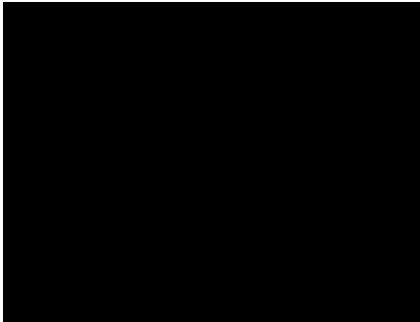


Betreft: Ontwikkelingen Molenstraat Enschede in relatie tot historisch pand Molenstraat 12.

Datum: 12 oktober 2021

Aanwezigen:



Voorzitter Monumentencommissie
Monumentendeskundige, lid monumentencommissie Enschede
Monumentendeskundige, lid monumentencommissie Enschede
Landschapsdeskundige, lid monumentencommissie Enschede
Secretaris monumentencommissie
Adviseur Cultuurhistorie Gemeente Enschede
Stedenbouwkundige Gemeente Enschede
Stadsbouwmeester Gemeente Enschede

Het gesprek is geïnitieerd door [redacted] en heeft als doel de monumentencommissie te informeren over de verschillende ontwikkelingen aan de Molenstraat in Enschede. Daarnaast wordt het integreren van het bijzondere historische pand aan de Molenstraat 12 binnen de recente ontwikkeling van de zogenaamde Bölke-locatie besproken.

Voor de Bölke-locatie worden een aantal vragen gesteld aan de monumentencommissie:

- Hoe beoordeelt de commissie het bouwhistorisch onderzoek van het pand Molenstraat 12?
- Vindt de commissie dat het pand aan de Molenstraat 12 bescherming verdient als gemeentelijk monument?
- Hoe adviseert de commissie over de eventuele verplaatsing van de voorgevel en de sloop van de rest van het pand Molenstraat 12 in combinatie met een beschermende monumentale status?
- Kan de commissie adviseren bij de demontage en de heropbouw van de voorgevel en de eventuele sloop van het resterende pand?

Ontwikkelingen Molenstraat

De plannen rondom de Molestraat zijn onderdeel van de ontwikkelingsvisie van het Centrumkwadraat die in 2020 door het college is vastgesteld. De gemeente Enschede streeft ernaar om “talent” vast te houden en wil voor deze doelgroep een passende en aantrekkelijke omgeving scheppen. Hiertoe is deze visie opgesteld. Zij heeft als doel om een levendig binnenstadmilieu met een gemengd hoog stedelijk programma en voldoende groen aan de noordzijde van het spoor te creëren.

In het kader van de visie van het Centrumkwadraat zijn voor drie plannen aan de Molenstraat “ruimtelijke handelingskaders” opgesteld die als startpunt voor de verschillende ontwikkelingen dienen. Het gaat om de volgende locaties:

- Het Pakhuiskwartier met voornamelijk studentenhuisvesting,
- De hoek Molenstraat / Stationsplein, de zogenaamde Bölke-locatie, met voornamelijk appartementen en grondgebonden woningen,
- De voormalige brandweerlocatie, welke ruimtelijk en programmatisch nog in een verkennend stadium verkeerd. Voor deze locatie wordt onderzocht op welke manier de waardevolle delen van de brandweer behouden kunnen worden in een totaalconcept met woningbouw naast en / of op de voormalige brandweerkazerne.

Voor de Molenstraat als geheel is een cultuurhistorisch onderzoek opgesteld door het bureau SteenhuisMeurs. In een later stadium zal dit cultuurhistorisch onderzoek met de monumentencommissie besproken worden. Ook de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de

voormalige brandweerkazerne zal op een ander moment in de monumentencommissie behandeld worden.

Structuurontwerp Bölke-locatie

Voor de Bölke-locatie is inmiddels een ontwikkelkader en een bouwenvelop vastgesteld. Op basis hiervan heeft een ontwikkelaar een Structuurontwerp voor de Bölke-locatie opgesteld. Op deze locatie is een historisch pand aan de Molenstraat 12 aanwezig waarvan de gemeente graag ziet dat het pand behouden blijft in de nieuwe ontwikkeling. In het structuurontwerp van de initiatiefnemer is het pand opgenomen in een rij grondgebonden woningen. De rooilijn van het historische pand ligt terug ten opzichte van de nieuwe woningen. Hierdoor valt het historische pand wellicht minder op in het straatbeeld. Om het aantrekkelijke pand zo zichtbaar mogelijk in de ontwikkeling te integreren wordt onderzocht om het pand te demonteren en in de rooilijn van de grondgebonden woningen weer op te bouwen.

