

Advies Cultuurhistorie

Datum: 14-06-2022

Adres: Eschbeekweg 29, Enschede

Status: Karakteristiek

Adviseur cultuurhistorie: CeesJan Frank

Zaaknr.: OV3615.305929

Instandhouding en herstel Eschbeekweg 29 te Enschede

De volgende aspecten en zaken dienen in het ontwikkelplan gerespecteerd te worden en in stand te blijven:

Algemeen

- De oorspronkelijk hoofd- en kapvorm van het woonhuis/ zomerverblijf.
- Opzet met één enkele bouwlaag, afgedekt door schilddak met overstek en licht inzwenkende schilden. Het oorspronkelijke daksilhouet behouden; dat betekent dat dakisolatie aan de binnenzijde dient plaats te vinden.
- Hoofdmaterialisering van de gevels: baksteen (machinaal, Waalformaat in halfsteens verband, met gesneden voeg) en gepleisterde lijst bovenlangs.
- Oorspronkelijke gevelindelingen in noord-, west- en zuidgevel.

Dak

- De huidige dakbedekking (verbeterde Hollandse pannen) is niet oorspronkelijk. Bij vervanging kiezen voor een meer passende pan: oud Hollandse pannen of tuile du Nordpannen, gesmoord.
- De huidige dakkapellen in deze vorm (met lessenaars dak met pannendeckung) behouden. De ramen van de dakkapellen kunnen worden vernieuwd, eventueel met een roedenverdeling. Extra dakkapellen zijn denkbaar, echter één per dakvlak en in de vorm en maatvoering als de bestaande dakkapellen. Ook dakramen zijn toegestaan, maar wel terughoudend in aantal, in maatvoering passend bij de dakvlakken en in passende samenhang met de dakkapellen. Eventuele nieuwe dakramen of dakkapellen zijn alleen toegestaan op het zuidelijk en oostelijk dakvlak. Dit ter beoordeling door de adviseur cultuurhistorie.
- Optioneel: Eventueel terugbrengen van een bakstenen schoorsteen, die naar alle waarschijnlijkheid aanwezig zal zijn geweest. Deze kan worden ingezet om er de noodzakelijke dakdoorvoeren in samen te brengen.

Geveldetails

- Daar waar mogelijk instandhouding van oorspronkelijke kozijnen, ramen, deuren en luiken. Bij vervanging kiezen voor bestaande vormgeving en detaillering.
- Isolerende beglazing is mogelijk. Bij te handhaven ramen met roeden verdeling kiezen voor monumentenglas dan wel een achterzetraam.
- De houten dichtzetting van de inpandige serre / veranda aan de westzijde hoeft niet verwijderd te worden. Mag dus in de huidige vorm in stand blijven. Wanneer gekozen wordt voor het terugbrengen van de oorspronkelijke situatie hiervoor een passend plan maken, aansluitend bij de originele karakteristiek van het pand. Wellicht zijn nog sporen aanwezig die een goede reconstructie mogelijk maken. Dit onderdeel verdient dan nadere studie.
- De veranda aan de noordzijde behouden, inclusief de oorspronkelijke verharding (kiezels).

- De oorspronkelijke oostelijke zijgevel is verstoord door de latere aanbouw. Deze zijde leent zich goed voor de aansluiting van een verbindingslid naar een eventueel nieuw te bouwen gebouw. Bij gebruik van het zomerverblijf als vrijstaand bijgebouw de oostelijke gevel aanhelen met een bij de rest van het pand passende baksteen.
- Nieuwe gevelopeningen zijn hier mogelijk indien gekozen wordt voor een verbinding met nieuwbouw.

Interieur

- In principe kan het interieur van dit als “karakteristiek” aangemerkte pand in de plantoetsing buiten beschouwing blijven. Overigens zijn ook geen uitzonderlijke interieurelementen en afwerkingen behouden gebleven, waarvan wordt geadviseerd deze zo veel mogelijk intact te laten.

Herstelopgave Eschbeekweg.

