn er 204 landgoederen op kaart gezet, waarvan 194 in het landelijk gebied van Enschede. De gezamenlijke oppervlakte van deze landgoederen is 3.727 hectare, waarvan 3561 hectare in de gemeente Enschede en 166 hectare in buurgemeenten ligt.⁷ Onderstaande tabel toont de onderverdeling in typen en oppervlaktes. Oppervlakte zegt – vooral in het geval van de historische landgoederen – meer dan aantallen in verband met de versnippering van landgoederen, onder andere ontstaan door vererving en verkoop. Het zijn, enkele uitzonderingen daargelaten, ook vooral de historische landgoederen die vallen onder de definitie van landgoederen zoals de provincie die hanteert. Het grote aantal gerangschikte landgoederen in Enschede geeft wel aan dat we te maken hebben met een groot aantal eigenaren.

Type	Aantal	Oppervlakte in hectare ⁸
Historische landgoederen	83	2.490
Nieuwe landgoederen	111	1.001
<i>Totaal landelijk gebied</i>	<i>194</i>	<i>3.491</i>
Verdwenen landgoederen en/of landgoederen in stedelijk gebied	10	256 ⁹

Het landelijk gebied van Enschede omvat ongeveer 10.000 hectare op een totale gemeentelijke oppervlakte van 14.272 hectare. Van die 10.000 hectare is zo'n 3.300 hectare landgoed, dus één derde van het totale buitengebied. De gemeente Enschede kent daarmee in vergelijking tot andere gemeenten in Overijssel een bovengemiddeld oppervlak aan landgoederen.¹⁰ Dat geeft het Enschedese buitengebied een heel ander karakter dan in gemeenten waar de landbouw het buitengebied domineert. De situatie in Enschede is niet alleen bijzonder in vergelijking met de rest van Overijssel maar ook met de rest van Nederland: nergens vindt men zo'n hoge concentratie van jonge buitenplaatsen¹¹ en landgoederen in een relatief klein gebied.



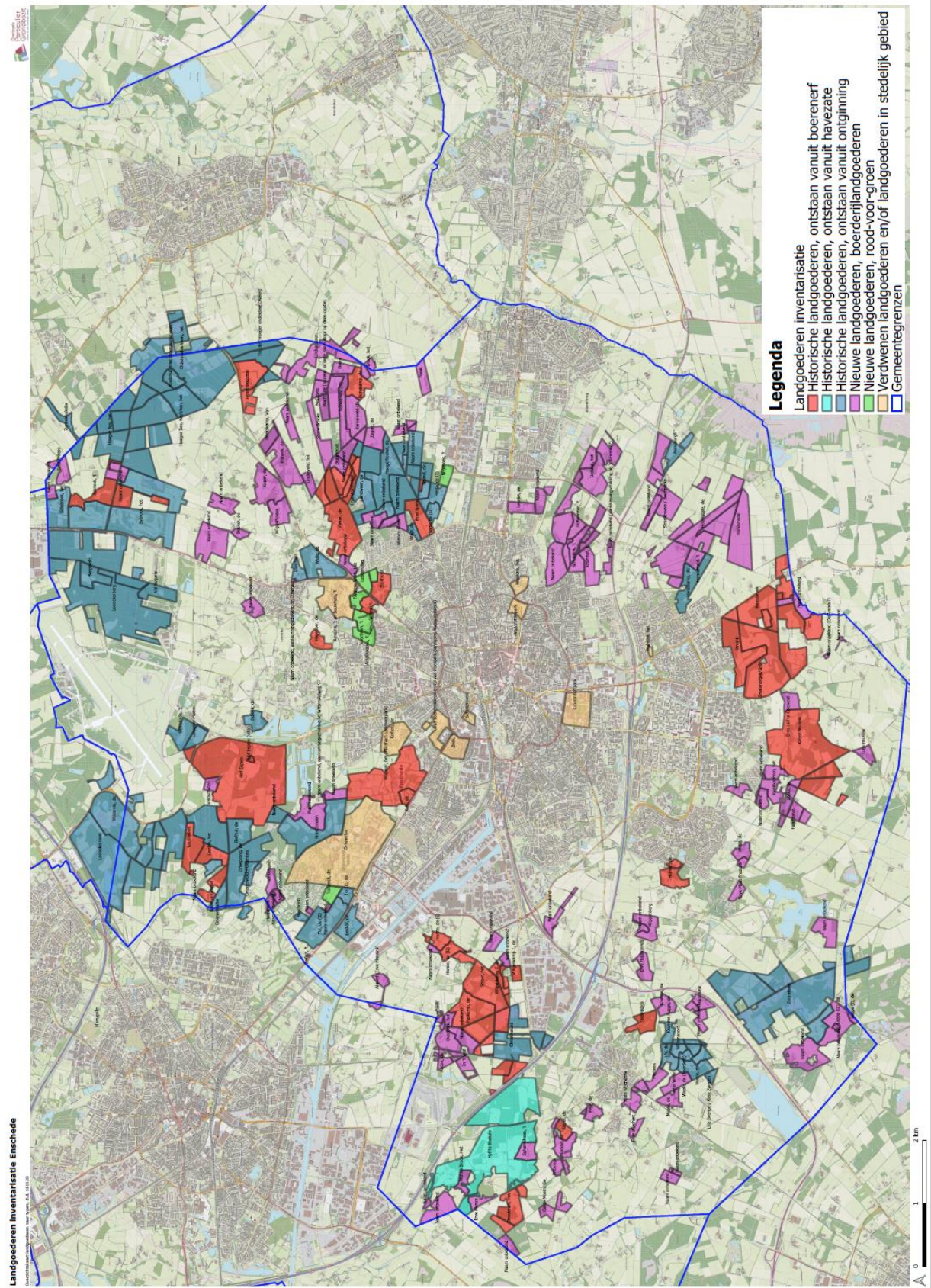
⁷ Een aantal landgoederen is gedeeltelijk in de gemeenten Dinkelland, Haaksbergen, Hengelo en Losser gelegen.

⁸ Aantal hectares is naar boven afgerond.

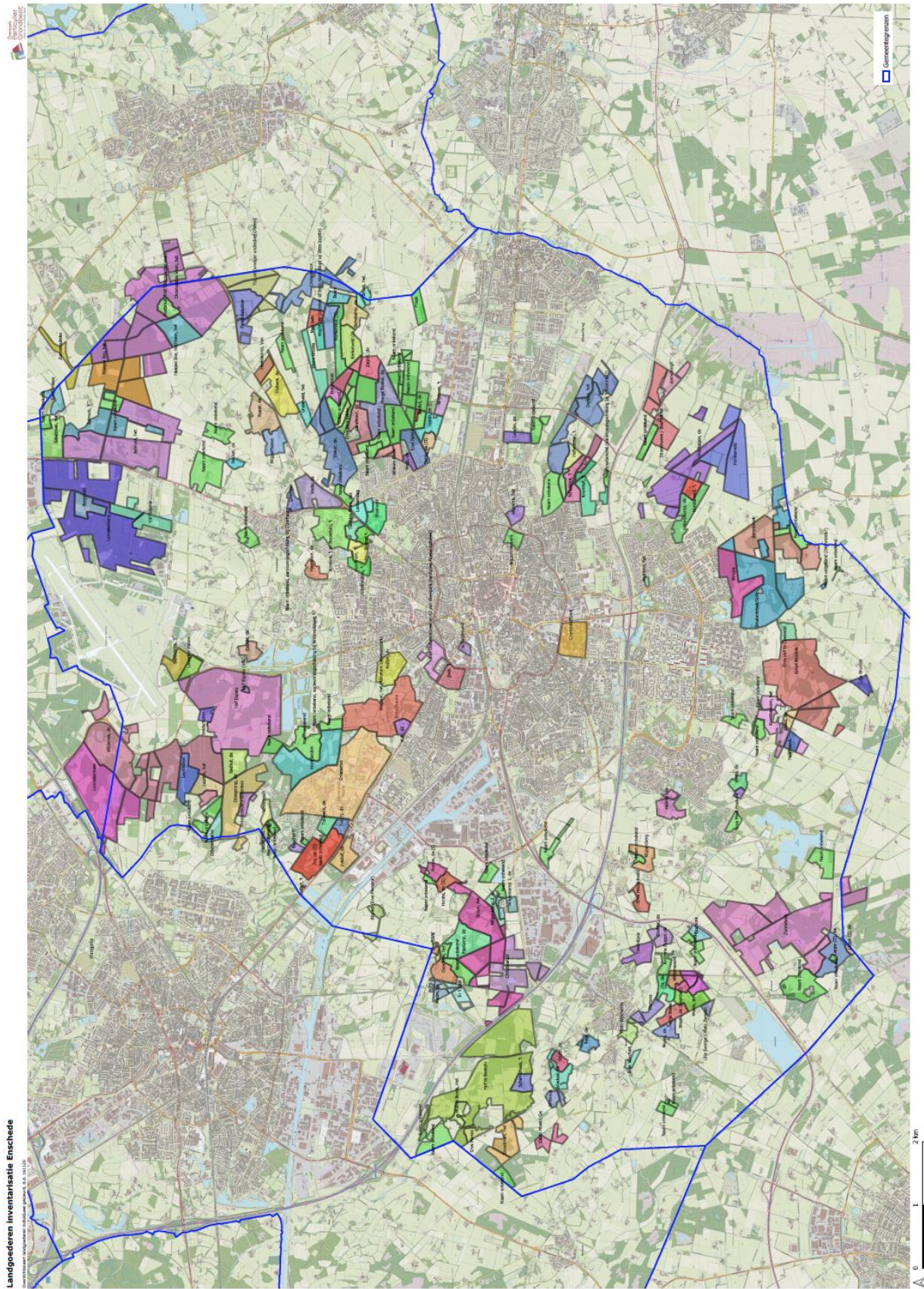
⁹ De oppervlakte van deze landgoederen moet als indicatief beschouwd worden.

¹⁰ Vergelijking landgoederen Enschede en andere gemeenten in Overijssel o.b.v. Albers, *et al.*, 2011, 49.

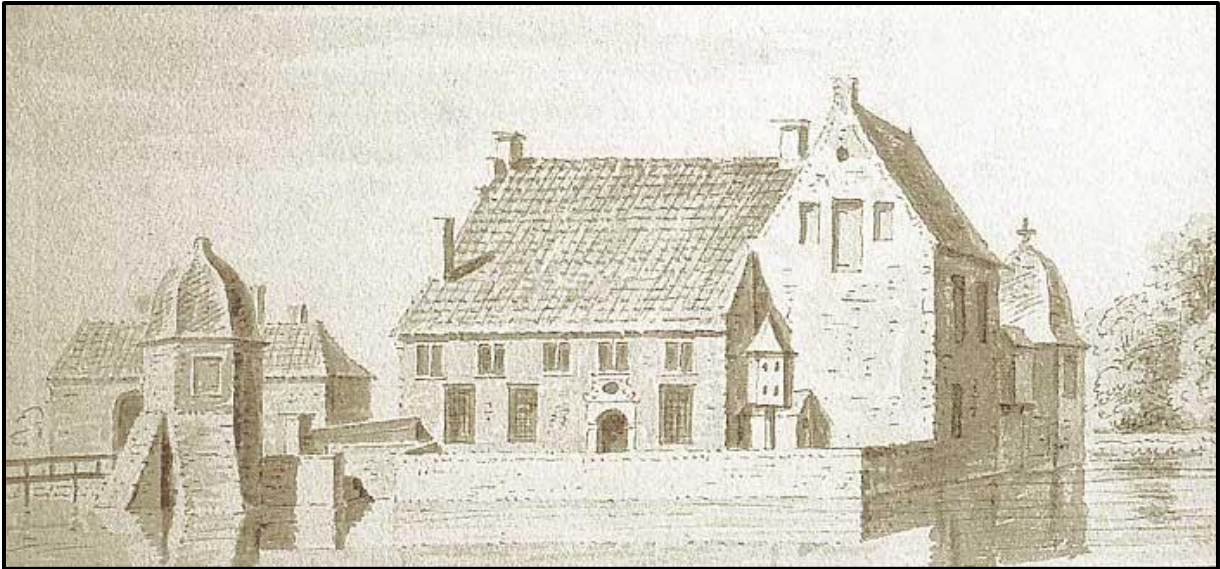
¹¹ De eerste buitenplaatsen in Nederland werden gesticht in de zestiende eeuw, maar vooral vanaf het eind van de zeventiende eeuw werden er veel gerealiseerd. Enschede kent voornamelijk buitenplaatsen die in de loop van de negentiende en de eerste decennia van de twintigste eeuw werden aangelegd. Zie voor een nadere uitleg van het begrip buitenplaats paragraaf 1.5 en bijlage 1 'Achtergronden'.



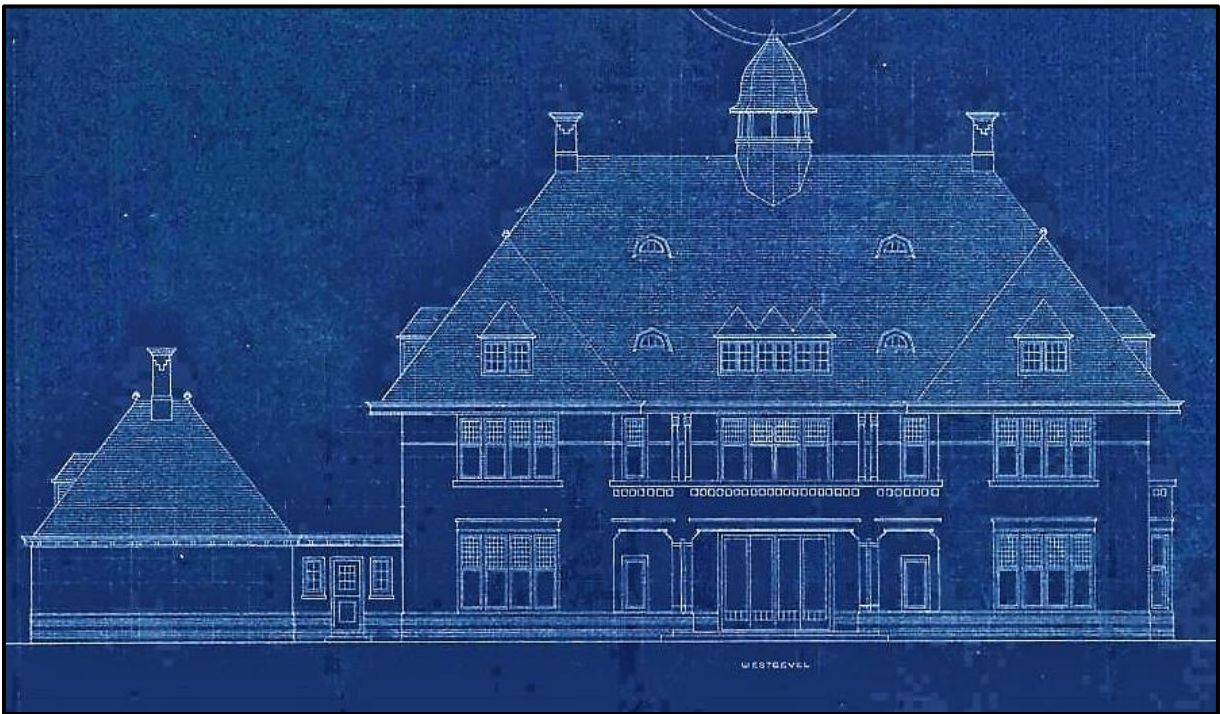
Afb. 2.2 Overzichtskaart landgoederen ingedeeld naar typen.



Afb. 2.3 Overzichtskaart landgoederen. De gehanteerde kleuren hebben geen specifieke betekenis maar dienen om op micro niveau onderscheid te kunnen maken in welke gronden tot welk landgoed behoren.



Afb. 2.4 Het enige landgoed binnen de gemeentegrenzen van Enschede dat ontstaan is vanuit een havezate is Hof te Boekelo. In opdracht van Herman Ripperda werd in 1570 een geheel door grachten omgeven havezate gebouwd. De familie Ripperda bleef lang eigenaar van het Hof te Boekelo, tot Willem Ripperda in 1669 overleed. Zijn nalatenschap bleek met vele schulden bezwaard blijkt te zijn; de havezate en omliggende landerijen werden verkocht. Tot 1818 bleef het Hof te Boekelo in eigendom van verschillende adellijke families en werd toen opgekocht door derden waarna de havezate in 1820 werd afgebroken. In 1822 werd landgoed Hof te Boekelo door Helmich van Heek gekocht. Vandaag de dag kent het landgoed een omvang van ruim 150 hectare. Het centrum van het landgoed is de rijksmonumentale boerderij 'n Plas. In totaal bestaat het landgoed uit negen (voormalige) boerenerven.



Afb. 2.5 Het buitengoed 'Het Stokhorst' met boerderij werd op 30 augustus 1888 op een veiling te koop aangeboden door de erven van Jan Stroink. Engbert Jannink bracht een bod uit en werd de nieuwe eigenaar. Samen met tuinarchitect D. Wattez ontwikkelde Engbert een tuinplan. Er werd een villa gebouwd als buitenhuis waar de familie Jannink regelmatig met vrienden te vinden was. Na het overlijden van Engbert kwam Het Stokhorst in eigendom bij zijn oudste zoon Gerhard. Deze maakt samen met zijn echtgenote Tini als snel een plan om een geheel nieuw landhuis te bouwen. Architect De Bazel werd gevraagd om hiervoor een ontwerp te maken. Het nieuwe landhuis kwam in 1913 gereed en zou tot 1920 dienst doen als buitenhuis. Inmiddels was het tuinplan opnieuw aangepast door tuinarchitect D.F. Tersteeg. In 1926 ging de familie Jannink permanent wonen op Het Stokhorst. Sinds 2010 is het huis eigendom van Bernard ten Doeschot, eigenaar van een duurzame investeringsmaatschappij Infestos en wordt het gebruikt als kantoor.

2.2 Historische landgoederen

Definitie

Landgoederen die vóór 1960 gesticht zijn behoren in het kader van deze inventarisatie tot het type 'historische landgoederen'. Binnen dit type kan voor Enschede onderscheidt gemaakt worden in drie categorieën landgoederen:

1. Landgoederen ontstaan vanuit havezaten;
2. Landgoederen ontstaan vanuit boerenerven;
3. Landgoederen ontstaan vanuit ontginningen.

1. Landgoederen ontstaan vanuit havezaten

Een van de oudste landgoederen binnen Enschede vindt haar oorsprong in een verdedigbaar huis in de vorm van een havezate: Hof te Boekelo. De oorsprong van dit landgoed gaat terug tot de middeleeuwen. In 1570 liet de adellijke familie Ripperda de havezate Hof te Boekelo bouwen.

2. Landgoederen ontstaan vanuit boerenerven

Anders dan de elite in het westen van het land hadden de Twentse textielabrikantenfamilies van oudsher een sterke band met het platteland. Voorgaande generaties werkten er als fabrikleur: ze trokken rond om bij boeren thuis geweven stoffen af te nemen en kenden de boerderijen en het buitengebied goed. Hier bevonden zich ook blekerijen en ververijen, meestal in de buurt van een beek. Textielabrikateurs kochten boerenerven als waardeverste belegging. Vervolgens werd vaak een herenkamer of koepel gebouw op het grondbezit om er korte tijd te kunnen verpozen. Veel Enschedese buitenplaatsen en landgoederen zijn ontstaan uit een boerenerv en dragen daar ook de naam van.

