LANDGOEDVERSTERKINGSPLAN
LANDGOED HET STROOT



Arnold Enklaar

Enschede, maart 2023

Inhoud

1. Inleiding
2. Geschiedenis
3. Huidige functies en gebouwen
4. Overheidsbeleid
5. Gerealiseerd
6. Beleid en toekomstvisie eigenaren
7. Nieuwe economische drager: Erve Brinkcate
8. Rood-voor-groenregeling
9. Buitenplaatsenregeling
10. Groene begroting
11. Samenvatting

Bijlagen

1. Inleiding

Meer dan twintig jaar geleden (2002) werd een landgoedversterkingsplan opgesteld voor landgoed Het Stroot door ing. G.J. Liet. Bij het doorlezen daarvan blijkt dat veel van de inhoud inmiddels door de tijd is ingehaald.

Een deel van het overheidsbeleid is veranderd. In die twintig jaar is bovendien veel werk op het landgoed verricht. Sommige problemen die toen speelden zijn inmiddels opgelost en een aantal uitvoeringsprojecten die toen zijn geformuleerd zijn de afgelopen jaren glansrijk afgerond. Aan de andere kant zijn er ook werkzaamheden blijven liggen en er is één probleem dat blijvend om een oplossing vraagt: de economische duurzaamheid van het landgoed. Om die reden is dit Landgoedversterkingsplan opgesteld, dat geënt is op het oudere plan. De nadruk ligt hierin op het voorstel voor een nieuwe economische drager en nieuwe investeringen in groen.



Landhuis Het Stroot

2. Geschiedenis

De geschiedenis van Het Stroot gaat ver terug in de tijd. In een oorkonde uit 1338 wordt het erf voor het eerst genoemd als ‘Thon Strode’, wat wil zeggen ‘in het natte kreupelhout’.

Het Stroot was eeuwenlang adellijk bezit, zoals in die tijd voor de meeste hoeven gold. Wanneer de boerderij precies in handen is gekomen van de stad Enschede is niet bekend, maar dat moet vòòr 1600 zijn gebeurd, want in het belastingregister van 1601 wordt vermeld: ‘Strotman, tobehorende der stadt Enschede’. De Franse bezetter liet de stad Enschede met forse geldzorgen achter, reden voor het stadsbestuur om in 1819 Het Stroot met alle bijbehorende gronden te verkopen. De koopster was de 37-jarige Johanna Berendina Roessingh-van Heek. Daarmee kwam Het Stroot in handen van de textielfamilie Van Heek. Johanna Berendina liet op Het Stroot – op enige afstand van de oude hoeve – een buitenhuisje bouwen, zodat ze nu en dan zich op het bezit kon verpozen. Dit vormt de kern van de huidige villa.

In 1865 werd Het Stroot geveild; uit de verkoopadvertentie weten we dat het inmiddels ging om ‘Een zeer logeabel heerenhuis, koetsierswoning, stalling, schuur, tuin, wandelingen, vijver, uitmuntende bouw- en weilanden, dennen-, akkermaals- en andere bosschen, enz.’. Het Stroot omvatte toen 25 hectare.
De koper op de veiling was Gerrit Jan van Heek, een zoon van Johanna Berendina’s broer Helmich van Heek. Gerrit-Jan gaf opdracht een landschapspark aanleggen aan Dirk Wattez. Tevens liet hij het huis in 1884 aanzienlijk vergroten.

Gerrit Jan bezat tevens het enkele kilometers westelijk van Het Stroot gelegen landgoed Hof te Boekelo. Toen eind 19de eeuw de Twekkeler marke tot verdeling van de woeste gronden overging, zag Gerrit Jan kans beide landgoederen met elkaar te verbinden, waardoor een aaneengesloten landgoed ontstond van enkele honderden hectares met daarop een tiental pachtboerderijen. De woeste gronden werden grotendeels ontgonnen en ontwikkeld tot bos en landbouwgrond, al bevindt zich op Het Stroot nog altijd een perceel met heide en vennen, dat refereert aan de marketijd.

In de 19de en de eerste helft van de 20ste eeuw ontwikkelde de textielindustrie zich in Twente tot dé economische motor van de regio. Dat had niet alleen sociaaleconomische gevolgen, maar beïnvloedde ook in sterke mate het Twentse landschap. Veel van de textielfabrikanten kochten grond in het buitengebied, niet alleen als belegging, maar ook als tegemoetkoming aan hun behoefte aan natuurschoon, rust en ontspanning – iets wat nog eens versterkt werd door de aanleg van buitenplaatsen met bijbehorende bossen, lanen, tuinen en parken. Hun passie voor de jacht heeft eveneens bijgedragen aan het ontstaan van een afwisselend landschap met bossen en door houtwallen omringd akkerland.

Via de zoon van Gerrit Jan, Arnold Helmig, en weer diens jongste dochter Mechteld, kwam Het Stroot in 2006 handen van haar kinderen Arnold en Marlies Enklaar. Bij een boedelverdeling in 1986 waren Stroot en Hof te Boekelo inmiddels weer van elkaar gescheiden. Het Stroot is momenteel rond de 70 hectare groot en sinds jaar en dag in een NSW-BV ondergebracht (zie **Bijlage 1** met een overzichtskaart). Het wordt omringd door de landgoederen Christinalust, Paskamp en verscheidene boerenlandgoederen in Twekkelo.

3. Functies

3.1 Gebouwen
De buitenplaats Het Stroot omvat naast het landhuis – waarin de familie woont en bovendien een wooneenheid wordt verhuurd – een koetshuis, een boerderij, twee oude schuren (de ‘Zwarte schuur’ en de ‘Tuinbouwschuur, uit het begin van de 19de eeuw). Verderop op het landgoed ligt nog een kleine pachtboerderij (Haimersweg 200).

De hoofdboerderij van Het Stroot (Rijksmonument) is sinds 2006 uitgegeven in erfpacht. De kleine pachtboerderij wordt nog bewoond door de pachter. Het koetshuis (Rijksmonument) is in 2011 grondig gerestaureerd en wordt nu verhuurd als kantoorpand aan diverse bedrijven. De Zwarte schuur (Rijksmonument) wordt gebruikt voor opslag voor het landgoed. In de Tuinbouwschuur (geen monument) wordt het tuingereedschap opgeborgen en bevinden zich een werkplaats en een kantine voor degenen die werkzaam zijn in tuin en bos. In het park aan de rand van een weide ligt het houten ‘Speelhuisje’, eveneens een Rijksmonument, dat in zeer slechte staat verkeert.


De buitenplaats Het Stroot: boerderij, koetshuis en villa

3.2 Tuin en park
Tuin en park van het Stroot zijn aangewezen als Rijksmonument. De landschappelijke parkaanleg van Wattez senior (na 1875) en junior (rond 1921), met de latere aanvullingen van de Haagse tuinarchitect Th.J. Dinn (1925) en Mien Ruys (ca. 1935), is nog redelijk aanwezig, alhoewel de structuur dreigt te verdwijnen. Het vijvertuintje van Dinn op Het Stroot is van cultuurhistorische waarde omdat er in Nederland nauwelijks werk van hem bewaard is gebleven.