Herstel oostelijke gevel met een bij het pand passende steen en voegwerk	verplicht
Verwijderen van de bloembakken en herstel van de ondereinde staanders aan de voorzijde van het zomerverblijf	verplicht
Herstel/ bijwerken plaatselijk pleisterwerk in overeenstemming met bestaande pleisterwerk	verplicht
Vervangen zinken mastgoten en gootbeugels door gelijkwaardig materiaal en in overeenstemming met de huidige vormgeving	verplicht
Vervangen kunststof hemelwaterafvoeren door zink of koperen hemelwaterafvoeren	verplicht
Vervangen van de kozijnen en ramen in de dakkapellen gelijkwaardig aan de bestaande vormgeving en detaillering. In de dakkapelramen is een eenvoudige roedenverdeling denkbaar	verplicht
Herstel grindvloer van de veranda	verplicht
Uitvoeren groot onderhoud met betrekking tot het buitenschilderwerk in de huidige kleurstelling	verplicht
Uitvoeren dakrenovatie. De huidige pannen mogen worden hergebruikt. Ingeval van vervanging kiezen voor een oud Hollandse pan of tuile du nord.	verplicht

Artikel herstel en instandhoudingsplicht in koopovereenkomst

Bepaling Woonhuis Eschbeekweg 29 te Enschede

1. Het Verkochte is gelegen binnen het voormalige legeringscomplex Zuidkamp. Verkoper heeft geïnvesteerd in het behoud van historische panden die behoren tot de Zuidkamp. Het bestaande pand op het Verkochte perceel (hierna te noemen: 'het Pand') behoort tot deze cultuurhistorie. Het Pand heeft daarnaast een hoogwaardige en tijdspecifieke architectuur. Uit oogpunt van cultuurhistorie en architectonisch erfgoed, wenst Verkoper dat het Pand wordt hersteld in oorspronkelijke staat en behouden blijft. Bij het aangaan van de koopovereenkomst bedingt Verkoper dat het Koper het Pand herstelt in oorspronkelijke en goede staat en dat Koper het Pand in stand houdt. Koper onderkent dat Verkoper zonder deze verplichtingen de koop niet zou hebben gesloten en verklaart met oog op de wens van Verkoper onderstaande bepalingen te aanvaarden.
2. Koper verplicht zich tot renovatie en instandhouding van het Pand zoals beschreven in dit artikel en in de navolgende stukken:
 - Advies Cultuurhistorie Woonhuis/Zomerverblijf Eschbeekweg 29 te Enschede (**bijlage 1**), hierna te noemen: Advies Cultuurhistorie;
 - Inspectierapport 2022 Woonhuis/Zomerverblijf Eschbeekweg 29 te Enschede (**bijlage 2**), hierna te noemen: Inspectierapport Monumentenwacht.

Bij strijd tussen bepalingen in de koopovereenkomst en de bijlagen, prevaleren de afspraken in de overeenkomst. Bij strijdigheid tussen de bijlagen, prevaleert het bepaalde in de eerst genoemde bijlage.

3. Koper zal zich onthouden van sloop van het pand. Gedeeltelijke sloop is toestaan, maar uitsluitend voor zover dit is benodigd om de voorgeschreven herstelwerkzaamheden aan het pand uit te voeren of aanpassingen aan te brengen die op grond van bijlage 1 zijn toegestaan. Integrale sloop en herbouw van het Pand is niet toegestaan. Indien Koper in strijd handelt met het bepaalde in dit artikellid of de instandhoudingsverplichtingen bedoeld in bijlage 1, verbeurt Koper ten gunste van Verkoper en direct opeisbare boete van € 200.000,-- onverminderd het recht van Verkoper om herstel te vorderen van het Pand van hetgeen in strijd met de bepaling teniet is gedaan. De in de vorige zin vermelde boete wordt telkens per 1 januari van rechtswege verhoogd met de CPI-index alle huishoudens. Het bepaalde in dit artikellid wordt gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 3.15 van de algemene verkoopvoorwaarden 2018.
4. Koper verplicht zich jegens Verkoper de herstelwerkzaamheden uit te voeren, genoemd in het Advies Cultuurhistorie met verwijzingen naar het Inspectierapport Monumentenwacht. Koper past daarbij de materialen en uitvoeringswijze toe die zijn beschreven in het Advies Cultuurhistorie en het Inspectierapport Monumentenwacht. Bij gebreke van een dergelijke beschrijving hanteert Koper materialen, detaillering en uitvoeringswijze die aansluit bij de bestaande bouw, zulks ter beoordeling door adviseur Cultuurhistorie. Binnen één jaar na datum van de ondertekening van de koopovereenkomst zal koper een aanvang maken met