Na de overschakeling van de huisweverij naar de fabrieksmatige productiewijze was de woning van de fabrikant meestal naast de fabriek gesitueerd. Naarmate de industrialisatie in de textielcentra toenam, nam de trek naar buiten een steeds grotere vlucht. Rond de theekepel of het buitenhuis werden pleziertuinen aangelegd. Hiervoor gaven de fabrikanten vaak opdracht aan tuinarchitecten uit het westen van het land, zoals vader en zoon Wattez. Vaak brachten de families drie maanden, en later nog langer, door op hun buitenplaatsen. De eerste generatie buitenhuizen bestond vooral uit wit gepleisterde villa's in neogotische of classicistische stijl. Vanaf het begin van de twintigste eeuw werden veel van deze zomerverblijven vervangen, verbouwd of uitgebreid tot grotere landhuizen waar men het hele jaar door kon verblijven.

3. Ontginnings- en fabrikantenlandgoederen

In de eerste helft van de negentiende eeuw gingen er steeds meer stemmen op om heidevelden en zandverstuivingen te ontginnen tot landbouwgrond en bossen aan te planten. De staat bevorderde dit door wetgeving die de verdeling van gemeenschappelijke gronden van marke-organisaties verplichtten, en door invoering van grondbelasting die ook gold voor de minder productieve heidevelden. Ook werden er fiscale maatregelen genomen om de ontginning van deze terreinen aantrekkelijk te maken.¹² De verdeling van de markegronden en het floreren van de textielindustrie leidde ertoe dat met name in de omgeving van Enschede, maar ook in de rest van Twente, zogenaamde ontginningslandgoederen werden gerealiseerd. Een van de bekendste voorbeelden hiervan is de Lonnekerberg, maar ook Zonnebeek kwam op dergelijke wijze tot stand.

¹² Albers, *et al.*, 2011, 24.

De meeste historische landgoederen werden gesticht tussen 1850 en 1930. Een aantal landgoederen kent een nog vroegere geschiedenis. Ook na de Tweede Wereldoorlog werd op enkele landgoederen nog een landhuis gebouwd. Vanaf circa 1960 volgde de teloorgang van de textielindustrie en viel de stichting en verfraaiing van landgoederen stil. Vrijwel alle historische landgoederen zijn onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW) gerangschikt.

Vrijwel alle historische landgoederen binnen de gemeente Enschede stammen uit de hoogtijdagen van de textielindustrie. Ook met de textielindustrie verweven industriëlen waren actief in de ontwikkeling van landgoederen. Zo verwierf John Tattersall in de periode 1875-1880 binnen de driehoek Enschede-Hengelo-Oldenzaal ruim 500 hectare aan woeste gronden. Op deze gronden werden onder andere de landgoederen 't Slöttelmös, De Esbeek, De Wildernis en Lonneker Maten gesticht. Tattersall was mede-eigenaar van de machinefabriek Tattersall & Holdsworth, een belangrijke producent van textielmachines.

Aantallen en oppervlakte

In totaal zijn er 83 historische landgoederen op kaart gezet met een gezamenlijke oppervlakte van 2.490 hectare. Zoals in de vorige paragraaf al is aangegeven zegt de totale oppervlakte aan historische landgoederen / gronden die tot een historisch landgoed behoren danwel behoord hebben meer dan aantallen. Door factoren als verervingen en verkoop is een deel van de historische landgoederen opgesplitst in aparte landgoederen. In paragraaf 2.6 worden hier een tweetal voorbeelden van gegeven.

Onderstaande tabel toont de omvang van de landgoederen verdeeld omvangscategorieën.

Omvang landgoed	Aantal landgoederen	Totale oppervlakte in ha.
0 tot 1 ha	3	2,0
1 tot 5 ha	7	24,9
5 tot 10 ha	26	173,2
10 tot 25 ha	23	368,9
25 tot 50 ha	11	407,6
50 ha en groter	13	1513,6

De landgoederen met een oppervlakte kleiner dan 5 hectare betreffen aanleunrangschikkingen of samenwerkingsrangschikking (zie ook bijlage 1 onder 'Natuurschoonwet 1928').

Eigendom

De overgrote meerderheid van de landgoederen van dit type is in particulier bezit. Hieronder zijn inbegrepen de landgoederen die eigendom zijn van een stichting of ondergebracht zijn in een 'landgoed-BV'.

Tien landgoederen zijn eigendom van terreinbeherende organisaties. Acht landgoederen zijn eigendom van Landschap Overijssel: Groot Brunink, Hof Espelo, Lonnekerberg, Lonnekermeer, Smalenbroek, Het Stroink, Teesinkbos en De Wildernis. De gezamenlijke oppervlakte van deze landgoederen bedraagt ruim 773 hectare.

Natuurmonumenten is eigenaar van de landgoederen Haagse Bos en De Tip met een gezamenlijke oppervlakte van zo'n 75,5 hectare. De Tip was in oorsprong onderdeel van Het Oldenzaalse Veen. Het eigendom van de gronden die oorspronkelijk het landgoed Het Oldenzaalse Veen omvatte is vandaag de dag verdeeld onder vier eigenaren: drie particuliere eigenaren en Natuurmonumenten als terreinbeherende organisatie.

Slechts drie landgoederen zijn in eigendom van bedrijven: Stokhorst en 't Welna die beide als kantoor in gebruik zijn. Landgoed het Sybrook is sinds 1992 in gebruik als golfbaan, eigenaar is 'Het Rijk Golfbanen'.

Ruimtelijke verspreiding

Het stedelijk gebied Enschede wordt omringd door landgoederen. De historische landgoederen zijn hoofdzakelijk aaneengesloten aan elkaar gelegen. Slechts een beperkt aantal is solitair gelegen.

Er kunnen een aantal zones onderscheiden worden waar concentraties van historische landgoederen voorkomen:

- Noordoost: o.a. Lonnekerberg, Sybrook, Haagse Bos en Het Oldenzaalse Veen;
- Oost: o.a. Hooge Boekel, De Heide, De Vieker en De Welle;
- Zuid: o.a. Berenbroek, Smalenbroek/Spik, Het Stroink en Groot Brunink;
- West: o.a. Hof te Boekelo, Het Strootman, Christinalust, Het Stroot, De Paskamp en De Horste;
- Noordwest: o.a. Hof Espelo, De Wildernis, Lonnekermeer, De Driesprong, De Badhut, Horstlanden.

Grondgebruik

Over de samenstelling c.q. het grondgebruik van de landgoederen kunnen binnen de grenzen van deze inventarisatie slechts op hoofdlijnen uitspraken gedaan worden. In het kader van de *'Inventarisatie van landgoederen in de provincie Overijssel'* is voor alle in die inventarisatie opgenomen landgoederen het grondgebruik in beeld gebracht en via een GIS-bestand beschikbaar en raadpleegbaar gemaakt. In het kader van voorliggende inventarisatie is gebleken dat dit GIS-bestand gedateerd, onjuist en onvolledig is. Zo zijn bijvoorbeeld de tuin- en parkaanleggen in het GIS-bestand gekarteerd als grasland en wordt als gevolg daarvan tot landbouwkundig gebruik gerekend.

In de *'Landbouwanalyse Enschede'* die in mei 2019 is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Enschede worden op basis van voornoemd GIS-bestand uitspraken gedaan over het grondgebruik van de landgoederen: *'Bijna de helft van het grondgebruik van de landgoederen bestaat uit bos (45%), maar ook grasland komt veel (37%) voor. Hoofdzakelijk gaat dit om blijvend grasland dat in gebruik is door de landbouw. Een klein deel is in gebruik als akkerland (9%) of overig.'*¹³

Zonder er een kwantitatieve analyse op los te laten ontstaat een soortgelijk beeld: het merendeel van het grondgebruik van de landgoederen bestaat uit bos. Op de tweede plek volgt grasland. Akkerland komt als grondgebruik vrijwel niet voor. Niet inzichtelijk is wat de samenstelling en intensiviteit van het grondgebruik is. Betreft het naald-, loof- om gemengd bos? Gaat het om productiebos of gaat het om natuurlijk beheer? Voor grasland geldt soortgelijks: Gaat het om grasland dat intensief beheerd en bewerkt wordt of betreft het extensief beheerd grasland? Het overige grondgebruik bestaat uit bebouwing. Op enkele van de landgoederen komt heide voor.

Voor de landgoederen die in eigendom zijn van terreinbeherende organisaties geldt dat het grondgebruik op deze landgoederen (hoofdzakelijk) op natuurwaarden en biodiversiteit gericht is.

¹³ Gillet, C., et al., 2019, 34-35.

Diversiteit

De historische landgoederen zijn enorm divers zowel in omvang als in diversiteit van gebouwen, landschappelijke kenmerken en in hun activiteiten. Ze hebben veelal een gemene deler: een textielgeschiedenis.

Er zijn landgoederen waarin – vrijwel – alle in de definitie (zie paragraaf 1.5) opgenomen elementen aanwezig zijn. Het betreffen zowel landgoederen die in particulier eigendom zijn alsmede die in eigendom zijn bij een terreinbeherende organisatie. Te noemen vallen: Het Oldenzaalse Veen, Het Stroot, Hof te Boekelo, Hof Espelo en Zonnebeek. Dankzij de sterke samenhang in landschap, landbouw, natuurbeheer, bebouwing, bosbouw, cultuurhistorie en recreatie zijn deze landgoederen goed leesbare en beleefbare landschappen.

Tot het type historische landgoederen behoren ook enerzijds de kleinere landgoederen die het karakter van een buitenplaats hebben zoals De Keizer en De Hegeboer, en anderzijds landgoederen die grotendeels uit bos bestaan zoals Christinalust en De Driesprong. Op – onder meer – Hof te Boekelo, Berenbroek, Groot Brunink en Hof Espelo zijn agrarische bedrijven gevestigd op het landgoed. Deze landgoederen onderscheiden zich in die zin van andere historische landgoederen waar de landbouwgronden veelal gepacht of gehuurd worden door agrariërs van buiten het landgoed.

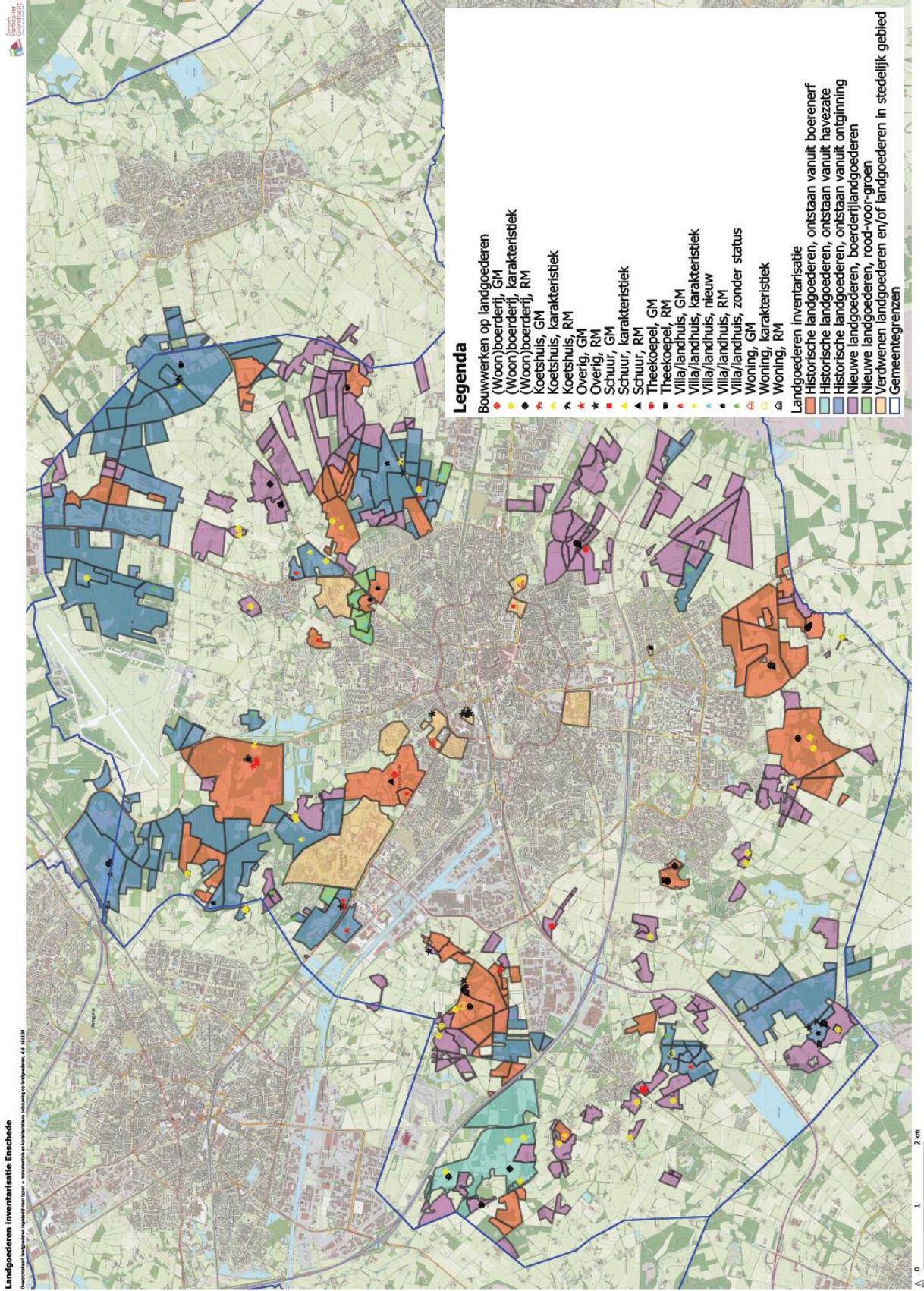
Voor de landgoederen die in eigendom zijn van terreinbeherende organisaties geldt dat ze hoofdzakelijk als natuurgebied beheert worden en dat natuurwaarden, biodiversiteit en cultuurhistorie voorop staan.

Opstallen

Op 29 van de historische landgoederen bevindt zich een villa/landhuis, waarvan er 27 gebouwd zijn vóór 1960. Hiervan hebben er acht de status van rijksmonument, acht hebben de status van gemeentelijk monument en vijf huizen zijn aangeduid als karakteristiek. Een viertal historische huizen kent geen beschermde status. Op twee landgoederen is na 1960 een landhuis gebouwd, één uit 1969 en één uit 2016 waarbij de oorspronkelijke villa van begin 20^e eeuw vervangen is door een modern landhuis.

Op 25 landgoederen bestaat het hoofdgebouw van het landgoed uit een (woon)boerderij. Voor de overige landgoederen geldt dat het hoofdgebouw uit een woning bestaat die niet aan te merken is als landhuis, geen bebouwing aanwezig is of dat de bebouwing bestaat uit bebouwing in de vorm van theekoepels, recreatiewoningen en/of schuren, enz.

Afbeelding 2.6 bevat een kaart waarop de monumentale en karakteristieke bebouwing op de landgoederen is aangeduid evenals de villa's/landhuizen zonder status. De kaart is in groter formaat (bijlage 7) opgenomen bij deze inventarisatie.



Afb. 2.6 Monumentale en karakteristieke bebouwing op landgoederen.

Tuin- en park aanleg

In totaal zijn er voor de historische landgoederen 26 tuin- en/of parkaanleggen gelokaliseerd. Van vier landgoederen heeft de aanleg de status van complex historische buitenplaats: een buitenplaats die de tand des tijds min of meer ongeschonden heeft overleefd. Hiermee gaat het om een monumentaal huis dat samen met bijgebouwen en een ontworpen tuin, park en/of bos een harmonieuze en onlosmakelijke eenheid vormt (zie ook bijlage 1 onder 'Beschermd status van gebouwen en parken'). In het landelijk gebied kennen de volgende landgoederen de status van (rijksbeschermd) complex historische buitenplaats:

1. Het Stroot;
2. Hooge Boekel;
3. Stokhorst;
4. Zonnebeek.

De tuinen van De Boekel en De Eekhof hebben de status van rijksmonument. De landhuizen van deze landgoederen kennen de status van gemeentelijk monument. De aanleg van buitenplaats De Tol met het landhuis worden als gemeentelijk monument beschermd. De aanleg van het Abraham Ledebouerpark (landgoed 't Wageler) kent eveneens de status van gemeentelijk monument. Recent verkregen de villa en de aanleg van landgoed De Keizer, op verzoek van de eigenaren, de status van gemeentelijk monument.

De overige 18 tuin- en park aanleggen genieten geen enkele vorm van bescherming. Onbekend is in welke mate de oorspronkelijke aanleg nog intact is en in welke staat dit groene erfgoed zich bevindt.

Afbeelding 2.7 bevat een kaart waarop de tuin en/of parkaanleggen op de landgoederen zijn aangeduid. De kaart is in groter formaat (bijlage 7) opgenomen bij deze inventarisatie.

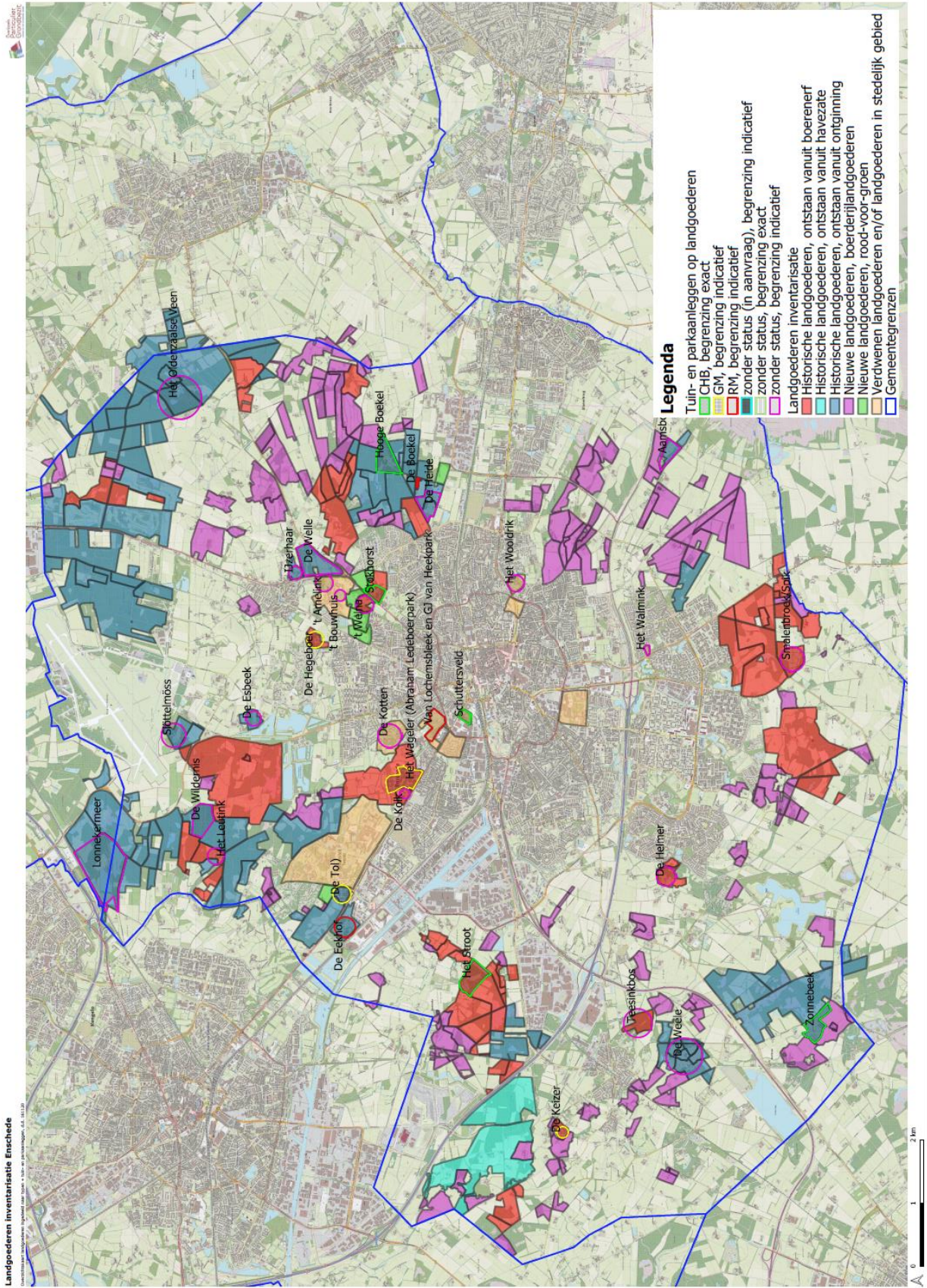
Openstelling

Openstelling	Aantal
Ja	50
Nee	28
Onduidelijk/onbekend	5

Veruit de meeste landgoederen zijn opengesteld voor publiek. De landgoederen die niet opengesteld zijn vallen voornamelijk in de omvangscategorie van 0 tot 10 hectare, het betreffen 16 landgoederen. Slechts één landgoed met een omvang van tussen de 25 tot 50 ha is niet opengesteld. Zie bijlage 1 onder 'Openstelling' voor een toelichting over de voorwaarden en beweegredenen van eigenaren voor openstelling. Openstelling is in de Natuurschoonwet niet verplicht. Maar als een eigenaar ervoor kiest om zijn landgoed open te stellen, geniet hij duidelijk meer fiscale voordelen.