Het oudste deel van het landschapspark bestaat uit de Oude Allee: een 800 m lange, slingerende beukenlaan uit de tijd van Johanna Berendina Roessingh-van Heek (circa 1840). De conditie van de bomen in deze U-vormige laan was zo slecht dat de familie zo’n 10 jaar geleden driekwart ervan op eigen rekening heeft gekapt en opnieuw ingeplant. Het deel van de laan dat zich het dichtst bij het huis bevindt moest enkele jaren geleden geveld worden om omwaaien en onveilige situaties door vallende rotte takken te voorkomen en is nu weer opnieuw ingeplant.

De familie Enklaar spant zich ervoor in de tuin en het park fasegewijs weer in oude luister te herstellen. Het terugbrengen van het oorspronkelijk strakke ontwerp aan de tuin van Piet Wattez (herprofilering tuinpaden en terugbrengen heggen en bloembedden) en het uitbaggeren van de vijver en daarop uitkomende sloten staan daarbij bovenaan de prioriteitenlijst.

3.3 Natuur en landschap

Alle landbouwgronden van Het Stroot zijn begrensd als beheersgebied in het natuurgebiedsplan Zuid-Twente. Er wordt geprobeerd om zoveel mogelijk de landbouw uit de jaren ’50 te benaderen toen een goede balans tussen natuur en landbouw voor een grote biodiversiteit zorgde. Er is gekozen om geen snijmais op het landgoed te verbouwen (ondanks de hoge opbrengsten). Op de akkerbouwpercelen wordt alleen graan verbouwd. Voor vrijwel alle graslanden is een 1 juni beheer met de pachter afgesproken: Er mag niet gemaaid of beweid worden vóór 1 juni. De bedoeling is dat dit leidt tot een ecologisch en landschappelijk waardevollere vegetatie. Bovendien zorgt het late maaien ervoor dat reekalveren en jonge hazen gespaard blijven.

Het Stroot is een middelgroot en kwetsbaar landgoed met een grote afwisseling van landschapstypen. Het omvat gemengde bossen, productiebossen met naaldhout, een heideveld, weiden en akkers en een paar fraaie lanen. De afgelopen jaren zijn op twee plaatsen nieuwe houtwallen aangelegd.

Bijzonder is het natte heideterrein het ‘Zwarte Ven’, waar o.a. Wilde Gagel, Kleine Zonnedauw, Moeraswolfsklauw, Moerashertshooi en Vlottende Bies voorkomen. Dit terrein is enkele jaren geleden ontdaan van houtopslag en het centrale ven is uitgebaggerd. In 2007 zijn 2 ha heide geplagd afgeplagd om de jonge hei weer een kans te geven. Ook is tweemal steenmeel gestrooid in het terrein om de verzuring van de bodem tegen te gaan. Winter 2022-2023 heeft de vrijwilligersploeg van Enhoe een derde van het terrein ontdaan van opslag van den, berk en vuilboom.

3.4 Landbouw

Een deel van de landbouwgrond is in eigen beheer, een ander deel is in gebruik bij een boer uit de buurt met zoogkoeien. Deze exploitatievorm zorgt voor een continue (doch vrij geringe) inkomstenbron voor het landgoed, is flexibel en draagt bij aan het behoud van de agrarische structuur van Twekkelo. Sinds tien jaar wordt er op het landgoed 4 ha graan verbouwd. De extensieve landbouw met graan en zoogkoeien is goed voor de instandhouding van het hoogwaardige coulisselandschap in deze regio en versterkt de belevingswaarde en biodiversiteit. Vanwege de hoge eisen aan het grondgebruik (laat maaien, geen scheuren van de grasmat, geen gebruik van landbouwgif en verbouw van graan in plaats van mais) betaalt de pachter slechts een lage pacht. Het landgoed subsidieert dus intern dit extensief agrarisch beheer. De gederfde inkomsten uit landbouw worden goedgemaakt door de opbrengsten uit verhuur van opstallen.



Typerend voor de landbouw op Het Stroot: zoogkoeien en graanverbouw

3.5 Bosbouw

Het beheer van de bossen levert vrijwel geen rendement op. De kosten en opbrengsten kunnen in evenwicht blijven door, waar mogelijk, te kiezen voor selectieve uitdunning en natuurlijke verjonging, niet voor kaalkap en massale inplant. Daardoor ontstaat er ook meer variatie in leeftijd in de opstand.

De Douglas voelt zich goed thuis op Het Stroot: hij vertoont snelle groei en veel spontane verjonging. Wel hebben oudere exemplaren vaak last van hartrot, waardoor de waarde van het hout flink omlaaggaat. Waar de ontwikkeling van eikenbos is gewenst of een laan wordt verjongd is plantwerk (met herhaalde inboet) noodzakelijk. De kosten hiervan zijn echter hoger dan de opbrengst van het hout. Verder blijft de terugdringing van te ver uitgezaaide rododendrons en natuurlijk de vogelkers een voortdurende zorg, evenals de bestrijding van zich voortwoekerende Japanse duizendknoop.

Grote zorg zijn de steeds droger wordende zomers. Vooral de oude beuken hebben hieronder zwaar te leiden, omdat ze ondiep wortelen en niet in staat zijn zich aan de lagere grondwaterstand aan te passen. Dit heeft tot gevolg dat de afgelopen jaren vele dode oude beuken moest worden gekapt. De Douglas kan beter tegen droogte dan de fijnspar, maar van de laatste soort zijn maar weinig exemplaren op het landgoed aanwezig.



Gevelde Douglasdennen met hartrot

3.6 Recreatie

Landgoed Het Stroot is vrijwel geheel opengesteld voor recreatief gebruik, samenhangend met de verplichting zoals gesteld in de Natuurschoonwet – iets waar dagelijks gebruik van wordt gemaakt. Behalve in de directe omgeving van het huis en op het Zwarte ven, waar rustgebieden zijn ingesteld, zijn wandelaars op het hele landgoed van welkom.

Sinds 2011 is Het Stroot aangesloten bij de Tuinenstichting. Sindsdien is het park rond de villa op afspraak te bezichtigen; een toenemend aantal malen per jaar worden groepen belangstellenden rondgeleid door de eigenaren zelf. Ook doet Het Stroot mee aan open tuinendagen van Groei en Bloei en Overijsselse buitenplaatsendagen.

Recreatie en toerisme vormen op dit moment echter geen economische pijler onder het landgoed, in tegenstelling tot het omringende Twekkelo. Hier zijn de afgelopen jaren verscheidene initiatieven op dit gebied ontplooid (theetuin, boerderijlogies, paardenpension, B&B), die uiteraard ook weer profiteren van de nabijheid van Het Stroot.

