

Ontwikkelplan Hof te Boekelo

Aanvullende informatie op oorspronkelijk Ontwikkelplan



Eelerwoude werkt

met passie aan een mooi

en groen Nederland

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

[Onze vestigingen](#)

088-1471100

info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 3266

Datum: 21-09-2022

Projectleider: [REDACTED]

Opgesteld: [REDACTED]

Gecontroleerd: [REDACTED]

Status: Definitief

Versie: 2

© 2020 Eelerwoude

Dit rapport is enkelzijdig opgemaakt.

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
2	Locaties Hof te Boekelo	4
2.1	Boekelerhofweg 50.....	4
2.2	Boekelerhofweg 75.....	4
2.3	Beldershoekweg 200	5
2.4	Wullenweg 101.....	5
2.5	Weerseloseweg ongenummerd	5
2.6	Kwinkelerweg ongenummerd	6
3	Afwaardering agrarische grond.....	7
4	Wijziging.....	9
	Bijlage 1	10
	Bijlage 2	11

1 Inleiding

Voorliggend document is een aanvulling op het oorspronkelijke ontwikkelplan van 16-11-2017. De gemeente heeft aangegeven behoefte te hebben aan een nadere mate van concreetheid en een actualisatie van de gewenste ontwikkeling. Alle op- en aanmerkingen die zijn aangegeven worden in dit document toegelicht. Het ontwikkelplan bestaat uit diverse locaties, in hoofdstuk 2 volgt per erf een toelichting. Vervolgens betreft hoofdstuk 3 een afwaardering van agrarische gronden naar natuur en tot slot staat in hoofdstuk 4 een kleine wijziging over de inhoud van het plan.

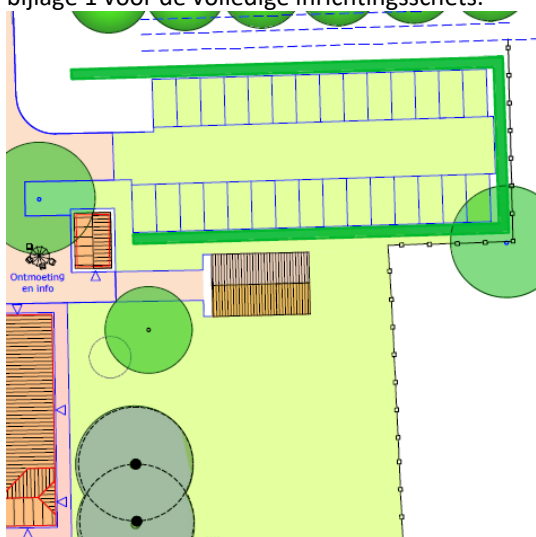
2 Locaties Hof te Boekelo

2.1 Boekelerhofweg 50

Deze locatie was onderdeel van het oorspronkelijke ontwikkelplan. Het vigerende bestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkeling mogelijk. Aanpassing van het vigerende bestemmingsplan is derhalve niet langer relevant.

2.2 Boekelerhofweg 75

Ten dienste van het hoofdgebouw op het erf, 'Boerderij 'n Plas' wordt een bijgebouw gerealiseerd, zie figuur 1. Deze zal bestaan uit een enkele kap. De locatie van het gebouw is bepaald doordat er onder het ten zuiden gelegen speel- /grasveld ondergrondse apparatuur bevindt zoals een warmtepomp, vetafscheider en meerdere septic tanks die bebouwing daar onmogelijk maakt. Een aanpassing van het bouwblok is hiervoor benodigd. Zie bijlage 1 voor de volledige inrichtingsschets.



Figuur 1: Uitsnede inrichtingsschets gewenste situatie

Het fietsenschuurtje van 25 m² dat op hiernavolgend figuur is aangegeven met een witte cirkel is ten dienste van 'Boerderij 'n Plas'. In figuur 3 is te zien dat deze nu in de woonbestemming en kadastrale begrenzing van het naastgelegen erf ligt. De kadastrale begrenzing zal worden aangepast waardoor het fietsenschuurtje ook

kadastraal bij de boerderij hoort, de begrenzing komt 20 centimeter over de heg heen te liggen ten gunste van het noordelijke perceel. Een aanpassing van de bestemmingsvlakken is benodigd.



Figuur 2: Fietsenschuurtje

2.3 Beldershoekweg 200

Het oude varkensschuurtje aan de Beldershoekweg 200 wordt op korte termijn gesloopt. De schuur heeft een oppervlakte van circa 106 m², zie figuur 3.



Figuur 3: Beldershoekweg 200

2.4 Wullenweg 101

Aan de Wullenweg 101 stonden twee oude kippenhokken in slechte staat. De asbesthoudende schuren zijn gesaneerd. Overige bebouwing op het erf blijft staan. De hele locatie is nu volledig asbestvrij door toepassing van nieuwe dakbedekking. Met de sloop van de twee schuren van circa 62 m² is het authentieke karakter van het erfensemble versterkt.