Afb. 2.7 Een opengesteld landgoed is vaak te herkennen aan dergelijke bordjes, die verplicht zijn als het landgoed gerangschikt is onder de NSW.



Afb. 2.8 Tuin- en parkaanleggen op landgoederen.



Afb. 2.9 Landgoed De Kuper, gelegen aan de Lossersestraat, dankt haar naam aan het erve De Kuper waarvan de eerste vermelding dateert van 1554. In 1970 waren de boerderij en bijgebouwen onbewoond en verlaten. Door verval en vandalisme werden de opstallen, die toen reeds een monumentale status hadden verkregen, aangetast. In 1986 kwam De Kuper in eigendom bij dhr. J.J. Zwaferink uit Losser. Hij stelde alles in het werk om het erf weer bewoonbaar te maken en liet de gronden en opstallen rangschikken onder de NSW als landgoed. Er werd een wandelroute aangelegd en werkzaamheden verricht om de natuurwaarden op het landgoed te verhogen. De Kuper is, samen met het ertegenover gelegen landgoed De Elsbeek dat vroeger onderdeel was van De Kuper, één van de parels binnen het type boerderijlandgoederen. Het landgoed kent een oppervlak van circa 21 hectare met onder meer bossen, poelen, weilanden en akkers.



Afb. 2.10 Landgoed Erve Heusinkveld, gelegen aan de Wissinkdijk, is een ander voorbeeld van een boerderijlandgoed. Het landgoed, dat opengesteld is, kent een oppervlakte van zo'n 8 hectare bestaande uit bos, weiland en erf. De uiterlijke verschijning van het landgoed verschilt niet veel van een regulier erf in het buitengebied.

2.3 Nieuwe landgoederen

Definitie

Nieuwe landgoederen betreffen gronden die in de periode 1960-heden onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW) als landgoed zijn gerangschikt en voor die tijd niet als landgoed bestonden. Binnen dit type kan onderscheidt gemaakt worden in twee categorieën landgoederen:

1. Boerderijlandgoederen;
2. Rood-voor-groen landgoederen;

1. Boerderijlandgoederen

Deze landgoederen verschillen qua historie en ruimtelijk voorkomen vaak duidelijk van de historische landgoederen. Boerderijlandgoederen zijn over het algemeen niet duidelijk als zodanig te herkennen in het landschap, hun uiterlijke verschijning is vaak niet veel anders dan een regulier boerenerf of woonerf in het buitengebied. Er is veelal geen duidelijk esthetisch ontwerp gemaakt. Landgoederen van dit type worden vaak niet beschreven in de literatuur en zijn soms herkenbaar aan de openstellingsbordjes (zie afb. 2.7).

Om als zelfstandig landgoed in de zin van de NSW gerangschikt te worden dient het landgoed een minimale omvang te hebben van 5 hectare en voor minimaal 30% uit bos, natuurterreinen of andere houtopstanden te bestaan. De belangrijkste reden om gronden onder de NSW te rangschikken zijn fiscale voordelen bij overdracht (schenken, erven en verkoop), inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en de Wet WOZ. Daartegenover staat de verplichting om de gronden minimaal 25 jaar gerangschikt te houden en de natuur in stand te houden. De provincie en de Belastingdienst zijn bevoegd gezag bij de controle van de NSW-voorwaarden.

De variëteit binnen het typeboerderijlandgoederen is zeer divers. Het betreffen enerzijds agrarische bedrijven in grootschalig jong ontginningslandschap en anderzijds (monumentale) woonboerderijen in kleinschalig historisch oude hoevenlandschap.

2. Rood-voor-groen landgoederen

In de jaren 90 van de vorige eeuw is het idee van nieuwe landgoederen gelanceerd in het Bosbeleidsplan (1993) en het Structuurschema Groene Ruimte (1995). In de Nota Ruimte (2004) is gesteld dat met nieuwe landgoederen financiële middelen konden worden gegenereerd voor de realisering van de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig NNN).¹⁴ Tot de herziening van de Gids buitenkans in 2014 bestond in de gemeente Enschede de mogelijkheid in de stadsrandzone een nieuw landgoed met landhuis te stichten wanneer 5 hectare landbouwgrond onder de NSW-gerangschikt werd. Achterliggende gedachte was om de kwaliteit en toegankelijkheid voor de stedelijke uitlooppunt van de stadsrandzone te verbeteren. Buiten de stadsrandzone was het stichten van een nieuw landgoed met landhuis mogelijk bij het rangschikken van 10 hectare. In de huidige Gids buitenkans is een nieuw landgoed stichten – onder voorwaarden – zowel in als buiten de stadsrandzone mogelijk wanneer minimaal 10 hectare landbouwgrond onder de NSW gerangschikt wordt. Dergelijke landgoederen kunnen gerealiseerd worden op basis van ‘De nieuwe landgoederenregeling’.¹⁵

¹⁴ Albers, *et al.*, 2011, 24.

¹⁵ Gemeente Enschede, 2014.

Bij Rood-voor-groen landgoederen bestaat de mogelijkheid om nieuwe bebouwing toe te voegen. Het gaat om een bouwmogelijkheid van minimaal 1.000 m³ en maximaal 1.500 m³ met maximaal 500 m³ aan bijgebouwen, waarbij een beheergebouw is inbegrepen. De bebouwing wordt onder architectuur gerealiseerd. Dit nieuwe hoofdgebouw is een belangrijk onderscheidend kenmerk ten opzichte van boerderijlandgoederen.

Boerderijlandgoederen, aantallen en oppervlakte

In totaal zijn er 105 boerderijlandgoederen op kaart gezet, met een gezamenlijke oppervlakte van 962 hectare. Vergeleken met de historische landgoederen is het aantal landgoederen van dit type aanzienlijk groter, terwijl de totale oppervlakte die tot type behoort minder dan de helft van het oppervlak aan historische landgoederen bedraagt.

Onderstaande tabel toont de omvang van de landgoederen verdeeld in een aantal categorieën.

Omvang landgoed	Aantal landgoederen	Totale oppervlakte in ha.
0 tot 1 ha	11	5,2
1 tot 5 ha	20	56,9
5 tot 10 ha	48	309,4
10 tot 25 ha	20	326,5
25 tot 50 ha	3	97,3
50 ha en groter	3	166,8

De landgoederen met een oppervlakte kleiner dan 5 hectare betreffen, enkele uitzonderingen daar gelaten, aanleunrangschikkingen of samenwerkingsrangschikkingen. De uitzonderingen hebben betrekking op landgoederen die wel op de kaart met NSW-gerangschikte percelen in de gemeente Enschede opgenomen zijn maar niet voldoen aan het NSW oppervlakte criterium van 5 ha en waarvan onduidelijk is of het aanleunrangschikkingen of samenwerkingsrangschikkingen betreffen.

Veruit het grootste aantal landgoederen van dit type (48) kennen een oppervlakte van tussen de 5 en 10 hectare. 5 hectare is het minimale oppervlak om als zelfstandig landgoed op basis van de NSW gerangschikt te kunnen worden. De gemiddelde oppervlakte van in deze omvangscategorie bedraagt 6,4 hectare. Ook in de omvangscategorie 10 tot 25 ha bevinden zich zowel in aantal – 20 – als in oppervlak – 326,5 ha – een aanzienlijke hoeveelheid landgoederen.

Het aantal landgoederen met een oppervlakte van meer dan 25 hectare, binnen dit type, is beperkt, het betreffen ‘slechts’ zes landgoederen, waarvan er drie groter dan 50 hectare zijn. Deze drie landgoederen omvatten actieve agrarische bedrijven.

Boerderijlandgoederen, eigendom

Voor zover is kunnen nagaan zijn, op een enkele uitzondering na, alle landgoederen van dit type particulier bezit. Hieronder zijn inbegrepen de landgoederen die ondergebracht zijn in een landgoed-BV en/of waar het landgoed bestaat uit een agrarisch bedrijf. De enkele uitzondering betreft landgoed Algoed, dit landgoed wordt geëxploiteerd als zorgboerderij.

Boerderijlandgoederen, grondgebruik

In de vorige paragraaf is reeds uiteengezet dat over de samenstelling c.q. het grondgebruik van de landgoederen binnen de grenzen van deze inventarisatie slechts op hoofdlijnen uitspraken gedaan kunnen worden. Zonder er een kwantitatieve analyse op los te laten ontstaat het volgende beeld: het grootste deel van het grondgebruik van de landgoederen die behoren tot dit type bestaat uit landbouwgrond. Grasland voert daarbij de boventoon, gebruik als bouwland/maisland komt in veel

mindere mate voor. Boerderijlandgoederen bestaan in vergelijking met historische landgoederen voor een minder groot deel uit natuur (bos, natuurterreinen of andere houtopstanden). Historische landgoederen bestaan voor circa 50% uit natuur, bij boerderijlandgoederen ligt dit percentage vaak dichterbij de wettelijke verplichting van 30%.

Boerderijlandgoederen, opstallen

Het hoofdgebouw op landgoederen van dit type bestaat hoofdzakelijk uit (woon)boerderijen: 59. Drie boerderijen hebben de status van rijksmonument, eveneens drie hebben de status van gemeentelijk monument. Elf boerderijen zijn aangeduid als karakteristiek. Het aantal landhuizen/villa's dat zich op dit type landgoederen bevindt is beperkt namelijk slechts negen.

Afbeelding 2.6 bevat een kaart waarop de monumentale en karakteristieke bebouwing op de landgoederen is aangeduid evenals de villa's/landhuizen. De kaart is in groter formaat (bijlage 7) en opgenomen bij deze inventarisatie.

Boerderijlandgoederen, openstelling

Openstelling	Aantal
Ja	32
Nee	59
Onduidelijk/onbekend	14

Opvallend is dat minder dan de helft van de landgoederen van dit type opengesteld is. De landgoederen die niet opengesteld vallen bijna allemaal in de omvangscategorie van 0 tot 10 hectare: 54 landgoederen. De overige niet-opengestelde landgoederen behoren tot de omvangscategorie 10 tot 25 hectare. Zie ook wat in bijlage 1 onder 'Natuurschoonwet 1928' is beschreven ten aanzien van openstelling.

Rood-voor-groen landgoederen

In totaal zijn er 6 nieuwe landgoederen op kaart gezet met een gezamenlijke oppervlakte zo'n 39 hectare. Op de landgoederen zijn in recentere jaren nieuwe, eigentijdse, landhuizen gerealiseerd of deze huizen worden op dit moment gerealiseerd of moeten dat nog worden. De nieuwe landgoederen bevinden zich aan de westzijde (Tolbeeck), noordzijde ('t Amelinksbos, Het Twentse Werk, Lobbenslag en 't Voortman) en oostzijde ('t Ni-jnhoes) van de stad. De landgoederen aan de noordzijde vormen een groene enclave die grotendeels omsloten wordt door stedelijke bebouwing. Deze landgoederen vormen gezamenlijk met het historische landgoed 't Welna een stedelijk uitloopgebied. 't Ni-jnhoes vormt een buffer tussen de historische landgoederen van de Hooge Boekel en omgeving en het Euregioterrein. Conform het gemeentelijk beleid zijn alle Rood-voor-groen landgoederen opengesteld.



Afb. 2.11 Landgoed Het Twenste werk is één van de vier Rood-voor-groen landgoederen die de afgelopen jaren in het kader van het plan 'Groene Scheg' werd gerealiseerd.



Afb. 2.12 Uitsnede van het inrichtingsplan voor landgoed Tolbeek. De werkzaamheden zijn momenteel in volle gang.

2.4 Verdwenen landgoederen en/of landgoederen in stedelijk gebied

Definitie

De verdwenen landgoederen en/of landgoederen in stedelijk gebied betreffen in oorsprong allemaal historische landgoederen. Landgoederen van dit type zijn binnen het stedelijk gebied gelegen en vallen daarmee buiten het plangebied van de 'Visie landelijk gebied'. Voor de volledigheid en om de ontwikkelingsgeschiedenis van de Enschedese landgoederen te begrijpen zijn deze landgoederen ook op kaart gezet. De mate waarin nog kenmerken van het oorspronkelijke landgoed en/of de landgoedaanleg aanwezig zijn loopt sterk uiteen. Het betreffen onder meer landgoederen die thans in gebruik zijn als stadspark, als groene enclave binnen de stedelijke omgeving nog intact aanwezig zijn of vrijwel compleet verdwenen zijn. De verdwenen landgoederen en/of landgoederen in stedelijk gebied betreffen in oorsprong allemaal historische landgoederen.

Verdwenen landgoederen en/of landgoederen in stedelijk gebied in Enschede

Binnen het type verdwenen landgoederen en/of landgoederen in stedelijk gebied kan onderscheid gemaakt worden in vier categorieën landgoederen:

1) Voormalige landgoederen, tegenwoordig stadspark:¹⁶ <ul style="list-style-type: none">➤ Blijdensteinpark;➤ Cromhoffsbleek;➤ Van Lochemsbleek en GJ van Heekpark;➤ 't Wooldrikspark.	3) Verdwenen landgoederen: <ul style="list-style-type: none">➤ Drienerloo (universiteit);➤ Park de Kotten (onderdelen van de aanleg zijn nog aanwezig en herkenbaar);➤ 't Zwik (landhuis is onderdeel huidige woonwijk).
2) Landgoederen (buitenplaatsen) in stedelijk gebied: <ul style="list-style-type: none">➤ Schuttersveld (complex historische buitenplaats);➤ Het Walmink.	4) Landgoederen in gebruik bij zorginstellingen: <ul style="list-style-type: none">➤ 't Amelink en Het Bouwhuis (beide landhuizen en (delen van) de tuinaanleg zijn nog aanwezig).



Afb. 2.13 Villa Schuttersveld, gelegen aan de Hengelosestraat en gebouwd in 1834-35, is de oudste textielabrikantenvilla in Enschede. In 1843 liet de uit België afkomstige jonkheer Charles Louis de Maere het huis bouwen. Het huis ligt in een parkaanleg in landschappelijke stijl met als middelpunt een slingervijver. Schuttersveld heeft de status van complex historische buitenplaats.

¹⁶ Dat wat tegenwoordig bekend is als het Abraham Ledebroerpark was vroeger landgoed Het Wageler. Dit voormalige landgoed behoort tot het plangebied van de Visie landelijk gebied en wordt als zodanig tot het type historische landgoederen gerekend.

2.5 Versnipperd eigendom maar gezamenlijk beheer

Door factoren als verervingen en verkoop is een deel van de historische landgoederen uiteen gevallen in aparte landgoederen. Versnipperd eigendom hoeft echter geen versnipperd beheer te betekenen. Twee voorbeelden hiervan zijn de omgeving van Hooge Boekel en landgoed De Weele.

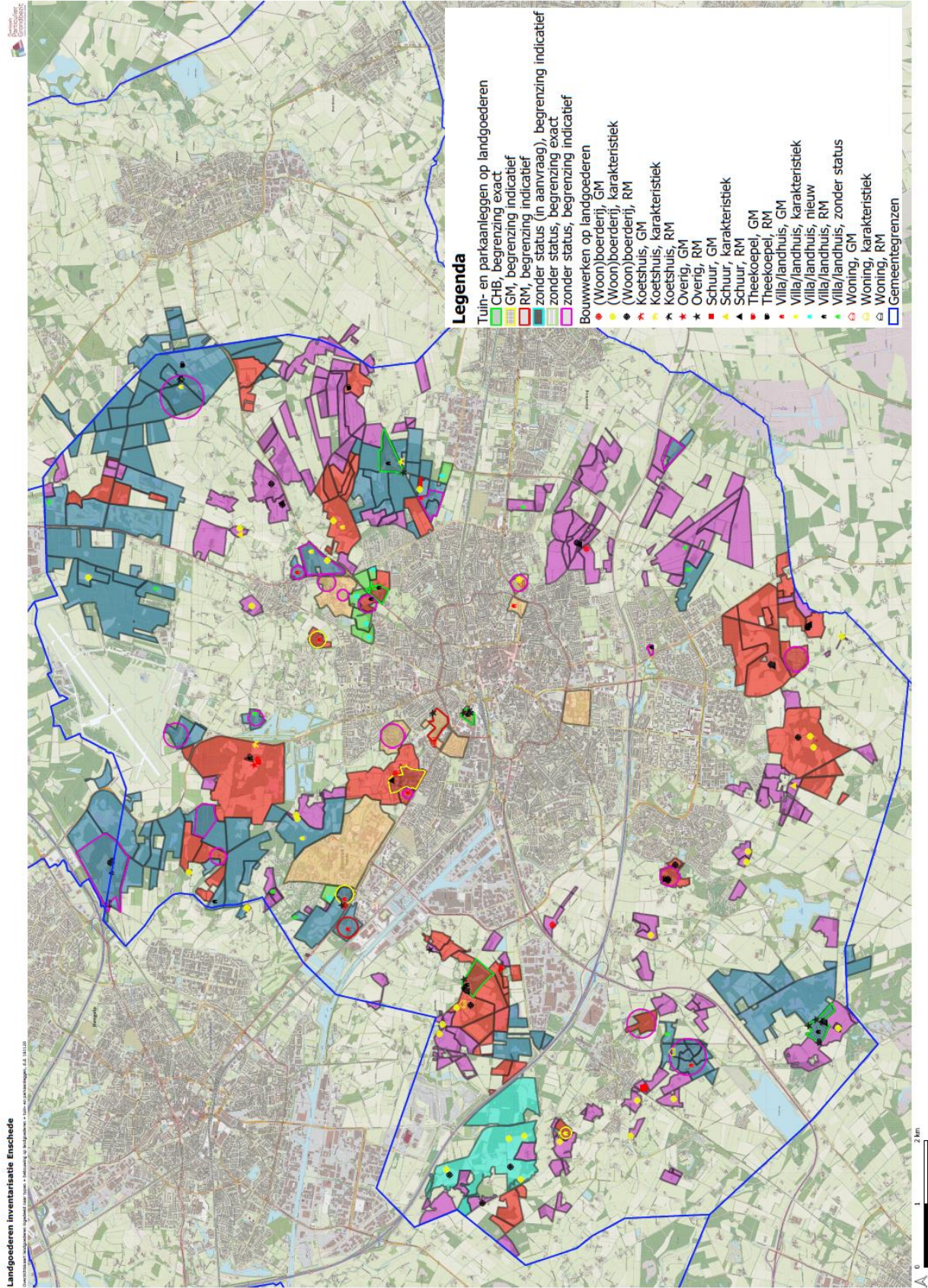
Omgeving Hooge Boekel

De omvang van landgoed Hooge Boekel c.q. het bezit van de familie Van Heek in dit gebied omvatte op een zeker moment zo'n 400 hectare. Door vererving raakte het eigendom versnipperd. Het landgoed Hooge Boekel zoals dat in deze inventarisatie is begrensd kent een oppervlakte van ruim 29 hectare. Het gebied van de Hooge Boekel en omgeving kent de hoogste concentratie aan NSW-gerangschikte percelen binnen de gemeente Enschede. In totaal komen binnen het gebied ruim 20 NSW-gerangschikte landgoederen voor. Naast het landgoed Hooge Boekel liggen in het gebied ook de historische landgoederen De Heide, De Vieker (beide gesticht door telgen uit de familie Ter Kuile), Erve Spiele en De Boekel (eveneens gesticht door een telg uit de Ter Kuile familie). Ook deze landgoederen zijn door vererving of verkoop (deels) versnipperd geraakt. Waar dat op basis van de geraadpleegde bronnen mogelijk was is aangegeven waar een tegenwoordig landgoed in oorsprong onderdeel van uit heeft gemaakt. Het landgoed is dan tot het type '*Historische landgoederen, tot 1960*' gerekend. De indeling op typen is in die zin een vereenvoudiging van de werkelijkheid.