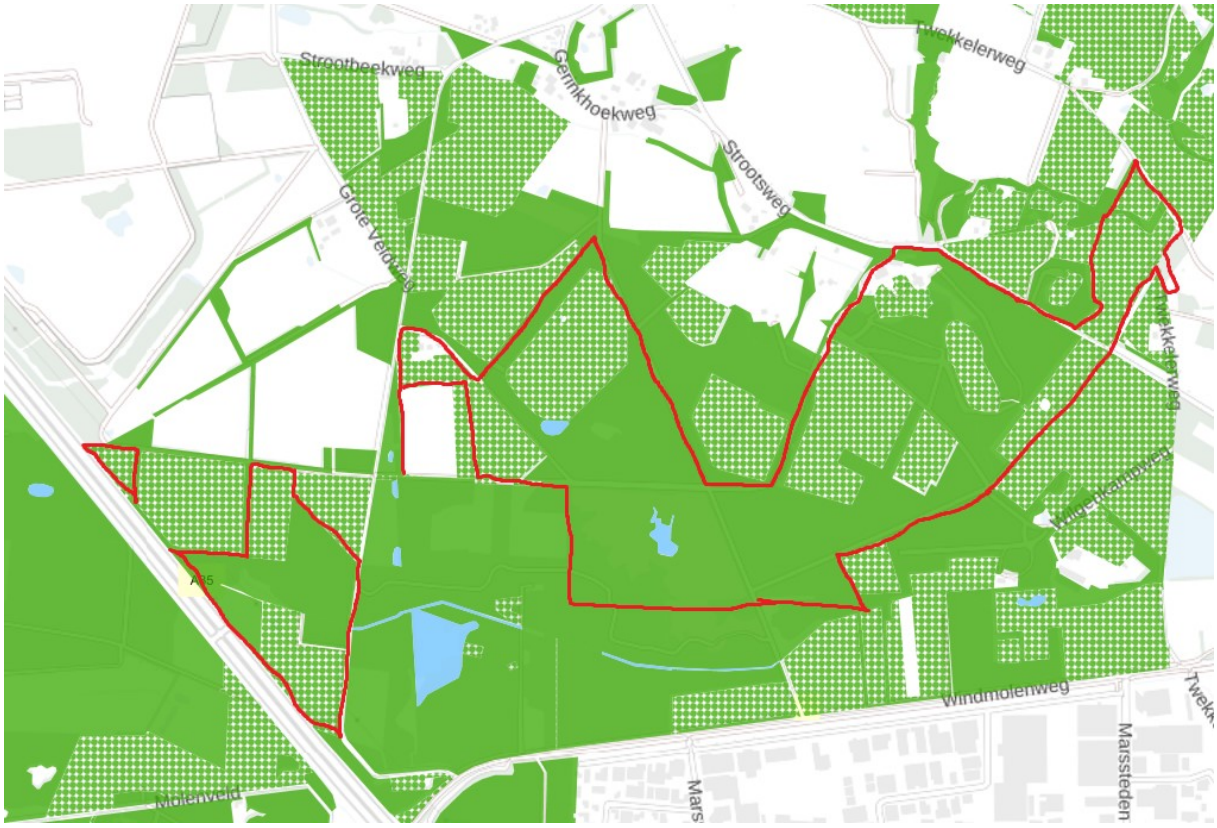
3.7 Cultuurhistorie

Het landhuis zelf, met de nabijgelegen boerderij, het koetshuis, speelhuisje en de zwarte schuur, is met de omliggende tuin- en parkaanleg aangewezen als beschermd Rijksmonument. Deze status als rijksmonument levert voor de gebouwde elementen toegang tot restauratie- en onderhoudssubsidies (BRIM). In dat kader wordt 50% van evt. restauratiekosten vergoed, terwijl de eigenaar de overige 50% moet dragen. Het Stroot maakt ook gebruik van de groene BRIM voor het park, bedoeld voor het onderhoud (niet restauratie!) van historische tuinen.

4. Overheidsbeleid

4.1 Provincie

In de Omgevingsvisie op de kaart van Ontwikkelingsperspectieven is Het Stroot aangegeven als landgoed gelegen in een aaneengesloten structuur van natuurgebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN)



Het Stroot in NNN Rode lijn = omvang van Het Stroot (2023).

Zowel de huidige gronden Het Stroot als de percelen die de eigenaren de afgelopen jaren hebben aangekocht, liggen in de aaneengesloten structuur van NNN. Sinds 2020 is dit deel van NNN door een ecoduct verbonden met de natuurgebieden ten westen van de A35 (Hof te Boekelo). Bovendien is de ecologische verbindingszone (evz) door het noordelijk deel van Twekkelo naar Driene inmiddels voltooid, waardoor directe aansluiting bestaat met de boscomplexen en natuurterreinen ten noordwesten van Enschede.

In het natuurbeheersplan Overijssel 2016 zijn de gronden van Het Stroot aangemerkt als ‘park of stinzenbos, droog bos met productie-, dennen-, eiken- en beukenbos, zwak gebufferd ven, natte heide, droge heide, en botanisch waardevol grasland’.

4.2 Gemeente

Twekkelo ligt ingeklemd tussen hoog dynamische urbane functies van de steden Hengelo en Enschede. In de nota ‘Ruimtelijke Oriëntatie 2030’ van de Netwerkstad Twente staat het

toekomstperspectief geschetst voor deze steden en omliggende groene gebieden. Het Stroot is op de Plankaart aangegeven als een apart blokje met de functie ‘groene long met hoge landschappelijke en ecologische waarde’.

Het Stroot valt binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Noordwest’ dat in 2015 is vastgesteld.



In de *Visie Landelijk gebied* (p. 8) valt het Stroot met Twekkelo onder de landschappen van zeer hoge waarde (hoogste categorie) en dus een gebied waar nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden ‘ingepast’ (p. 31). Enschede hecht waarde aan het voortbestaan van de landgoederen en biedt daarbij actieve steun (p. 55). Enschede wil graag haar profiel als stad met veel landgoederen benutten (p. 40).

In de *Gids Buitenkans* (2022) heeft de gemeente Enschede zeer uitgebreid haar beleid voor het buitengebied beschreven en tevens de ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt.

De *Gids* geeft precies aan welke eisen er gesteld worden aan gebruikmaking van de rood-voor-groenregeling (p. 42). Het moet gaan om het aanleggen van een nieuw landgoed van minimaal 10 ha. Tenminste 30% van dit nieuwe landgoed dient te bestaan uit nieuw bos of andere natuurdoeltypen conform de Natuurschoonwet. Ter compensatie mag dan een hoofdgebouw van minimaal 1.000 m^3 en maximaal 1.500 m^3, met maximaal 500 m^3 aan bijgebouwen, worden gebouwd. De eigenaren van Het Stroot willen graag een beroep doen op de systematiek van deze regeling, wat hieronder zal worden toegelicht.

In de vorige *Gids Buitenkans* werden ook nieuwe mogelijkheden voor bestaande landgoederen geschetst. Voor zeven buitenplaatsen rondom Enschede, waaronder Het Stroot, is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen, werken, recreatie en toerisme mogelijk, met als achterliggende gedachte die landgoederen daarmee financieel te ondersteunen (p.28). De totale inhoud van de nieuwe bebouwing mag maximaal 50% bedragen van de inhoud van het aanwezige hoofdgebouw. Zo staat beschreven in de eerste versie van de Gids Buitenkans uit 2008, die vanaf het begin de basis vormde voor de gesprekken met de gemeente. Omdat het

landgoed al van 2007 met de gemeente in gesprek is en voor de inwerkingtreding van de Gids Buitenkans 2022, kan beroep worden gedaan op de overgangsregeling.

