

Ontwikkelpplan Landgoed de Tol

2000071 | 17 juni 2026



Eelerwoude

Op weg naar 100% natuurinclusief ◆

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
088 147 1100
info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 2000071
Datum: 17 juni 2026

© 2026 Eelerwoude



Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Landgoed de Tol en de omgeving	6
1.2	Ontwikkelingen op landgoed de Tol	6
1.3	Leeswijzer ontwikkelplan	6
2	Beleidsanalyse	10
2.1	Bestemmingsplan	10
2.2	Gids buitenkans 2014	11
3	Landschapsanalyse	12
3.1	Natuurlijke ondergrond	12
3.2	Historische ontwikkeling	15
3.3	Ecologie en natuurwaarden	15
4	Landschappelijk inrichtingsplan & beeldkwaliteit	16
4.1	Het toekomstige landgoed	16
4.2	Erve waanders	20
4.3	Beelkwaliteit: Boederijwoning, schuurwoning en Spieker	22
5	Toekomstbestendig Landgoed de Tol	28
5.1	Landgoed	28
5.2	Spieker	32
5.3	Erve Waanders	34



Afbeelding 1. Ligging landgoed de Tol tussen Hengelo en Enschede.

Inleiding

1.1 Landgoed de Tol en de omgeving

Landgoed De Tol aan de Hengelosestraat in de gemeente Enschede is in 1906 aangelegd in opdracht van de familie van Heek. Het landgoed is opgericht op de plek waar tol werd geheven voordat men Enschede binnenkwam. Op het landgoed zijn momenteel een aantal plekken waar gewoond wordt met elk een eigen sfeer:

- Hoofdhuis c.q. villa (1905-1906) aan de zuidoostzijde.
- Cluster van gebouwen nabij hoofdhuis: koetshuis, B&B en boerderij.
- Agrarisch erf aan de westzijde bij de es (Hengelosestraat 750, Erve Waanders).
- Woning aan de noordoost zijde verscholen in het bos (Drienerbakenweg 55).

Het landgoed strekt zich uit tussen de Hengelosestraat en de Dreinerbakenweg. Het landgoed van 33,5 hectare heeft een Natuurschoonwet (NSW) status en is openbaar toegankelijk. Het landgoed bestaat grotendeels uit bos, en voor een kleiner deel uit landbouwgronden welke in agrarisch gebruik zijn als weide. De villa (Huis de Tol) met 3,5 hectare grond is in 1979 verkocht aan derden en maakt daardoor geen deel meer uit van het landgoed. Het landschapspark is oorspronkelijk ontworpen door P.H. Watzte (1906) en aanpassingen zijn verricht door T.H. Koning (1965).

1.2 Ontwikkelingen op landgoed de Tol

De initiatiefnemer, de familie die eigenaar is van het landgoed, wil graag het landgoed in stand houden en op den duur toekomstbestendig aan de volgende generatie kunnen over dragen. Een duurzame instandhouding van het landgoed is daarom gewenst. Dit geldt tevens voor de omgeving waar het landgoed een groene plek is tussen de agglomeratie van de steden Enschede en Hengelo. Herontwikkelingen (doorontwikkelen) en investeren in ruimtelijke kwaliteit zijn noodzakelijk om duurzame instandhouding van het landgoed te waarborgen. Eind 2017 is een eerste (totaal)plan gepresenteerd aan de gemeente en vervolgens zijn specifiek de herontwikkelingswensen en -mogelijkheden voor het agrarische erf aan de Hengelosestraat 750 (Erve Waanders) met de gemeente besproken. Op basis van het opgestelde principeverzoek (juli 2021) verleent de gemeente Enschede in beginsel medewerking aan de gewenste herontwikkeling van het landgoed. In de voorgenomen ontwikkeling wordt:

- 579 m² landschapsontsierende bebouwing aan de Hengelosestraat 750 gesloopt;
- 420 m² landschapsontsierende bebouwing elders in Gemeente Enschede gesloopt;
- één nieuwe woning op het erf aan de Hengelosestraat 750 van maximaal 750 m³ met een bijbehorend bijgebouw van 100 m² gerealiseerd (erve Waanders);
- één nieuwe woning op het landgoed op basis van oude afspraken met een bijbehorend bijgebouw van 100 m² gerealiseerd (de Spieker op Erve Waanders)

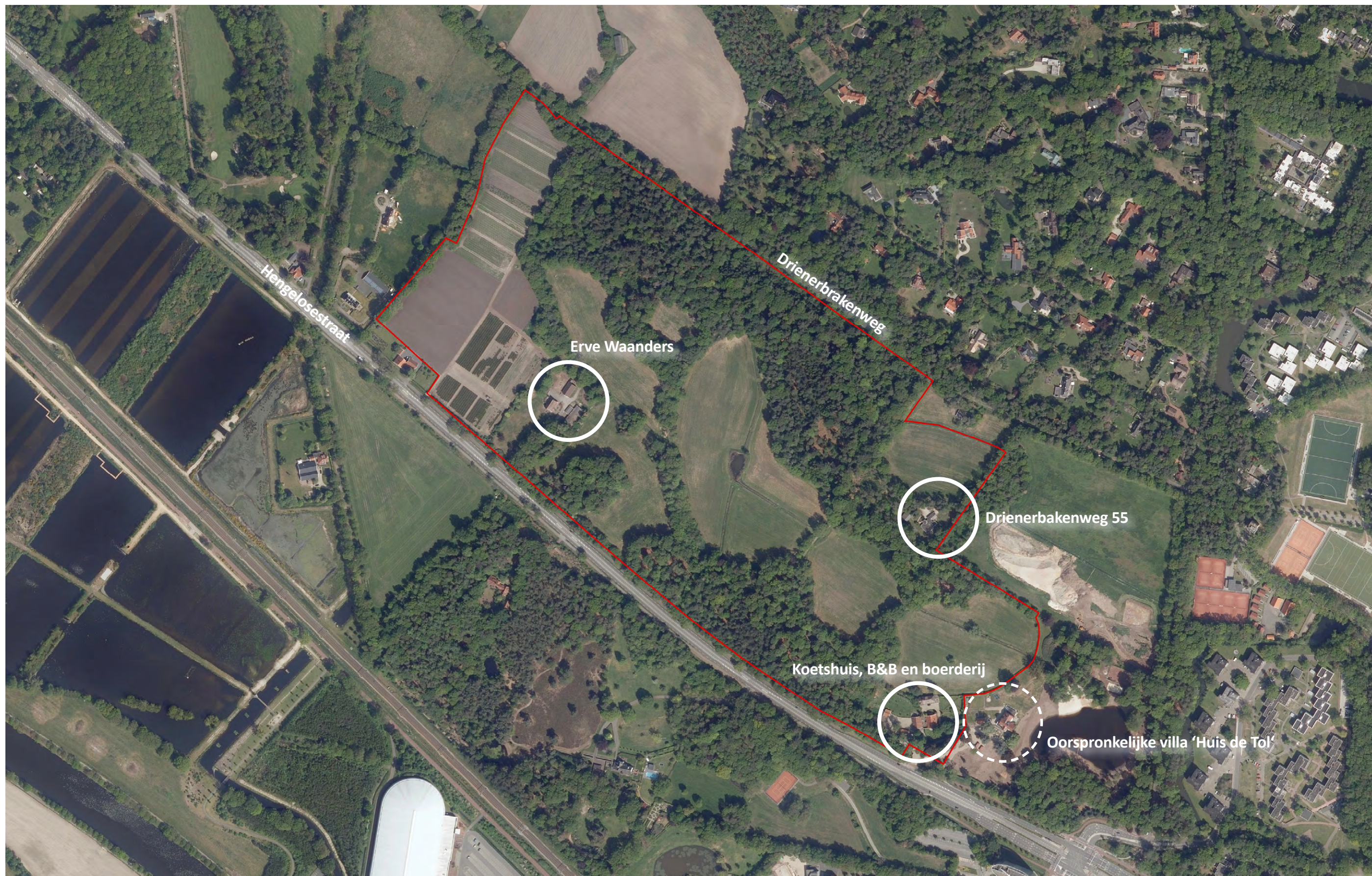
Als vervolg op het principeakkoord geeft deze rapportage, het ontwikkelplan, nader uitwerking aan de landschappelijke inrichting en gewenste beeldkwaliteit van landgoed de Tol op het Erve Waanders.

1.3 Leeswijzer ontwikkelplan

De erfontwikkeling van landgoed De Tol wordt onderbouwd met een beleidsanalyse en landschapsanalyse, wat is doorvertaald naar de toekomstige erfinrichting van het Landgoed.

Hoofdstuk 2 geeft inzicht in het relevante beleid, en hoofdstuk 3 uitgangspunten voor de ontwikkeling vanuit het landschap: de landschappelijk ondergrond, de historische ontwikkeling, en ecologische- en natuurwaarden. Hoofdstuk 4 beschijft de inrichting van het toekomstige erfontwikkeling, samen met een beeldkwaliteit van het erf met alle woningtypes; Boederijwoning,

schuurwoning en ‘spieker’woning. Het beheer van het gehele landgoed wordt toegelicht in hoofdstuk 5.



Afbeelding 2. Luchtfoto landgoed de Tol.



Afbeelding 3. Vogelvluicht.



Afbeelding 4. Luchtfoto met duiding locatie erva Waanders.



Afbeelding 7. Zandpaden op landgoed de Tol.



Afbeelding 8. De Drienerbeek.



Afbeelding 5. Te slopen opstallen.



Afbeelding 6. Toegangspad.



Afbeelding 9. Bestaande boerderij met schuur. (nu afgebrand)

2. Beleidsanalyse

2.1 Bestemmingsplan

Het landgoed is gelegen in het Omgevings van van Gemeente Enschede, dit is een omgevingsplan van rechtswege met daarin vigerend het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Drienerbraken - Kristalbad’ van gemeente Enschede. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 mei 2013 en heeft de status onherroepelijk

Een groot deel van het landgoed kent de enkelbestemming ‘Groen - Landgoedpark’, de noordwestelijke hoek kent de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarde’ waarbinnen een specifiek aangegeven gedeelte de functieaanduiding ‘bomenteelt’ kent. In deze zelfde hoek is de gebiedsaanduiding ‘-archeologisch onderzoeksgebied b’ van toepassing. Ook in het noordoosten kent een van de percelen de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarde’. De erven binnen het landgoed zijn allen voorzien van de enkelbestemming ‘Wonen’ met daarin een bouwvlak. Voor het gehele landgoed geldt de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – luchthaven > 35ke’.

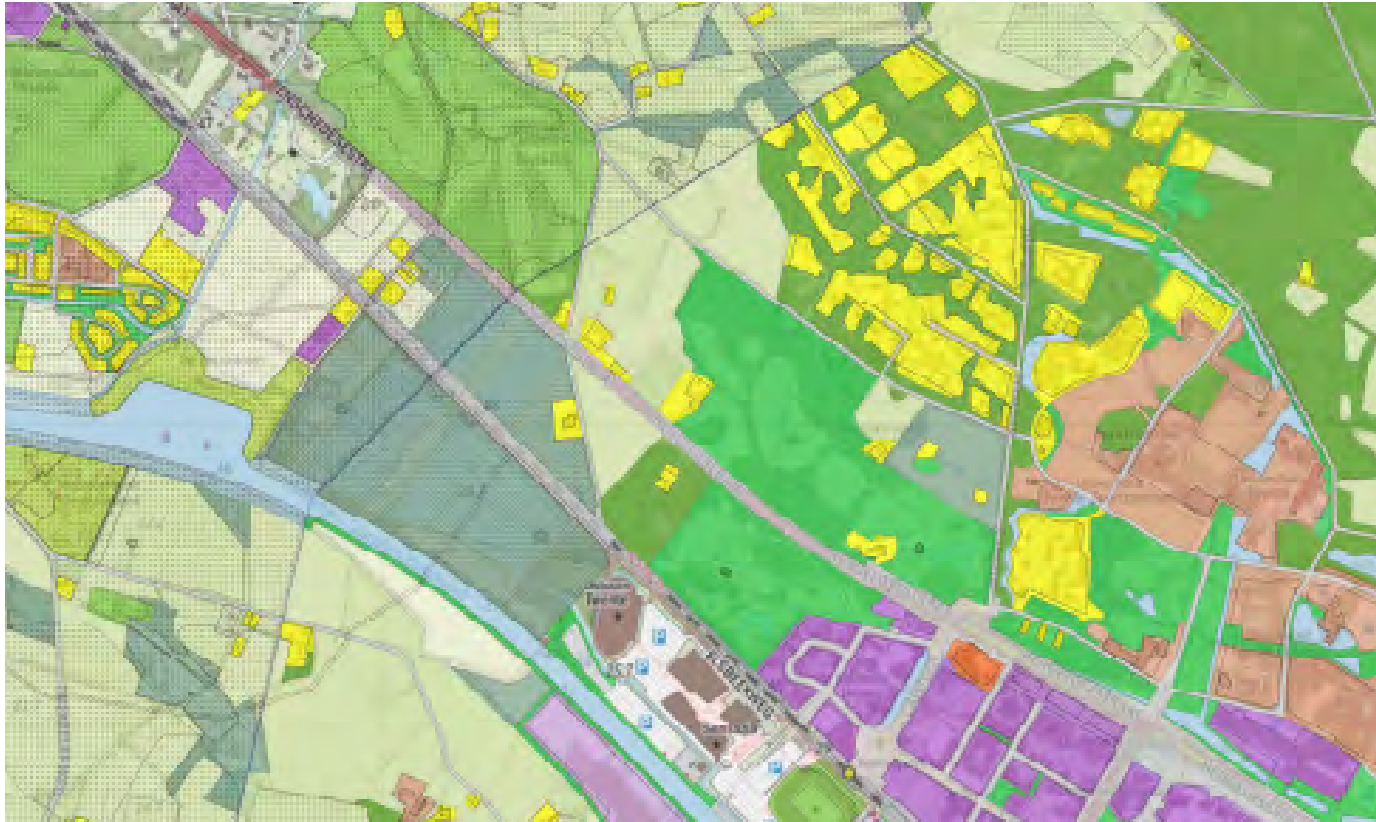
Erve Waanders

Het erf aan de Hengelosestraat 750 heeft de enkelbestemming ‘Wonen’, in de woonbestemming is een bouwvlak gelegen met een oppervlakte van circa 2.753 m². Daarnaast is er een gebiedsaanduiding vigerend ter plaatse van het erf, namelijk ‘geluidzone – luchthaven > 35ke’.