Een groot deel van de eigenaren binnen het gebied is lid van de 'Vereniging Behoud Hoge Boekel & Omgeving'. Het werkgebied van de vereniging omvat ongeveer 700 hectare waarvan het grootste deel onder de NSW-gerangschikt is. Hoewel het gebied qua eigendom niet één eigenaar heeft, is er landschappelijk, cultuurhistorisch en ecologisch wel sprake van een eenheid. Het gebied is een van zones van (historische) landgoederen die binnen de gemeente Enschede onderscheiden kan worden.

De Weele

Landgoed De Weele, gelegen ten zuiden van Boekelo, kende oorspronkelijk een omvang van zo'n 40 hectare. Door vererving en verkoop bestaat De Weele vandaag de dag uit vijf direct aansluitend aan elkaar gelegen NSW-landgoederen met omvangen variërend tussen de 2,9 en 12 hectare. Ondanks dat het eigendom verdeeld is wordt het landgoed als eenheid beheerd en is het voor de 'buitenwereld' ook als zodanig herkenbaar. Onderdelen van de tuinaanleg bevinden zich verspreidt over het landgoed. Een bezoeker c.q. recreant op De Weele ervaart het gesplitste eigendom niet.



Afb. 3.1. Een deel van de Enschedese landgoederen bezitten bijzondere kwaliteiten. De kaart toont op welke landgoederen monumentale en karakteristieke bebouwing en tuin- en parkaanleggen aanwezig is.

Hoofdstuk 3 Het belang van landgoederen voor Enschede

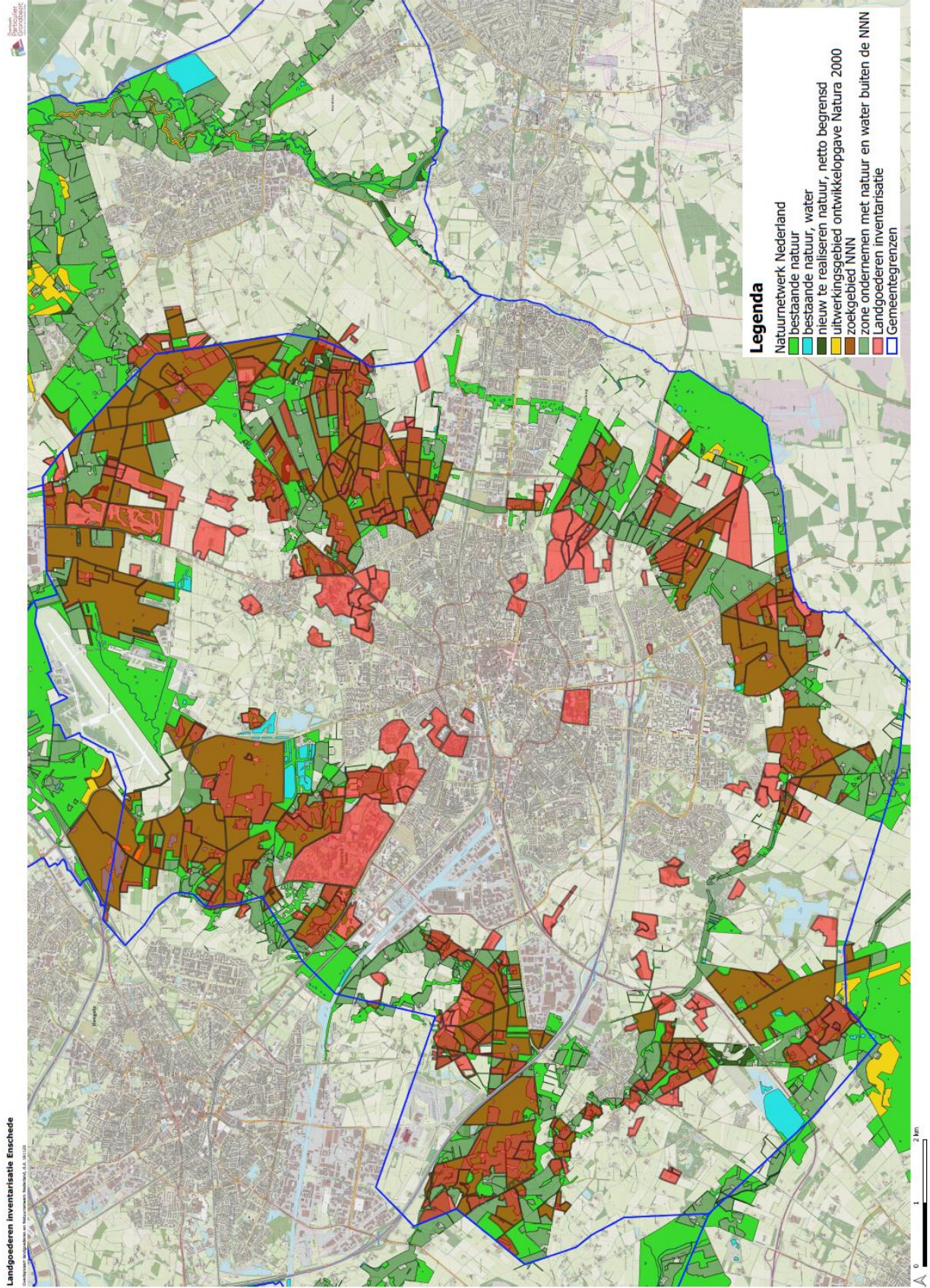
Landgoederen vertegenwoordigen een groot maatschappelijk belang. Het gaat daarbij zowel om algemene als om bijzondere kwaliteiten als zeldzame natuur, aantrekkelijk landschap, monumenten en tuin- en parkaanleg. De grootste publieke waarden bevinden zich op historische landgoederen.

3.1 Een grote hoeveelheid natuur rond het stedelijk gebied

De Enschedese landgoederen omvatten een grote oppervlakte aan natuur. Afbeelding 3.2 toont een 'overlapkaart' tussen gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) behoren en de Enschedese landgoederen. Op basis van het kaartbeeld mag geconcludeerd worden dat de landgoederen als een 'groene gordel' om het stedelijk gebied heen gelegen zijn. Er zijn daardoor veel stad-land(goed)-relaties. Het NNN fungeert als rustgebieden en migratieweg voor fauna die van het ene gebied naar het andere trekt. Ook landgoederen buiten NNN vormen aantrekkelijke gebieden voor de fauna en stapstenen in een agrarisch landschap dat door intensieve bewerking en monoculturen over het algemeen weinig biodiversiteit en rust kent.

Een andere belangrijke waarde van landgoederen betreft de aanwezigheid van veel bos. Zoals in hoofdstuk 2.2 naar voren kwam bestaan de historische landgoederen voor circa 50% uit bos. Door de klimaat-verandering is meer dan ooit duidelijk geworden wat voor een belangrijke rol bomen en bos spelen voor ons welzijn. Bomen filteren fijnstof en nemen CO₂ op uit de lucht. Juist het productiebos met een soort als de Douglas (snel groeiend, hoge kwaliteit hout) legt maximaal CO₂ vast en doet het goed op de armere zandgronden. Het bos op landgoederen betreft voor een belangrijk deel productiebos. Voordeel van deze productiebossen is dat ze snel groeien, goed gedijen op arme zandgrond en relatief veel CO₂ vastleggen. Veel landgoederen beschikken over zulk productiebos en zijn daarmee belangrijke leveranciers van schone lucht en zuurstof. Dit productiebos heeft dus zijn eigen merites, naast biodivers bos (eiken, lindes) dat andere doelstellingen dient en weer minder oplevert voor het klimaat.

Bovenstaande kwaliteiten van (particuliere) landgoederen gaan praktisch voor alle landgoederen in Enschede op. Maar er zijn in Enschede ook landgoederen die daarnaast nog andere 'bijzondere kwaliteiten' bezitten, die niet vanzelfsprekend zijn en voortdurend onderhoud behoeven. Deze bijzondere kwaliteiten betreffen: zeldzame natuur, aantrekkelijk landschap, monumentale bebouwing en tuin- en parkaanleggen.



Afb. 3.2 Overlapkaart landgoederen en Natuurnetwerk Nederland.

3.2 Zeldzame natuur

Niet alleen op de landgoederen van terreinbeherende organisaties (Landschap Overijssel en Natuurmonumenten) maar ook op particulieren landgoederen bevinden zich plekken met zeldzame vegetatie en fauna die bescherming en specifieke beheersmaatregelen vereisen. Vaak gaat het om vegetatie op nattere gronden. Enkele voorbeelden van bijzondere natuur op particuliere landgoederen:

- Op landgoed Hof te Boekelo bevinden zich enkele weiden waar wilde orchideeën groeien;
- Op landgoed Slöttelmös bevindt zich een zeldzaam elzen-eiken broekbos;
- Op landgoed Berenbroek komt schaafstro (ook schuurbies genoemd) voor, een van de weinige groeiplaatsen in Nederland;
- Landgoederen waarop natuurterreinen met heide en vennen voorkomen betreffen onder meer Het Stroot, Hooge Boekel, Het Oldenzaalse Veen en Zonnebeek. Goed onderhouden heidevelden herbergen tal van zeldzame planten en dieren.
- Ook op enkele boerderijlandgoederen, komen heidevelden voor. Te noemen vallen landgoed Het Linderveld en landgoed Het Derkink.
- Op zowel historische als nieuwe landgoederen komt beheer van kruiden- en faunarijk grasland voor op basis van het Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL).

Daarnaast vinden we in het Enschedese buitengebied bijzonder natuurwaarden op de landgoederen van de terreinbeherende organisaties. Het beste voorbeeld hiervan is het Lonnekermeer dat in eigendom is van Landschap Overijssel en Natura 2000 status kent. De twee meren van dit landgoed herbergen zeldzame pionierbegroeiingen. Tot het Natura 2000-gebied landgoed behoort ook het aangrenzende landgoed De Wildernis: een kleinschalig beekdallandschap met vochtige en droge heiden, heischrale graslanden, blauwgraslanden en dotterbloemhooiland. Een ander voorbeeld is de Lonnekerberg waar elf verschillende soorten vleermuizen, waarvan meerdere zeer zeldzaam en bedreigd, voorkomen. Vorenstaande voorbeelden zijn slechts een greep uit de bijzondere natuur die op landgoederen voorkomt en moeten vooral als illustratief beschouwd worden.



Afb. 3.3 Zicht op één van de twee meren van landgoed Lonnekermeer dat, samen met de het aangrenzende landgoed 'De Wildernis' is aangewezen als Natura 2000-gebied. De meren zijn het resultaat van zandwinning ten behoeve het talud van de nabijgelegen spoorlijn. Onder opdrachtgeverschap van textielabrikant Otto Stork veranderde de 'bouwput' al snel in een aangename verblijfplaats.

3.3 Aantrekkelijk landschap

Historische landgoederen – maar ook een deel van de nieuwe landgoederen – zijn vaak de hoeders van het oude boerenlandschap (oude hoevenlandschap) dat op sommige plaatsen door rationalisering van de landbouw verdwenen is. Fraaie houtwallen komen veel voor op landgoederen, net als oudere bomen langs de randen van akkers. Ook hoogteverschillen in het landschap zijn vaak nog bewaard gebleven. De reden hiervoor is dat eigenaren de belangen van natuur en landschap vaak zwaarder laten wegen dan de belangen van de landbouw. De visie van landgoedeigenaren op het landelijk gebied is niet zuiver utilitair en is dit nooit geweest. Uitbreiding van de landbouwgronden door bijvoorbeeld het rooien van bossen en houtwallen werd tegengegaan en ook de grootschalige ruilverkaveling is aan landgoederen voorbij gegaan. Hoewel dit niet voor elk landgoed geldt en ook hier veranderingen hebben plaatsgevonden, kan op de landbouwgronden van landgoederen het historische en het op het landschap aansluitende landbouwsysteem nog worden aanschouwd. Juist omdat maximale landbouwopbrengsten niet op de eerste plaats staan, komt op landgoederen vaker extensief gebruik van landbouwgrond, zoals laat maaien en graanverbouw, voor. Dat is een voorbeeld van ‘interne subsidiëring’ die op landgoederen voorkomt: de inkomsten van één onderdeel (bijvoorbeeld een verhuurde woning) wordt benut om een ander onderdeel (bijvoorbeeld een tuinaanleg) te onderhouden of er wordt een lage pacht gerekend in ruil voor natuurvriendelijker gebruik van de landbouwgronden. Ook komen sierelementen en elementen met ecologische waarde zoals boomgroepen en poelen in weilanden voor. Dit oogt niet alleen fraai (belevingswaarde) maar is ook zeer gunstig voor de biodiversiteit. Ook de variatie in vegetatie op landgoederen zorgt voor biodiversiteit (ecologische waarde).

Uitgesproken voorbeelden van landgoederen in Enschede waar het historische landschap aanwezig en beleefbaar is betreffen onder meer de historische landgoederen zoals Hof Espelo, Groot Brunink, Berenbroek, Hof te Boekelo, Het Stroot, Het Strootman, De Tol, Het Leutink, De Helmer en De Bonekamp. Daarnaast kan het oude boerenlandschap ook worden beleefd op sommige van de nieuwe landgoederen zoals De Kuper, De Elsbeek, Het Derkink en Het Schukkink.



Afb. 3.4 Oud boerenlandschap op landgoed Het Schukkink, dat gelegen is nabij de wijk Hogeland. De boerderij op de foto is het hoofdgebouw van het landgoed. Een van de vele boerderijen die in Twente naar ontwerp van de beroemde architect Jan Jans gebouwd zijn. De boerderij werd in 1929 gerealiseerd in opdracht van boer Kromhof en heeft de status van rijksmonument evenals de nabijgelegen schuur.

3.4 Monumentale bebouwing

Op veel landgoederen staan oudere gebouwen die de geschiedenis van het landgoed weerspiegelen, zoals boerderijen, landhuizen, schuren en bijgebouwen. Ze zijn de fysieke overblijfselen van de bloeiperiode van de textielindustrie in Enschede en laten de verschillende bouwstijlen zien die in die periode in de mode waren.

De kern van een deel van de historische landgoederen wordt gevormd door een hoofdgebouw in de vorm van een landhuis met daarbij soms enkele bijgebouwen zoals koetshuizen, theekoepels enz. Op de historische landgoederen bevinden zich 29 landhuizen, waarvan 27 historisch (van vóór 1960) (zie afb. 2.6). Ze zijn de 'belichaming' van het textielverleden. Op het merendeel van de landgoederen bevindt zich echter geen groot landhuis. Vaak bestaat daar het hoofdgebouw uit een (woon)boerderij, waarvan een deel met monumentale status of komen andere gebouwen voor die als 'karakteristiek' zijn aangeduid en ook cultuurhistorische belang hebben. Dat is niet vreemd, omdat veel landgoederen ontstaan zijn uit een boerenerve met bijbehorende grond. Ook zijn op landgoederen veel oude boerderijen bewaard uit de periode 1880-1920. Aan het eind van de 19de eeuw, toen Enschedese boeren tot welvaart kwamen door grotere melkafzet in de stad, konden ze hun boerderijen 'verstenen' in de een typische 'Enschedese boerderijstijl'. Van dit type zijn talrijke voorbeelden op landgoederen te vinden, terwijl die elders soms zijn verdwenen en/of vervangen door nieuwe bebouwing.

Het ooit zo rijke textielverleden van Enschede werd in de jaren zeventig van de vorige eeuw in rap tempo in het stedelijk gebied van haar iconen ontdaan. Veel textiel fabrieken werden gesloopt, omdat ze de stadsvernieuwing letterlijk en figuurlijk in de weg stonden en geen nieuwe bestemming voor gevonden kon worden. Daarnaast gold in die tijd een ander sentiment vanuit de bevolking: zij wilden niet meer herinnerd worden aan het verleden met de textiel fabrieken met armoede en uitbuiting en de negatieve gevolgen van de ondergang, zoals de werkloosheid. Veel van de onder architectuur gebouwde fabrieksgebouwen ontkwamen niet aan de slopershamer. Het besef is laat gekomen, maar in Twente wordt dit industriële erfgoed nu wel op waarde geschat.¹⁷ Recente voorbeelden hiervan betreffen de renovatie van het voormalige fabriekscomplex van Van Heek en co. aan de Lage Bothofstraat en het Janninkcomplex aan de Haaksbergerstraat. De textiel landgoederen met hun landhuizen, tuinen, parken en andere elementen vallen ook te beschouwen als vormen van industrieel erfgoed die mede het verhaal van de textiel vertellen en daarmee ook van grote (cultuur)historische waarde zijn.

¹⁷ Twentsche Courant Tubantia, d.d. 28 maart 2018.



Afb. 3.5 Landhuis op landgoed De Weele. In 1889 kocht G.J. van Heek gronden – bestaande uit heide, landbouwgrond en bos – ten zuiden van Boekelo. Het landhuis, naar ontwerp van Samuel de Clercq, werd in 1911/12 aanvankelijk gebouwd als zomerhuis. Het huis is een gemeentelijk monument. Ook werden een boerderij en een chauffeurswoning gebouwd. De tuin werd in landschappelijke stijl aangelegd naar ontwerp van P.H. Watzel.