Voor de programmatische invulling heeft de initiatiefnemer bedacht om het pand als entree tot het complex te gebruiken met ontsluiting voor de appartementen en de parkeergarage. In deze plannen wordt alleen de voorgevel, de woning scheidende wanden en het dak gehandhaafd. De achtergevel steekt te ver door in de nieuwe binnentuin van het complex. Het pand zal daarom aan de achterzijde ingekort moeten worden. De gemeente beraadt zich nog op de voorgestelde programmatische invulling.

Bescherming historisch pand Molenstraat 12

Voor het pand aan de Molenstraat 12 is een bouwhistorische verkenning opgesteld om duidelijkheid te verkrijgen wat de monumentale waarden van het pand zijn zodat er in de ontwikkeling rekening mee gehouden kan worden. De bouwhistorische verkenning geeft aan dat de voorgevel als enig bouwdeel een hoge monumentale waarde heeft. Van het interieur zijn nog een aantal houten spanten, een smalle trap, deuromlijstingen en een servieskast behouden gebleven. Deze onderdelen hebben een positieve monumentale waarde.

De commissie is van mening dat de bouwhistorische verkenning zorgvuldig is opgesteld. Zij vindt het pand een verrijking van de straat en van de toekomstige ontwikkeling. Het pand is een ankerpunt binnen de ontwikkeling en refereert aan de vroegere bebouwing die niet meer aanwezig is. Het pand zorgt ook voor continuïteit en verbinding met een aantal andere historische panden in de Molenstraat.

De commissie vindt het pand aan de Molenstraat 12 echter als geheel niet onderscheidend genoeg om een status als gemeentelijk monument te rechtvaardigen. Een monumentale status alleen voor de voorgevel vindt de commissie niet passend. De commissie denkt dat er zonder monumentale status meer flexibiliteit is voor een goede inpassing van het pand in de toekomstige ontwikkeling. Zij is overigens niet op voorhand overtuigd dat een eventuele verplaatsing van de voorgevel noodzakelijk is voor een geslaagd stedenbouwkundig ensemble.

Om de fraaie, karakteristieke voorgevel te beschermen adviseert de commissie om contractuele afspraken hierover te maken met de initiatiefnemer. Daarnaast raadt de commissie aan om het pand de status "karakteristiek" te geven zodat de voorgevel met hoge monumentale waarde beschermd wordt en tegelijkertijd ruimte en flexibiliteit ontstaat voor de nieuwe ontwikkeling.

Aanbevolen wordt om de volgende zaken met de initiatiefnemer contractueel vast te leggen:

- Het behoud van de voorgevel tijdens de ontwikkeling en in de toekomst,
- Bij het verplaatsen van de voorgevel de gangbare restauratieprincipes in acht te nemen en de verplaatsing in alle fases te laten begeleiden door een onafhankelijke monumentendeskundige.

De commissie beveelt aan om de voorgevel in drie delen te demonteren en op de nieuwe plek weer op te bouwen op het moment dat de bouwwerkzaamheden dit toelaten. Dit zodat er geen kans is op schade aan het pand. Te zijner tijd, als de plannen verder uitgekristalliseerd zijn, kan de commissie meedenken over de details van het verplaatsen van het pand. Zij heeft de hiervoor benodigde expertise.

CONCLUSIE

De commissie is verheugd dat zij in een vroeg stadium betrokken wordt bij de ontwikkelingen aan de Molenstraat. Zij hecht veel waarde aan het behoud van de fraaie voorgevel van het pand Molenstraat 12 binnen de context van de ontwikkeling. De voorgevel heeft een hoge monumentale waarde. Voor een status als gemeentelijk monument is het gehele pand niet onderscheidend genoeg. Aanbevolen wordt het pand de status “karakteristiek” te verlenen en contractuele afspraken met de initiatiefnemer te maken ten aanzien van de bescherming van de hoge monumentale waarde van de voorgevel, ook in het geval dat de voorgevel verplaatst wordt. Bij de verplaatsing van de voorgevel heeft de commissie de benodigde expertise om over de details van de verplaatsing te adviseren.

Namens de monumentencommissie Enschede,

A black rectangular redaction box covering the signature of the member of the monument commission.