De te slopen schuur, tevens de gewenste locatie voor de nieuwe woning is gelegen in het bestaande bouwvlak. Voor het realiseren van een nieuwe woning moet een wooneenheid worden toegevoegd. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Spieker

De locatie van de nieuw te realiseren Spieker heeft het bestemmingsvlak ‘Agrarisch met waarden - Agrarische functie met landschapswaarde’. Daarnaast zijn tevens hier de gebiedsaanduidingen ‘geluidzone – luchthaven > 35ke’ en ‘archeologisch onderzoeksgebied b’ van toepassing. Tot slot kent het perceel ook de functieaanduiding ‘bomenteelt’. Voor het realiseren van een nieuwe woning moet een woonbestemming worden toegevoegd / uitgebreid. Hiervoor is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.



Afbeelding 10. Uitsnede bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Drienerbraken - Kristalbad’.



Afbeelding 11. Erf aan de Hengelosestraat met de bestemming ‘Wonen’.

2.2 Gids Buitenkans 2014

De Gids Buitenkans 2014 is de opvolger van de Gids Buitenkans 2008. De gedachte van de weegschaal staat centraal. Deze gids gaat na of er bij nieuwe ideeën, wensen en ontwikkelingen ook sprake is van een kwaliteitsimpuls. Hierbij hanteren we de weegschaal: is er sprake van een evenwicht tussen privébelang van individuele bewoners en gebruikers van het buitengebied en het publieke belang? De weegschaal is gebaseerd op het gedachtengoed van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De KGO is ontstaan binnen de Omgevingsvisie Overijssel en biedt de mogelijkheid tot initiatieven in de Groene Omgeving, zolang ze bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met de weegschaal wordt ruimte gegeven aan sociaaleconomische ontwikkeling, als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De basis van deze gids wordt gevormd door de twee belangrijke principes van de KGO:

- 1) Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- 2) De ontwikkelingsruimte die een initiatiefnemer krijgt moet in evenwicht te zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

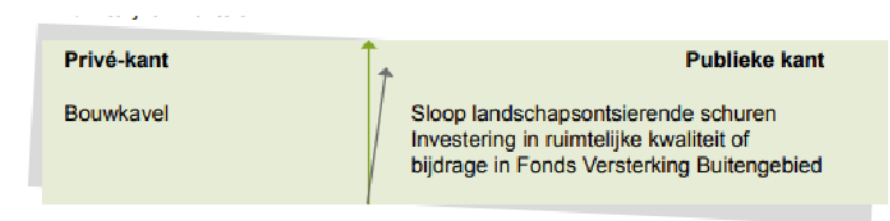
Tevens wordt in deze gids, Landgoed de Tol specifiek benoemd als een van de Buitenplaatsen in Gemeente Enschede. Het betreft een landgoed met voorname bebouwing en een parkachtige omgeving. Op deze Buitenplaatsen is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen, werken, geven van zorg, recreatie & toerisme mogelijk. De exploitatie van deze bebouwing dient om langjarig de kosten van het onderhoud van het landgoed te dekken. Voorliggend principeverzoek beschrijft ontwikkelingen die bijdragen aan een duurzame instandhouding van Landgoed de Tol.

Erve Waanders

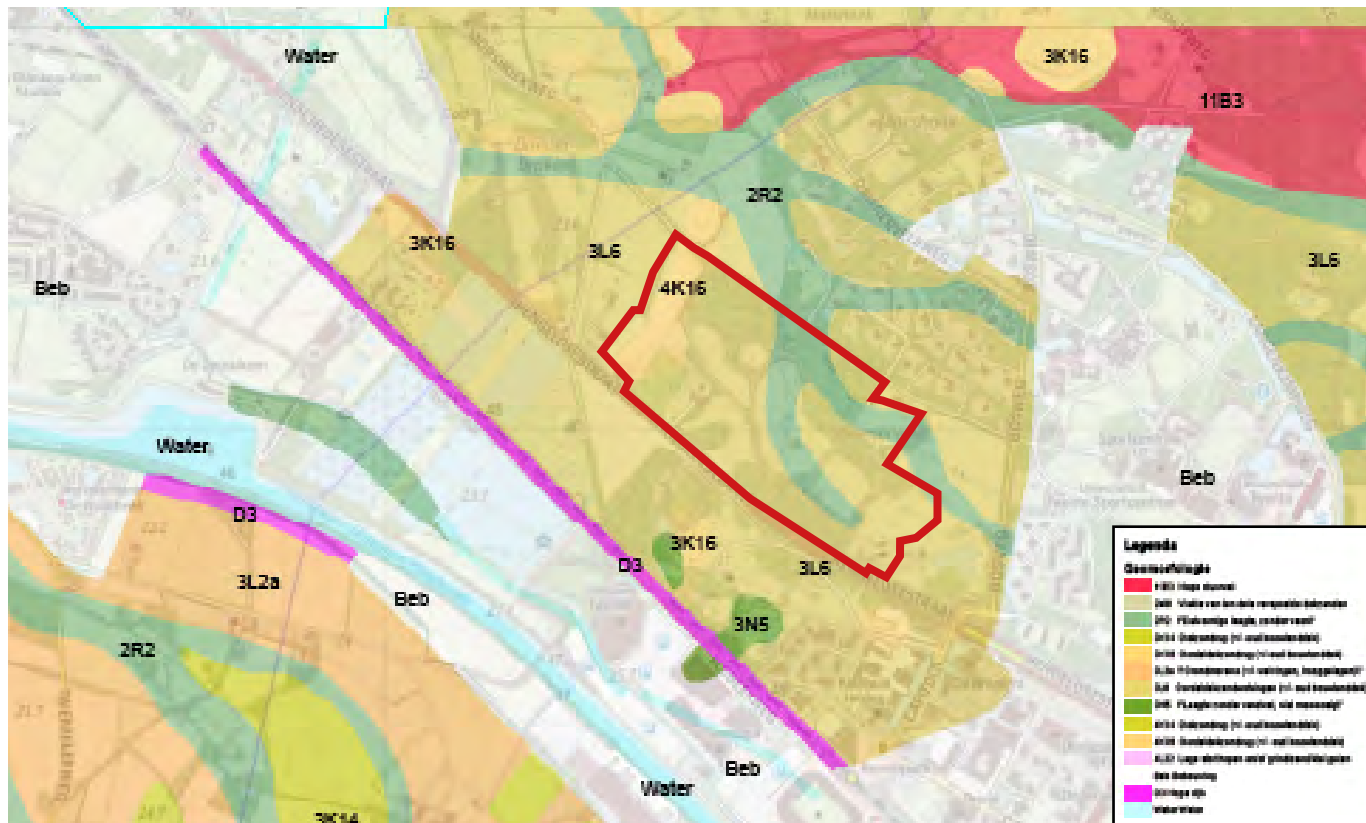
Een van de regelingen die wordt benoemd in de Gids Buitenkans 2014 is de Rood voor Rood regeling. De Rood voor Rood regeling gaat uit van het principe dat er landschap ontsierende bebouwing in het buitengebied wordt afgebroken, en er mits voldaan wordt aan de richtlijnen, een bouwka­vel kan worden bemachtigd. De ligging van de bouwka­vel op het boerenerf sluit perfect aan bij de beleidsregelingen die staan beschreven in de Gids Buitenkans 2014. Op een voormalig (meestal agrarisch) bedrijf moeten alle landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden afgebroken. Dit moet om een minimaal oppervlakte van 850 m² gaan. Het bijgebouw dat behouden blijft op het erf (noordelijk bijgebouw) doet dienst als bijgebouw voor de woonboerderij én is in een beoordeling op 30 januari 2018 door Gemeente Enschede beoordeeld als niet landschapsontsierend. Op het erf aan de Hengelsestraat 750 wordt 579 m² gesloopt, met de aankoop van 420 m² landschapsontsierende bebouwing wordt voldaan aan de minimale eis van 850 m².

Spieker

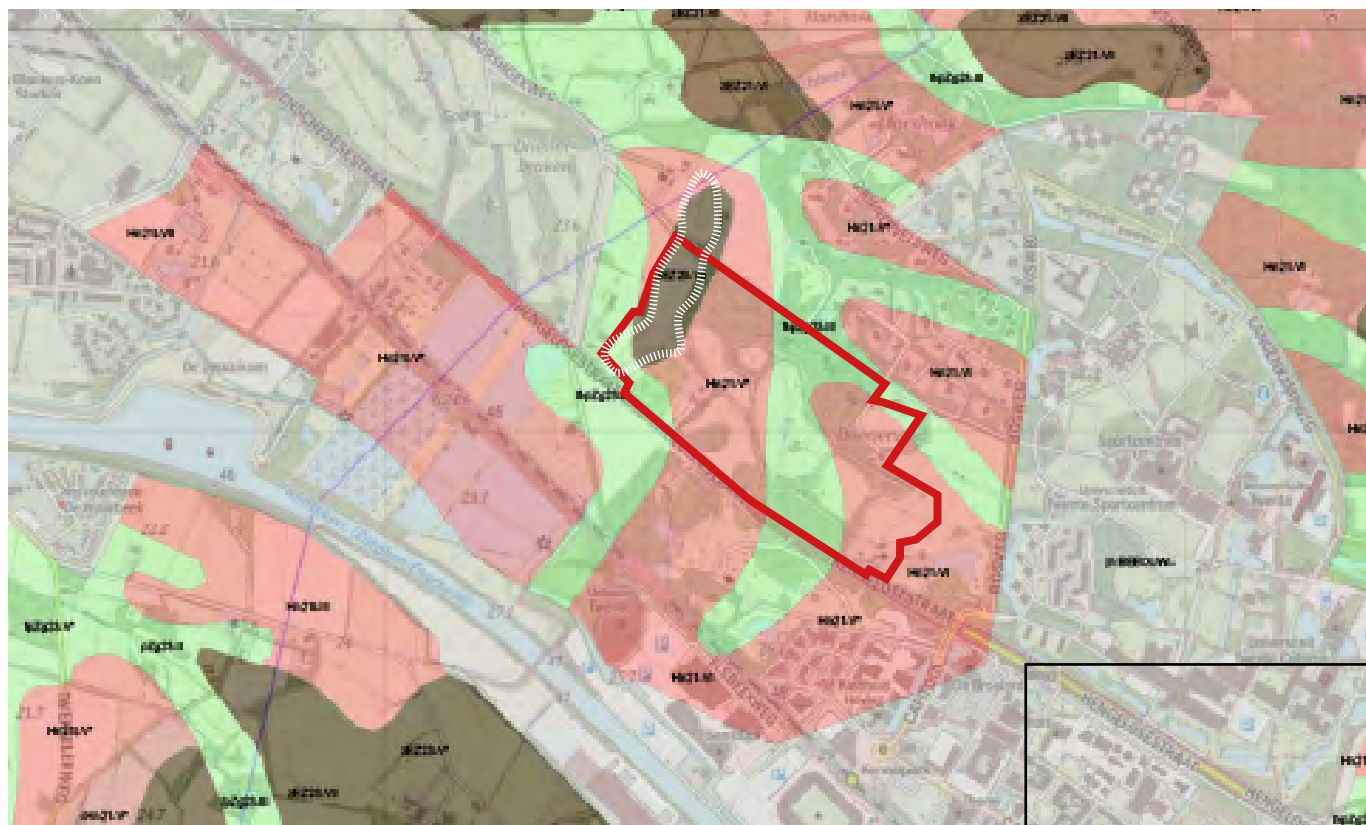
Op basis van de Gids Buitenkans 2008 zijn er in 2010 afspraken gemaakt over een nieuw te bouwen woning op landgoed De Tol (brief van 27 april 2010). De inhoud van de nieuwe bebouwing mag 50% bedragen van de inhoud van het aanwezige hoofdgebouw (zijnde het landhuis aan de Hengelsestraat 700). Het landhuis heeft een inhoud van 3.000 m³. Dat betekent dat de nieuwbouw een inhoud mag hebben van 1.500 m³. Dit betekent dat er een nieuwe woning van 750 m³ met een bijgebouw van 100 m² kan worden gerealiseerd op het landgoed. Deze woning is voornamelijk bedoeld om het structurele exploitatietekort van het landgoed te stabiliseren. De ontwikkeling van de spieker zal zich centreren tot gebied van Erve Waanders.