4.3 Waterschap

Door en langs het landgoed lopen twee beken, de Strootbeek (of Elsbeek) die min of meer op het landgoed ontspringt en de Makkenbroekerbeek (of Twekkelerbeek) die feitelijk in de stad Enschede begint en veel water ontvangt uit de riooloverstort Stadsveld, naast grond- en hemelwater vanuit de bedrijventerreinen.

Het waterschap (Onderhoudbeheerplan Beken Twekkelo 2004-2014) wil waar mogelijk meewerken aan het opheffen van de waterproblemen op Het Stroot; bomen en planten hebben daar geregeld sterk te lijden onder een te lage waterstand. Het opheffen van de verdroging van het heideterrein het Zwarte Ven heeft daarbij prioriteit, maar men streeft ook naar het zo lang mogelijk watervoerend maken van beide beken. Mogelijkheden ter verbetering hiervan zijn onder meer

- grondwaterpeilverhoging in de omgeving,
- het verondiepen en verbreden van de Makkenbroekerbeek,
- het afkoppelen van hemelwaterafvoer in het stedelijke gebied en dit water naar beide beken leiden, en ten slotte
- het optimaliseren van de retentiecapaciteit op Het Stroot en omgeving.

Op het terrein van retentie is echter de afgelopen tien jaar weinig vooruitgang geboekt. Er is geen oplossing gevonden voor het structureel watergebrek in de Strootbeek. Het landgoed probeert door het blokkeren van een duiker in de Strootbeek langer het water vast te houden rond het park. De Makkenbroekerbeek, die gevoed wordt een bergingsvijver aan de Twekkelerbeekweg, voert soms vervuild water mee omdat de bergingsvijver ook water van de riooloverstort ontvangt.

4.4 Herinrichting Enschede-Zuid

Het landinrichtingsplan geeft aan dat voor dit gebied gezocht wordt naar een duurzaam en vitaal samengaan van de functies landbouw, natuur en recreatie (eigenlijk wil men één groot landgoed maken van het hele gebied). In 2013 is het definitieve toedelingsplan vastgesteld.



Plankaart Herinrichting Enschede-Zuid

De herinrichtingscommissie heeft de Zwarte Vennenweg en de Hofdijk voorzien van wegafsluitingen voor het gemotoriseerd verkeer. Het Stroot wordt daarmee rustiger en bevrijd van sluipverkeer, crossers en personen die afval willen dumpen.
Er is inmiddels door Het Stroot meegewerkt aan de aanleg van een kleine faunapassage onder de Strootsweg door. Aanvankelijk was het de bedoeling om alle beekbodems toe te delen aan het waterschap, maar de herinrichtingscommissie heeft na bezwaren toegezegd dat dit voor NSW- landgoederen niet het geval zou zijn.

In de Landinrichting is Het Stroot wel overbedeeld met 0,58 ha landbouwgrond aan de Twekkelerweg die direct grenst aan een perceel dat Het Stroot heeft verworven verworven ten behoeve van de plannen die hieronder worden toegelicht. De overdracht heeft op 1 januari 2014 plaatsgevonden.

4.5 Ecologische verbindingszone Boekelerhoek-Twekkelo (Stroot)-Driene
Inmiddels is de ecologische verbindingszone tussen Twekkelo en Driene grotendeels uitgevoerd (plan Kristalbad). In het kader van de Herinrichting is de kanaalzoom door middel van groene stroken langs waterlopen verbonden met het bosgebied van Het Stroot. Daarvoor is in 2012 een kleinwildtunnel onder de Strootsweg aangelegd. Deze ecologische verbindingszone is bekroond met een ecoduct over de A35.

Na jaren van uitstel zijn in 2020 de plannen voor het aanleggen van een ecoduct uitgevoerd dat Het Stroot weer met de Hof te Boekelo ten westen van A35 verbindt. Het landgoed heeft aan de totstandkoming bijgedragen door mee te werken bij de omlegging en verbreding van de Makkenbroekerbeek en door aankoop van extra grond waar het ecoduct op wordt aangelegd.



Ontwerp voor het ecoduct over de A35

5. Gerealiseerd

Sinds het opstellen van het vorige landgoedontwikkelingsplan in 2002 is er veel gebeurd op Het Stroot. Degenen die er vaak komen wandelen, zullen de stapsgewijze verbeteringen zeker niet zijn ontgaan. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste veranderingen en verbeteringen:

1. De hoofdboerderij is in 2006 in erfpacht uitgegeven. De nieuwe eigenaar van de opstal heeft de boerderij grondig gerestaureerd volgens de voorschriften van het erfpachtcontract. Tevens is het oude bakhuisje opnieuw opgebouwd in oude stijl.
2. De Tuinbouwschuur, die op instorten stond, heeft een nieuw dak gekregen en is ook verder gerenoveerd. Deze herbergt nu het tuingereedschap, een werkplaats en een kantine voor medewerkers.
3. De zandstenen poort (afkomstig van het Huis te Hengelo) is met subsidie van RACM en Provincie geheel gerestaureerd, met inbegrip van de twee gebeeldhouwde leeuwen die gestolen waren. Ook het houten inrijhek is geheel vernieuwd naar het voorbeeld van het bestaande verrotte hek.



4. De houten poort bij de boerderij en de tuinpoort zijn geheel vernieuwd volgens het voor Het Stroot typische model. Ook zijn een paar slagbomen aan het begin van bospaden vernieuwd.
5. Op een aantal percelen zijn de dode eiken verwijderd en honderden nieuwe eiken ingeplant.
6. In 2007 is 2 ha heide van het Zwarte Ven geplagd.
7. De Japanse duizendknoop, een agressieve exoot, is door gericht pleksgewijs spuiten op een aantal plekken bijna uitgeroeid.
8. In 2009 is een vaste tuinman in dienst genomen voor drie dagen per week. Door deze vaste bekwame kracht is het mogelijk geworden om het verval van tuin en park te stoppen en een begin te maken met stapsgewijze restauratie van de tuin. De tuinman doet in de winter ook boswerkzaamheden.
9. In 2010-2011 is het vervallen koetshuis geheel gerestaureerd met subsidie van RACM en Provincie en ingericht als kantoorgebouw.



Koetshuis voor restauratie



Koetshuis na restauratie

10. Er is een begin gemaakt met het terugsnoeien van de begroeiing langs de paden. Elke winter wordt ongeveer tweehonderd meter aangepakt door de tuinman, met ondersteuning van een groep werkkrachten van Aveleijn.
11. Elk jaar wordt een deel van de afrastering van eiken palen langs de weiden vervangen waar die verrot zijn. Daarvoor worden eikenstammen uit eigen bos gebruikt die met een kloofmachine worden gekloofd.
12. Elke winter wordt op een paar plekken bijgepoot, hetzij in de beukenlaan, hetzij in het bos waar eerdere aanplant is doodgegaan of moet worden aangevuld.
13. Sinds vele jaren is een groep van Aveleijn op vrijdag actief met klussen in het groen.
14. Sinds 2009 zijn meer dan 8 ha landbouwgrond bijgekocht en onder de NSW gebracht in het kader van de plannen die hieronder nog verder worden uiteengezet.
15. In 2012 en 2013 heeft op grote schaal dunning plaatsgevonden in de naaldhoutpercelen. Daarmee is ruimte gemaakt voor natuurlijke verjonging en meer variatie in leeftijd in de opstand.
16. In 2018 is het resterende deel van de Oude Allee (anno 1845) gekapt en opnieuw met beuken ingeplant. Tijdens de afgelopen droge zomers zijn de jonge bomen wekelijks van water voorzien en hebben vrijwel alle bomen de extreme weersomstandigheden doorstaan.
17. In 2020 zijn twee nieuwe houtwallen aangelegd en zijn stroken beplanting met bomen en struiken aangelegd nabij het ecoduct.