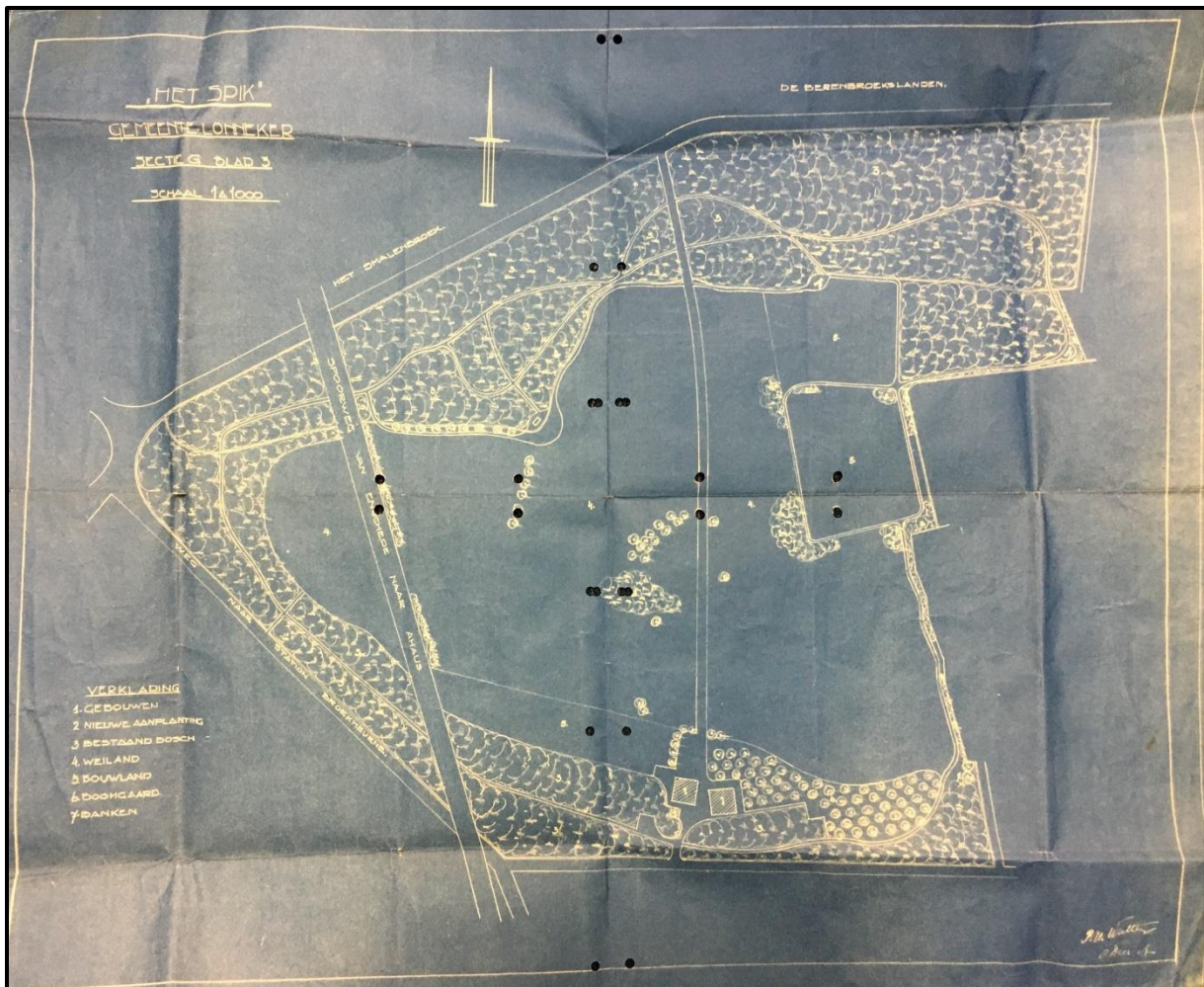


Afb. 3.6 Boerderij de Wiggerhoeve is het hoofdgebouw van het gelijknamige boerderijlandgoed. De boerderij is een rijksmonument en van algemeen cultuur-, architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang vanwege de bijzondere typologie, de gaafheid en de beeldbepalende situering langs de Lossersestraat.

3.5 Tuin- en parkaanleggen

Naast bos en landbouwgronden bezitten veel landgoederen sierelementen die losstaan van bosbouw of landbouw en volgens een doelbewust ontwerp zijn aangelegd. Het kan gaan om een kleinere of grotere (vaak historische) tuinaanleg met gazons, bijzondere bomen, vijvers, boomgroepen en lanen. Lanen komen soms ook voor op landgoederen waar geen landhuis is gerealiseerd en geven een fraai accent aan de omgeving, net als boomgroepen in weilanden. Al die vormen van aanleg zijn typerend voor landgoederen en komen daarbuiten nauwelijks voor. Ze zijn van grote cultuurhistorische waarde en worden door het publiek zeer gewaardeerd.

De aantrekkelijkheid van zulke vormen van aanleg bestaat vaak eruit dat ze geheel volgroeid en al meer dan een eeuw oud zijn, maar dat leidt tevens tot hun kwetsbaarheid. Bijvoorbeeld veel bomen (solitaire, boomgroepen en lanen) op de historische landgoederen zijn aan het eind van hun cyclus en vallen van ouderdom om of moeten vervangen worden, anders gaat de historische aanleg verloren. In totaal zijn er voor de historische landgoederen 26 tuin- en/of parkaanleggen gelokaliseerd (zie afb. 2.8). Veruit de meeste zijn gerealiseerd naar ontwerp van vader (Dirk) en/of zoon (Pieter) Watzes. Het G.J. van Heekpark is een ontwerp van Pieter Watzes uit 1918. De in de tuinmanswoning in het park gevestigde Schenkerij Watzes dankt haar naam aan deze tuinarchitect.



Afb. 3.7 Ontwerp van Pieter Watzes voor landgoed Het Spik. Het ontwerp is gedeeltelijk uitgevoerd. Het landgoed was samen met het naastgelegen landgoed Smalenbroek tot 1979 eigendom van de textielfamilie Ter Kuile. Zij waren de opdrachtgever van Watzes. Sinds 1979 is het landgoed in bezit van Landschap Overijssel.

Top 50 cultuurhistorisch belangrijkste landgoederen in Overijssel waarvan 11 in de gemeente Enschede gelegen zijn

In de *'Inventarisatie van landgoederen in de provincie Overijssel'* zijn de 50 in cultuurhistorisch opzicht belangrijkste landgoederen opgenomen. Voor deze 'waardering' zijn de volgende criteria gehanteerd:

- een landhuis van voor 1960;
- de aanwezigheid van één of meerdere bijgebouwen¹⁸;
- een duidelijk aanwezige parkaanleg van één of meer tuinarchitecten;
- het landgoed moet toegankelijk (opengesteld) zijn.

Op de lijst zijn elf landgoederen opgenomen die (gedeeltelijk) binnen de gemeente Enschede gelegen zijn:

1. Aamsborgh;
2. 't Amelink:
 - landhuis is gemeentelijk monument;
3. De Hooge Boekel
 - landhuis is rijksmonument, aanleg kent de status van CHB¹⁹;
4. Van Lochemsbleek en G.J. van Heekpark:
 - aanleg kent de status van rijksmonument, tuinmanswoning en zomerhuis zijn gemeentelijke monumenten;
5. Lonnekermeer:
 - landhuis, boerderij met schuur en kapberg en boswachterswoning zijn rijksmonumenten;
6. Het Oldenzaalse Veen:
 - landhuis is aangeduid als karakteristiek, koetshuis met schuur en theekoepel zijn rijksmonumenten;
7. Stokhorst:
 - landhuis is rijksmonument, aanleg kent de status van CHB;
8. Het Stroot:
 - landhuis, koetshuis, boerderij en schuur zijn rijksmonumenten, aanleg kent de status van CHB;
9. De Tol:
 - landhuis en aanleg zijn gemeentelijke monumenten, tennishuisje is rijksmonument;
10. De Welle:
 - landhuis en boerderij zijn aangeduid als karakteristiek;
11. Zonnebeek:
 - landhuis, koetshuis, koepel, garage, schaapskooi en schuur zijn rijksmonumenten, aanleg kent de status van CHB.

¹⁸ Tot bijgebouwen worden gerekend: koetshuizen, poortgebouwen, jachthuizen, dienstwoningen, kassen, duiventillen enz.

¹⁹ CHB: complex historische buitenplaats. Zie tevens bijlage 1 onder 'Beschermd status van gebouwen en parken'.

3.6 Landgoederen geven Enschede cachet

De in voorgaande paragrafen beschreven *bijzondere kwaliteiten* van de Enschedese landgoederen vertegenwoordigen een groot publiek belang. Het recreëren in de groene omgeving geeft veel bewoners van Enschede ontspanning. Juist landgoederen bieden uitgebreide paden om te wandelen (vaak meer dan het omringende agrarische buitengebied) en voeren de bezoeker door een aantrekkelijk gevarieerd en inspirerend landschap.

Landgoederen geven Enschede cachet. Enschede heeft als jonge textielstad geen rijke historische bebouwing of grachten in de binnenstad, zoals oude steden als Deventer of Zwolle. Het zijn vooral de historische landgoederen met hun oude geboomte en monumentale landhuizen die Enschede een aantrekkelijk woonklimaat bieden. Aan de randen van de stad nabij de landgoederen bevinden zich de meest gewilde woonbuurten. De nabijheid van een landgoed heeft een gunstige invloed op de waarde van huizen. De aanwezigheid van het landgoed Stokhorst heeft bijvoorbeeld een positieve uitstraling naar de hele achterliggende wijk, en verhoogt waarde van de huizen.

De toeristische sector in het Enschedese buitengebied is nog in ontwikkeling. Maar het is zeker dat toeristische ondernemers profiteren van de nabijheid van landgoederen waar hun gasten kunnen genieten van het historische landschap en de natuur. Zo profiteert B&B - en tevens theetuin - Op 't Oorbeck zonder twijfel van het nabijgelegen landgoed Het Stroot. Op 't Oorbeck is gelegen op het boerderijland Overbeek. B&B Estate The Tol is gevestigd op landgoed De Tol. B&B Landgoed Horsterveld bevindt zich op het gelijknamige boerderijlandgoed.

Landgoederen herbergen een grote hoeveelheid aan particuliere natuur. De kosten voor het beheer daarvan zijn deels voor rekening van de eigenaar en deels, door middel van subsidies, voor rekening van de overheid. Niet iedereen maakt van dat laatste gebruik. In zijn algemeenheid lijkt particuliere natuur daarmee goedkoper. Eigenaren besteden zelf veel uren aan hun landgoed, zijn bereid voor hun bezit financiële offers te brengen, en er is nauwelijks sprake van overheadkosten. Het bestaan van onder de NSW gerangschikte landgoederen zorgt voor veel natuur met weinig inzet van publieke middelen.²⁰

Naast immaterieel voordeel leveren landgoederen dus ook financieel voordeel voor hun omgeving. In bijlage 10 wordt uitgebreider ingegaan op de maatschappelijke diensten en waarden die landgoederen leveren en wat hun economische betekenis is.

²⁰ De publieke middelen (het overheidsgeld) dat naar landgoederen gaat komt hoofdzakelijk van het rijk in de vorm van fiscale voordelen. Verder ontvangt een deel van de particuliere landgoederen SNL subsidie van de provincie, net als Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en Landschap Overijssel. Zie ook bijlage 1 onder 'Subsidiestelsel Natuur en Landschap'.

De waarde en het belang van landgoederen laat zich doorvertalen in de volgende kenmerken:



Passie voor instandhouding van het landgoed en de diensten en producten die ze levert.



Centrale eigenzinnige **regie** op ontwikkeling en beheer.



Visie op integrale en duurzame ontwikkeling van ecologische, economische en sociale-culturele waarden (people, planet, profit/prosperity).



Instandhouding voor lange termijn / volgende generaties is het doel.



Landgoed is als **eenheid** zichtbaar en beleefbaar en levert daardoor maatschappelijke meerwaarde.



Samenspel van (maatschappelijke) functies staat centraal; geen maximalisatie van inkomen of van één functie zoals natuur, maar optimalisatie van de combinatie van functies.
Het samenspel is continu aan **verandering** onderhevig.



Exploitatie is gericht op het optimaliseren van het lange termijn rendement, zowel economisch, ecologisch als sociaal en cultureel.
Baten worden geherinvesteerd in het landgoed - met beperkt rendement voor eigenaren in euro's of diensten.



Gebiedsgerichte **verevening** van kosten en baten.



Verbinding van mens en omgeving met het landgoed.



Afb. 3.8 Landgoed De Welle is één van elf landgoederen die opgenomen is in de top 50 cultuurhistorisch belangrijkste landgoederen in Overijssel. In 1830 kocht B.W. Blijdenstein 10 hectare heide voor het landgoed De Welle en in 1842 nog eens 14 hectare. Tot 1830 zag het terrein van De Welle er anders uit dan tegenwoordig. De heidevelden strekten zich nog over grote oppervlakten uit en bossen waren er slechts hier en daar. De tuin- en landschapsarchitecten D. Watzel (1833-1906) en P.H. Watzel (1871-1953), vielen zoals bij veel fabrikanten ook bij de familie Blijdenstein in de smaak. Op de Welle verzorgden ze de landschappelijke parkaanleg. In 1954 kwam het huidige landhuis gereed.



Afb. 3.9 Zicht op het boerderijcomplex Groot Brunink dat gelegen is op het gelijknamige landgoed dat eigendom is van Landschap Overijssel. Vanuit de boerderij wordt een biologisch melkveebedrijf geëxploiteerd. De nabij gelegen wijk Het Brunink ontleent zijn naam aan die van het landgoed.

Hoofdstuk 4 Zorgen en problemen bij instandhouding

Achter elk landgoed zit een eigenaar die voortdurend in de weer is met zijn bezit, met het beheer, de instandhouding en het beschermen van de waarden van zijn landgoed. De eigenaar kan Landschap Overijssel zijn of Natuurmonumenten, maar in Enschede is dat heel vaak een particulier. Sommigen hebben het grondbezit geërfd en hebben als kind al de liefde voor de natuur op het landgoed meegekregen. Anderen hadden jarenlang de droom om ooit een landgoed te bezitten en hebben die waar kunnen maken. De zorgen en problemen laten zich doorvertalen in een aantal knelpunten.

4.1 Stijgende onderhoudslasten tegenover onder druk staande inkomsten

Uit de gehouden enquête en gevoerde gesprekken blijkt dat de stijgende onderhoudslasten (en dalende opbrengsten) voor veel van de eigenaren een bron van zorg zijn (zie ook bijlage 9). Voor textielondernemers in de 19^{de} en het begin van de 20^{ste} eeuw was de aankoop van boerderijen en gronden een alternatief voor beleggingen in bedrijven en aandelen. De fabrikanten werden grootgrondbezitters en eigenaren van buitenplaatsen. Het ging hen bij het stichten van landgoederen niet louter om van de natuur te genieten, de ongezonde lucht van de stad te ontvluchten of vanuit een zeker distinctiedrang om hun rijkdom te etaleren, maar ook om een investering die tot winst moest leiden. In de eerste periode was het vooral de zakenman die bij de ontwikkeling van de landgoederen het laatste woord had. In tweede instantie was er pas aandacht voor de buitenplaatsen en de daarbij behorende elementen. De buitenplaatsen werden gefinancierd met het geld dat elders, voornamelijk in de textielindustrie, werd verdiend.

Vandaag de dag wordt door de meeste eigenaren gestreefd naar een duurzaam exploitatiemodel, waarbij kosten en opbrengsten in evenwicht met elkaar zijn. Niet elk onderdeel van het landgoed hoeft te renderen, als de tekorten bij het ene onderdeel maar gecompenseerd worden door overschotten op een ander onderdeel: *interne subsidiëring*. Rentmeesterschap om het landgoed als geheel in stand te houden, inclusief de (financieel) kwetsbare onderdelen, staat daarbij centraal. Traditioneel kwamen de inkomsten op landgoederen uit de bosbouw en de landbouw. Deze inkomstenbronnen zijn in de huidige tijd niet langer voldoende. Al helemaal niet als er geïnvesteerd moet worden in bijvoorbeeld verjonging van aanplant of onderhoud van monumenten.

Het hout uit de aangeplante bossen kon voor een goede prijs worden verkocht als mijnhout, maar bij het sluiten van de mijnen in de jaren '70 viel die afzet weg. De productiebossen leveren tegenwoordig niet meer het hoge rendement van 50 jaar geleden, maar konden tot voor kort enigszins kostendekkend geëxploiteerd worden: de houtopbrengst was voldoende om de nieuwe aanplant en onderhoud te bekostigen. Door de verdroging en ziektes zijn momenteel veel houtopstanden aangetast, waardoor er een overaanbod van hout ontstond op de markt en de houtprijzen zijn gekelderde.

De pachten van de boerderijen en de eventuele opbrengst van het eigen boerenbedrijf op het landgoed waren een andere belangrijke inkomstenbron, maar zijn de afgelopen 50 jaar sterk achtergebleven bij de algemene prijsontwikkeling en de hedendaagse kosten van onderhoud van een landgoed. Reguliere pacht beperkt de zeggenschap van de verpachter over de grond, het maakt praktisch onmogelijk de pachtovereenkomst op te zeggen en kent een door de overheid vastgestelde pachtprijs. Voor een deel van de eigenaren vormt dit een knelpunt in hun streven naar een duurzamer en biodiverser gebruik van de grond. Voor los land dat is uitgegeven in liberale pacht worden wel hogere prijzen betaald, maar vanwege de kleinschaligheid van de landgoederen en van

de landbouwgronden op landgoederen wordt er minder betaald dan voor grootschalige percelen in veldontginningen.²¹ In tegenstelling tot Twickel en andere grote landgoederen rond Diepenheim en aan de Overijsselse Vecht, speelt de landbouw als inkomstenbron op de Enschedese landgoederen een geringe rol.

Toenemende kosten en afnemende opbrengsten zijn een bedreiging voor de continuïteit van met name landgoederen die beschikken over *bijzondere kwaliteiten*. Het zijn onderdelen die een continue vorm van beheer en onderhoud nodig hebben, zoals oude gebouwen, parken en tuinen, natuurgebieden of landschapselementen. Uit onderzoek van Witteveen+Bos blijkt dat groenonderhoud en energieverbruik de belangrijkste kosten zijn die exploitatietekorten veroorzaken bij historische landgoederen met een buitenplaats.²² Bij landgoederen zonder een buitenplaats en zonder *bijzondere kwaliteiten* vallen deze kostenposten uiteraard lager uit.

Op dit moment biedt de gemeente Enschede geen mogelijkheden om onderhoud aan gemeentelijke monumenten te subsidiëren. Tot 1 januari 2019 konden eigenaren van rijksmonumenten 80% van de onderhoudskosten aftrekken van de belasting. Deze mogelijkheid bestaat niet meer en is vervangen door een subsidieregeling, waarbij geldt dat als de subsidiepot leeg is de eigenaren met lege handen staan. Omdat de aanvraag daarvan gecompliceerd is, is het inhuren van expertise voor het verzorgen van de aanvraag vaak noodzakelijk. Geld dat niet gebruikt kan worden voor onderhoud en restauratie.

Eigenaren van bossen en natuurterreinen in NNN kunnen een subsidie Natuurbeheer SVNL van de provincie ontvangen. Ook bestaat er de provinciale subsidie Agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLb) waarmee het extensief natuurvriendelijk beheer van landbouwgrond wordt ondersteund. Maar deze laatste subsidie is voor de komende jaren uitgeput. Een deel van de landgoederen maakt gebruik van de groene diensten regeling voor duurzaam meerjarig beheer van landschappelijke elementen. Deze regeling wordt momenteel niet uitgevoerd, maar een eventueel vervolg zou van betekenis kunnen zijn voor landgoederen

Veel particuliere landgoedeigenaren geven er de voorkeur aan om zelf op zoek te gaan naar extra inkomstenbronnen voor hun landgoed in plaats van afhankelijk te zijn van de overheid. Ook al omdat de overheid op tal van terreinen zich aan het terugtrekken is en het voortbestaan van subsidies op de langere termijn onzeker is, zijn een aantal landgoedeigenaren op zoek naar nieuwe economische dragers op hun landgoed zodat een duurzaam exploitatiemodel kan ontstaan.

Knelpunt 1: Tekorten op de exploitatie van landgoederen

²¹ Zie ook bijlage 1 onder 'Pacht'.

²² Ruijgrok, *et al.*, 2012-1.

4.2 Afvaldumping, loslopende honden en een hoge recreatiedruk in combinatie met beperkt toezicht

Landgoedeigenaren ervaren op diverse vlakken overlast. Afvaldumping en loslopende honden zijn vormen van overlast waar eigenaren het meeste melding van maken. Bij afvaldumping gaat het zowel om klein afval als verpakkingen, maar ook huis- en grof vuil en drugsafval. Honden die niet aangeliend zijn en van de paden af lopen kunnen de fauna verstoren. Bij reeën kan het opjagen door honden leiden tot verkeersongelukken of het vastlopen van de dieren in prikkeldraad. Vandalisme, brandstichting en verkeersoverlast (sluipverkeer en (te) hard rijden) zijn andere aspecten die spelen. Het zijn problemen die zich in het gehele buitengebied voordoen, maar dicht bij de stad waar juist veel landgoederen liggen, het meest.