Afbeelding 12. Rood voor Rood -regeling (bron: Gids Buitenkans 2014).



Afbeelding 13. Geomorfologische kaart

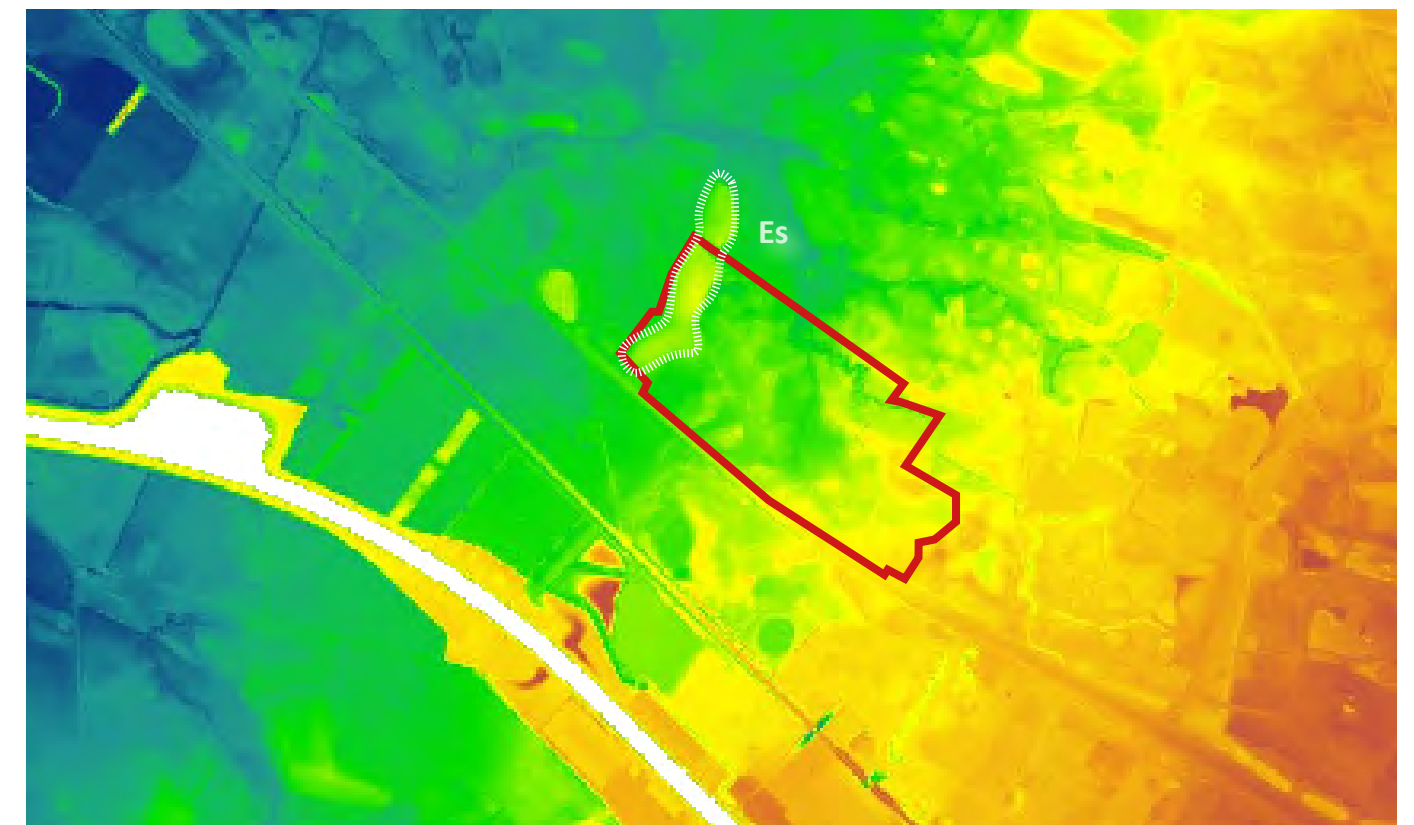


Afbeelding 14. Bodemkaart.

3. Landschapsanalyse

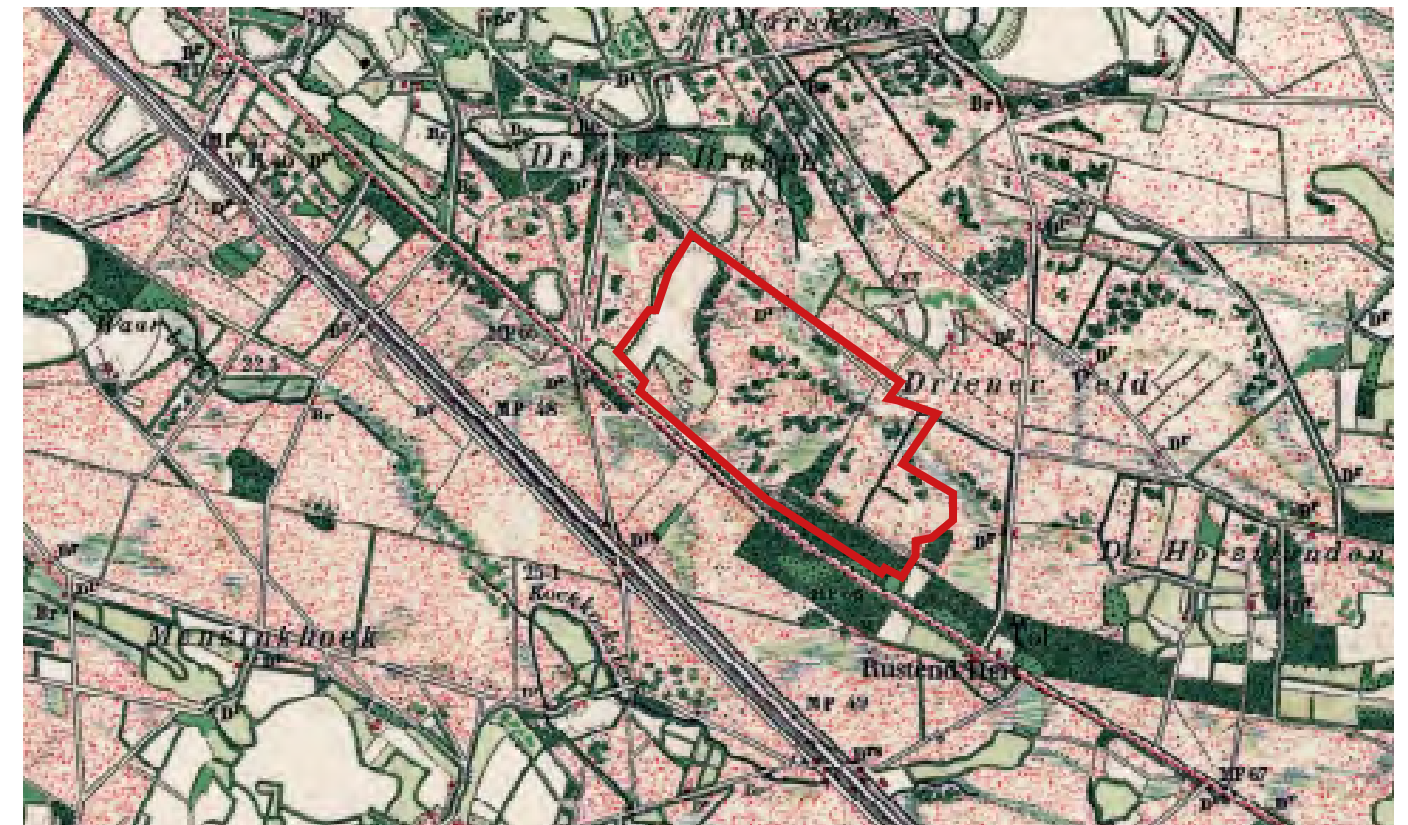
3.1 Natuurlijke ondergrond

Het oorspronkelijke landschap in de omgeving van landgoed De Tol werd tot circa 1900 gekenmerkt door heidevelden met over het maaiveld afvloeiende waterstromen vanaf de stuwwal verder ten oosten van het plangebied. Duidelijk zichtbaar op de geomorfologische kaart is de loop van de Drienerbeek. De bodemkaart, laat zien hoe de bovenste laag van de ondergrond is opgebouwd. Ter plekke van erve Waanders en de huidige boomkwekerij ligt een oude es, hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ23). Deze grond bestaat uit lemig fijn zand. In de Middeleeuwen maakte de landbouw gebruik van organische bemesting. Deze bestond uit een mengsel van dierlijke mest en organisch materiaal, namelijk plaggen die van de woeste heide gronden werden gehaald. Deze organische plaggen werden gebruikt in de potstal, een verlaagde loopstal, waar het vee 's nachts in stond. Het mengsel van mest en plag werd op de landbouwgronden aangebracht. Met de tijd werden de gronden ongewild opgehoogd (zie duiding hoogtekkaart) en ontstond de enkeerdgrond met een plaggendek. Overig op het landgoed bevinden zich veldpodzolgronden en beekeerdgronden. Het zijn bruine bosgronden van leem en zand in het verleden ontstaan door fluctuerende grondwaterstanden. Ten behoeven van de landschappelijke inpassing en noodzaak tot bevordering van de biodiversiteit dient men bij de ontwikkelingen gebruik te maken van inheemse plant- en boomsoorten die in de aanwezige bodemeenheden voorkomen.

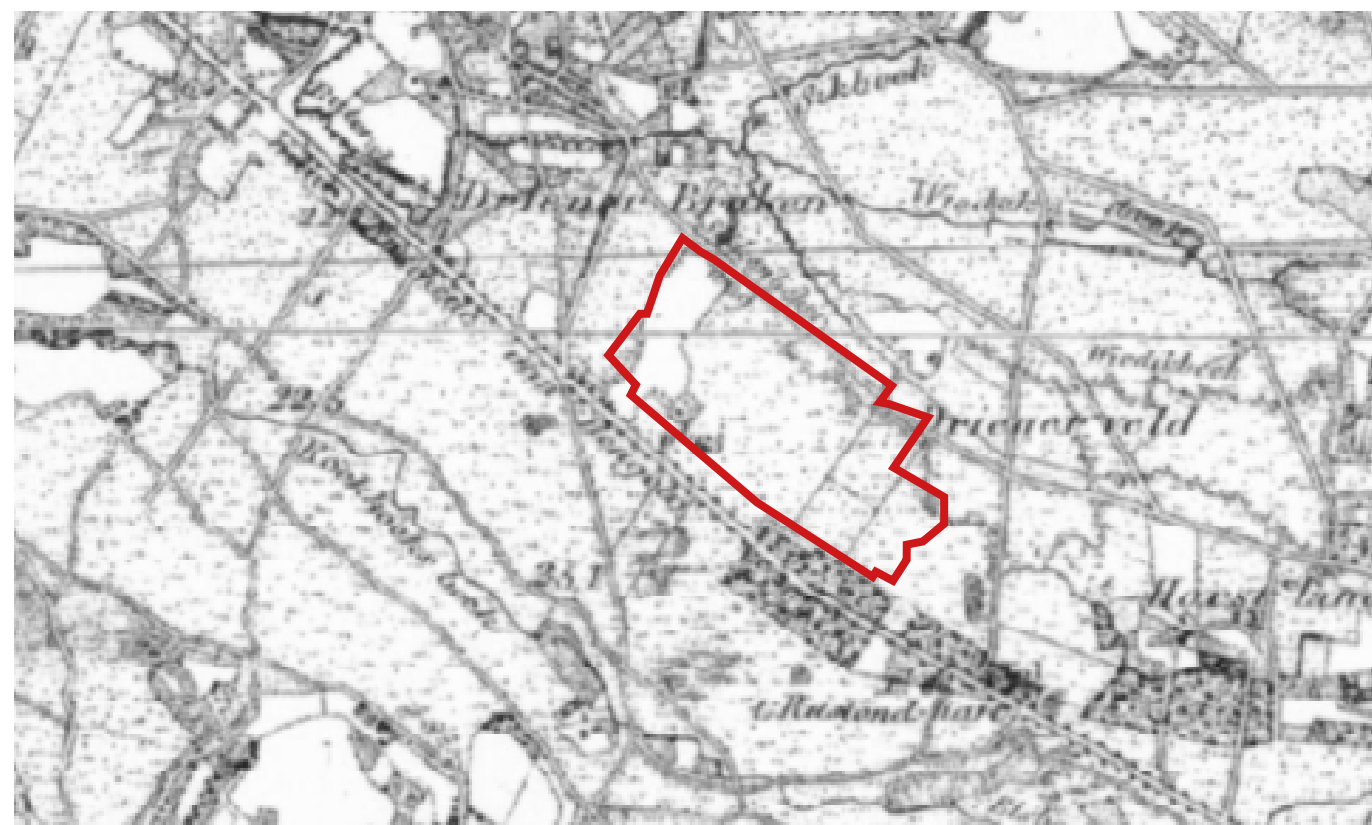


Afbeelding 15. Bodemkaart.