de herstelwerkzaamheden. De herstelwerkzaamheden moeten binnen twee jaar na datum van ondertekening van de koopovereenkomst zijn voltooid en binnen die periode dient het Pand gebruiksklaar dient te zijn opgeleverd. Deze termijnen kunnen op verzoek van koper door TB worden verlengd. Een verzoek tot verlenging dient schriftelijk en gemotiveerd aan TB te worden gedaan. In geval koper in gebreke is met de nakoming van zijn herstelverplichtingen, bedoeld in dit artikellid, is Koper aan Verkoper, na in gebreke te zijn gesteld met in achtneming van een termijn van drie maanden, een eenmalige boete verschuldigd van € 25.000,-- en daarnaast, een boete verschuldigd van € 500,-- per dag, dat nakoming uitblijft, onverminderd het recht om nakoming te vorderen. Het bepaalde in dit artikellid wordt gevestigd als kettingbeding als bedoeld in artikel 3.14 van de algemene verkoopvoorwaarden 2018.

5. Koper is verplicht bij vervanging van dakbedekking steeds te kiezen voor een van de twee navolgende pannen: oud Hollandse pannen of tuille du Nord pannen, gesmoord. Indien koper in strijd handelt met deze verplichting verbeurt Koper aan Verkoper, na in gebreke te zijn gesteld met in achtneming van een termijn van drie maanden, een eenmalige boete verschuldigd van € 5.000,-- en daarnaast, een boete van € 500,-- per dag, dat nakoming uitblijft, onverminderd het recht om nakoming te vorderen. Het bepaalde in dit artikellid wordt gevestigd als kettingbeding als bedoeld in artikel 3.14 van de algemene verkoopvoorwaarden 2018.
6. Na gereedkomen van de in lid 4 beschreven herstelwerkzaamheden rust op Koper, aanvullend op de instandhoudingsverplichtingen in lid 2 en in het Advies Cultuurhistorie, de verplichting om het Pand dusdanig te onderhouden dat het dak, de fundering en de buitenkant (gevels, kozijnen, bewegende delen en dakranden) minimaal conditiescore 3 hebben conform de NEN 6727. Indien Verkoper van mening is dat koper niet voldoet aan haar onderhoudsverplichting, kan Verkoper op haar kosten een bouwkundig onderzoek laten uitvoeren. Koper zal hieraan medewerking verlenen. Verkoper zal aan Koper drie bouwkundig ingenieurs voorstellen, waaruit Koper een deskundige zal kiezen. Indien Koper weigert een deskundige te kiezen, kan Verkoper de kantonrechter te Enschede verzoeken een bouwkundig ingenieur te benoemen. De schriftelijke bevindingen van bouwkundig ingenieur gelden als bindend advies tussen partijen. Koper verplicht zich binnen zes maanden na ontvangst van het rapport van de bouwkundige ingenieur de herstelwerkzaamheden uit te voeren die in het rapport worden aanbevolen. Indien Koper de herstelwerkzaamheden niet voor het verstrijken van de in de vorige zin vermelde termijn heeft uitgevoerd, verbeurt Koper aan Verkoper ten laste van de gemeente Enschede een direct opeisbare boete van € 100,-- per dag dat volledig herstel uitblijft, onverminderd het recht van Verkoper om nakoming of schadevergoeding te vorderen. Het bepaalde in dit artikellid wordt gevestigd als kettingbeding als bedoeld in artikel 3.14 van de algemene verkoopvoorwaarden 2018.
7. Ten tijde van de verkoop nog niet bekende (bouwkundige) gebreken, vormen geen reden om niet te voldoen aan de verplichtingen uit dit beding.
8. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat Verkoper middels contractoverneming alle rechten en aanspraken uit dit artikel overdraagt aan de gemeente Enschede.