6. Beleid en toekomstvisie eigenaren

De eigenaren van Het Stroot zijn zich ervan bewust dat juist de verscheidenheid van het landschap bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het landgoed. Binnen het landgoed zijn dat de historische buitenplaats met tuin en park, een oud hoevenlandschap, productiebossen, een heideveld met ven, lanen, en struweel en landbouwgrond in de jonge veldontginning. Het is daarom belangrijk de kwaliteit van al die verschillende landschappen in stand te houden. Dat vraagt om continue onderhoud en stevige interventies bij achterstallig onderhoud. Tientallen jaren heeft dat onderhoud op een zeer laag pitje gestaan door gebrek aan financiën.

Pas de laatste jaren is daar wat meer beweging in gekomen, o.m. door de herbestemming van oude gebouwen en de aanstelling van een vaste tuinbaas. Er is gebruikgemaakt van diverse subsidies om projecten te realiseren, maar er dient rekening mee te worden gehouden dat de incidentele subsidiemogelijkheden in de toekomst wellicht zullen opdrogen en dat het landgoed op eigen benen moet kunnen staan. Zo ver is het nog lang niet.

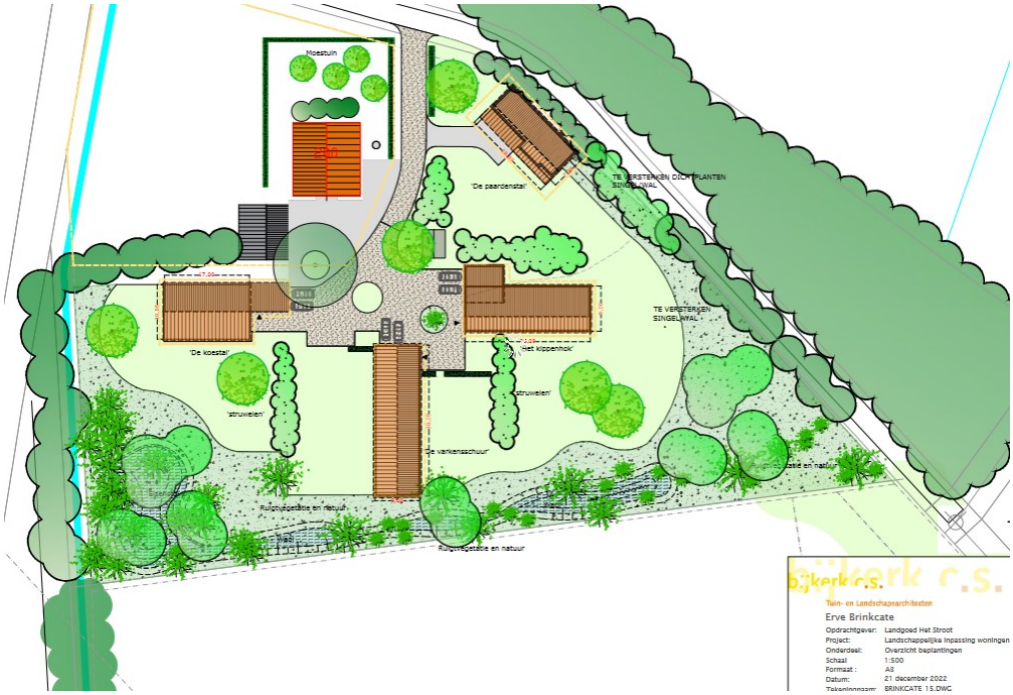
De huidige inkomsten van landgoed Het Stroot zijn bij lange na niet voldoende om de kosten van onderhoud en herstel van de vroegere staat goed te maken. In de jaren 2005-2021 heeft het landgoed gemiddeld ongeveer 30.000 per jaar verlies gemaakt dat de eigenaren uit eigen zak moesten aanvullen. De huren, pachten, subsidies en bosopbrengsten zijn onvoldoende om het landgoed duurzaam in stand te houden, laat staan om de onderdelen te herstellen die in de afgelopen decennia verwaarloosd zijn. Daarom zijn de eigenaren op zoek gegaan naar nieuwe economische dragers.

7. Nieuwe economische drager: Erve Brinkcate

Na jarenlange studie en discussie waren de eigenaren van het Stroot in 2007 tot de conclusie gekomen dat een seniorenerf op het landgoed een goede economische drager zou vormen. Niet alleen was de verwachting dat de vraag naar een dergelijke woonvorm zou toenemen, maar ook zou dit goed passen bij een landgoed. De bedoeling was om een seniorenerf met zes kleine woningen in landelijke stijl te stichten aansluitend aan een bestaand boerenerf op het landgoed, Haimersweg 200 (knooperf). Deze plannen zijn na langdurige uitwerking en aanpassing aan de wensen van de gemeente in 2017 door de gemeenteraad afgewezen.

Een nieuw plan

Vanaf 2017 is er gewerkt aan een nieuw plan. Om aan de kritiek tegemoet te komen is het aantal te bouwen woningen gereduceerd tot vier. Ook is de bouwvorm van de woningen geïnspireerd op agrarische bebouwing (‘schuurwoningen’) conform de wens van de Vereniging Behoud Twekkelo. De vier woningen zijn gelegen rond een brink, daarom krijgt het erf rond boerderij Haimersweg 200 vanaf nu de naam ‘Erve Brinkcate’.



Ruimtelijk plan voor Erve Brinkcate

Voor de verdere verschijningsvorm en materiaaleisen van het Erve Brinkcate wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan.



Vogelvluchtperspectief van het Erve Brinkcate

Het ruimtelijke plan

De nieuwe schuurwoningen grenzen aan de ene kant aan de centrale brink en aan de andere kant hebben zij ieder een eigen tuin van ongeveer 900-1.000 m2. De tuinen zijn gescheiden door traditionele hagen en houtwallen met inheemse struiken. De open ruimte aan de zuidkant zal worden ingericht als paardenwei of andere agrarische benutting. Het is de bedoeling dat er verder geen schuren en garages op het terrein worden gebouwd, maar dat die bergruimte/garage inpandig wordt gerealiseerd.

Aan de zuidgrens van het erf is een wadi aangelegd waar het hemelwater naar kan worden afgevoerd. Langs de randen van de wadi wordt een ruige natuurzone ontwikkeld, net als in de zuidoosthoek van het plan.

Twee ontsierende schuren op het huidige erf zullen worden afgebroken, een waardevolle kleine vakwerkschuur zal worden gerestaureerd.

Het bouwvolume

De te bouwen schuurwoningen op erve Brinkcate hebben de volgende netto volumes:
Woning 1: 600 m3
Woning 2: 930 m3
Woning 3: 560 m3
Woning 4: 560 m3
In totaal 2.650 m3

Hierbij komt nog de 50 m2 aan inpandige garage.