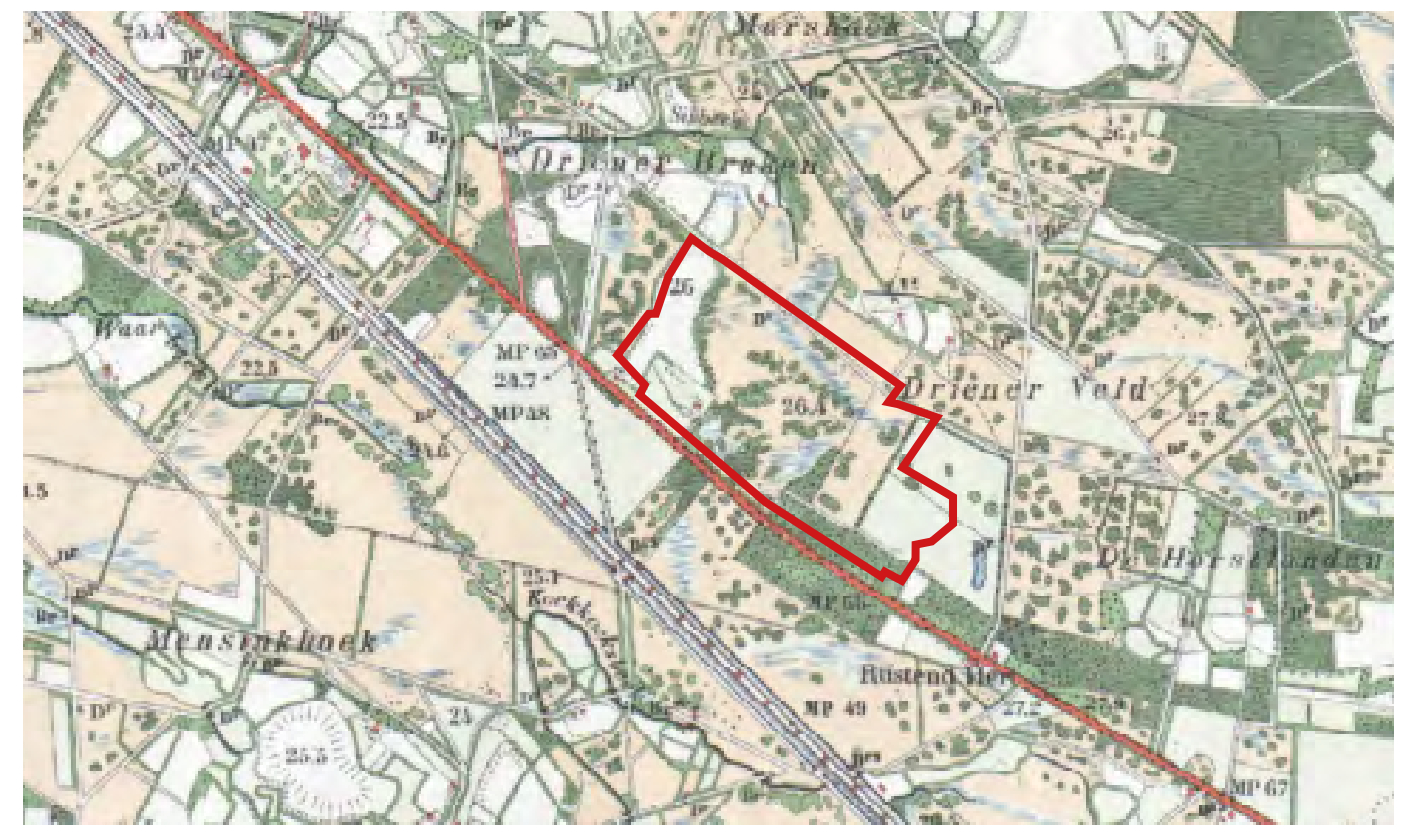
- Hoge zwarte enkeerdgrond (PNV 8, droog wintereiken-beukenbos): beuk, wilde appel, boswilg, hulst, wilde ijsterbes, wilde peer, ratelpopulier, ruwe berk, vuilboom, wintereik, winterlinde, zomereik, vlier, taxus, gewone kamperfoelie, framboos, klimop brem en haagbeuk.
- Veldpodzolgrond (PNV 6, droog berken-zomereikenbos): zomereik, grove den, lijsterbes, ruwe berk, sporkehout, krent, vogelkers en jeneverbes.
- Beekeerdgrond (PNV 17, gewoon eiken- haagbeukenbos): haagbeuk, hazelaar, zomereik, beuk, es, Gelderse roos, hondsroos, kardinaalsmuts, wilde lijsterbes, zoete kers, ratelpopulier, ruwe berk, sleedoorn, wegendoorn, winterlinde, zachte berk, zomerlinde, vogelkers, één- en tweestijlige meidoorn en rode kornoelje.



Afbeelding 16. Historische kaart +/- 1900.



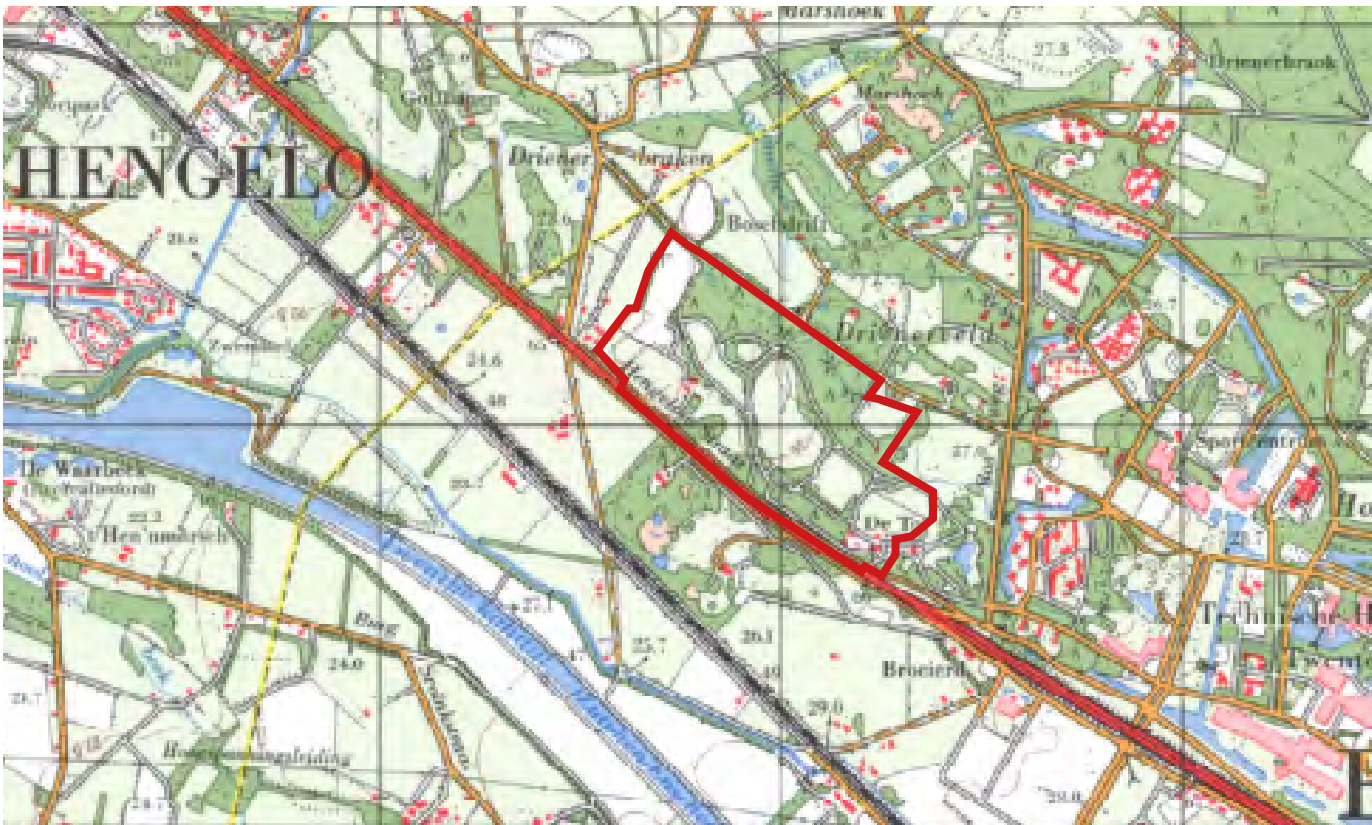
Afbeelding 18. Historische kaart +/- 1900.



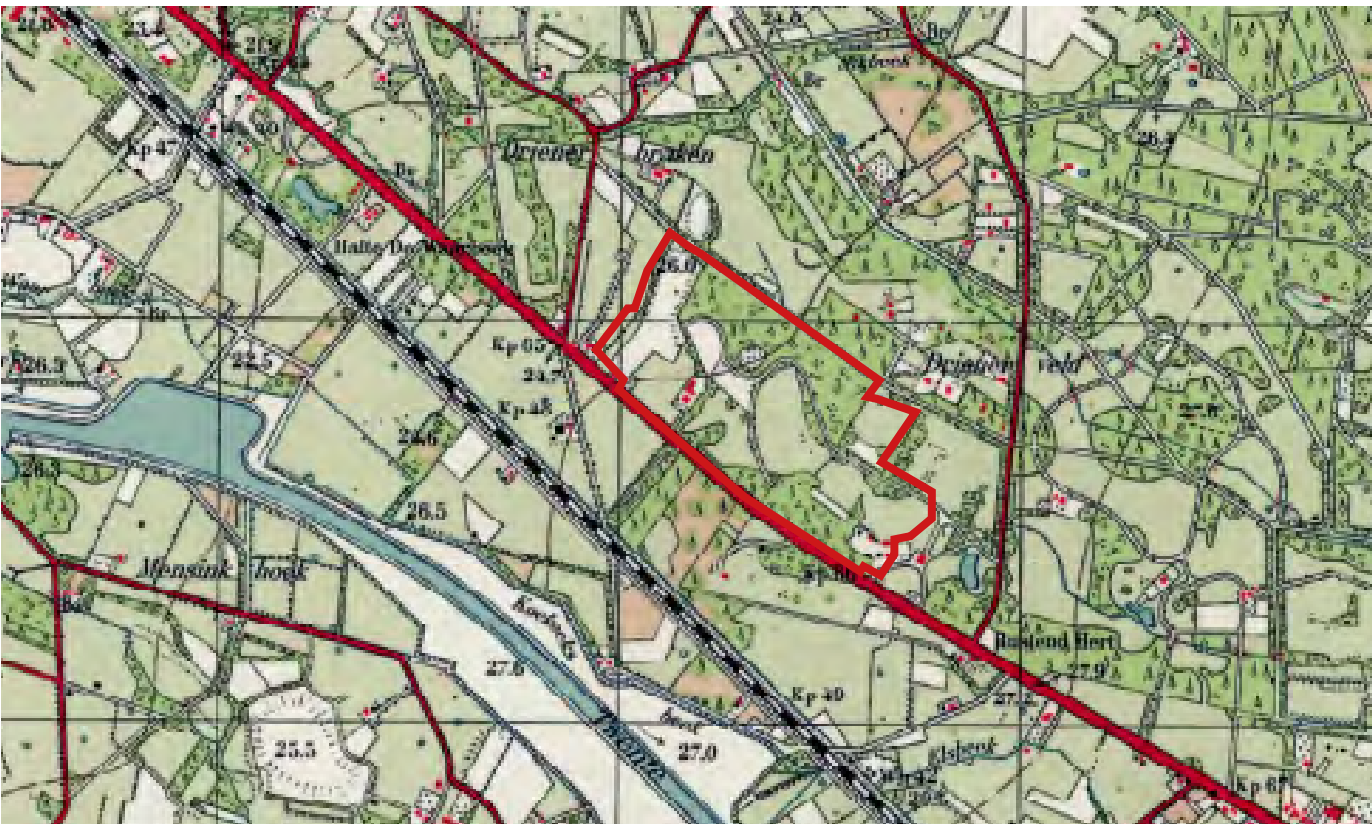
Afbeelding 17. Historische kaart +/- 1920.



