

Schriftelijke vragen en antwoorden bij raadsvoorstel *financiële steun Steenfabriek de Werklust d.d.*

CDA

1. Waarop is het bedrag van € 200.000 gebaseerd? Is er een begroting of businesscase beschikbaar uit welke kostenposten dit bedrag opgebouwd is?

*Antwoord: Zie bijgaand excel-bestand **Overzicht werkzaamheden en financiën Steenfabriek t.b.v. raad***

2. Zo ja, kan de raad dit ontvangen vóórafgaand aan de technische briefing van 28 februari?

*Antwoord: Zie bijgaand excel-bestand **Overzicht werkzaamheden en financiën Steenfabriek t.b.v. raad***

3. Niet helder is het totaalbedrag van de benodigde investeringen. Wat is het totaalbedrag?

*Antwoord: Zie bijgaand excel-bestand **Overzicht werkzaamheden en financiën Steenfabriek t.b.v. raad***

4. Duidelijk is dat € 200.000 van het totaalbedrag wordt gevraagd van de gemeente, maar worden er door andere partijen (waaronder BOEi zelf, maar misschien bijvoorbeeld ook door Rijk of provincie) ook nog (aanvullende) cofinancieringsmiddelen ingebracht?

*Antwoord: Zie bijgaand excel-bestand **Overzicht werkzaamheden en financiën Steenfabriek t.b.v. raad***

5. Is de gemeente Losser, na betaling van dit bedrag, verschoond van vervolgcclaims, of bestaan er (al dan niet voortvloeiend uit het contract) nog meer “ondersteuningsclausules”?

Antwoord: In juridische zin zijn er geen vervolgcclaims meer. We zijn in principe van de terugkoopverplichting af, maar deze herleeft als de gemeente niet betaalt voor 15 juli 2023. Voor het overige zijn er geen aanvullende bepalingen.

6. Verder nog een verdiepende vraag aangaande de cofinanciers: gaat de (aankomende) brouwerij ook bijdragen aan de investeringen die (ten gunste van hen) gedaan worden in de Steenfabriek?

Antwoord: Volgens BOEi draagt de brouwerij zelf bij met een investering van ca. 30.000 euro in de verduurzaming en ca. 15.000 euro in het proeflokaal. Dit naast de investering in de brouwerij zelf (een veelvoud van genoemde bedragen).

Burgerforum

1. Waarom heeft de raad de brief d.d. 2 februari 2023 van het bestuur van de stichting Steenfabriek de Werklust niet gekregen?

Antwoord: Op het moment van het schrijven van het raadsbesluit was de status van deze brief niet duidelijk. De eerste brief van het stichtingsbestuur was namens het bestuur getekend door de voorzitter. De brief van 2 februari was ondertekend 'namens het bestuur' door een ander bestuurslid. Omdat de brieven inhoudelijk verschillen, hebben we navraag gedaan bij de voorzitter. Daaruit bleek dat niet alle bestuursleden op de hoogte waren en ook niet achter de inhoud van deze brief staan. Dit is verder een interne aangelegenheid van het stichtingsbestuur. Op 2 maart 2023 is er, onder meer over deze kwestie, een vervolgesprek met de voorzitter van de stichting.

2. Kunnen we de tekeningen/schetsontwerp/ruw schetsontwerp krijgen van de nieuwbouwplannen?
3. Kunnen we het contract van de verkoop aan Boei met de verplichtingen tot terugkoop ontvangen?

Antwoord: De koopovereenkomst en de gebruiksovereenkomst zijn inmiddels beschikbaar gesteld. Zie bijgaand document *Losser Steenfabriek de Werklust - Koopovereenkomst Gemeente Losser - BOEi*.

