Agendaformulier B&W-vergadering 2 december 2025

Portefeuillehouder	Niels van den Berg Agendaletter B		
Onderwerp	Voorbereidingsbesluit Lipperkerkstraat 494		
Openbaar	*Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl*		
Organisatieonderdeel *(cluster of afdeling)*	Cluster Omgeving & Recht	Corsanummer:	2500034307
Schrijver	V.G. van Pesch	Casenummer	BV25000562
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Ja		

Mee geadviseerd door	Vergunnen; Emmy Haroun Bestemmen; Annemarie Mascunan Opdrachtgever Cultuur Werner Gerritsen
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit
Portefeuillehouder stelt voor te besluiten om:

1. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en met het oog op de voorbereiding van wijziging van het omgevingsplan, een voorbereidingsbesluit te nemen voor een deel van het perceel aan de Lipperkerkstraat 494, waarmee de in Bijlage 1 opgenomen voorbeschermingsregels worden vastgesteld.
2. Het in punt 1 genoemde voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag na bekendmaking;
3. De raad te informeren over punt 1 en 2, conform de raadsbrief zoals opgenomen in bijlage 3.

Publieksvriendelijke samenvatting
Op het achterterrein van de vrijstaande woning aan de Lipperkerkstraat 494 ligt een historische boerderij. Deze boerderij is in slechte staat. Om snel te kunnen starten met de renovatie/restauratie en deze karakteristieke boerderij te behouden voor de toekomst wordt er binnenkort medewerking verleend aan het gebruik als woning via een omgevingsvergunning. Vervolgens zal de boerderij een woonfunctie krijgen via een wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor zal het aanwezige bouwvlak op het achterterrein verplaatst worden naar de locatie van de boerderij. Om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden tot het moment dat het omgevingsplan is gewijzigd, heeft het college een voorbereidingsbesluit genomen.

B&W besluit dd. (In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)

Inleiding en voorgeschiedenis
De Lipperkerkstraat behoort tot de oudste wegen van Enschede. Het komt al voor op een kaart van Jacob van Deventer uit de 16e eeuw en het is van oorsprong een voetpad dat het vroegere erve De Lipper verbond met de stad Enschede. Op de locatie van dit erf staat momenteel nog een voormalige boerderij (Lipperkerkstraat 494). Het is belangrijk dat deze cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden blijft.



Waardevolle boerderij aan de Lipperkerkstraat 494

De bouwkundige staat van de karakteristieke boerderij is zeer slecht op dit moment.
De situatie is dermate urgent dat verwacht mag worden dat bij een flinke storm, delen van het dak verder zullen instorten. De boerderij dient snel wind- en waterdicht te worden gemaakt. Om dit uit te kunnen voeren willen de nieuwe eigenaren de woning in de toekomst gaan gebruiken als woning. Nu is het bestemd als een bijgebouw bij de vrijstaande woning aan de Lipperkerkstraat 494. De gemeente heeft geoordeeld dat het een wenselijke ontwikkeling betreft waarmee de waardevolle boerderij voor de toekomst behouden kan blijven en dat de essentiële onderdelen van deze boerderij worden bewaard.

Om de boerderij wind- en waterdicht te maken hebben de nieuwe eigenaren inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd om de boerderij te mogen gebruiken als woning. De gemeente is voornemens om deze vergunning te gaan verlenen. Er dient voorkomen te worden dat het bestaande bouwvlak wordt ingezet voor de realisatie van een nieuwe woning. Daarmee zou de boerderij op een binnenterrein komen te liggen waardoor er geen zicht meer is op de karakteristieke boerderij. Hiervoor wordt voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen. Vervolgens zal, om de nieuwe situatie planologisch vast te leggen, een procedure tot wijziging van het omgevingsplan gestart worden. Het aanwezige ongebruikte bouwvlak zal worden verplaatst naar de locatie van de boerderij.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven
Met de regels in het voorbereidingsbesluit voorkomen we nieuwe ongewenste ontwikkelingen (realisatie nieuwe woning) op het perceel aan de Lipperkerkstraat 494. Vervolgens kan via een omgevingsvergunning medewerking worden verleend om de boerderij weer als woning te gaan gebruiken. Tijdens de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit wordt dit vertaald in het omgevingsplan.