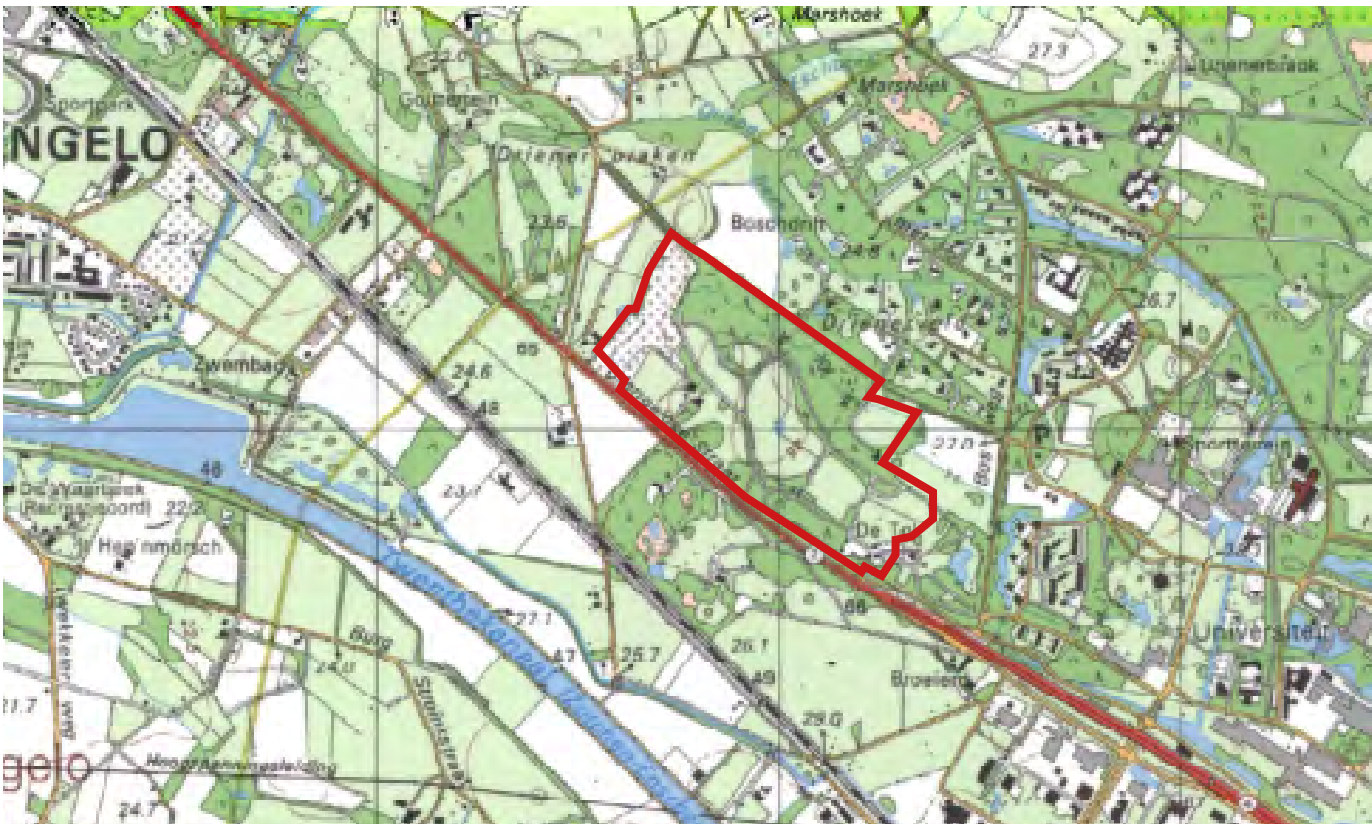
Afbeelding 22. Luchtfoto 1944 (RAF) met oorspronkelijke parkaanleg zichtbaar in een groene omgeving bij Enschede.



Afbeelding 19. Historische kaart +/- 1880.



Afbeelding 20. Historische kaart +/- 1950.



Afbeelding 21. Historische kaart +/- 2000.

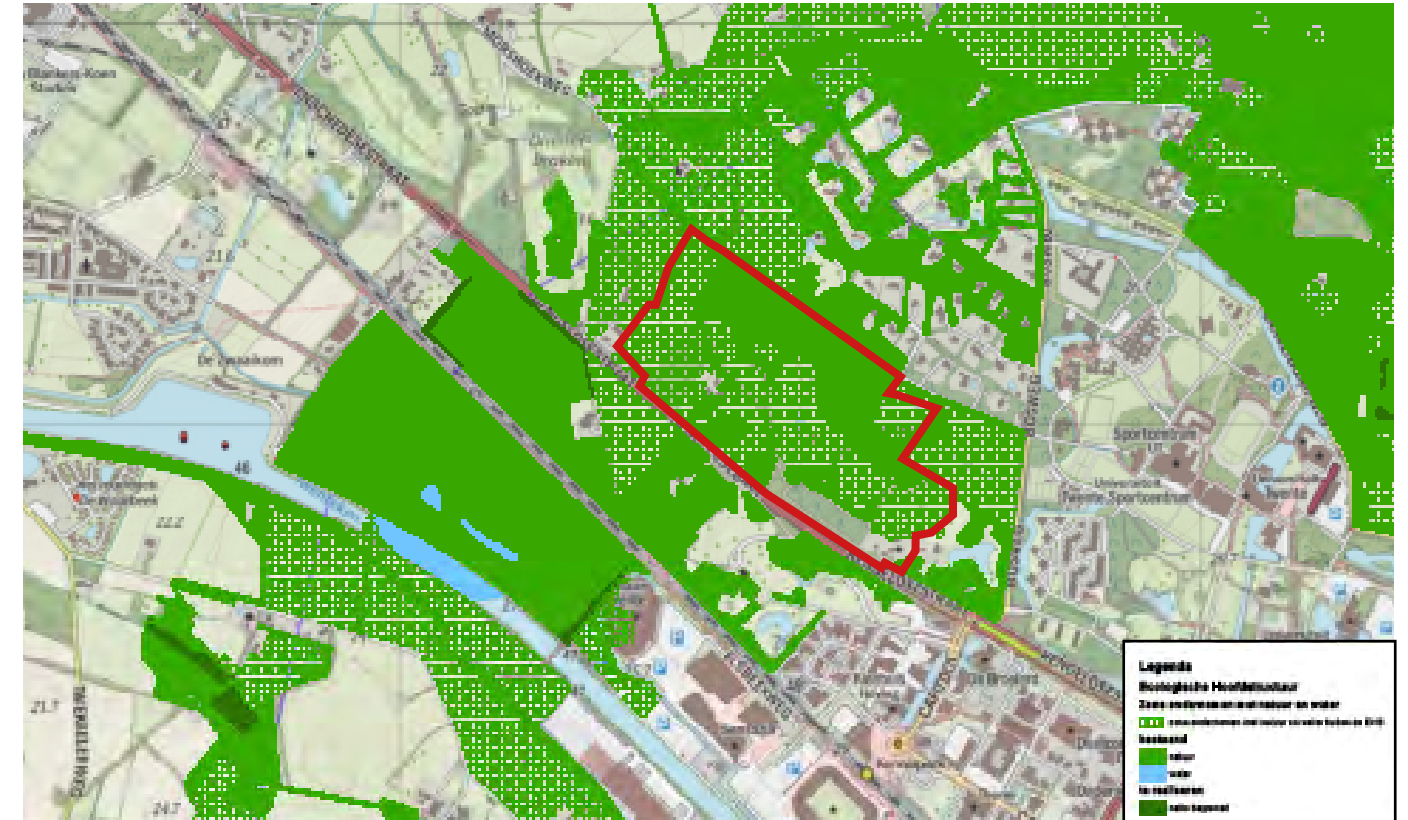
3.2 Historische ontwikkeling

Op de historische kaarten is de bewoningsgeschiedenis in het gebied en op het landgoed waarneembaar. De natuurlijke ondergrond van het woeste heidelandschap vormde het vertrekpunt voor het park in Engelse landschapsstijl van ontwerper P.H. Wattez (1905- 1906). De essentie van de Engelse landschapsstijl is de optimale beleving van het landschap. Daarbij werd eveneens het decor van het landschap buiten de perceelsgrenzen onderdeel van de beleving. De horizon vormde de begrenzing van het beeld. Eveneens de ligging aan de es (zie duiding op hoogte kaart) was een belangrijk onderdeel van het ontwerp. In het open heidelandschap werden eerst de condities voor het nieuwe landschap gevormd. Door het zorgvuldig plaatsen van bomen, boomgroepen en bospercelen ontstonden intieme besloten plekken en waardevolle zichtlijnen naar het omringende landschap. De loop van de Drienerbeek is aangepast om de gebruiker optimaal te kunnen laten genieten van het stromende water. Begin 1905 werd een bestaand ven uitgediept om er een huisplaats mee op te hogen. Op deze huisplaats kwam de villa te staan ontworpen door G. Beltman. De omgeving van het landgoed is de afgelopen 100 jaar sterk veranderd en verstedelijkt. In het oorspronkelijk ontwerp (zie historische foto van de RAF) was het omliggende landschap met zichtrelaties sterk verbonden aan het landgoed. Het landschap rondom het landgoed is de afgelopen decennia sterk veranderd en verstedelijkt waardoor de zichtrelaties op het landgoed nu meer intern zijn.

Op het landgoed zijn nog duidelijk de ontwerpgedachten van Watzet herkenbaar:

- een vloeiend padenverloop
- afwisseling van dicht en open
- variatie in bos en weiland

Het huidige erve Waanders, het boerenerv aan de Hengelosestraat 750 is ouder dan het landgoed en de overige bebouwing in het gebied en het hoofdhuis. Het landhuis, gebouwd in 1905 - 1906, werd alleen in de zomer gebruikt. Het huis is gebouwd in Colonial Style, met gedeeltelijk Victoriaans vakwerk in beton. Daarnaast bevinden zich om het hoofdhuis enkele bijgebouwen zoals de boerderij en het koetshuis die tevens monumentale en karakteristieke waarde hebben.



Afbeelding 23. Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland.

3.3 Ecologie en natuurwaarden

De Tol maakt deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en is een bestaand natuurgebied, onderdelen van het landgoed zijn aangemerkt als ‘zone ondernemen met natuur en water’. Dit houdt in dat er op Landgoed de Tol hoge ecologische waarden zijn, en een hoge meerwaarde te behalen valt. De nieuwe woning op erve Waanders komt op de locatie van de te slopen schuur. De schuur is strak omkaderd met de NNN-begrenzing en daarmee is het aannemelijk dat een gedeelte van de nieuwe woning in het NNN komt te liggen.

Kansen om ecologische meerwaarde te bereiken bij ontwikkelingen zijn:

- realiseren natuurvriendelijke oevers watergangen en ontwikkelen meerdere poelen (ter versterking van het leefgebied voor kritische soorten als poelkikker en kamsalamander);
- verdere omvorming van weilanden naar kruidenrijke graslanden (kruidenrijke graslanden hebben een positief effect zijn voor het insectenleven en andere fauna);
- creëren mantel en zoomvegetaties (binnen het beheer wordt reeds vele jaren rekening gehouden met overgangen van bos naar weiland. Deze mantel en zoomvegetaties zijn gunstig voor veel fauna zoals vlinders);
- groepsgewijze kap in de grove dennen zorgt voor meer gelaagdheid in het bos en meer inheemse soorten (menging van loof- en naaldboomsoorten);
- verwijderen exoten (Amerikaanse vogelkers);



Afbeelding 24. Uitsnede kaart NNN, erve Waanders



Woonenclaves op landgoed de Tol



Landgoed beleving

4. Landschappelijk inrichtingsplan & beeldkwaliteit

In dit hoofdstuk wordt op basis van de voorgaande hoofdstukken de toekomstige inrichting van het landgoed met de erfontwikkeling erve waanders uitgewerkt. Op de afbeeldingen in dit hoofdstuk zijn de inrichtingsplannen zichtbaar. In onderstaande paragrafen worden de uitgangspunten en de opbouw van de ontwerpen nader toegelicht. Dit hoofdstuk geeft handvatten en uitgangspunten voor de opzet, het ontwerp en de detaillering van de nieuwe woningen. De streefbeelden geven een impressie van de gewenste beeldkwaliteit.

4.1 Het toekomstige landgoed

Duurzame instandhouding van natuur, bos, weides, de parkinrichting en de landgoedbebouwing.