Opstalrecht en retributie

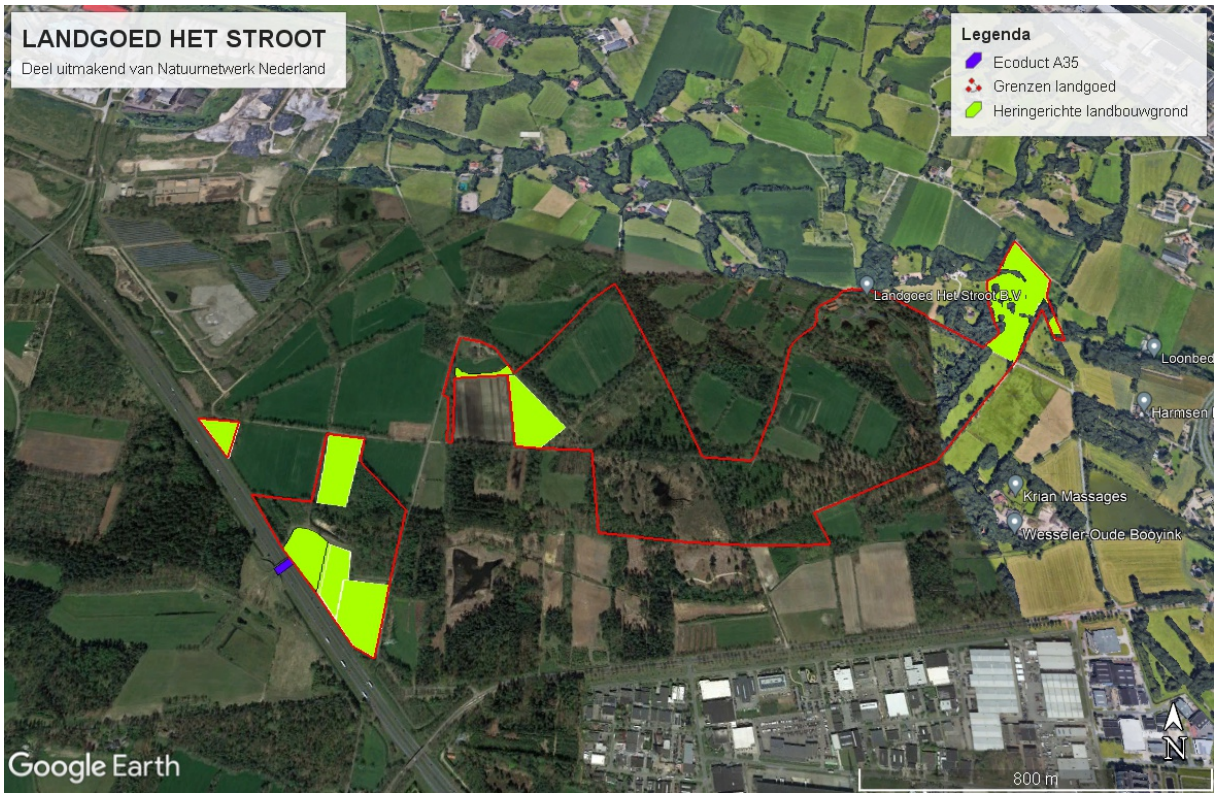
De toekomstige bewoners kopen de woning, maar de ondergrond blijft in eigendom van het landgoed. Op de kavels wordt een opstalrecht gevestigd voor de woning, in ruil waarvoor de bewoners een jaarlijkse retributie (vergoeding) betalen. Deze retributies vloeien terug naar het landgoed en zullen gebruikt worden voor uitvoering van de ‘Groene Begroting’ (Hoofdstuk 10.

Om de bouw van dit Erve Brinkcate te kunnen realiseren, wil het landgoed een beroep doen op de systematiek van twee regelingen:

a. **De rood-voor-groenregeling** (nieuwe landgoederen) biedt degene die een aaneengesloten nieuw landgoed van minimaal 10 ha aanlegt de mogelijkheid daarop een landhuis te bouwen van maximaal 1.500 m3. In het geval van Het Stroot gaat het niet om een nieuw landgoed, maar is er wel 10 ha landbouwgrond landschappelijk opnieuw ingericht en is 5 ha daarvan omgezet in natuur (onttrokken aan de landbouwbestemming). Deze percelen vormen weliswaar niet één blok, maar sluiten wel alle aan bij het bestaande landgoed. **Voor deze operatie is er 8,7 ha landbouwgrond aangekocht van derden.**
b. **De buitenplaatsenregeling**: ter instandhouding van een zevental historische buitenplaatsen in Enschede heeft de gemeente in de *Gids Buitenkans 2014* eenmalig de gelegenheid gegeven om **een bijgebouw op te richten met een inhoud van maximaal de helft van het hoofdgebouw**.

8. Rood-voor-groenregeling

Bij gebruikmaking van de rood-voor-groenregeling verplicht Landgoed Het Stroot zich om minimaal 10 ha landbouwgrond landschappelijk opnieuw in te richten en minimaal de helft daarvan om te zetten in natuur.



Rode lijnen: Huidige omvang van het landgoed (2023)
Lichtgroen: Heringerichte landbouwgronden

Voor dit plan heeft het landgoed **12,3 ha** landschappelijk heringericht. In totaal is **7,1 ha** landbouwgrond omgezet in natuur. Daarmee is ruimschoots aan de eisen van rood-voor-groen voldaan.

In **Bijlage 3** wordt per perceel precies aangegeven hoe de landschappelijke herinrichting eruit moet gaan zien. Inmiddels (maart 2023) is de geplande herinrichting vrijwel geheel uitgevoerd.

Op grond van de rood-voor-groenregeling mag men maximaal 1.500 m^3 bouwen (afgezien van een tweede gebouw van maximaal 750 m^3).

Voor de omvorming van 12,3 ha landbouwgrond is 8,7 ha landbouwgrond aangekocht van derden. Voor de percelen die al in eigendom waren wordt een marktprijs van 60.000,- per ha gerekend en afgewaardeerd naar natuurgrond met een waarde van 10.000, - per ha. De voorgenomen investeringen in groen hebben de volgende omvang:

Locatie 1:
Percelen aan de Hofdijk 0.46.00 ha
Dit stuk wordt geheel omgezet in natuur, wat leidt tot een waardedaling van 0,46 x € 50.000,- (60.000-10.000) = **€ 23.000,-**.

Locatie 2:
Percelen aan de Hofdijk: 1.79.60 ha
Aan dit stuk wordt geheel de landbouwfunctie ontnomen en omgezet in natuur: elzenhakhout, eikenzomen, kruidenrijk grasland en natuurakker (bloemen voor vlinders enz.).

Dit leidt tot een waardedaling van de grond van 1,796 ha x € 50.000,- = **€ 89.800,-**.

Locatie 3:
Percelen aan de Hofdijk 1.60.00 ha landbouwgrond
Hiervan wordt 0,6 ha omgezet in natuur (zoom met struiken en bomen, boomgroepen, kruidenrijk grasland) plus een wadi van 0,2265 ha, in totaal . Dit komt neer op een waardevermindering van 0,8265 x € 50.000,- = **41.325,-**

Locatie 4:
Percelen aan de Strootsweg
Hiervan wordt 1,278 ha omgezet in natuur, wat neerkomt op 1,278 x € 50.000,- = **€ 63.900,-**.