2.5 Weerseloseweg ongenummerd

Op het perceel aan de Weerseloseweg stond een oude schuur van circa 100 m², zie luchtfoto hiernavolgend (figuur 4). Deze locatie is reeds gesloopt. In bijlage 2 is een brief opgenomen waarin Gemeente Enschede

aangeeft dat de schuur als landschapsontsierend is beoordeeld en dat deze meters zijn vastgelegd. Vervolgens is direct overgegaan op sloop van de schuur.



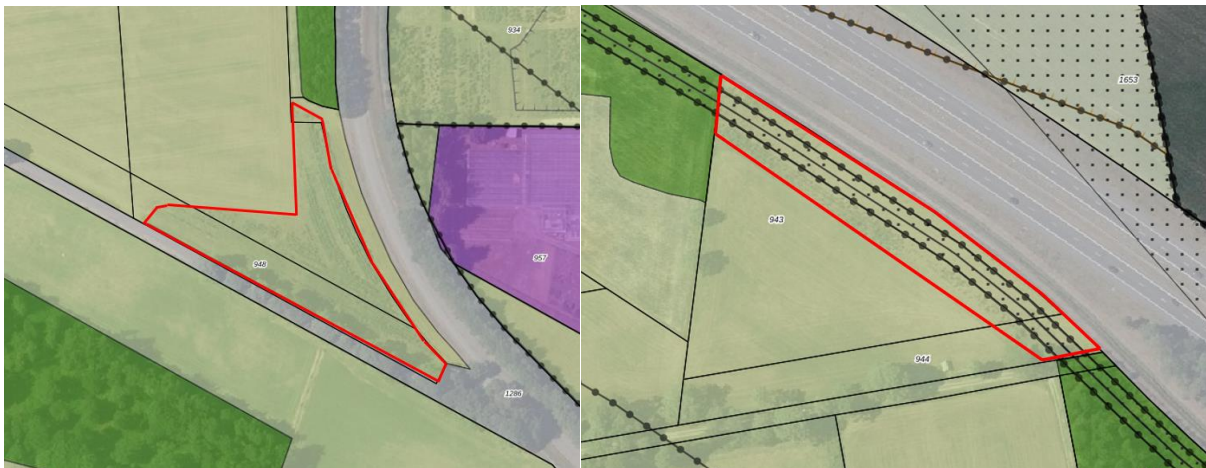
Figuur 4: Locatie Weerseloseweg

2.6 Kwinkelerweg ongenummerd

Voor de locatie aan de Kwinkelerweg wordt op dit moment met de beoogd erfpachter gesproken over de nadere detaillering van het schetsontwerp, het gebruik van materialen indeling etc. Voorgenomen is om zoveel mogelijk bouwmaterialen van het landgoed te gebruiken; zoals inlandse Eik en Douglas.

3 Afwaardering agrarische grond

Er zullen meerdere agrarische percelen deels worden afgewaardeerd. Deze percelen kennen nu de bestemming 'Agrarisch met waarden' en krijgen dan de bestemming 'Natuur'. De percelen zijn gelegen op de hoek van de Kwinkelerweg met de Hogedijk (perceel A), en de Wullenweg (perceel B) (zie figuur 5). De gronden zijn reeds ingeplant met gemengd naald- en loofhout. Ten aanzien van perceel B is er over het inplanten intensief overleg geweest met Gasunie en Nouryon (AKZO) in verband met aanwezige leidingen. Voor perceel A betreft het een oppervlakte van circa 6.450 m² en voor perceel B circa 5.080 m².



Figuur 5: De rode vlakken geven weer welk deel wordt afgewaardeerd van agrarisch naar natuur (links perceel A, rechts perceel B)

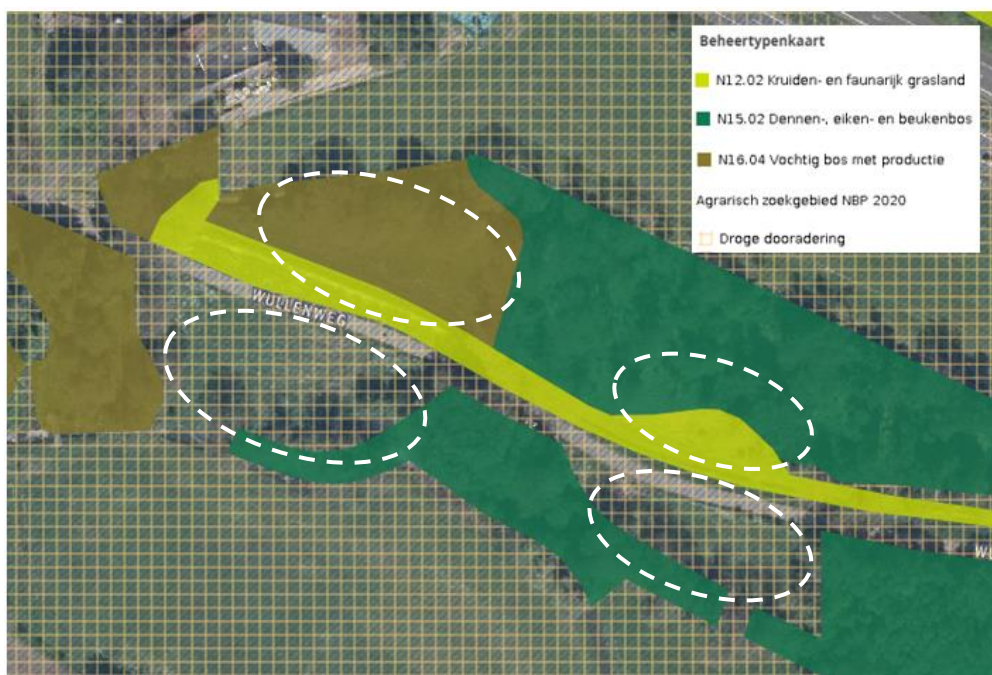
De aanplant van de bos en landschapselementen op deze locatie is reeds meegenomen in het ontwikkelplan, echter de afwaardering ervan nog niet. Tezamen wordt er ruim 11.590 m² agrarische grond afgewaardeerd.