4.1.1 Landgoed beleving Wattezpark

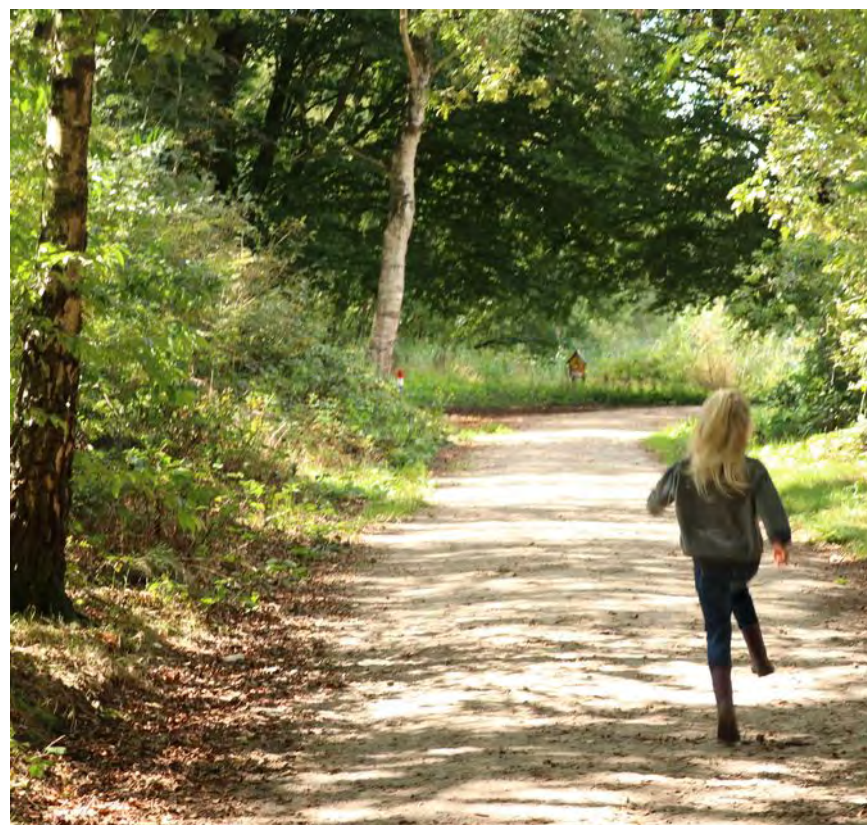
De beleving van natuur en cultuur staat centraal in de beleving van de parkinrichting. Tegenwoordig kenmerkt het landgoed zich met naar binnen gekeerde zichtlijnen over het landgoed. Indien wenselijk worden zichtlijnen naar buiten het landgoed hersteld. De Rhododendronbosjes op diverse plekken op het landgoed, de slingerende padenstructuur en de beleving van de beek verwijzen naar het oorspronkelijke parkontwerp in Engelse Landschapsstijl. De typische rol van deze landschapselementen, het dramatiseren van zicht en beleving over het landschap blijft behouden en maakt het aangenaam wandelen op het terrein. Het landgoed is opengesteld voor passanten en wandelaars. De aankleding van het landgoed is en blijft met zorg, maar sober en doelmatig. De bebouwingsclusters en toegangspaden tot het landgoed zijn herkenbaar als onderdeel van landgoed de Tol. Dit is terug te zien in de objecten/meubilair dat onderdeel is van het landgoed. Het gaat hier om toegangshekken, bewegwijzering, infoborden, bankjes en bruggen die robuust, van natuurlijke, duurzame materialen worden vormgegeven. De gemeenschappelijke beeldtaal van de objecten bevordert ook de recreatieve gebruiksmogelijkheden van het landgoed.

4.1.3 Eenheid bebouwing en inrichting nieuwe erven

- De verschillende bebouwingsensembles op het landgoed hebben een kwalitatief hoogwaardige architectuur. Er is en wordt gebruik gemaakt van ingetogen en natuurlijke materialen met gedekte kleurtinten.
- De (her)ontwikkelingen van de nieuwe erf dient op een natuurinclusieve manier plaats te vinden. Dit heeft impact op de bebouwing die voor flora en fauna een toegevoegde waarde hebben. Dit zijn veelal technische oplossingen gekoppeld aan de bebouwing die extra verblijf-, nestgelegenheid opleveren. Voor de erfinrichtingen rondom de nieuwe bebouwing geldt:
 - Groene overgangen van erf naar landschap.
 - Regenwater verwerken op eigen perceel.
 - Gesloten verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken, toepassing van groen/ waterdoorlatende (half- en/of elementen-) verharding.
 - Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
 - Verlichting van het erf is indirect, er is geen zichtbare bron te zien en wordt alleen toegepast in de zone rondom bebouwing.
 - Beplanting is autochtoon en inheems passend op de ondergrond.



Afbeelding 25. Inrichtingsplan Landgoed de Tol.



Afbeelding 26. Streefbeelden: landgoed beleving en gemeenschappelijke beeldtaal meubilair.



Afbeelding 27. Streefbeelden: natuurontwikkeling op landgoed.

4.2 Erve Waanders

De twee nieuwe woningen worden beide op Erve Waanders gerealiseerd. Aan de oostzijde wordt een nieuwe schuurwoning gerealiseerd, aan de noordwestzijde wordt de Spieker gerealiseerd. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is de bestaande boerderij in september 2022 afgebrand. Deze boerderij wordt opnieuw opgebouwd. De initiatiefnemer heeft de ontwikkeling in gang gezet om het erve Waanders op te ruimen en de sloop van een deel van de bebouwing aangegrepen om het erf als geheel een nieuwe impuls te geven. Met de herontwikkeling van het erf verliest het haar agrarische functie, het resterende bijgebouw blijft behouden. In onderstaande paragrafen wordt de opbouw van het ontwerp en de beeldkwaliteit nader toegelicht.

4.2.1 Ontsluiting en parkeren

Het erf blijft ontsloten via de oprit naar de Hengeloseweg. De afgebrande boerderij wordt teruggebouwd op dezelfde locatie. Voor het parkeren is langs de boerderij voldoende ruimte. De schuurwoning en Spieker worden tevens via deze oprit ontsloten. Ook rondom de nieuwe woningen is voldoende parkeergelegenheid. De bestaande erfverharding bestaat vooral uit halfverharding. Rondom de nieuwe woningen wordt ook halfverharding toegepast. De halfverharding is beter voor de infiltratie van regenwater en levert een bijdrage aan klimaatadaptatie.

De bestaande oprit fungeert als gezamenlijke entree tot het erf. Het bestaande groen rondom de oprit blijft behouden. De oprit wordt uitgevoerd als karrespoor. Het karrespoor vormt een herkenbare entree van het (voormalige agrarische) erf en toegang tot het landgoed. Het karrespoor bestaat uit een strook van klinkerbestrating in een zone gras of halfverharding van split. De entree van het erf en toegang tot het landgoed wordt met een openstaand hekwerk (beeldtaal landgoed) gemarkeerd

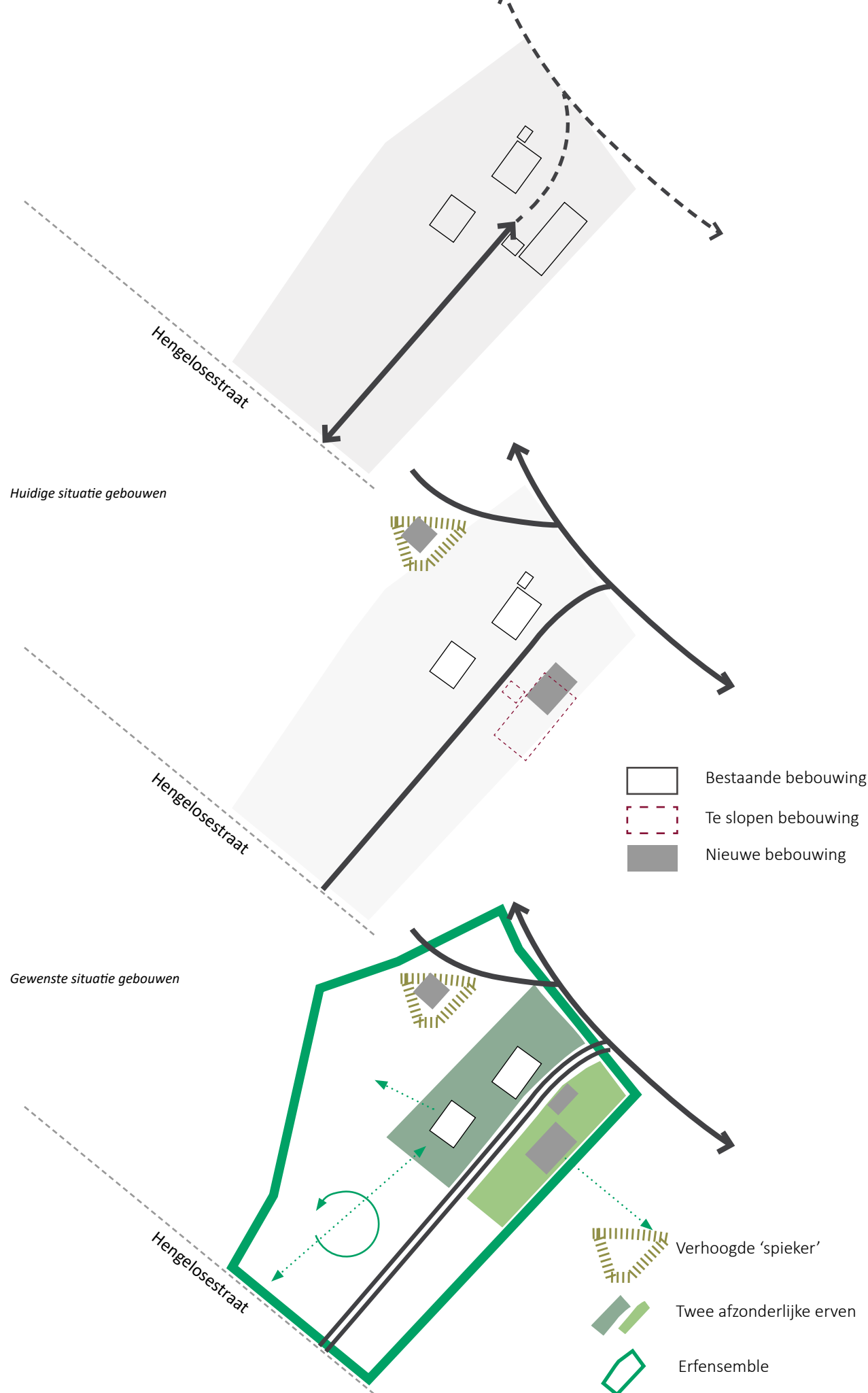
4.2.2 Indeling erf

De erfopzet van diverse gebouwen rondom een centrale erfruimte blijft gewaarborgd in het nieuwe erfensemble. Vanaf de Hengelosestraat liggen de drie woningen als één erf met gezamenlijke oprit in het landschap. Van oorsprong is er op het erf een hiërarchie van gebouwen en een onderverdeling in voor- en achter/zij erf. De boerderij, het originele woonhuis, vormt het voorerf en schuren en bijgebouwen sluiten aan op het achter/zijerf. Het bebouwingsvolume van de nieuwe woning met bijgebouw kent een massa en volume die verwijst naar de voormalige agrarische stal. Zo blijft de historische onderverdeling op het erfensemble behouden. De boerderij behoud haar open ligging en zicht naar de Hengelosestraat. De voormalige schuur maar ook de nieuwe woning met bijgebouw ligt iets in een gedraaide ligging ten opzichte van de boerderij. De weide tussen de bebouwing en de Hengelosestraat blijft behouden en kan gebruikt worden als boogaard en/of voor het houden van kleinvee. De woningen worden door bestaand en nieuwe groen ruimtelijk bij elkaar gehouden en zo visueel met elkaar verbonden, tegelijkertijd ontstaat er door de beplanting een visuele afscheiding tussen de woningen (hagen en hoogstamfruitbomen). Rondom de bebouwing is ruimte voor eigen inrichting, hagen en heesters creëren privacy. Ondergeschikt aan de erfopzet is de nieuwe 'Spieker', wat past in de historische erf ensamble.

Natuurinclusief ontwikkelen

De erfinrichting op het erf sluit aan bij de bebouwing en vindt op natuurinclusieve wijze plaats:

- Verdeling in een boerenerf omringd door hoogstamfruit en een achtererf met spieker en parkachtige tuin.
- Rijk beplant erf met inheems gebiedseigen sortiment passend op de ondergrond.
- Transparante en gesloten groene overgangen van erf naar landschap.
- Erfafscheidingen bestaan uit beplanting, metselwerk en schuttingen zijn niet toegestaan.
- Verhard oppervlak zoveel mogelijk beperken.
- Parkeren vindt plaats op het erf in de ruimte tussen de gebouwen.
- Donkerte is een kwaliteit en dient behouden en versterkt te worden.
- Buitenverlichting is bescheiden, indirect en naar beneden gericht. Alleen toepassen in de zone rondom de woningen (bouwvlak).



Afbeelding 28. Ruimtelijk concept Schuurwoning in relatie tot de bestaande woning



Afbeelding 29. Inrichtingsplan erve Waanders.



Afbeelding 32. Referentie Twentse boerderij



Afbeelding 31. Streefbeelden: weide met klein vee en indirecte verlichting op erf.

4.3 Beeldkwaliteit: Boerderijwoning, schuurwoning en Spieker

In deze paragraaf zal per woning verdere uitwerking worden aangegeven over de beeldwaliteit van de woonsferen op het erf. Dit zijn de Boerijwoning, schuurwoning en de Spieker. De boerderijwoning en Schuurwoning delen gemeenschappelijke karakterkenmerken van Twentse Boerderij. De bestaande schuur die als enige gebouw overblijft van het oude erf is uitgangspunt voor de overige bebouwing om qua uitstraling bij aan te sluiten.

4.3.1 Algemene criteria

- Gebouwen op het erf worden in samenhang ontworpen en vormen samen een “familie” van elkaar.
- Nieuwe gebouwen mogen eigentijds ontworpen worden, maar moeten de aanwezige historische waarden en typologie van een erf behouden.