Locatie 5
Percelen aan de Haimersweg
Hiervan wordt 1,4640 ha omgezet in natuur, wat neerkomt op een waardevermindering van 1,4640 x € 50.000,- = **€ 73.200,-**

Daarmee komt de totale waardedaling op: **€ 291.225,-**.

De verschillende percelen zullen ook ingericht moeten worden (grondwerkzaamheden, inkoop plantsoen, poten, inboeten). Voor inrichtingskosten wordt het bedrag van € 20.000,- per ha aangehouden, gebaseerd op een calculatie van Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten. Voor in totaal 5,1345 ha komt dit uit op 5,1345 x € 20.000 = **€ 102.690,-**.
Voor de omzetting van het perceel van het Erve Brinkcate (nu weiland) in een landschappelijk en ecologisch hoogwaardig aantrekkelijk terrein wordt een zware groene kwaliteitsimpuls gedaan, o.a. door de aanleg van een wadi, struikenstroken en het planten van wat grotere, beeldbepalende bomen, van **€ 25.000,-**.

De totale begrote inrichtingskosten komen daarmee op **€ 127.690,-**.

De totale investering in nieuwe natuur bedraagt dan € 291.225,- + € 127.690,- = **€ 418.915,-**.

9. Buitenplaatsenregeling

Het landhuis Het Stroot heeft een bruto inhoud van 3.333 m^3 (rapport Beltman architecten, 3 mei 2012). Volgens de Buitenplaatsregeling (Gids Buitenkans 2014) mag maximaal 50% van het hoofdgebouw worden bijgebouwd, wat neerkomt op 1.666 m^3, om daarmee de onkosten van de buitenplaats te kunnen dragen en de buitenplaats blijvend in stand te houden.

Wanneer de rood-voor-rood regeling en de buitenplaatsregeling worden gecombineerd geeft dit de mogelijkheid voor het bouwen van maximaal 1.500 m3 + 1.666 m3 = 3.166 m3

De onderhavige plannen blijven daar ruim onder en beogen een bouwvolume van 2.650 m3.

10. Groene begroting

Hieronder volgt een begroting voor regulier werk en specifieke projecten die het groene deel van het landgoed betreffen, namelijk tuin en park, bos en landschap.

De huidige jaarlijkse uitgaven aan groen bedragen (cijfers jaarrekening 2021):

Bruto loonkosten tuinbaas	€ 29.185,25
Beheer tuin, bos en landbouw	€ 19.045,44
Overige kosten	€ 4.054,88
Totaal	€ 52.285,57
Subsidies/pacht/verkopen	€ 11.012,58
Netto jaarlijkse uitgaven groen	€ 41.272,99

De kosten van beheer omvatten enerzijds de kosten voor gebruik en onderhoud van werktuigen; anderzijds gaat het om de kosten van een groenaannemer voor o.a. het afmaaien en daarmee verschralen van het heideveld bij Zwart Ven; het maaien van kruidenrijk grasland en het maaisel af te voeren; het snoeien van laanbomen; het met een hoogwerker verwijderen van dode takken aan oude bomen die een risico voor wandelaars opleveren; en het verbeteren van wandelpaden. Verder wordt er jaarlijks plantsoen gekocht om houtwallen te versterken of tuinelementen te vervangen, evenals kalk en ecologische meststoffen voor het gazon.

De som van de retributies van het erve Brinkcate zou een aanzienlijke kwaliteitsimpuls in het groen mogelijk maken. In het raadsvoorstel uit 2017 heeft het landgoed zich verplicht om een aantal specifieke incidentele projecten tijdens de periode van 10 jaar die volgt op het vestigen van opstalrechten uit te voeren. Bureau Bijkerk c.s. is toen gevraagd een calculatie te maken van de kosten van de verschillende projecten (zie de bijlage).

Overzicht van de groene investeringsagenda:

1. **Restauratie formele tuin Piet Wattez**
   Vanwege een gebrek aan vaste onderhoudskrachten en de hoge kosten is de formele tuin in de loop der jaren gereduceerd tot zijn simpelste vorm: zo zijn de bloembedden en hagen die deel uitmaken van het oorspronkelijke ontwerp opgeheven. Nu er de beschikking is over een vaste tuinbaas en de continuïteit in het onderhoud gewaarborgd is, is het moment gekomen om de formele tuin weer in oude glorie te herstellen. Noodzakelijke werkzaamheden: gazons omspitten en egaliseren, paden opnieuw opnieuw funderen en voorzien van halfverharding en bloemperken en buxusornamenten opnieuw uitzetten. Het opstellen van een herstelplan en de uitvoering worden begroot op € 38.277,- (Bijkerk c.s.).

2. **Restauratie Dinntuin**
   Het Stroot bezit een van weinige overgebleven vijvertuinen van de tuinarchitect Dinn. Hoognodig is de restauratie van de structuurbepalende muren, bestaande uit los gestapelde bakstenen, en de flagstone bestrating. De verzakte flagstone paden moeten opnieuw gelegd worden, waarbij de kapotte flagstones moeten worden vervangen. De struiken en bomen zullen deels vervangen moeten worden en oude stobben verwijderd.

Daarnaast zullen de borders opnieuw ontworpen en ingeplant moeten worden. Ook de bijbehorende slangenmuur moet dringend gerestaureerd worden: die is op diverse punten aan het inzakken en vertoont brede scheuren.
Herstelplan en uitvoering worden begroot op € 38.407,- (Bijkerk c.s.).



De vervallen vijvertuin ontworpen door tuinarchitect Th. J. Dinn (1925)

3. Uitbaggeren vijver en aanleg nieuwe beschoeiing

De grote vijver van Het Stroot en de erop uitkomende waterwerken zijn sterk verland en voor een deel dichtgegroeid met riet. Het is nodig om de dikke laag bladslib in de vijver af te voeren en de houten beschoeiing te herstellen. Ook zullen de Bentheimer stenen kademuren van het eiland (ontwerp: Mien Ruys) rechtgezet moeten worden. Het uitbaggeren van de vijver en waterarmen, en het herstellen van de beschoeiing en kademuren is begroot op € 19.723,- (Bijkerk c.s.).


