

Agendaformulier B&W-vergadering 9 juli 2024

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat Agendaletter C		
Onderwerp	Voornemen tot aanwijzen als gemeentelijk monument van de kleine boerderij (Lös Hoes) aan de Overmaatweg 45		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Omgeving & Recht	Corsanummer:	2400021396
Schrijver	H.Haafkens / E. Hannink	Casenummer	BV24000289
Urgentie	Nee		
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Nee		

Mee geadviseerd door	Tom Temmink, monumentencommissie
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

1. Het voornemen uit te spreken tot aanwijzing van de kleine boerderij (Lös Hoes) op het perceel aan de Overmaatweg 45 als gemeentelijk beschermd monument.
2. De procedure voor aanwijzing tot gemeentelijk monument op te starten.

Publieksvriendelijke samenvatting

Recent is ontdekt dat de schuur achter het gemeentelijk monument theehuis 'Sprakel in het bos' aan de Overmaatweg 45 een voor Enschede en mogelijk voor Nederland volstrekt uniek 'Lös Hoes' blijkt te zijn. Een Lös Hoes is een naam voor het type Saksische boerderij, waarbij woonruimte, deel en stallen één geheel uitmaken. De cultuurhistorische waarde van dit gebouw is uitzonderlijk. Vanwege de bijzonder hoge waarden van het Lös Hoes besluit het college de kleine boerderij (Los Hoes) aan te willen wijzen als beschermd gemeentelijk monument.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis

Al zeker een eeuw ligt er in de bossen tussen Enschede en Lonneker een cafeetje, nu het theehuis Sprakel in het bos. Jarenlang lag het als etablissement bij de ingang van het Zuidkamp van de vliegbasis Twenthe, maar het pand is ouder dan het vliegveld. Het werd gebouwd in 1900 en telt daarmee een respectabele 123 jaar. Het pand is in 2004 aangewezen als gemeentelijk monument. In die periode is het pand bezocht en is er een redengevende beschrijving opgesteld. Een dergelijke beschrijving is de basis voor een bescherming en identificeert het monument. De beschrijving had enkel betrekking op het theehuis.

Recent is ontdekt dat de schuur, gebouwd voor 1832, achter het theehuis één van de laatste originele 'Lössen' van Nederland is. Bijzonder is dat het een klein formaat van dit type betreft, een echte Keuterboerderij, ooit gelegen aan de rand van de markegronden van Lonneker. De Keuterboerderij 'Jonker' was een horig erf van de veel grotere hereboer 'Erve Spraakel' (inmiddels gesloopt). Alleen het gerestaureerde Lös Hoes 'Bommelas' in het Buurserveen lijkt vergelijkbaar met dit Lös Hoes. Het Lös Hoes 'Jonker' stond er begin 1800 al. Helemaal op de perceelsgrens van het grote boerenerf ernaast (Spraakel) tegen de hei aan. Het huis kenmerkt zich doordat het nog een echte vuurplaats heeft met een rookgat in de slieten. De voorgevel heeft op deze plek een tegelwandje in een iets geronde vorm rond het vuur. De rechter zijbeuk heeft een pompstraatje aan de voorzijde, enkele bedsteden en erachter een gemak en waarschijnlijk ruimte voor een paard. Aan de andere kant zullen enkele koeien of varkens hebben gestaan. De boerderij is, net zoals elke andere boerderij in Twente uit die tijd, gebouwd als een lös hoes. In die tijd was het gebruikelijk om met je vee onder één dak te leven, zonder een fysieke scheiding. Deze eenvoudige manier van leven is uiteraard de laatste 200 jaar volledig verdwenen. Omdat dit 'Lös Hoes' alleen gebruikt is voor opslag is het zo mooi behouden gebleven.

Het perceel met opstallen aan de Overmaatweg 45 staat al enige tijd te koop. De gemeente en het Oversticht hebben samen met een potentiële koper en zijn architect, de locatie bezocht. Aanleiding hiervoor is een vooroverleg over de mogelijkheden van het ensemble. Na dit bezoek is een bouwhistorische verkenning opgesteld.

De bouwhistorische verkenning van het pand is 11 juni 2024 ter beoordeling voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. De monumentencommissie is van mening dat het pand buitengewoon bijzonder is. De commissie adviseert dan ook om de procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument direct te starten.

De procedure voor aanwijzing tot gemeentelijk monument is beschreven in de Verordening kwaliteit leefomgeving. De vervolgstap in de procedure na dit eerste besluit, is de bekendmaking van dit besluit aan de huidige eigenaren. Die bekendmaking heeft ook tot gevolg dat er voorbescherming op het gebouw wordt gelegd.