4.3.2 Boerderijwoning

Algemene uitgangspunten

De boerderijwoning (herbouw van de afgebrande boerderij) krijgt de uitstraling van een boerderij (woning met daarachter een schuur (deel)). Naast deze woning zal een kleinere schuur gerealiseerd worden als garage en berging van materiaal en materieel voor de boerderijwoning. Het uitgangspunt is een boerderij met schuur te ontwerpen met typische kenmerken van een Twentse boerderij op een traditionele manier maar aangepast aan de nieuwe functie van wonen op het platteland. Dus zeker geen letterlijke kopie. Hiervoor is een analyse gemaakt van de typische kenmerken en de verschijningsvorm van een Twentse boerderij. Herbouw boerderij sluit aan bij een boerderij uit de tijd van het jonge ontginningenlandschap, zoals de afgebrande boerderij ook was. Kenmerken van deze boerderij komen terug in het nieuwe ontwerp.

Afmetingen

Maximale goot en nokhoogte ca. 2,40 m respectievelijk 9,40 m (afmetingen voor instorten na brand); met een verhoogde goot ter plaatse van een deur in de zijgevel. Inhoud maximaal 976 m3 (op basis van de oude maten en sloopmeters).

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels: Gemetseld in baksteen, handvormstenen rood, afgestemd op de afgebrande boerderij
- Dakbedekking: Oranje dakpannen, oude holle dakpan
- Kozijnen: hout in lichte zandsteenkleur
- Deuren en ramen: Traditionele kleurstelling van Twentse boerderij (of landgoedkleuren)
- Goot: Zinken mastgoot
- Windveer, waterbord en makelaar: Hout in lichte zandsteenkleur
- Plint: Gestuct in hardsteen grijs of gemetselde plint
- Eventuele luiken: Traditionele kleurstelling van Twentse boerderij (of landgoedkleuren)

Typische kenmerken en de verschijningsvorm van een Twentse boerderij

Deze typische kenmerken van een Twentse boerderij zijn verwerkt in de ontwerpen van beide woningen, de boerderijwoning en de schuurwoning, en de schuur:

- Boerderijen hebben meestal topgevels.
- Topgevels zijn betimmerd met verticale houten delen (planken).
- De topgevels hebben brede witte windveren.
- Het dak kan gedekt zijn met rode of grijs gesmoorde pannen, deels met riet dak, zoals bij de oorspronkelijke boerderij.
- In de Twentse boerderij zijn hoofdkenmerken van het zuivere hallenhuis bewaard gebleven.
- De hoofdgebouwen vertonen de bekende driebeukige opzet en constructie met eiken ankerbalkgebinten.

- De brede middenlangsdeel met de deeldeuren in het midden van de achtergevel.
- Hoge daken met hoge topgevels.
- Houten geveltoptekens (stiepeltekens) als beëindiging van de nok komen ook vaak voor.
- Om in de zijgevels voldoende hoogte te krijgen voor deuren wordt de gevel ter plaatse vaak teruggelegd, waardoor Inhammen ontstaan.



Afbeelding 33. referentie Twentse Boerderij



Afbeelding 35. Streefbeeld: erfensemble met nieuwe schuurwoning beeld van het bijgebouw



Afbeelding 34. Streefbeeld: erfensemble met nieuwe schuurwoning beeld van het bijgebouw

4.3.3 Schuurwoning

Algemene uitgangspunten

Door de ligging, de sobere uitstraling en de lagere bestaande maaiveldhoogte blijft de nieuwe schuurwoning ondergeschikt aan de oorspronkelijke boerderijwoning. De materialisering en kleurstelling sluiten aan bij traditionele boerenschuren. De woning krijgt een rechthoekige hoofdvorm met een eenvoudig silhouet en een beeldbepalend dakvlak. Aan- en uitbouwen en dakkapellen worden vermeden, tenzij deze typologisch passen, zoals een hooiluik. Een veranda kan worden geïntegreerd in de hoofdvorm, mits zorgvuldig ingepast. Zonnepanelen worden bij voorkeur geïntegreerd in het dakvlak of op een bijbehorende schuur, zodat het geheel een rustig en samenhangend beeld behoudt.

Afmetingen

Maximale goot en nokhoogte 2,50 m respectievelijk 8,6 m; met een verhoogde goot ter plaatse van een deur in de zijgevel. Inhoud maximaal 750 m³.

Materiaal - en kleurgebruik

- Gevels: Hout skeletbouw bekleedt met Zweeds rabatdelen. De Rabatdelen zijn zwart gekeurd.
- Dakbedekking: Oranje rode dakpannen, oude holle dakpan
- Kozijnen: Hout in lichte zandsteenkleur of zwart
- Deuren: Hout in donkergroen (ook de openslaande deel- en staldeuren met glas)
- Ramen: Hout in zwarte kleur
- Goot: Zinken mastgoot
- Windveer, waterbord en makelaar: Hout
- Plint: Gemetseld en gestuct (ongeverfd), functionele hoogte tegen opspattend water.

4.3.4 Schuren bij Schuurwoning, Boerderijwoning en bij Spieker

De nieuwe schuren sluiten aan bij de bestaande schuur en/of bij de schuurwoning. De schuren en de schuurwoning vormen een familie van elkaar en hebben overeenkomsten in vorm, materiaal, kleur.

Afmetingen

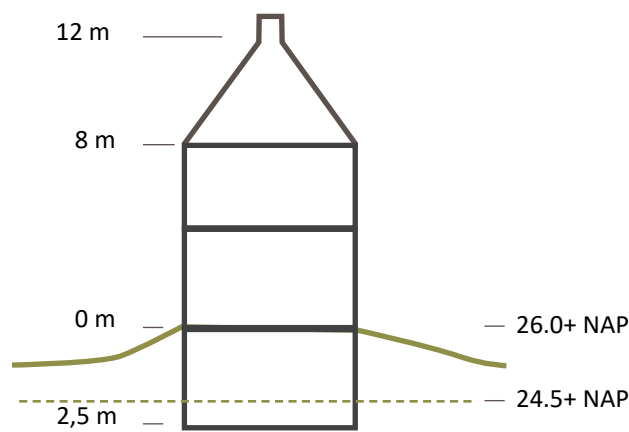
- Maximaal 100 m².
- Maximale goot- en nokhoogte 2,10 m respectievelijk 6,0 m

Materiaal- en kleurgebruik

- Gevels: Hout skeletbouw bekleedt met Zweeds rabatdelen
- Dakbedekking: Oranje rode dakpannen, oude holle dakpan
- Kozijnen: Hout in lichte zandsteenkleur
- Deuren: Hout in kleur passend bij de rabatdelen.
- Ramen: Hout in witte kleur
- Goot: Zinken mastgoot
- Windveer, waterbord en makelaar: Hout in een lichte zandsteenkleur
- Plint: Gemetseld en gestuct
- Zweeds rabatdelen in kleur zwart



Afbeelding 36. Nieuwe schuurwoning sluit qua beeld aan bij bestaande schuurwoning (linksboven) elders op het landgoed. Rechtsonder referentie schuurwoning



Afbeelding 39. Principe profiel



4.3.5 ‘Spieker’ woning

Een historische spieker werd gebruikt voor graanopslag, vaak in steen en is later vaak tot versterkte woning omgebouwd. Dit bouwtype werd vooral in het oosten en noorden van het land gebruikt en is vaak te vinden op landgoederen in verwevenheid met boerenerven. Voorbeelden van één Spieker zijn hiernaast afgebeeld.

Algemene uitgangspunten

- Een architectuur met een statig en robuust karakter, gebaseerd op historische typologieën, uitgevoerd in een traditionele dan wel eigentijdse bouwstijl.
- Sluit qua sfeer aan op erve Waanders, maar is typologisch als smal en hoog gebouw anders.
- Er is een link met de traditie van de streek: elk (bij)gebouw is uniek en sluit qua sfeer, materiaal en kleurstelling aan bij Erve Waanders.
- Basis plattegrond van het hoofdvolume is rechthoekig.
- Hoofdgebouw heeft een eenvoudige hoofdvorm.
- De noklijn heeft één richting.
- Ingrepn in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.
- De woning is uitgevoerd in steen.
- Samenhangende geveluitwerking: woning is ‘familie’ van bijgebouw(en) op erf
- Souterrain, 2 bouwlagen en een kap.
- Zadeldak

Afmetingen

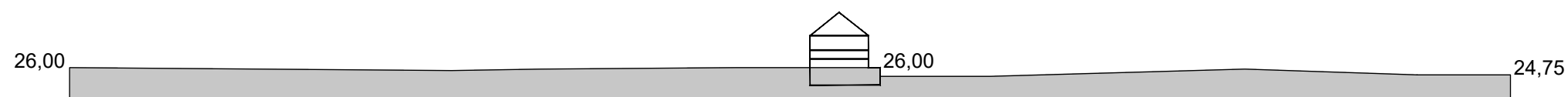
De goothoogte is minimaal 6 m en maximaal 8 m (vanaf maaiveld peil 26+ NAP), bij een dakhelling van minimaal 50 graden en een nokhoogte van maximaal 12 m. De inhoud is maximaal 750 m³, exclusief de ruimte onder het maaiveld. Een ondergeschikte aankapping ter plaatse van de entree is mogelijk.

Gevelopeningen

- De ramen zijn smal en hoog, luiken alleen bij de onderste helft.
- Historiserende elementen die typologisch passend zijn (zoals een katrol boven een smalle deur) zijn mogelijk.
- De gevelopeningen op niveau van het souterrain zijn kleiner dan de openingen op de verdiepingen.



Afbeelding 37. Kenmerken Spieker op een boerenerv



Afbeelding 38. Dwarsprofiel Spieker; schematische ondergrond met maaiveldhoogtes van de spieker

Materiaalgebruik

- Subtiel en sober, maar verzorgd detailleren en stijlenmerken uitvoeren.
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels.
- Noklijn in één doorlopende materialisering uitvoeren.
- Samenhangend materiaalgebruik is eenvoudig en ingetogen.
- Hout wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de materialisering van de bijgebouwen.
- Toepassing hoogwaardige en duurzame natuurlijke materialen. Rood/bruine baksteen, zink/metaal, hout, rood of leisteen gesmoorde oude holle pannen (niet geglazuurd).
- Voegwerk is licht van kleur, refererend aan gebruik van kalk (niet donkergrijs/zwart).
- Geen plaatmateriaal of glanzende materialen toepassen.
- Zonnepanelen worden als integraal onderdeel van het bijgebouw ontworpen (all-in-dak oplossing).
- Installaties zoals de buitenunit van een warmtepomp zijn onderdeel van de architectuur en/of worden uit het zicht geplaatst.
- Samenhangende materialisering voor erfverharding van gebakken materiaal of halfverharding.
- Toepassing van groen/waterdoorlatende erfverharding.

Kleurgebruik

Ingetogen en gedekte kleuren (geen hoogglans kleur), geen sterk met de omgeving contrasterende kleuren, maar kleuren die aansluiten bij eigen landgoedkleuren of kleuren van het agrarisch erf. bij eventuele luiken zijn deze in dezelfde kleur als de boerderij op het landgoed.

4.3.6 Natuurinclusief bouwen

De bouw en verbouw dient op een natuurinclusieve manier plaats te vinden. Dit heeft ook zijn impact op de bebouwing die voor flora en fauna een toegevoegde waarde heeft. Dit zijn veelal technische oplossingen gekoppeld aan de bebouwing die extra verblijf-, nestgelegenheid opleveren. geldt voor alle drie de woningen:

- Nestpannen voor huismussen en andere vogels.
- Loze ruimte in overstek of dakgoot voor vleermuizen of gierzwaluwen.
- Ruimtes in spouwmuren geschikt maken voor vleermuizen.
- Opnemen van een bijenstein in de (zuid)gevel.
- Opnemen van een entreesteen voor vleermuizen in de gevel.



Streefbeeld: natuurinclusief ontwikkelen.



Afbeelding 40. Streefbeeld: bloem- en kruidenrijke vegetatie.



Afbeelding 41. Streefbeelden: mantel/zoom vegetatie.

5. Toekomstbestendig Landgoed de Tol

Het ontwikkelen van nieuwe natuur is gericht op het verbeteren van ecologische kwaliteit op het landgoed in de vorm van zoomvegetaties en bouseheer.

5.1 Landgoed

5.1.1 Compensatiemaatregelen Landgoed

Landgoed De Tol is in 1906 aangelegd in opdracht van de familie Van Heek. De tuinaanleg uit dat jaar is toegeschreven aan P.H. Watz. Hoewel originele ontwerptekeningen niet bewaard zijn gebleven, zijn de landschappelijke structuur en ontwerpgedachten in het terrein duidelijk herkenbaar. Het betreft onder meer een vloeiend verloop van paden, een afwisseling van dichte en open bos- en weidegebieden, lange zichtassen en los geplaatste boomgroepen. Tevens is water aanwezig in de vorm van een door het bos meanderende beek aan de noordzijde van het terrein en diverse gegraven watergangen.

In de loop der jaren is sprake geweest van achterstallig onderhoud binnen het park. Ter compensatie van de te verlenen vergunning worden de volgende herstel- en onderhoudsmaatregelen uitgevoerd. Dode en zieke bomen zullen worden gekapt en waar nodig herplant. De aanwezige beek wordt geschoond, onderhouden en waar nodig hersteld. De langs de beek aanwezige rododendrons worden gesnoeid, zodat de oorspronkelijke zichtlijnen worden hersteld.