- 3b. Uit de koopovereenkomst blijkt er een inspanningsverplichting op BOEi te rusten m.b.t. het beter exploitabel maken van de locatie (art. 4 lid 2 jo. art. 12 lid 1). Verder bestaat er - niettegenstaande enkele frases i.h.k.v. tegengaan van détournement de pouvoir- ook een inspanningsplicht aan gemeentezijde om medewerking te verlenen aan initiatieven in dat kader. Artikel 11 kan alleen ingeroepen worden wanneer de exploitatie meerjarig onvoldoende kostendekkend blijkt. Welke initiatieven heeft BOEi in dat kader de afgelopen vijf jaar ondernomen om de exploitatie meer kostendekkend te maken?
- 3c. Welke initiatieven/wensen/plannen heeft BOEi de afgelopen vijf jaar met de gemeente besproken, waarbij de gemeente o.g.v. artikel 12 lid 2 al dan niet beleidsmatige of ruimtelijke medewerking heeft verleend?

Antwoord: Er zijn de afgelopen vijf jaar diverse gesprekken geweest tussen gemeente en BOEi en tussen gemeente en Stichtingsbestuur over de stand van zaken. Dat heeft niet geleid tot een situatie waarin beleidsmatige of ruimtelijke medewerking noodzakelijk was.

4. Wat is de rol van het Landschap Overijssel? Wat dragen die bij in financiële zin?

5. Staan de panden op het terreinen beschreven bij Rijksmonumenten, zo niet, welke zijn uitgezonderd en wat is de doelomschrijving bij deze Rijksmonument(en)?

Antwoord:



Complexgegevens

Complexnummer 513488

Inleiding

COMPLEX steenfabriek "de Werklust" van het type RINGOVEN gebouwd in 1928 in opdracht van de Gebroeders Osse bestaat uit de volgende onderdelen: RINGOVEN met SCHOORSTEEN VORMLOODS met WATERTOREN KABELSYSTEEM DROOGLOODS noordzijde DROOGLOODS noordzijde DROOGLOODS zuidzijde DROOGLOODS zuidzijde DROOGLOODS zuidzijde SMALSPoor

Voor de gemeente Losser was de vervaardiging van baksteen een belangrijke vorm van nijverheid. In het midden van de vorige eeuw waren er in Losser vijf steen- en pannenbakkerijen. De ringoven is ontstaan uit een even buiten het dorp gelegen veldoven gebouwd in 1895. "De Werklust" is de laatste ringoven in Nederland waar handvormstenen ("Losser Bont" of "Ossekoppen") in seizoensarbeid kunnen worden gemaakt. Complex steenfabriek "de Werklust" bevindt zich aan de noordoostzijde van de Oldenzaalsestraat buiten de bebouwde kom van Losser in de gemeente Losser.

Omschrijving

COMPLEX steenfabriek "de Werklust" bestaat uit een RINGOVEN met SCHOORSTEEN (1), een VORMLOODS met WATERTOREN (2), een KABELSYSTEEM (3), vijf DROOGLOODSEN (4,5,6,7,8) en een SMALSPoor (9) aangelegd in de jaren twintig als verbinding met de kleigroeve achter het fabrieksterrein. Aan de noordoostzijde van de Oldenzaalsestraat bevindt zich op het voorterrein een vrijstaande RINGOVEN met SCHOORSTEEN (1) gebouwd in 1928 op een rechthoekig grondplan (50mx15m). De vrijstaande VORMLOODS met WATERTOREN (2) bevindt zich op het achterterrein tussen de vijf droogloodsen. De vormloods bestaat uit een open spantenconstructie afgesloten door een zadeldak, gedekt met gesmoorde muldenpannen. In de vormloods is opgenomen een ronde, bakstenen watertoren met vierkant basement en uitkragend waterreservoir. De vormloods staat in verbinding met de droogloodsen door middel van een uniek KABELSYSTEEM (3) in 1935 ontworpen door de gebroeders Osse ter vervanging van het smalspoor aldaar. Twee van de vijf vrijstaande DROOGLOODSEN (4,5) bevinden zich aan de noordzijde van, parallel aan, de vormloods. De overige drie (6,7,8) bevinden zich eveneens parallel, aan de zuidzijde van de vormloods. Deze vrijwel identieke droogloodsen (170mx7m) bestaan uit een open spantenconstructie afgesloten door een zadeldak, gedekt met gesmoorde muldenpannen. Het SMALSPoor (9) is omstreeks 1925 aangelegd tussen de kleigroeve en de vormloods (Smuddeweg), bestaande uit een veldspoor met een spoorwijdte van circa 70 centimeter en een lengte van circa 585 meter. Het productieproces start bij de kleigroeve, gelegen achter het fabrieksterrein, waar de klei gedolven wordt. Vanuit de kleigroeve gaat de klei in kipkarren over het smalspoor naar de vormloods, respectievelijk de droogloods en heeft als eindbestemming de oven.