Voorbescherming
Door het opleggen van de voorbeschermingsregels wordt een bijzonder gebouw met een bijzondere geschiedenis en cultuurhistorische waarden beschermd. Hierdoor wordt de stad aantrekkelijker en draagt het bij aan het behouden van talent binnen de gemeente Enschede.

Argumenten
1.1 Cultuurhistorisch waardevol

De boerderij heeft in het omgevingsplan de aanduiding “karakteristiek”. Dat wil zeggen dat het gebouw waardevolle cultuurhistorische waarden heeft en zichtbaar dient te zijn vanaf het openbare gebied. Om te voorkomen dat er een nieuwe woning wordt gebouw voor de boerderij, waardoor het zicht op de boerderij verdwijnt, is het nodig dat er een voorbereidingsbesluit genomen wordt. Het aanwezige bouwvlak kan vervolgens via een wijziging van het omgevingsplan verplaatst worden naar de locatie van de boerderij. In het omgevingsplan zal de boerderij een woonfunctie krijgen en de mogelijkheid tot de realisatie van een nieuwe woning ten zuiden van de boerderij wordt verwijderd. Het gebruik als woning draagt bij aan het behoud/herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de boerderij waardoor de boerderij behouden wordt voor de toekomst.

1.2 Er zijn regels nodig om te voorkomen dat er geen zicht meer is op de boerderij
Aan het voorbereidingsbesluit worden voorbereidingsregels gekoppeld waarin aangegeven wordt dat er geen hoofdgebouwen(woningen) gerealiseerd mogen worden in het aanwezige bouwvlak.
Resultaat van het nemen van een voorbereidingsbesluit is dat de bestaande mogelijkheden (realiseren nieuwe woning) wordt ’bevroren’ voor maximaal 1,5 jaar, waarmee tijd wordt gewonnen om planvorming en regie op te starten.

Risico’s
1.1 Eigenaren en omwonenden akkoord
Er zijn geen risico’s aan het nemen van het voorbereidingsbesluit. De nieuwe eigenaren zijn akkoord met de voorgestelde aanpak. Ook de direct omwonenden zijn positief over de toekomstige ontwikkeling.

Kosten en financiële dekking van het voorstel
Aan het vaststellen van het voorbereidingsbesluit zijn geen directe kosten verbonden. De uitvoering past binnen bestaande budgetten. De kosten voor het vaststellen van het voorbereidingsbesluit worden betaald uit de gemeentelijke middelen voor erfgoed.

Afweging en alternatieven
Indien er geen voorbereidingsbesluit genomen wordt bestaat de kans dat er een woning gebouwd wordt ten zuiden van de boerderij waardoor de boerderij op een binnenterrein komt te liggen en er geen zicht meer is op het karakteristieke gebouw.

Participatie
De nieuwe eigenaren hebben de direct omwonenden geïnformeerd over hun voornemen. Ze hebben daarbij positieve reacties ontvangen van de buren. Ze waren blij dat de vervallen boerderij wordt opgeknapt.

Communicatie met direct betrokkenen:
Na besluitvorming wordt een raadsinformatiebrief (bijlage 3) verzonden aan de raad. De eigenaren zijn reeds op de hoogte van het te doorlopen proces.

Interne communicatie
Het voorstel is tot stand gekomen na interne afstemming met collega’s van Omgeving & Recht en Vergunnen en de opdrachtgever. Het besluit wordt afgestemd met team Vergunnen en de adviseur Erfgoed.

PR over besluit:
nee

Persbericht, ja of nee:
nee

Vervolg
Op grond van de Algemene wet bestuursrecht is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen een voorbereidingsbesluit. Vanaf de dag na bekendmaking geldt het voorbereidingsbesluit tot de vaststelling van de omgevingsplanwijziging, gedurende maximaal 1,5 jaar. Binnen deze termijn zal een procedure tot wijziging van het omgevingsplan opgestart worden om het gebruik van de boerderij als woning planologisch vast te leggen. Hierbij zal het aanwezige bouwvlak verplaatst worden naar de locatie van de boerderij.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Regels voorbereidings-Besluit incl. bijlagen	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 2	Motivering voorbereidings-besluit	Ja	Nee	Nee	Nee
Bijlage 3	Raadsinformatie brief	Ja	Ja	Nee	Nee