De keerzijde van een fijn en waardevol uitloop gebied voor de stedeling is de overlast waar de terreineigenaren mee te maken kunnen krijgen. Dit is de afgelopen maanden met toenemend gebruik als gevolg van de coronacrisis, nog duidelijker geworden.

Uit een recente inventarisatie, in opdracht van de provincie naar de extra kosten voor toezicht, handhaving en beheer als gevolg van de coronacrisis, blijkt dat de Enschede zich in negatieve zin onderscheidt van de andere grote steden in Overijssel. Nergens rond een stedelijk gebied blijkt de recreatiedruk zo hoog, in combinatie met vandalisme en extra zwerfafval, als in Enschede.

Onderstaande citaten (afkomstig uit de enquêteresultaten die zijn opgenomen in bijlage 9) geven een beeld van waar landgoedeigenaren zoal mee te kampen hebben.

Als antwoord op de vraag of de eigenaren overlast ervaren: *'Ja ik ruim zwerfvuil, moet vaak milieudienst bellen voor afvaldumping, diefstal slagboom, bruggetje, mountainbikers rijden paden kapot, wandelaars in rustgebied, (...).'*

'(...) dan wordt vaak vergeten dat vrijwel iedere beslissing voor bewoners in de stad een onmiddellijke uitwerking heeft op het buitengebied. Denk bijvoorbeeld aan het betalen voor het storten van afval, sindsdien wordt er enorm veel in het buitengebied achtergelaten en een verbod op vuurwerk werkt ook averechts, als men geen controle heeft over de aanschaf van met name illegaal (te zwaar) vuurwerk, wat weer bij ons wordt afgestoken.'

Uit de interviews met landgoedeigenaren blijkt dat er grote behoefte is aan meer toezicht in het buitengebied. Toezicht bestaat uit twee onderdelen: het juridische toezicht dat een taak voor BOA's is en het niet juridisch toezicht. Op de historische landgoederen was vroeger meestal een jachttopziener in dienst die tevens BOA was en toezicht hield. Geen van de particuliere landgoedeigenaren kan zich nog een betaalde voltijds toezichthouder veroorloven. Ook zijn er geen andere BOA's meer actief in het buitengebied van Enschede. Tegelijkertijd richt de politie zich volledig op de stad en besteedt geen tijd meer aan het buitengebied.

Het niet-juridische onderdeel van toezicht heeft betrekking op het toezicht dat de eigenaar zelf kan doen of door iemand zonder BOA-diploma's kan laten verrichten. Veel landgoedeigenaren ontvangen subsidie, zijnde 75% van de kostprijs van het beheer voor een bepaald natuurstype, op basis van SNL. In tegenstelling tot landelijke lijn en afspraken heeft de provincie Overijssel er voor gekozen om geen vergoeding uit te keren voor het houden van toezicht in natuurgebieden. Natuur- en belevingswaarden kunnen alleen harmonisch samengaan met recreatief gebruik van landgoederen als er voldoende toezicht en handhaving is.

Knelpunt 2: Gebrek aan toezicht op de landgoederen en in het buitengebied als geheel

4.3 Droogte en klimaatverandering

Vrijwel alle landgoedeigenaren hebben in meer of mindere mate te maken met de negatieve effecten van verdroging. De droogte in 2018 en 2019 begint zijn tol te eisen en heeft mogelijk lange termijngevolgen voor bomen en bossen die nu nog niet zichtbaar zijn. Verwacht wordt dat als gevolg van de klimaatverandering de zomers blijvend warmer en droger zullen worden.

De droge zomers van 2018 en 2019 hebben voor veel bomensterfte gezorgd in productiebossen, met name in percelen fijnspar en lariks. Door droogte verzwakte bomen vielen vervolgens ten prooi aan de letterzetter. Momenteel zijn eigenaren blij als zij het hout kostendekkend afgevoerd krijgen. Daarmee schiet er ook geen geld over voor nieuwe aanplant.

Niet alleen bomen in productiebossen, maar ook andere bomen op landgoederen hebben te lijden gehad van de droogte. In het bijzonder oude bomen hebben het zwaar. Vooral bomen die onderdeel uitmaken van een tuin of parkaanleg en aan het eind van hun omloop zijn, worden door de droogte verzwakt waardoor ze extra gevoelig zijn voor plagen. Bij veel van de oude beuken is dit goed te zien. Vervanging van deze waardevolle grote bomen brengt hoge kosten met zich mee.

De droogte heeft ook tot gevolg dat er meer dood hout in bomen hangt waardoor eigenaren genoodzaakt zijn meer onderhoud te plegen langs wegen en paden. In het algemeen lijkt het erop dat de Enschedese landgoederen op de stuwwal meer last hebben van verdroging dan die onder aan de stuwwal.

Verdroging van de landgoederen is niet iets van de laatste jaren en wordt niet alleen veroorzaakt door de klimaatverandering. Sinds de jaren '60 is het grondwaterpeil stelselmatig verlaagd ten behoeve van de landbouw en had het waterschap als hoofdtaak om het regenwater zo snel mogelijk af te voeren. Dat heeft geleid tot verdroging van kwetsbare biotopen, bossen en heidevelden. Daarnaast heeft de toenemende bebouwing en bestrating van het stedelijke gebied op de stuwwal ervoor gezorgd dat de kwellen onderaan de stuwwallen nauwelijks meer water geven, waardoor beken en andere waterlopen op de landgoederen een groot deel van het jaar droog staan.

Knelpunt 3: Verdroging door klimaatverandering en door verlaging grondwaterpeil

4.4 Opvolging

Omdat veel van de Enschedese landgoederen privaat familiebezit zijn speelt in elke generatie weer de opvolgingskwestie. De NSW maakt het gelukkig mogelijk om zonder erfbelasting het bezit door te geven aan een of meerdere erfgenamen, die dan verplicht zijn om het landgoed minimaal 25 jaar in stand en in bezit te houden. Voorwaarde is natuurlijk wel dat er een erfgenaam is en, in het geval dat er meerdere zijn, zij gezamenlijk in staat en bereid zijn het beheer op zich te nemen. Zowel de persoonlijke situatie van iedere erfgenaam, alsmede zijn woonplaats en beroep en daarmee zijn economische mogelijkheden, zijn van invloed op hoeveel tijd of geld iemand in zijn landgoed kan steken. Verschillende Enschedese landgoedeigenaren maken zich zorgen over hun opvolging, waardoor versnippering, verkoop of het verloren gaan van belangrijke waarden op landgoederen op de loer liggen. Hun kinderen wonen vaak elders in het land of in het buitenland. Daarmee kan de betrokkenheid afnemen en de kans groter worden dat (delen van) een landgoed verkocht worden.

Soms kan een nieuwe enthousiaste eigenaar een positieve impuls geven aan een landgoed. Maar het komt ook voor dat dat de door de vorige eigenaar gedurende een lange reeks van jaren gekoesterde waarden door de nieuwe eigenaar worden verwaarloosd of ongedaan worden gemaakt. De discontinuïteit van het eigendom kan dus zowel kansen als risico's inhouden voor de kwaliteiten op een landgoed.

Knelpunt 4: Opvolgers die bereid en in staat zijn tijd en geld in het landgoed te steken



Afb. 4.1. Door droogte aangetaste beukenlaan op landgoed Berenbroek.

4.5 Aandachtspunten

Naast de vier hiervoor genoemde knelpunten vallen er ook enkele andere aandachtspunten te benoemen waar landgoedeigenaren mee te maken hebben maar die niet als specifiek knelpunt te benoemen vallen. Zo komen op landgoederen komen diverse ongewenste plant- en boomsoorten voor. Onder andere de Japanse duizendknoop, springbalsemien en Amerikaanse vogelkers zijn ongewenste, invasieve soorten, die zich snel uitbreiden en daardoor andere soorten verdringen (achteruitgang biodiversiteit). Verder maken eigenaren zich zorgen over de plannen voor de energietransitie en hoe de plaatsing van windturbines en zonneparken het aanzien en rust van hun landgoed kunnen aantasten.

Hoofdstuk 5 Perceptie landgoedeigenaren en rentmeesters over de gemeente en het huidige beleid

Alle nieuwe initiatieven in het buitengebied die niet bij recht zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan, behoeven een aanpassing of afwijking van het bestemmingsplan. Dit speelt vooral een rol bij de ontwikkeling van nieuwe economische dragers op landgoederen. Ook voor een aantal andere activiteiten is een omgevingsvergunning van de gemeente nodig. In beide gevallen is een goede samenwerking tussen landgoederen en de gemeente Enschede noodzakelijk. Daarom zijn landgoedeigenaren en rentmeesters gevraagd naar hun ervaringen met (het beleid van) de gemeente Enschede. In dit hoofdstuk komen zowel de positieve alsmede de negatieve geluiden aan bod. De ervaringen hoeven niet altijd direct een uitwerking te hebben op landgoederen maar houden daar wel verband mee.

5.1 Kennis en aandacht voor het buitengebied en over landgoederen

Onder landgoedeigenaren en rentmeesters heerst het beeld dat de gemeente Enschede maar weinig aandacht heeft voor het buitengebied en voor de landgoederen. Vergeleken bij twee decennia terug is de ambtelijke inzet beperkt²³ en bij de gemeenteraad is er weinig affiniteit met het buitengebied. Er wordt vooral met een stadse bril gekeken.

Onderstaande citaten (afkomstig uit de enquêteresultaten die zijn opgenomen in bijlage 9) verwoorden de perceptie die onder landgoedeigenaren aanwezig is:

‘Vroeger was de samenwerking (met de gemeente, red.) uitstekend, maar nu zitten er toch een aantal mensen met weinig gevoel voor het buitengebied. Gesteld moet ook worden dat de ‘Gemeente’ vooral druk is problemen in de stad op te lossen en dan wordt vaak vergeten dat vrijwel iedere beslissing voor bewoners in de stad een onmiddellijke uitwerking heeft op het buitengebied. Denk bijvoorbeeld aan het betalen voor het storten van afval, sindsdien wordt er enorm veel in het buitengebied achtergelaten (...).’

‘De historische kennis daar is bij de beampten niet of nauwelijks aanwezig. Iedereen doet zijn/haar eigen werk, er is geen samenhang. Het woord landgoed heeft voor hen ook een andere betekenis dan een historisch landschap met boerderijen, bos en vijvers. Daar moet een groot huis staan, maar dat is nou juist niet de realiteit.’²⁴

‘De indruk bestaat dat de overheid (in het algemeen) onvoldoende kennis heeft van de aanwezigheid van de landgoederen en dus ook niet de toegevoegde waarde juist kunnen schatten. Dat vergroot mijns inziens de kans op verkeerd beleid of besluitvorming.’

²³ Op dit moment zijn er slechts beperkte middelen – € 80.000,- per jaar en circa 1,5 FTE – beschikbaar voor het landelijk gebied (mededeling J.C.R. van Houdt, portefeuillehouder buitengebied, raadsvergadering d.d. 30 juni 2020).

²⁴ Auteur van het citaat is eigenaar van een historisch landgoed waarop zich geen landhuis bevindt maar wel monumentale boerderijen, een theekoepel en een tuin- en parkaanleg. Zoals duidelijk werd in hoofdstuk 2 bevindt zich op het merendeel van de landgoederen geen groot huis/landhuis en bestaat een groot deel van hoofdgebouwen uit (woon)boerderijen, waarvan een deel met monumentale status.

5.2 Gids buitenkans en initiatieven in het buitengebied

In een gesprek met rentmeesters kwam naar voren dat de gemeente Enschede in het verleden een duidelijke eigen lijn heeft gekozen voor wat betreft de wijze waarop zij met initiatieven in het buitengebied wil omgaan. De eerste 'Gids Buitenkans' was daar een voorbeeld en uitwerking van. In Enschede wordt een hoge kwaliteit van het landelijk gebied nagestreefd en daarbij zijn ook nieuwe initiatieven in het buitengebied welkom.

Met het verschijnen van de eerste versie van de Gids buitenkans was Enschede innovatief en liep zij voor op andere gemeenten. In andere gemeenten (in Twente) werd de Gids buitenkans als een voorbeeld gezien hoe zij het beleid voor hun landelijk gebied konden vormgeven. Inmiddels hebben andere gemeenten Enschede ingehaald.

Het doel van de Gids buitenkans is om nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken wanneer sprake is van een kwaliteitsimpuls en hier flexibel mee om te gaan, om maatwerk te kunnen leveren. Voor het beoordelen van initiatieven wordt het model van de weegschaal gehanteerd: wanneer er sprake is van een evenwicht tussen het privébelang en het publieke belang kan een ontwikkeling doorgang vinden. In de praktijk wordt de Gids buitenkans als moeizaam te implementeren ervaren. Ingezet wordt op een kwalitatieve benadering. In de praktijk wordt weegschaal juist als kwantitatief ervaren waarbij het privébelang zwaar wordt aangerekend en de tegenprestatie (de publieke kant/het maatschappelijk belang) (te) ver wordt doorgerekend. De gemeenten Dalfsen en Olst-Wijhe worden door rentmeesters, in relatie tot ontwikkelingen op landgoederen, als positieve voorbeelden genoemd. Plannen worden beoordeeld op hun kwaliteit en de bijdrage die ze aan de ruimtelijke kwaliteit leveren. Er wordt niet zozeer gewogen.

'De intenties (van de gemeente – red.) zijn positief (neem bijvoorbeeld de Gids Buitenkans), maar e.e.a. verloopt altijd buitengewoon moeizaam en er is binnen het ambtelijk apparaat te weinig creativiteit aanwezig om projecten van de grond te krijgen.'

Eigenaren, van met namen historische landgoederen, zoeken naar eigentijdse manieren om hun landgoed rendabel (kostendekkend) te exploiteren, passend bij de identiteit van de regio en het landgoed. Essentieel bij deze zoektocht is een meedenkende en meewerkende (lokale) overheid. Projecten kennen een lange doorlooptijd doordat er ambtelijk vooral sectoraal en na elkaar getoetst wordt in de plaats van integraal, terwijl dat juist bij landgoederen waar veel verschillende aspecten spelen, belangrijk is. Het zou beter zijn alle betrokken disciplines binnen een afgesproken termijn te laten reageren.

Het gemeentebestuur lijkt zich niet volledig bewust te zijn van de wijze waarop het door haar vastgestelde beleid uitwerking kan krijgen. Pas op het moment dat er concrete initiatieven op tafel komen, ontstaat het besef van wat gerealiseerd kan worden op basis van het beleid en besluit de politiek anders dan de beleidslijnen toestaan. Dit maakt planvorming voor eigenaren heel lastig en het meedenken in maatwerk door ambtenaren zo niet onmogelijk, terwijl dit juist is waar de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) op gestoeld is: oplossingen in gezamenlijk overleg bedenken en uitwerken. Initiatiefnemers hebben in de planvormingsfase vaak al veel tijd, energie en geld geïnvesteerd. Het is aan hen moeilijk uit te leggen waarom plannen die binnen de kaders passen geen doorgang kunnen vinden, enkel omdat de politiek (college of gemeenteraad) hier niet akkoord mee gaat. Als hier geen verandering in komt vormt dit een bedreiging voor de wijze waarop landgoedeigenaren in staat zijn hun bezit op duurzame wijze in stand te houden.



Afb. 6.1 Op landgoed De Wildernis bevindt zich een zogenaamd 'sterrenbos' naar ontwerp van P.H. Wattez uit het begin van de 20^e eeuw. De bosvakken worden verdeeld door een gelijkmatig sterpatroon van acht lanen.



Afb. 6.2 Zicht op de tuin en het huis van De Hooge Boekel. Halverwege de 19^e eeuw kocht de familie Van Heek gronden aan als jachtterrein. Gedurende de tweede helft van de 19e eeuw breidde de familie het grondbezit en de ontginningen steeds verder uit. In 1898 werd centraal op het landgoed een zomerhuis gebouwd. Op enig moment kwam De Hooge Boekel via vererving in handen van Herman van Heek. Herman had de wens om op de Hooge Boekel een nieuw, voornamelijk herenhuis te bouwen. In plaats van de gebruikelijke volgorde – eerst het huis laten ontwerpen en daarna een tuinarchitect benaderen voor een plan voor tuin en park – schakelde Van Heek als eerste de gerenommeerde tuinarchitect P.H. Wattez in om de basis van een aanleg te realiseren. Zo had Van Heek een reeds volwassen beplanting als hij zijn intrek zou nemen in het nieuw te bouwen huis. Het huis is ontworpen door de gebroeders M.A. en J. van Nieuwkerken en kwam in 1926 gereed.

Hoofdstuk 6 Kansen en mogelijkheden voor de toekomst

In dit hoofdstuk staan de kansen en mogelijkheden voor de toekomst centraal. Het gaat daarbij om kansen en mogelijkheden die zich op de landgoederen zelf voordoen (fysiek) maar ook kansen en mogelijkheden die te maken hebben met beleid van de overheid. De kansen en mogelijkheden dienen het algemene belang, maar helpen ook de eigenaren bij de exploitatie van de landgoederen.

6.1 Invulling geven aan opgaven voor het landelijk en stedelijk gebied

Het feit dat een derde van het landelijk gebied van Enschede uit landgoederen bestaat maakt dat landgoederen/landgoedeigenaren een vanzelfsprekende samenwerkingspartner zijn om bij te dragen aan het geven van een invulling aan opgaven zoals:

- Energietransitie: zonnevelden, windmolens, biomassa, biovergisting, enz.;
- Stedelijke uitloopgebieden/groen in en om de stad;
- De aanleg van nieuw bos en/of landschapselementen voor CO₂ vastlegging en biodiversiteit;
- Erfgoedbehoud: herstel, behoud en ontwikkeling van (textiel)landgoederen en andere historische landschappen en erven;
- Klimaatbuffers/de klimaatrobuuste stad: o.a. vasthouden water en zoetwatervoorziening (aanvullen diepere grondwater, optimaliseren sponswerking bodem), tegengaan hittestress.

Het zijn opgaven waarmee een groot algemeen belang gepaard gaat. Landgoedeigenaren zijn bevraagd op welke mogelijkheden zij zien om een bijdrage te leveren aan een of meerdere van de hiervoor genoemde opgaven. In het navolgende wordt per opgave ingegaan op wat uit de enquêteantwoorden en de gevoerde gesprekken naar voren komt en welke zaken opvallen.

Energietransitie

Over de mogelijkheden die landgoedeigenaren zien voor het leveren van een bijdrage aan de opgave van de energietransitie lopen de antwoorden sterk uiteen. Van *'Nadrukkelijk wil ik stellen dat energie transitieprojecten als zonnevelden en windmolens niet op een landgoed thuis horen. Dit soort projecten zijn industriële projecten.'* tot *'Zonneveldje, windmolentje, streven is slechts neutraal op landgoedschaal'*.

Een deel van de eigenaren ziet mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan de energietransitie. Een aantal eigenaren heeft reeds maatregelen op dit gebied genomen, onder andere door de toepassing van zonneveldjes, warmtepompen en biomassaketels. Uit de enquête en de gevoerde gesprekken ontstaat het beeld dat eigenaren die mogelijkheden zien om een bijdrage te leveren aan de energietransitie, de mogelijkheden vooral op landgoedniveau zien en niet zozeer voor het opwekken van energie van derden. Het realiseren van kleinschalige zonneveldjes wordt daarbij meermaals als mogelijkheid benoemd. Een van de barrières waar eigenaren bij het realiseren van zonneveldjes tegenaan lopen is de regelgeving van de NSW op dit gebied. Dit is voor de FPG (de landelijke organisatie waar OPG onderdeel vanuit maakt) een thema in de belangenbehartiging.

Energiebesparing en -opwekking bieden kansen voor het in stand houden van en nieuwe ontwikkelingen op landgoederen. Maatregelen op dit gebied zorgen voor een daling van de energiekosten en daarmee dalen de exploitatiekosten. Met de juiste maat, schaal, materiaalkeuze, landschappelijke inpassing én medewerking van de eigenaar is het nemen van maatregelen voor energietransitie op landgoederen zeker mogelijk. Zie in dit kader ook paragraaf 6.2. over de Erfgoed Deal.