Bij een cultuurgrond waarde van circa 65.000,- per hectare en een natuurgrond waarde van circa € 10.000,- per hectare bedraagt de afwaardering circa € 63.750,-.

Daarnaast bevinden zich aan de Wullenweg vier kleine agrarische percelen met een totale gezamenlijke oppervlakte van 6.245 m². Deze percelen worden hebben de bestemming 'Agrarisch' en worden afgewaardeerd naar 'Natuur'. Afwaardering van een oppervlakte van 6.245 m² bedraagt circa €34.350,-. Deze percelen zijn in figuur 6 weergegeven met witte cirkels. Figuur 7 laat zien dat de noordelijke percelen in de natuurbeheertypenkaart van provincie Overijssel zijn opgenomen wat duidt op al enige aanwezige kwalitatieve ecologische waarden. Een natuurbestemming waarin deze waarden een betere borging krijgen is dan ook gewenst. De zuidelijke percelen zijn aangemerkt als zoekgebied voor Agrarisch Natuurbeheer (droge dooradering). Toevoeging van deze percelen aan de natuurbestemming zou daarom een kwaliteitsimpuls geven aan de ecologische waarden ter plaatse. Het natuurbeheertype voor de zuidelijke percelen die nog geen natuurbeheertype is nader te bepalen natuurbeheertype. Maar gedacht wordt aan een bostype met als hoofdboomsoort inlandse eik voor het zuidwestelijke perceel. Voor het zuidoostelijke deel wordt gedacht aan een broekbostype met als hoofdboomsoort zwarte els. Deze inrichtingskosten worden ook gedragen door het landgoed.



Figuur 6: Agrarische percelen



Figuur 7: Atlas van Overijssel, Natuurbeheertypenkaart 2020

4 Wijziging

De eerder voorgestelde bestrijding van Japanse Duizendknoop en Amerikaanse Vogelkers wordt, mede op advies van de Heer Van der Spek, niet opgenomen in het plan. Het blijkt vrijwel niet mogelijk deze maatregelen juridisch te borgen.

De verjonging van de laan, met laanbomen van inlandse eik, aan de Boekelerhofweg is reeds opgenomen in het oorspronkelijke ontwikkelplan. De gehele verzorging van de laan, zoals onder andere; het inboeten (vervangen van bomen die zijn afgestorven) het regelmatig opkronen, vormsnoei, het aanbrengen van Tonkin-stokken om daarmee een doorgaande rechte stam te verkrijgen is een kostbare aangelegenheid voor het landgoed. Daarnaast wordt ook met regelmaat de gehele berm onderhouden in de vorm van maaien en dat door de aanwezigheid van de laanbomen een tijdrovende bezigheid is.

Tot slot is het landgoed is voornemens om samen met de gemeente Enschede tot een afwaardering van de Wullenweg te komen. De Wullenweg wordt momenteel veelvuldig gebruikt als sluiproute. Het voorstel is om de weg af te waarden naar een enkel gebruik voor bewoners en aanliggende eigenaren/ gebruikers. Het verdere gebruik zal bestaan uit fietsen en wandelen. Een van de ideeën die het landgoed reeds eerder heeft geopperd bij de gemeente is het aanplanten van vruchtbomen langs de weg. Dit heeft vooralsnog geen zin omdat de weg veelal wordt gebruikt als dumpplek voor huishoudelijk afval, racebaan en tot grote ergernis de laatste tijd zelfs voor het illegaal dumpen van drugsafval. Dit wordt binnenkort in een overleg met de betrokken wethouders besproken.

Dit is ook gunstig voor verdere inrichting met vruchtbomen en het ontwikkelen van bloem- en kruidenrijke bermen, met als ultieme doelsoort de Zwarte rapunzel die aan de Boekelerhofweg en de Beldershoekweg nog wordt aangetroffen.

Bijlage 1

Schets Boekelerhofweg 75

Bijlage 2

Brief Gemeente Enschede

Bijlage 3

Verleende omgevingsvergunning



Eelerwoude

www.eelerwoude.nl