Daarnaast zullen de drie aanwezige bruggen worden hersteld en waar nodig constructief versterkt. De “Appelhof”, een voormalige boomgaard in het bosgebied, zal worden ontdaan van dood hout en achterstallig onderhoud. De wandelpaden in het bos zullen worden hersteld en opnieuw begaanbaar worden gemaakt, zodat recreatief gebruik wordt gestimuleerd.

Tot slot zullen de toegangshekken aan zowel de Drienerbrakenweg als de Hengelosestraat worden hersteld en waar nodig vernieuwd. Deze maatregelen worden uitgevoerd ter landschappelijke en ecologische versterking van Landgoed De Tol en gelden als compensatiemaatregelen

5.1.2 Zoomvegetaties

De aanwezige bosranden op het gehele terrein zijn een karakteristiek onderdeel van het landgoed. In het beheer van het bos wordt reeds vele jaren rekening gehouden met overgangen van bos naar weide. Deze zone is ecologisch enorm waardevol (de bosranden fungeren als voedsel en schuilgelegenheid voor diverse fauna). De opbouw van de bosrand met een kern-, mantel- en zoomvegetatie is hierbij van belang. De zoom bestaat uit kruidachtige vegetatie en gaat geleidelijk over in struweel om te eindigen bij hoger opgaande bomen. De hoge bomen zijn momenteel al veel aanwezig langs de randen van de weides. Eventueel worden er nieuwe stroken struweel toegevoegd om de optimale mantel zoom vegetatie te creëren. Het (bloem- en kruidenrijke) grasland vormt de zoomvegetatie. De biodiversiteitswaarde van de zone neemt aanzienlijk toe wanneer een zoomvegetatie wordt toegevoegd. Zo’n overgangssituatie is waardevol voor veel fauna soorten. Ongewervelden zoals vlinders en libellen maar ook slakken en kevers profiteren van een zoomvegetatie en daarmee ook de dieren voor wie zij prooi vormen zoals vogels en kleine zoogdieren.

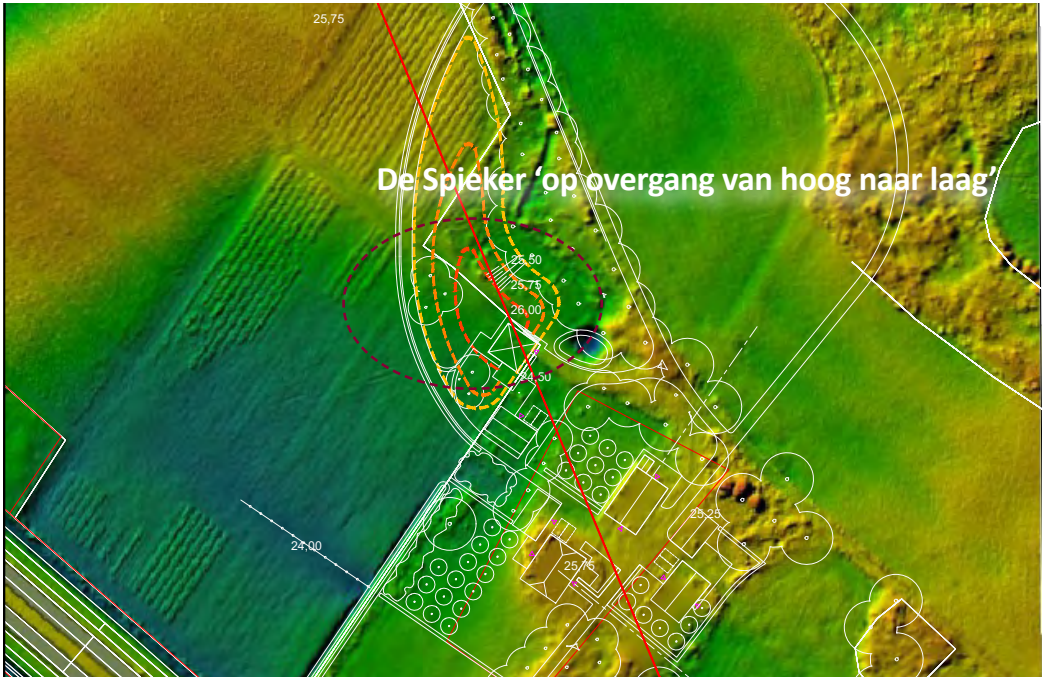
5.1.2 Bosbeheer

- Groepsgewijze kap in de grove dennen zorgt voor meer gelaagdheid in het bos en meer inheemse soorten (menging van loof- en naaldboomsoorten).
- Verwijderen van exoten (oa Amerikaanse vogelkers).

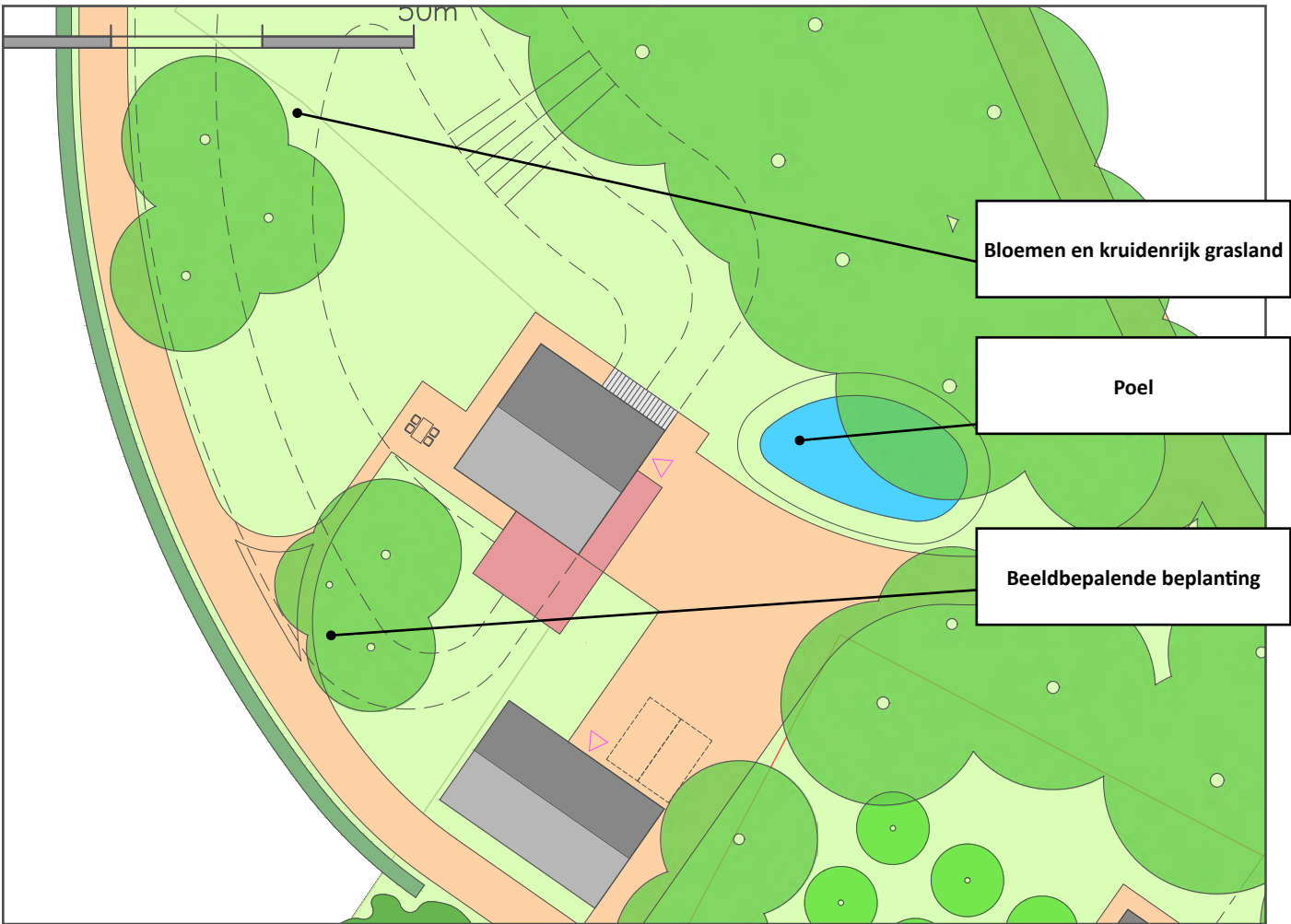
5.2 Spieker

De spieker komt aan de noordwestzijde van de oude boerderij- zodat de boerderij de beelddrager blijft bij aankomst vanaf de Hengelsestraat. Op de hierbij afgebeelde hoogtekaart is goed te zien dat de boerderij met schuur op een hoger gedeelte staat (geel- rood) en het omliggende terrein lager is (blauw- groen). Aan de noordwestzijde is de verhoogde ligging van de es duidelijk te zien, waarbij ook opvalt dat er een hogere uitstulping is richting de boerderij. Mogelijk door het eeuwenlange opbrengen van mest en plaggen vanuit de boerderij. De spieker wordt op de overgang van hoog naar laag, op het achtererf van de boerderij, gesitueerd. Met door het uitbaggeren en vergroten van de poel en het verhogen van het maaiveld van de westzijde van de Spieker, wordt dit hoogteverschil als bijzonderheid van de locatie, versterkt.

De bouwlocatie van de Spieker maakt op dit moment deel uit van het landbouwperceel, zodat daarvoor geen bomen of struiken verwijderd hoeven te worden. Ook de locatie van de bijbehorende schuur is niet beplant, waarbij de overige bomen en struiken zoveel mogelijk gespaard zullen worden omdat deze juist bijdragen aan een goede en snelle landschappelijke inpassing. Aan de westzijde van de Spieker komen er enkele bijzondere boomgroepen, waarbij het erf van de es zal worden afgeschermd door een scheerhaag van meidoorn. Dicht bij de Spieker zal het gras meer als gazon beheerd worden en in noordwestelijke richting is er veel ruimte voor een meer Bloem- en kruidenrijk grasland. De locatie van de bomen wordt afgestemd op zichtlijnen vanuit de Spieker naar het omringende landschap.



Afbeelding 42. AHN locatie van de Spieker,



Afbeelding 43. Inrichtings- en beplantingsplan Spieker



5.3 Erve Waanders

5.3.1 Fruitbomen

Rondom het erf wordt een aantal nieuwe fruitbomen geplant om de landschappelijke kwaliteit te vergroten en de biodiversiteit te stimuleren. In de voorgenomen ontwikkeling worden er appel, peer en kers soorten geplant.

5.3.2 Hagen en heesters

Om de setting van de bebouwing en tuin vorm te geven, wordt gebruik gemaakt van een inheemse haag. De haag krijgt een hoogte van circa 120 cm. De haag zorgt voor een groen raamwerk nabij de bebouwing en toegang tot oprit en zorgt voor een scheiding tussen het verschillende gebruik van het erf. De haag krijgt een robuuste vorm door deze twee rijen breed aan te planten (1 meter breed). Het toepassen van hagen verrijkt de lokale biodiversiteit. In de tuin rondom de woningen worden eventueel diverse heester soorten toegepast (bv. sporkehout, kamperfoelie, wilde lijsterbes, grauwe wilg, kornoelje, sneeuwbal en toverhazelaar).

5.3.3 Bloemen- en kruidenrijkgrasland

Met een bloemen- en kruidenrijke grasvegetatie hebben insecten weer een groter leefgebied, waardoor een steentje wordt bij gedragen aan het verminderen van de grootschalige insectensterfte waar Nederland mee kampt. Door ook vroegbloeiende bolgewassen te poten, wordt het voedselseizoen voor bijen verlengd. Het doel is zoveel mogelijk te verschrallen zodat de gewenste grasvegetatie zich ontwikkeld eventueel wordt een inheems kruidenmengsel ingezaaid.

Landschapselement	Soorten	(Aanplant)maat	Plantafstand	Aantal/opp.
Half- of hoogstamfruit boomgaard	appel, peer en kers	10-14 cm	5 - 10 m	31 stuks
Scheerhagen	veldesdoorn haagbeuk meidoorn	80-100 cm	5 stuks per m1 in twee rijen	+/- 200 m¹
Bloem- en kruidenrijk grasland	biologisch mengsel van Cruydhoeck of vergelijkbaar			1000 m²
Beeldbepalende bomen	Winterlinde, tamme kastanje, gewone beuk, wintereik	12-14 cm (kluit)		
Heesters	sporkehout, kamperfoelie, wilde lijsterbes, grauwe wilg, kornoelje, sneeuwbal en toverhazelaar	50-80 cm	2 st/m2	



Afbeelding 46. Streefbeeld: boomgaard.



Afbeelding 47. Streefbeelden: erfbomen.



Afbeelding 44. Streefbeeld: haag.



Afbeelding 45. Streefbeelden: vroeg bloeiende heesters.



Afbeelding 48. Streefbeeld: bloem- en kruidenrijkgrasland.



Afbeelding 49. Inrichtingsplan Erve Waanders (van Everdingen, 2025).