Als gevolg van het aanwijzen als gemeentelijk monument, dient de eigenaar voor wijzigingen aan dit pand een vergunning aan te vragen. Dit is alleen nodig voor aanpassingen aan de beschermde onderdelen van het pand. Regulier onderhoud is zonder vergunning wel mogelijk.



Bedsteden



rookgat



'Lös Hoes Jonker'

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Door een bijzonder gebouw met een bijzondere geschiedenis en monumentale waarden te beschermen, blijft de stad aantrekkelijk. Deze bijzondere panden dragen daarom bij aan de strategische opgave 'Aantrekkelijk Enschede'.

Argumenten

1.1 Het gebouw bevat in potentie voldoende monumentale waarden

De monumentencommissie is op basis van een eerste beoordeling van mening dat het Het Lös Hoes 'Jonker' een zeer beschermenswaardig gebouw met erf is.

1.2 Bij bekendmaking van uw voornemen wordt het gebouw beschermd tegen ongewenste wijzigingen. (voorbescherming)

Conform artikel 5.15 van de Verordening kwaliteit leefomgeving wordt de voorbescherming vanzelf op het gebouw gelegd, als het voornemen tot aanwijzing bekend wordt gemaakt. De bekendmaking gebeurt aan de eigenaar via een brief. Met de voorbescherming voorkomen we dat er aanpassingen/sloop plaatsvindt die de monumentale waarde van het gebouw kan aantasten voordat het definitieve besluit genomen wordt.

2.1 De monumentencommissie dient nog een definitief advies uit te brengen

Na het nemen van het besluit wordt een onafhankelijk bureau gevraagd om een redengevende omschrijving van het pand op te stellen. Deze redengevende omschrijving zal vervolgens aan de monumentencommissie en eigenaar worden toegestuurd. De monumentencommissie toetst of voldaan wordt aan de waarderingscriteria voor een gemeentelijk monument. Als het advies van de monumentencommissie positief is, zal het college gevraagd worden een besluit te nemen over de definitieve aanwijzing als gemeentelijk monument.

Risico's

1.1 Bij niet aanwijzen kunnen eventuele monumentale waarden verloren gaan.

Als het gebouw niet wordt aangewezen als gemeentelijk monument, bestaat het risico dat de monumentale waarden en bijzondere geschiedenis van dit gebouw en deze plek in de toekomst verloren gaan.

1.2 Vergunningsplicht voor werkzaamheden

Regulier onderhoud is in principe mogelijk. Voor aanpassingen aan de beschermde onderdelen van het pand is na aanwijzing als gemeentelijk beschermd monument een vergunning nodig.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De procedure tot aanwijzing en de kosten voor het opstellen van de redengevende omschrijving met waardenstelling worden betaald uit de gemeentelijke middelen voor monumenten.

Afweging en alternatieven

Indien het college niet voornemens is om het pand aan te willen wijzen als gemeentelijk monument dan kunnen de eventueel aanwezige waarden verloren gaan.

Participatie

De eigenaar van het perceel Overmaatweg 45 is zowel telefonisch als schriftelijk meegenomen in de procedure. Aangezien het pand in de verkoop was/is zijn ook de potentiële koper(s) meegenomen in het proces. Ter plaatste is ook met de eigenaar een bespreking geweest over eventuele renovatieplannen en de mogelijkheden waarin het Monumentenloket Enschede deze plannen kan ondersteunen en wat de gevolgen zijn van een monumentenstatus op die plannen. Eventuele zienswijzen van de eigenaren zijn onderdeel van de uiteindelijke beslissing tot aanwijzing.

Communicatie met direct betrokkenen:

De eigenaar wordt op de hoogte gesteld van het genomen besluit.

Interne communicatie

Dit verzoek is besproken met de leidinggevenden, opdrachtgever cultuurhistorie en portefeuillehouder.

PR over besluit:

n.v.t.

Persbericht, ja of nee:

nee

Vervolg

Na instemming met het voorstel en besluit om de procedure op te starten, wordt een onafhankelijk bureau gevraagd om een redengevende omschrijving op te stellen. Deze wordt vervolgens aan de monumentencommissie en eigenaar toegestuurd. De eigenaar wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze naar voren te brengen. De monumentencommissie toetst of voldaan wordt aan de waarderingscriteria voor een gemeentelijk beschermd monument. Als het advies van de monumentencommissie positief is, wordt vervolgens voorgesteld om het betreffende gebouw definitief aan te wijzen als gemeentelijk monument. In deze procedure zijn de belangen van de eigenaar/belanghebbenden onderdeel van de belangenafweging.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Advies monumentencommissie	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Bouwhistorische verkenning	Ja	Nee	Nee	Nee