Stedelijke uitloopgebieden/groen in en om de stad

Een van de kenmerken en ook kwaliteiten van de gemeente Enschede is dat de stad nooit ver weg is van het buitengebied en men zich toch totaal 'buitenaf' kan wanen. Zoals uit de overzichtskaart (afb. 2.2) duidelijk wordt liggen de landgoederen dicht nabij het stedelijk gebied en worden sommige landgoederen grotendeels omringd door stedelijk gebied. De landgoederen vormen als het ware een groene gordel rond de stad.

Eigenaren geven dan ook veelal aan dat hun landgoederen reeds de functie van stedelijk uitloopgebied vervullen. De landgoederen zijn eveneens in huidige vorm de belangrijkste leverancier van het groen in om en de stad. Het realiseren van extra mogelijkheden op dit gebied zal dan ook eerder op individueel landgoedniveau moeten plaatsvinden in plaats van dat hier op het niveau van de gehele landgoederenzone nog grote winst valt te boeken.

De aanleg van nieuw bos en/of landschapselementen

Meer dan de helft van de eigenaren waar contact mee heeft plaatsgevonden ziet mogelijkheden voor nieuw bos, landschapselementen en/of andere mogelijkheden voor het vastleggen van CO₂ en verbeteren van biodiversiteit als daar subsidie voor komt. De vernieuwing van bestaand bos wordt door een aantal eigenaren ook als mogelijkheid genoemd.

Concreet genoemd worden:

- aanleg van nieuw bos;
- aanleg van kruiden- en bloemenrijke stroken;
- heide herstellen;
- vernieuwing van bos/verwijderen van dood hout in bossen en uitvoeren van herstelwerkzaamheden met nieuwe aanplant.

Erfgoed herstel

Een aanzienlijk deel van het gebouwde erfgoed binnen de gemeente Enschede bevindt zich op een op een landgoed. Niet alleen op historische landgoederen maar ook op een aantal boerderijlandgoederen bevindt zich bebouwing met rijks- of gemeentelijk monument status of is er bebouwing aangeduid als karakteristiek.

Een deel van de eigenaren ziet kansen en mogelijkheden voor het herstel van erfgoed. Concrete initiatieven die door respondenten en in gesprekken met eigenaren benoemd zijn:

- herbouw van een theehuis op een historisch landgoed;
- herstel van erfgoed en educatie van over het textielverleden van Enschede;
- herstel van vloeiveidensystemen (2x genoemd);
- rijksmonumentale schuur renoveren en herbestemmen tot multifunctionele accommodatie;
- herstellen en afronden aanleg buitenplaats.

'Met nieuwe bossen en herstel van oude landgoederen heeft Enschede iets unieks in handen, daarmee zie ik dit als een prioriteit. Daarmee is de hele stad Enschede gebaat.'

Klimaatbuffers/de klimaatrobuuste stad

Water speelt historisch op veel landgoederen een belangrijke rol. Uitgebreide systemen van vijvers, grachten, beken en vloeivelden voeren het water af of zorgen voor tijdelijke waterberging. Door klimaatverandering zullen er in de toekomst grotere neerslagpieken en langere droge perioden zijn. Historische watersystemen kunnen inspiratie bieden om nieuwe robuuste watersystemen te ontwikkelen waarin water opgeslagen en eventueel ook gezuiverd kan worden.

Doordat landgoederen niet vanuit maximalisatie van één functie beheerd worden, maar vanuit de optimalisatie van meerdere functies, liggen combinaties tussen bijvoorbeeld waterberging, landbouw, natuur en recreatie voor de hand.

Meer dan de helft van de eigenaren waar contact mee is geweest ziet mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan klimaatbuffers/de klimaatrobuuste stad. Een aantal eigenaren heeft de afgelopen jaren al maatregelen op dit gebied uitgevoerd. Concrete initiatieven die door eigenaren benoemd zijn betreffen:

- de aanleg van retentievijvers;
- vasthouden van water door te stuwen;
- terugbrengen oorspronkelijke beekloop;
- uitbreiding van beeklopen;
- creëren van natte zones.

6.2 Erfgoed Deal

Het OPG heeft in samenwerking met Het Oversticht en de provincie een Erfgoed Deal in voorbereiding voor Enschede en omgeving. Met de Erfgoed Deal worden er krachten gebundeld en kan effectiever worden toegewerkt naar een waardevolle leefomgeving. Juist Enschede is met haar grote diversiteit en hoeveelheid landgoederen een kansrijk gebied voor een Erfgoed Deal.

De naam van de Erfgoed Deal is: 'Proeftuin opgewekt'. Energietransitie wordt als aanleiding genomen voor het integraal werken aan meerdere maatschappelijke opgaven zoals:

- Energie-en klimaatdoelstellingen van de regio;
- Koppelen van water-, bos-, bodem, natuur-en landbouwdoelstellingen;
- Behoud erfgoed en ruimtelijke kwaliteit door robuust ontwerp;
- Integraal werkproces;
- Onderzoeken van innovatie kansen:
 - Maatschappelijke meerwaarde laten zien;
 - Cultuurhistorische kennis en waarden inzetten voor oplossingen t.a.v. ontwerp;
 - Nieuwe verdienmodellen verkennen.

6.3 ZON-programma

ZON staat voor Zoetwatervoorziening Oost Nederland. ZON richt zich op onderzoek naar de huidige en toekomstige droogteproblematiek en mogelijke oplossingen en maatregelen. Binnen het ZON-programma nemen de [deelnemende partijen](#), waaronder OPG, maatregelen om minder last te hebben van de toenemende droogte, zonder de wateroverlast te laten toenemen. Grondeigenaren kunnen subsidie ontvangen voor maatregelen die bijdragen aan het behouden van voldoende zoetwater en die de effecten van droogte tegengaan. De deelnemende partijen binnen ZON hebben [een lijst met maatregelen](#) opgesteld.

De eerste ZON fase loopt van 2016 tot en met 2021. De uitvoering van ZON-maatregelen blijft ook nodig na 2021. Ook daarvoor komt weer geld uit het Deltafonds beschikbaar. Er wordt op dit moment gewerkt aan een nieuw programma voor de periode 2022 – 2027. OPG werkt samen met – onder andere – Landschap Overijssel en de provincie aan het vormgeven van een ZON-programma voor de landgoederen zone rondom Enschede. Met een dergelijk programma kan het droogteprobleem (gedeeltelijk) teniet gedaan worden.

6.4 Natuurontwikkeling op kleine landgoederen

Per 1 januari 2021 wijzigen de randvoorwaarden van de NSW (zie ook bijlage 1 onder 'Natuurschoonwet 1928'. Gevolg van de wijziging is dat landgoederen met een oppervlakte tussen de 1 en 5 hectare uiterlijk 1 januari 2031 voor ten minste 50% uit natuur moeten bestaan. In beeld is gebracht dat zich in Enschede binnen deze omvangscategorie 28 landgoederen bevinden, met een gezamenlijke oppervlakte van 88,4 hectare. Op deze landgoederen doen zich kansen voor die gelijktijdig het publieke belang (natuurontwikkeling, vergroten biodiversiteit, aanplant van nieuwe bomen, enz.) en private belang (behouden NSW-status, met bijbehorende voordelen) dienen.

Kanttekening die hierbij geplaatst moet is dat deze kans alleen 'verzilverd' kan worden indien eigenaren kiezen voor het doorvoeren van een aanpassing van hun landgoed. Daarbij komt bij dat niet bekend is of de 28 landgoederen met een oppervlakte tussen de 1 en 5 hectare in de huidige situatie niet al voldoen aan nieuwe voorwaarden.



Afb. 7.1 Landgoed De Keizer is in 1923 gesticht door H.J. van Heek, directeur van de Boekeloosche Stoom Blekerij. Het landhuis is ontworpen door Foeke Kuipers en de landschapstuin door Hendrik Copijn. In de tuin is een Japanse tuin met vijver, aangelegd door H.J. van Heek na zijn wereldreis in 1919-1920, waarbij hij ook China en Japan bezocht. Op verzoek van de eigenaren hebben de villa en het landgoedpark recentelijk de status van gemeentelijk monument verkregen. 'Daarmee is het landgoed beschermd tegen de waan van de dag', aldus de eigenaren, Mieke en Reynoud Gaymans. Het illustreert de betrokkenheid van eigenaren bij hun bezit.



Afb. 7.2 Heideveld op landgoed Het Oldenzaalse Veen. In 1892 werden de 188 ha voormalige markegronden, bestaande uit heide en veen, door textielabrikant Abraham Ledeboer aangekocht. Ledeboer gaf de Heidemaatschappij de opdracht de gronden te ontginnen en te bebossen. Enkele heidevelden bleven bespaard van ontginning zoals het veld op de foto, waar zich ook een rijksmonumentale theekepel en een ven bevinden.

Hoofdstuk 7 Conclusies en aanbevelingen

7.1 Conclusies

De gemeenteraad van Enschede heeft het voornemen om Enschede nadrukkelijker te profileren als een stad met een prachtige omgeving, waaronder veel historische landgoederen. Het etiket/speerpunt daarbij is ‘Enschede Landgoedstad’.

‘Enschede - landgoedstad

Enschede heeft als bijzonderheid het grote aantal landgoederen gesticht door textielbaronnen. Deze bijzondere kwaliteit wordt betrekkelijk weinig benut en uitgedragen. Het benadrukken van deze kwaliteit moet doorwerken in het beleid – dat gericht is op versterking van deze landgoederen, maar ook op de uitbouw van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van Enschede.²⁵

Het belang van landgoederen voor Enschede kan moeilijk overschat worden. Ze zijn in hoge mate bepalend voor de culturele identiteit en de landschappelijke diversiteit van Enschede. Ze zijn van groot belang voor onder meer natuur en recreatie. De landgoederen beslaan ruim eenderde van het landelijk gebied van Enschede en liggen als een groene krans om de stad. Daarmee heeft Enschede zowel een bijzondere positie binnen Overijssel alsmede binnen Nederland: nergens vindt men zo'n hoge concentratie van jonge buitenplaatsen en landgoederen in een relatief klein gebied.

Met deze inventarisatie is een grote hoeveelheid kennis over de Enschedese landgoederen verzameld. Niet alleen hun ruimtelijke kenmerken zijn op kaart en in woord vastgelegd, maar ook is in beeld gebracht welke zorgen en problemen er leven. Daarnaast zijn algemene en bijzondere kwaliteiten aan bod gekomen en zijn kansen en mogelijkheden voor de toekomst geformuleerd.

7.2 Aanbevelingen

‘Enschede landgoedstad’ heeft de potentie om een merk te worden waarmee niet alleen de gemeente Enschede zich profileert, maar waar de landgoederen zich gezamenlijk mee kunnen profileren én - even zo belangrijk – van kunnen profiteren als het om het behoud van de waarden van de landgoedere gaat. Van belang is dat het nieuwe beleid hier de mogelijkheden voor biedt. Dat betekent meer budget en ook meer ambtelijke inzet, opdat er voldoende expertise in huis is. Om invulling te geven aan het uitgangspunt ‘Enschede - landgoedstad’, een oplossing te bieden voor de geconstateerde knelpunten en kansen te verzilveren worden er een aantal aanbevelingen gedaan. Die richten zich deels op de gemeente en deels op de landgoedeigenaren.

²⁵ Gemeente Enschede, 2020-1, 9.

Aanbevelingen voor de gemeente Enschede

Aanbeveling 1. Faciliteer en participeer als gemeente bij kansen die zich voordoen op landgoederen om maatschappelijke opgaven te verwezenlijken

De komende jaren zijn er een groot aantal opgaven/thema's die in het landelijk en het stedelijk gebied een uitwerking krijgen en waar de samenleving invulling aan moet geven. Het gaat onder meer om energietransitie, stedelijke uitloopgebieden/groen in en om de stad, aanleg van nieuw bos en/of landschapselementen, erfgoedherstel en de klimaatbuffers/de klimaatrobuuste stad. Het feit dat een derde van het landelijk gebied van Enschede uit landgoederen bestaat maakt dat landgoederen/landgoedeigenaren een vanzelfsprekende samenwerkingspartner zijn om bij te dragen aan het geven van een invulling aan deze opgaven. Uit deze inventarisatie komt naar voren dat er onder eigenaren ook zeker bereidheid is invulling te geven aan de eerder genoemde opgaven. Daarbij komt dat landgoederen te kampen hebben met de effecten van droogte en klimaatverandering.

Op dit gebied doen zich meerdere kansen voor zoals de Erfgoed Deal waarbij erfgoed het vertrekpunt vormt om te werken aan maatschappelijke opgaven en het ZON-programma waarbij er maatregelen genomen worden om minder last te hebben van de toenemende droogte. Het zijn kansen waar niet alleen de landgoederen bij gebaat zijn, maar die een meerwaarde hebben voor de gehele leefomgeving. Om deze kansen te verzilveren is het van belang dat de gemeente hier een actieve rol in speelt. Daarbij kan gedacht worden het soepel laten verlopen van (vergunningen)procedures die doorlopen moeten worden en het optreden als co-financier.

Het besteden van publieke middelen aan landgoederen is goed te verantwoorden. Landgoederen leveren de maatschappij meer op dan ze kosten. Een overheidsinvestering van € 1,00 levert de maatschappij tussen de € 2,50 en € 4,40 op. Landgoederen leveren daarmee een belangrijke maatschappelijke bijdrage zonder dat het de overheid veel geld kost. Bijzonder is de hoge kosten-batenratio. Ter vergelijking: de meeste infrastructuurprojecten waarin het rijk investeert hebben een veel lagere ratio. Deze komt vaak maar net boven de 1, de grens waarbij een investering loont.²⁶

Aanbeveling 2: Biedt landgoederen met bijzondere kwaliteiten (natuur en erfgoed) extra ontwikkelingsmogelijkheden

Niet alle landgoederen behoeven op basis van hun status als landgoed specifieke ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van wat in de rest van het landelijk gebied mogelijk is op basis van de Gids Buitenkans. Landgoederen die een of meerdere bijzondere kwaliteiten (zeldzame natuur, aantrekkelijk landschap, monumentale bebouwing en tuin- en parkaanleggen) bezitten zouden op basis van het beleid extra ontwikkelingsmogelijkheden geboden moeten worden om het landgoed duurzaam in stand te kunnen houden.

De bijzondere kwaliteiten blijven niet vanzelf in stand, vragen om specifiek beheer en kosten altijd meer geld dan ze eventueel al opleveren. Zo kan het aantrekkelijke oude landschap kan alleen in stand blijven als afgezien wordt van maximalisatie van landbouwopbrengsten (lagere pacht door behoud kleinschaligheid en de keuze voor duurzamer en biodiverser grondgebruik). Kwetsbare vegetaties hebben specifiek beheer nodig en monumenten zijn kostbaar om te onderhouden. Een tuin- en parkaanleg vraagt ook om beheer. Zo moet een oude laan met stervende bomen op een gegeven moment gekapt en opnieuw ingeplant worden. De Gids Buitenkans maakt gebruik van het zogenaamde 'Weegschaalmodel' waarin de publieke en de private voordelen van een initiatief in het buitengebied tegen elkaar worden afgewogen. Er bestaan echter geen duidelijke maatstaven om dat publieke belang vast te stellen. Het is aan te bevelen om de bijzondere kwaliteiten zeldzame natuur,

²⁶ Ruijgrok, et al., 2012-2, 8.

aantrekkelijk landschap, monumenten en tuin- en parkaanleg te hanteren als zwaarwegende criteria bij het bepalen van dat publieke belang.

Uiteraard speelt er bij particuliere landgoederen ook een privaat belang, maar dit heeft vandaag de dag een veel kleinere rol dan dat vroeger het geval was. Vroeger was een landgoed vooral iets van de eigenaar zelf en kenden de landgoederen naar de buitenwereld een meer gesloten karakter. In de huidige tijd hebben landgoederen steeds meer een maatschappelijke rol door de maatschappelijke waarden en diensten die ze leveren. Elk landgoed draagt, in meer of mindere mate, op een of meerdere vlakken bij aan het algemene belang. Eigenaren proberen de waarden die ze nu realiseren te blijven leveren. Tegelijkertijd willen ze inspringen op nieuwe opgaven en ontwikkelingen. Om dit te bewerkstelligen is een win-win situatie essentieel. De eigenaar heeft baat bij een privaat belang, de maatschappij bij het algemene belang.

Vanuit het algemene belang is het zaak dat de bijzondere kwaliteiten niet alleen bestaan, maar dat ze ook beleefd kunnen worden door wandelaars en andere bezoekers. Dat veronderstelt dat de bijzondere kwaliteiten (met uitzondering van sommige plekken met zeldzame natuur) zichtbaar en toegankelijk zijn en dat deze kwaliteiten ook gedeeld worden met bezoekers. Het merendeel van de historische landgoederen is opengesteld voor het publiek, maar een deel ook niet. Als een landgoed medewerking vraagt voor een nieuwe ontwikkeling, dan zou de gemeente daar openstellingseisen aan kunnen stellen zodat het publieke belang ook voldoende gediend wordt en er sprake van een goed evenwicht.

Vanuit het algemeen belang is het tevens gewenst dat landgoederen niet alleen gericht zijn op ontwikkeling en instandhouding van hun eigen interne kwaliteiten, maar ook op het leggen van landschappelijke en ecologische verbindingen met het omliggende buitengebied. Het aanleggen van houtwallen, kikkerpoelen of extensief beheer van landbouwgrond bevordert de uitwisseling van soorten. Het aanleggen van nieuwe barrières, bijvoorbeeld in de vorm van een manshoge omheining, sluit de verbinding met de omgeving af en is dus ongewenst.

Monumentale gebouwen op landgoederen hebben een hoge belevingswaarde, maar dat geldt alleen als ze zichtbaar zijn. Hoewel privacy van bewoners en gebruikers van die monumentale gebouwen belangrijk is, mag verlangd worden dat de opengestelde wandelpaden het mogelijk maken om (desnoods uit de verte) een blik op deze gebouwen te werpen. Ingewikkelder is de openstelling van een historische tuin of park die vaak tot de privésfeer behoort. Wanneer steun wordt verleend aan de instandhouding daarvan, zou de eis kunnen worden gesteld dat deze historische aanleg minimaal één of enkele malen per jaar voor het publiek wordt opengesteld zonder betaling, bijvoorbeeld tijdens open monumentendag.

Uit deze inventarisatie blijkt dat de landgoederen in Enschede in algemene zin allemaal waardevol zijn voor de gemeente en haar inwoners, maar dat ze lang niet allemaal beschikken over bijzondere kwaliteiten. Bijzondere kwaliteiten zouden echter op de meeste landgoederen wel ontwikkeld kunnen worden. Landgoedeigenaren richten veelal hun aandacht op het instandhouden van (historisch) bestaande waarden en lang niet altijd op het ontwikkelen van nieuwe of grotere waarden op hun landgoed. Vermoedelijk is er sprake van een groot, nog onbenut, potentieel. De waarde van de Enschedese landgoederen voor de stad zou dus nog aanzienlijk verhoogd kunnen worden. Dat zou kunnen gebeuren door bijvoorbeeld op geschikte plekken meer biodiverser bos te ontwikkelen, meer graan te gaan verbouwen, poelen en houtwallen aan te leggen of historische sierelementen zoals lanen te herstellen of toe te voegen om op die wijze nieuwe ecologische en cultuurhistorische waarden te realiseren. Het bieden van extra ontwikkelingsmogelijkheden moet dus niet alleen voorbehouden zijn aan landgoederen die de bijzondere kwaliteiten al bezitten. Het potentieel voor het creëren van nieuwe bijzondere waarden en de bereidheid van de eigenaar hiertoe moet ook meegewogen worden bij nieuwe initiatieven.