De historische vijver die vol is met blad en riet

4. Verjonging Oude Allee

De Oude Allee, een beukenlaan van ongeveer 800 meter lang, is voor driekwart vernieuwd in de jaren negentig. Het deel dat het dichtst bij het landhuis ligt, moet nu verjongd worden. Van de meer dan 150 jaar oude beuken zijn vele dood en andere zijn bezig dood te gaan. Ook al uit veiligheidsoverwegingen zal de oude laan de komende jaren gekapt moeten worden. Omdat de vrijwel alle bomen rot zijn, is hiervan geen opbrengst te verwachten. Na het kappen zal het wandelpad opgehoogd en rondgelegd moeten worden door een gespecialiseerd bedrijf met het daarbij behorende materieel. Het kappen van de oude laan, wegfrezen van de stobben, spitten van het pad verhoging

van het pad met aangevoerde grond en inplanten met nieuwe beuken, alsmede het inboeten van niet aangeslagen bomen is begroot op: 28.229,- (Bijkerk)



Het restant van de Oude Allee, een slingerende beukenlaan uit ca. 1850

5. **Uitbaggeren en herstel Kuitenvijver**
   De op het landgoed gelegen Kuitenvijver was oorspronkelijk een siervijver bij een inmiddels verdwenen zomerhuisje uit het begin van de 20ste eeuw. De vijver en de omgeving daarvan vormen in potentie een landschappelijk fraaie plek die echter dichtgegroeid en verwilderd is. De vijver is dichtgeslibd en levenloos omdat hij volledig in de schaduw is komen te liggen. Om deze plek weer cachet te geven is het in de eerste plaats nodig om de begroeiing rond de vijver zover te verwijderen dat hij weer licht krijgt en er een doorzicht komt naar de achterliggende wei. De vijver moet worden uitgebaggerd en het talud flauwer worden gemaakt zodat amfibieën er gebruik van kunnen maken. Ook door aanplant van nieuwe bomen en struiken kan de plek landschappelijk en ecologisch aantrekkelijker worden gemaakt.
   De werkzaamheden worden begroot op € 24.357,- (Bijkerk c.s.).

6. **Restauratie speelhuisje in het park**
   Aan de rand van het park lag vanouds de boomgaard met het ‘speelhuisje’, in de jaren twintig gebouwd voor de kinderen van de toenmalige eigenaar. De boomgaard is in de jaren zeventig gerooid omdat de bomen op waren. Het houten speelhuisje (Rijksmonument) verkeert in zeer slechte staat, onder meer als gevolg van lekkages via het dak. Een groot deel van het houtwerk is aangetast door houtrot. Restauratie van dit karakteristieke parkelement is dringend nodig en wordt begroot op € 20.000,-, wat kostbaar is, omdat er geen inkomsten tegenover staan. Daarvan kan mogelijk subsidie worden verkregen voor 50% van € 20.000,- = € 10.000,-



Het in zeer slechte staat verkerende 'speelhuisje'

7. **Vernieuwing hek achteruitgang**
   Op diverse plekken bij belangrijke toegangswegen tot de buitenplaats staan karakteristieke witte houten hekken. Bij de achteruitgang van het landgoed aan de Zwarte Vennenweg staat ook zo'n wit hek, dat echter grotendeels verrot is. Hier zou weer een nieuw hek geplaatst moeten worden, wat begroot is op € 5.000,-. Binnen dit budget moeten tevens een aantal andere slagbomen gerepareerd worden.

8. **Herstel bestrating en lantaarns**
   De klinkerbestrating van het voorplein van de villa, dat overloopt in het plein bij boerderij en koetshuis, is in zeer slechte staat en op vele plekken verzakt. De bestrating zou opnieuw gelegd moeten worden, waarbij de oude klinkers zoveel mogelijk hergebruikt zullen worden. Daarnaast moeten, ter aanvulling, nieuwe klinkers aangekocht worden. Het hele werk is begroot op € 26.486,- (Bijkerk c.s.). Daarnaast zijn de lantaarns op het erf kapot of beschadigd. Ze zullen gerestaureerd en opnieuw geplaatst moeten worden, wat begroot is op € 9.000,-.

9. **Kikkerpoel opschonen**
   De kikkerpoel in de Kuitenwei moet worden opgeschoond en de afrastering moet hersteld worden, wat meegenomen kan worden in de reguliere werkzaamheden.

10. **Omvorming naar loofbos van De Elzen**
    Ooit een natte wei, werd dit perceel later ingepoot met elzen. In de jaren zeventig hebben de elzen plaatsgemaakt voor fijnspar. Dit was een ongelukkige combinatie wat betreft grondsoort, vochtigheid en boomsoort. In het kader van de versterking van de landschappelijke en ecologische diversiteit van het landgoed zou het een goed idee zijn om dit bestaande productiebos weer terug te brengen naar een elzenhakhoutbos, dat het ooit was. Deze omvorming is begroot op € 18.916,- (Bijkerk c.s.).

Totale som van de bovenstaande investeringen: **€ 209.395,-**.

Hoewel in 2017 de raad de plannen van het landgoed afgewezen heeft, zijn projecten in de tussenliggende jaren de projecten 4, 5, 7, en 10 toch uitgevoerd omdat zij niet langer konden wachten of omdat zich koppelkansen voordeden. Deze grote uitgaven hadden echter tot gevolg dat onderhoudsplannen aan de monumentale panden uitgesteld moesten worden en dat de rekening voor achterstallig onderhoud ooit betaald zal moeten worden.

Kortom, de Groene begroting, een optelsom van wenselijke en noodzakelijke bestedingen in het groen op Het Stroot voor de komende 10 jaar, overstijgt het bedrag aan retributies dat verwacht wordt. Daarmee wordt duidelijk dat deze retributie-inkomsten hard nodig zijn en een nuttige bestemming zullen vinden.

Openstelling tuin
Het park van het Stroot is een Rijksmonument en de eigenaren zijn verplicht deze tuin in stand te houden. Er is dus sowieso een publiek belang met de tuin gemoeid en daarvoor worden jaar in jaar uit kosten gemaakt. Daarnaast worden op aanvraag rondleidingen verzorgd.

De eigenaren zijn in het kader van dit plan bereid om tuin en park een weekend per jaar gratis open te stellen (bijvoorbeeld gekoppeld aan Open Monumentendag of Open Tuinendag).

11. Samenvatting

Zoals hierboven is duidelijk gemaakt, zijn met onderhoud en herstel van landgoed Het Stroot grote kosten gemoeid, die op langere termijn door geen enkele eigenaar te dragen zijn. Om die reden is dit Landgoedversterkingsplan opgesteld.

De huidige eigenaren zijn bereid geweest om grote investeringen te doen om dit plan tot uitvoering te brengen en de toekomst van het landgoed veilig te stellen. In de eerste plaats hebben ze de afgelopen tien jaar in het kader van dit plan meer dan 8 ha landbouwgrond aangekocht van derden. Gecombineerd met bestaande eigen grond is meer dan 12 ha op natuurlijker wijze ingericht met houtwallen, poelen en kruidenrijk grasland. Er is in totaal meer dan 7 ha natuur toegevoegd aan NNN, zonder dat dit kosten met zich meebracht voor de overheid.

De tweede helft van de plannen is om een viertal nieuwe woningen toe te voegen aan het landgoed. Voor deze woningen wordt een opstalrecht gevestigd en met de retributies (jaarlijkse vergoedingen) die daarvoor worden betaald, kunnen onderhoud en herstel van het groen op het landgoed worden bekostigd. Op deze wijze kan een duurzame instandhouding van het landgoed, ook in de verre toekomst, worden gewaarborgd.

De hierboven opgesomde werkzaamheden in het groen zullen de kwaliteit van het landgoed, zowel op cultuurhistorisch gebied als ecologisch en landschappelijk, naar een hoger plan brengen. Zowel vanuit het publiek belang als vanuit het landgoedbelang is er een duidelijke win-winsituatie te bereiken door de uitvoering van bovenstaande plannen.


LANDGOED HET STROOT
BIJAGE 1
Legenda
Ecoduct A35
Grenzen landgoed
Bebouwing
Google Earth
800 m
N