Waardering

COMPLEX steenfabriek "de Werklust" bestaat uit een RINGOVEN met SCHOORSTEEN (1), een VORMLOODS met WATERTOREN (2), een KABELSYSTEEM (3), vijf DROOGLOODSEN (4,5,6,7,8), een SMALSPoor. Het complex is van architectuur-, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde:

- als zeldzaam en gaaf bewaard voorbeeld van een steenfabriek van het type ringoven, in de huidige vorm grotendeels daterend uit de jaren twintig en dertig van de twintigste eeuw.
- als een van de twee ringovens in Nederland, waarvan het productieproces nagenoeg ongewijzigd is.
- als voorbeeld van een gaaf ensemble bestaande uit meerdere objecten met een onderlinge functioneel-ruimtelijke relatie, gelegen op het terrein van het complex steenfabriek "De Werklust".
- als beeldbepalend complex.
- vanwege de ligging van het complex buiten de bebouwde kom van Losser in de nabijheid van de kleigroeve, karakteristiek voor vroeg-industriële steenfabrieken.

Complexonderdelen

Monumentnummer: 513489: Steenfabriek, Oldenzaalsestraat 104, 7581 PW te Losser

Monumentnummer: 513490: Schuur(M), Oldenzaalsestraat 104, 7581 PW te Losser

Monumentnummer: 513491: Nutsbedrijf, Oldenzaalsestraat 104, 7581 PW te Losser

Monumentnummer: 513492: Smederij, Oldenzaalsestraat 104, 7581 PW te Losser

Monumentnummer: 513493: Smederij, Oldenzaalsestraat 104, 7581 PW te Losser

Monumentnummer: 513494: Smederij, Oldenzaalsestraat 104, 7581 PW te Losser

Monumentnummer: 513495: Smederij, Oldenzaalsestraat 104, 7581 PW te Losser

Monumentnummer: 513496: Smederij, Oldenzaalsestraat 104, 7581 PW te Losser

Monumentnummer: 513497: Smederij, Oldenzaalsestraat 104, 7581 PW te Losser

Via de links hierboven krijgt u meer informatie over de verschillende onderdelen.

De voormalige werkplaats is niet aangewezen als monumentaal onderdeel c.q. monument. Wel geniet het gehele complex bescherming. Dus ook de voormalige werkplaats. Dus kan deze niet zonder meer gesloopt en vervangen worden. Vandaar de bemoeienis van de RCE en de Monumentencommissie.

6. We stellen de 2 ton beschikbaar zonder onderbouwing. Waarom kan dit bedrag dan niet achteraf aan de raad gevraagd worden als er een grondige onderbouwing ligt?

Antwoord: Het geldbedrag is onderbouwd, zie de eerder verstrekte financiële bijlage (*Steenfabriek de werklust overzicht werkzaamheden en financien*). Boei vraagt de gemeente deze investering te doen, achteraf om een bijdrage vragen biedt geen garantie dat deze ook wordt verstrekt. In de samenwerkingsovereenkomst is ook opgenomen dat de definitief vast te stellen bijdrage afhankelijk is van de daadwerkelijke en inzichtelijk gemaakte kosten.

7. Waar mag dit geld voor gebruikt worden? Ook voor de bouw en/of opstarten van de bierbrouwerij? En om welke bierbrouwer gaat het?
8. Wat komt in de plaats van de huidige werkplaats?
9. Van welk achterstallig onderhoud is sprake en graag de onderbouwing daarvan.
10. Wat is de businesscase van de bierbrouwerij?
11. Kan Boei een overzicht geven van de onderhoudswerkzaamheden de afgelopen jaren, vanaf de koop. Welk bedrag is hieraan door Boei besteed?
12. Hoeveel subsidie heeft Boei tot dusverre na aankoop ontvangend en is die ingezet voor onderhoud en voortbestaan van de steenfabriek?
13. Komt de eigenaar niet in aanmerking voor subsidie voor een Rijksmonument?
14. Waar komt de toegangsweg om de bierbrouwerij te bevoorraden en producten af te voeren?
15. Waarom koopt de gemeente zelf niet dit pand?