Aanbeveling 3: Stel een accountmanager voor landgoederen aan

Onder landgoedeigenaren en rentmeesters heerst het beeld dat er binnen de gemeente Enschede maar weinig aandacht is voor het buitengebied en voor landgoederen. Ook verloopt volgens hen de behandeling van nieuwe initiatieven vaak moeizaam. Gebleken is dat er onder eigenaren en rentmeesters behoefte is aan een centraal aanspreekpunt (accountmanager landgoederen) waar ze met vragen terecht kunnen. Op landgoederen – met name bij historische landgoederen – komen zoveel verschillende aspecten samen dat een integrale benadering noodzakelijk is. De accountmanager kan tevens als projectleider optreden bij initiatieven op landgoederen.

Aanbevolen wordt binnen de gemeente Enschede een accountmanager landgoederen aan te stellen. De accountmanager hoeft niet alleen voor het landgoederen ingezet te worden, maar kan uiteraard ook als aanspreekpunt voor het gehele buitengebied fungeren. Kennis en inzicht over het beheer van en wat er op landgoederen speelt is noodzakelijk om deze functie goed uit te kunnen oefenen. Verschillende gemeenten hebben een dergelijk iemand in dienst (gehad).

Daarnaast is het gewenst dat de doorlooptijd van initiatieven aanzienlijk verkort wordt. Soms duurt het vele jaren voordat een initiatief uiteindelijk ter goedkeuring bij de gemeenteraad terecht komt. Initiatieven zouden eerder georganiseerd moeten worden als een project dat geleid wordt door een projectleider. Beoordeling van een plan door de verschillende afdelingen zou niet na elkaar maar synchroon moeten plaatsvinden, waardoor de tijd tot aan definitieve ambtelijke goedkeuring en start van de wettelijke procedures aanzienlijk ingekort kan worden. De accountmanager kan hierbij als projectleider optreden.

Aanbeveling 4: Zet een of meer gemeentelijke BOA's in voor het buitengebied

Landgoedeigenaren hebben te maken met verschillende vormen van overlast. Het gaat onder andere om loslopende honden, afvaldumping en vandalisme. De ligging van de Enschedese landgoederen dicht nabij de stad is enerzijds een groot goed, maar zorgt anderzijds voor een intensief gebruik door recreanten of door bewoners van de belendende woonwijken. Landgoederen zijn belangrijk als plek voor rust en dekking voor heel wat dieren. Natuurwaarden kunnen alleen harmonisch samengaan met een recreatief gebruik van landgoederen als er voldoende toezicht en handhaving is.

In de jaren '70 waren er in het Enschedese buitengebied nog drie BOA's actief die betaald werden door de gemeente Enschede. Vandaag de dag is er opnieuw grote behoefte aan een of meer BOA's die in overleg met eigenaren periodiek controleren op naleving van de regels op landgoederen en de rest van het buitengebied. Hier zijn niet alleen landgoedeigenaren bij gebaat, dit is een meerwaarde voor het gehele buitengebied.

Aanbeveling 5: Sla de handen ineen met waterschap en landgoedeigenaren in de strijd tegen verdroging

Het laatste decennium heeft de gemeente veel geïnvesteerd om het hemelwater niet in het riool te laten weglipen en om het grijze water en het hemelwater te scheiden. Van een aantal beken op de stuwwal is het water weer bovengronds gebracht. Bij die plannen is echter nauwelijks rekening gehouden met de effecten voor het waterpeil in het buitengebied. Nog steeds staan snelle afvoer van hemelwater en voorkomen van wateroverlast in de stad voorop. Vanwege de klimaatverandering wordt verwacht dat er vaker piekbuien gaan voorkomen. Waar voor de stad snelle afvoer wellicht noodzakelijk is, is juist in het buitengebied vertraagde afvoer gewenst. Samen met het Waterschap Vechtstromen zou een plan gemaakt moeten worden om de wateraanvoer voor de beken in het buitengebied, in het bijzonder op landgoederen, te garanderen en door middel van stuwen of retentiegebieden het water daar langer vast te houden. Daarbij kan worden meegelift op het ZON-project en de Erfgoed Deal.

Aanbevelingen voor eigenaren

Aanbeveling 1: Landgoederen moeten meer aan hun PR doen

Ten onterechte heerst vaak het beeld dat landgoedeigenaren vermogende personen zijn die zichzelf wel redden en geen hulp van de overheid nodig hebben. Uiteraard enkele uitzonderingen daargelaten is dit beeld niet terecht. Voor veel landgoedeigenaren is het een uitdaging om de exploitatie rond te krijgen. Stuk voor stuk zijn het vaak gepassioneerde personen die met al hun inzet en betrokkenheid er naar streven het familiebezit in goede conditie aan de volgende generatie door te geven. Het maakt daarbij niet uit of men met een eigenaar van een historisch landgoed of een nieuw landgoed te maken heeft en of het landgoed nu groot of klein is. Landgoedeigenaren zijn uit zichzelf niet zo geneigd de bijzondere kwaliteiten van hun grondbezit (zie hoofdstuk 3) en de maatschappelijke meerwaarde die ze hebben (zie ook bijlage 10) uit te dragen. Ze zijn zichzelf goed bewust van de kwaliteiten van hun bezit en menen dat recreanten, ambtenaren en bestuurders die ook wel zien.

De meeste Enschedeërs die een wandeling op een landgoed maken, hebben geen idee dat daar een eigenaar achter zit die met veel hart voor de zaak zijn landgoed in stand probeert te houden. Landgoederen moeten meer zichtbaar willen worden. De Enschedese landbouw heeft met zijn jaarlijkse 'Toer de boer' een manier gevonden om de stedelingen naar de boerderij te krijgen en uitleg te geven over het hedendaagse boerenbedrijf. Iets soortgelijks, bijvoorbeeld een jaarlijkse landgoeddag, valt ook te organiseren voor landgoederen.

Daarnaast is het van belang de kennis en betrokkenheid van de gemeente te vergroten door ambtenaren en bestuurders actief te laten kennismaken met landgoederen. Te denken valt aan een jaarlijkse/vierjaarlijkse (bestuursperiode) landgoed excursie en/of het laten plaatsvinden van heisessies op landgoederen, met als programma onderdeel het verhaal van het desbetreffende landgoed.

Aanbeveling 2: Ga meer samenwerken en wordt daarmee een steviger gesprekspartner voor overheden e.a.

Vroeger waren de landgoederen in handen van een paar families die elkaar allemaal goed kenden. Vandaag de dag is het bezit van de Enschedese landgoederen versnipperd over een veel groter aantal eigenaren, waarvan een groot deel elkaar nauwelijks kent. Toch staan de meesten van hen voor dezelfde uitdagingen op het gebied van financiën, wettelijke kaders, onderhoud tuinen en monumenten, natuurontwikkeling, verdroging, overlast enzovoort. Door meer samen te werken kunnen kennis en ervaringen uitgewisseld worden. Jonge landgoedeigenaren kunnen veel leren van oude 'rotten', bijvoorbeeld over bosbouw of monumentenzorg. Het biedt landgoedeigenaren ook de mogelijkheid om gezamenlijk naar buiten op te treden en krachten te bundelen. Daarnaast biedt het ook mogelijkheden om zaken op het gebied van onderhoud en toezicht gezamenlijk op te pakken, bijvoorbeeld samen een klus aanbesteden of gezamenlijk een machine aanschaffen. Daarmee kan schaalvoordeel bereikt worden.

Aanbevelingen voor nader onderzoek

Gedurende de uitvoering van de inventarisatie zijn er een aantal deelonderwerpen naar voren gekomen die relevant en van belang zijn voor de Enschedese landgoederen, maar waar binnen de voor deze inventarisatie beschikbare tijd geen ruimte was om ze uitgebreid te onderzoeken. Het verdient de aanbeveling hier nader onderzoek na te verrichten

Aanbeveling 1: Laat een complete inventarisatie uitvoeren van nog aanwezige tuin- en parkaanleggen en hun staat van onderhoud

In deze inventarisatie zijn tuin- en parkaanleggen op kaart gezet. Ten opzichte van de in 2011 uitgevoerde *Inventarisatie van landgoederen in Overijssel* is met deze inventarisatie een aantal tuin- en parkaanleggen in beeld gebracht die dat eerder nog niet waren. Mogelijk is het in deze inventarisatie opgenomen overzicht nog niet compleet. Wat ook niet met deze inventarisatie in beeld is gebracht is de toestand van onderhoud waarin de aanleggen verkeren, wat nog aanwezig is van het oorspronkelijke ontwerp enzovoort. Wat wel duidelijk is geworden met deze inventarisatie is dat de aanleggen levend erfgoed betreffen waarbij een tweetal factoren van invloed zijn op hun staat: het merendeel van de aanleggen dateert van eind 19^e-begin 20^e eeuw. Bomen zijn aan het 'eind van hun omloop'. Dit samen met de derde droge zomer op rij zorgt ervoor dat het behoud van de aanleggen onder druk staat.

Slechts een beperkt aantal aanleggen geniet bescherming in de vorm van de status als complex historische buitenplaats, rijksmonument of gemeentelijk monument. Daarmee is in stand houding in zeker zin verzekerd. De andere aanleggen zijn in feite 'vogelvrij'. Er bestaat kans dat de aanleggen verdwijnen en dat daarmee (opnieuw) een deel van het textiel erfgoed verloren gaat. Het is aan te bevelen nader onderzoek te (laten) doen naar de staat van deze aanleggen, te komen tot een herstelprogramma en te onderzoeken of het mogelijk is de aanleggen te beschermen. Dat kan een monumentale status zijn maar wellicht ook een aanduiding 'karakteristiek' zoals die er is voor gebouwen. Een dergelijk onderzoek zou bijvoorbeeld uitgevoerd kunnen worden door een student van de Universiteit Groningen waar bij het Kenniscentrum Landschap van de Faculteit der Letteren een bijzondere leerstoel Historische buitenplaatsen en landgoederen ondergebracht.

Aspecten die meegewogen kunnen worden in de mate waarin er publieke middelen aan het herstel van tuin- en parkaanleggen wordt besteedt zijn openstelling en beleefbaarheid. Niet altijd kan verlangd worden dat een tuin en/of park 365 dagen per jaar opengesteld is. Sommige tuinen en parken zijn dermate dicht bij woningen gelegen dat het gehele jaar openstellen een grote inbreuk geeft op de privacy. Gedacht kan worden aan een publieke openstelling van minstens eens per jaar.

Aanbeveling 2: Verricht nader onderzoek naar het grondgebruik van de landgoederen

Een van de voor deze inventarisatie geformuleerde onderzoeksvragen luidt: *Wat is de samenstelling c.q. het grondgebruik van de landgoederen?* Binnen de voor deze inventarisatie beschikbare tijd bleek het niet mogelijk het grondgebruik van de landgoederen gedetailleerd in beeld te brengen. Gebleken is dat de daarvoor beschikbare bron – het GIS-bestand met het grondgebruik van landgoederen – gedateerd, onjuist en onvolledig is. Mocht de gemeente het wenselijk vinden het grondgebruik van de landgoederen gedetailleerd in beeld te hebben dan wordt aanbevolen hier nader onderzoek naar te (laten) verrichten. Hiervoor kan onder meer gebruik gemaakt worden van het zeer gedetailleerde [Landelijk Grondgebruiksbestand Nederland \(LGN\)](#), dat door de Wageningen Universiteit tegen betaling wordt aangeboden. Het feit dat het grondgebruik van de landgoederen in deze inventarisatie niet uitgebreid in beeld is gebracht doet echter geen afbreuk aan de met deze inventarisatie verkregen kennis en inzichten.

De aard van het grondgebruik hangt direct samen met de natuur- en biodiversiteitskwaliteiten op een landgoed. Een inventarisatie van het grondgebruik kan potenties voor herstel of verbetering van de natuurkwaliteiten aan het licht brengen. Zo heeft de verbouw van graan bijvoorbeeld een positief effect op de biodiversiteit en vergroot dit de aantrekkelijkheid van het landschap.

Geraadpleegde bronnen

Cartografie

Cultuurhistorische waardenkaart Enschede

Google Maps

Kaart STL rapport 1986 met daarop toenmalige landgoederen gerangschikt onder NSW

Kaart met NSW gerangschikte percelen in de gemeente Enschede uit 2018

Kaarten landgoederen uit de periode 1950, opgetekend door Staatsbosbeheer

Kaarten opgenomen op www.topotijdreis.nl

Kaarten opgenomen in landgoed versterkingsplannen, opgesteld voor diverse individuele landgoederen door OPG

Kaarten behorende bij publicatie Albers, L., *et al.*, 2011

Kaarten zoals opgenomen in Atlas van Overijssel

Open Topo, Esri Nederland, Jan Willem van Aalst

Internetbronnen:

Onder andere:

<http://www.architectuurgidsenschede.nl/>

<https://bagviewer.kadaster.nl/>

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/kastelen-en-buitenplaatsen/buitenplaatsen>

<https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/>

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/>

<https://nl.surveymonkey.com/mp/sample-size/>

<https://www.vandale.nl/>

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0001939/2019-01-01>

<https://www.wur.nl/nl/Onderzoek-Resultaten/Onderzoeksinstituten/Environmental-Research-1/Faciliteiten-tools/Kaarten-en-GIS-bestanden/Landelijk-Grondgebruik-Nederland.htm>

Krantenartikelen

Twentsche Courant Tubantia d.d. 28 maart 2018. *Tastbare herinnering aan wat Enschede groot heeft gemaakt.*

Twentsche Courant Tubantia d.d. 1 oktober 2020. *Hoe hou je stadsrand groen? Door landhuizen te bouwen.*

Twentsche Courant Tubantia d.d. 1 oktober 2020. *Van Heek-landgoed Boekelo nieuwste gemeentemonument*

Literatuur en publicaties

Albers, L. (1987) *Het gewichtloze gewogen, cultuurhistorische betekenis van landgoederen geëvalueerd met behulp van multicriteria analyse.* Delft: Lucia Albers.

Albers, L., et al. (2011) *Inventarisatie van landgoederen in Overijssel.* Utrecht: Albers Adviezen Historische Parken & Haaften: Lantschap.

BIJ 12 (2019) *Standaardkostprijs directe werkzaamheden natuur- en landschapsbeheer.* Utrecht: BIJ 12.

Booy, R.E., et al. (1981) *Hebben landgoederen nog een toekomst? Aanzet tot een vernieuwingsbeleid.* De Bilt: Grondtmij NV

Cruyningen, van, P.J., (2005) *Landgoederen en landschap in de Graafschap.* Utrecht: Uitgeverij Matrij.

Damme, van, M., et al. (2013) *Heren op het land. Buitenplaatsen van Twentse textielabrikanten.* Zwolle: Het Oversticht & Waanders. ISBN 978 94 91196 30 0.

During, R. & Jagt, van der, P. (2015) *Renkumse Landgoederen en Buitenplaatsen. Vista's op participatie.* Wageningen: Wetenschapswinkel Wageningen University en Research.

Gemeente Enschede (2014) *Gids buitenkans 2014.* Enschede: Gemeente Enschede.

Gemeente Enschede (2020-1) *Nota van uitgangspunten. Visie landelijk gebied gemeente Enschede.* Enschede: Gemeente Enschede.

Gemeente Enschede (2020-2). *Monumentenlijst Enschede 02-06-2020.* Enschede: Gemeente Enschede.

Gillet, C., et al. (2019) *Landbouwanalyse Enschede: Een onderzoek naar de huidige en toekomstige situatie van de landbouw in het landelijk gebied van Enschede.* Apeldoorn: Kadaster & Wageningen: Wageningen University en Research.

Landgoed versterkingsplannen, opgesteld voor diverse individuele landgoederen door OPG.

Jacobs, M.H., (2002), *Landschap³. Het ware, juiste en waarachtige landschap.* Wageningen: Wageningen University en Research.

Jentink, J. & Bosch, J. (2018) *Voorbeeldenboek 'Ruimte op landgoederen Ontwikkelingsruimte in bestemmingsplannen*. Arnhem/Utrecht: Buro SRO & Olst: Overijssels Particulier Grondbezit.

Ottens, W. (2011) *Hoe beheert de huidige landgoedeigenaar zijn bezit?. Een analyse van de motivaties en tradities van landgoedbeheer door particuliere eigenaren en terreinbeherende organisatie*. Groningen: Willemieke Ottens.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2014) *Rangschikking als landgoed: Voorwaarden*. Zwolle: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Publicatienummer: RVO-1634_1-14/BF15896.

Ruijgrok, L., et al. (2012-1) *Economische betekenis van historische buitenplaatsen en landgoederen in de provincies Utrecht, Overijssel en Gelderland*. Deventer: Witteveen+Bos.

Ruijgrok, L., et al. (2012-2) *Historische buitenplaatsen en landgoederen. In stand houden loont!* Deventer: Witteveen+Bos.

Schukkink, J. (2015) *Levend landschap: Een cultuurgeschiedenis van het Lonneker Land en de Vliegbasis Twenthe*. Enschede/Doetinchem: Jan Schukkink en AFdH Uitgevers.

Tromp, H. & Henry-Buitenhuis, T., (red.), (1991) *Historische buitenplaatsen in particulier bezit*. Utrecht: Spectrum.

Woolderink, H. (2014) *Historisch boerderij-onderzoek in het richterambt Enschede*. Enschede: Vereniging Oudheidkamer Twente.

Videobronnen

Raadsvergadering gemeenteraad Enschede, 30 juni 2020. Via:

https://channel.royalcast.com/enschede/#!/enschede/20200630_2

Verantwoording afbeeldingen

Voorpagina Thomas Meijer

Hoofdstuk 1

1.1 Henk Snuverink
1.2 Thomas Meijer

Hoofdstuk 2

2.1 HCO Toegangsnummer 0233.1: Familie Blijdenstein. Inventarisnummer 462: *Foto's van de ontginningswerkzaamheden op de Lonnekerberg onder leiding van Albert Jan Blijdenstein, (ca. 1890)*.
2.2 OPG, Rogier hoge Venterink
2.3 OPG, Rogier hoge Venterink
2.4 <http://members.home.nl/m.tettero/Geuzen/Boekelo.htm>
2.5 Stichting cultureel erfgoed Enschede
<https://cultureelerfgoedenschede.nl/wordpressnew/landhuis-stokhorst/>
2.6 OPG, Rogier hoge Venterink
2.7 OPG, Rogier hoge Venterink
2.8 OPG, Rogier hoge Venterink

- 2.8 OPG, Rogier hooge Venterink
- 2.10 Google Streetview
- 2.11 Twentsche Courant Tubantia d.d. 1 oktober 2020. *Hoe hou je stadsrand groen? Door landhuizen te bouwen.*
- 2.12 Odin Landschapsontwerpers via ruimtelijkeplannen.nl
- 2.13 Stichting cultureel erfgoed Enschede
<https://cultureelerfgoedenschede.nl/wordpressnew/villa-schuttersveld-hengelosestraat/>

Hoofdstuk 3

- 3.1 OPG, Rogier hooge Venterink
- 3.2 OPG, Rogier hooge Venterink
- 3.3 OPG, Marco Gerritsen
- 3.4 OPG, Rogier hooge Venterink
- 3.5 Thomas Meijer
- 3.6 Cultuurhistorische waardenkaart Enschede
- 3.7 Landschap Overijssel
- 3.8 Thomas Meijer
- 3.9 Stichting cultureel erfgoed Enschede
<https://cultureelerfgoedenschede.nl/wordpressnew/boerderij-groot-brunink/>

Hoofdstuk 4

- 4.1 OPG, Rogier hooge Venterink

Hoofdstuk 6

- 6.1 OPG, Thomas Meijer
- 6.2 OPG, Henk Snuverink

Hoofdstuk 7

- 7.1 OPG, Thomas Meijer
- 7.2 OPG, landgoederinoverijssel.nl