Antwoord: Hiervoor gelden in principe dezelfde argumenten als destijds bij de verkoop van de Steenfabriek (zie daarvoor de inmiddels gedeelde raadsinformatiebrief uit 2017). Helaas is het BOEi niet gelukt om tot een sluitende exploitatie te komen.

16. De termijn van 5 jaar is inmiddels verlopen? We hebben begrepen dat de termijn is verlengd voor korte tijd, maar waarom is dit stuk niet bijgevoegd of in het voorstel aangegeven?

Antwoord: Dit is geregeld in de samenwerkingsovereenkomst. Die is inmiddels in uw bezit. Zie bijgaand document *Intentieverklaring BOEi*.

17. Er zijn nu 37 vrijwilligers, die zich misschien in de nieuwe situatie niet meer in willen zetten voor de steenfabriek, wie gaat deze werkzaamheden (onderhoud) dan op zich nemen?

De huidige vrijwilligers hebben in een brief (bijlage bij raadsvoorstel) aangegeven dat ze graag betrokken willen zijn en blijven en zitten vol plannen voor de toekomst. Samenwerking met de nieuwe huurders biedt juist kansen. Zie ook de raadsinformatie argument 1.3.

18. Wat is de meerwaarde van de brouwerij op dit terrein? Wat voegt dit toe?

19. In het raadsvoorstel staat dat er straks aan de raad wordt gevraagd om in te stemmen met een verklaring van geen bedenkingen en dat: “op dit moment lopen de voorbereidingen op deze procedure”

Wij zijn benieuwd naar de onderzoeken die dan nu lopen m.b.t. verklaring van geen bedenkingen voor de ambachtelijke bierbrouwerij. Een VVGB in een soort gelijke situatie (ook een ambachtelijke bierbrouwerij) bracht nog wel wat onderzoeken met zich mee; zoals: akoestisch onderzoek (geluid), natuurtoets, stikstofonderzoek, luchtkwaliteit onderzoek, geuronderzoek, verkeers- en bodemonderzoek. Dan moet een VVGB nog ter inzage liggen want daar kunnen zienswijzen op worden ingediend door belanghebbenden.

Welke onderzoeken lopen er nu, hoe is de procedure weggezet in de tijd en wanneer kan de raad de VVGB tegemoet zien?

Antwoord: De onderzoeken die inmiddels al zijn uitgevoerd en ter beoordeling voorliggen bij de Omgevingsdienst Twente zijn:

- *een verkennend bodemonderzoek;*
- *een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. (hier maakt geur, luchtkwaliteit, geluid etc. onderdeel van uit).*

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd met als onderdeel hiervan een Aerius-berekening. Uit deze berekening blijkt dat geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Uit de quickscan flora en fauna, welke nog niet is aangeleverd bij ons maar waarover wij wel zijn geïnformeerd, blijkt dat er mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn in het gebouw. Initiatiefnemer is met een ecooloog van Landschap Overijssel en de ecooloog die het onderzoek heeft uitgevoerd in overleg hoe hier mee om te gaan en of en zo ja welke nadere onderzoeken dan noodzakelijk zouden zijn.

Omdat het om een afwijking van het bestemmingsplan, moet in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ worden aangetoond dat het afwijken van het bestemmingsplan ook uitvoerbaar is. Voor het onderdeel flora en fauna is dit in elk geval nog niet aangetoond.

Omdat niet bekend is wanneer het flora- en faunaonderzoek wordt opgeleverd en of nader onderzoek noodzakelijk is, kan op dit moment geen inzicht worden gegeven in de planning van de procedure en wanneer de gemeenteraad het voorstel van het college van B&W voor het verlenen van de ontwerp Verklaring van Geen Bedenkingen tegemoet kan zien. Ook moet nog blijken of de Aerius-berekening, het verkennend bodemonderzoek en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. naar behoren zijn uitgevoerd.