

Toelichting

Bestemmingsplan

Teesinkbos

Status: Vastgesteld

Teesinkbos

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Wettelijk kader	5
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	6
Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid	9
Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving	11
3.1 Cultuurhistorie	11
3.2 Ruimtelijke en functionele structuur	14
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	19
4.1 Uitgangspunten bestemmingsplan in relatie tot aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht	19
4.2 Ontwikkelingen van invloed op Teesinkbos	21
4.3 Welstand en beeldkwaliteit	22
4.4 Duurzaamheid	22
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	25
5.1 Water	25
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	27
6.1 Algemeen	27
6.2 Indeling planregels	27
6.3 Beschrijving van het plan	28
6.4 Handhaving	35
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Aanleiding voor het maken van onderliggend bestemmingsplan is de aanwijzing van woonwijk Teesinkbos als beschermd stads- en dorpsgezicht. Er is een hiervoor een aanvraag ingediend, waarna de waarden van de wijk nader zijn onderzocht. Conclusie van het verrichte onderzoek, uitgevoerd door het Oversticht, is dat Teesinkbos dusdanige cultuurhistorische waarden heeft dat aanwijzing als beschermd stads- en dorpsgezicht gerechtvaardigd is. De panden vormen een bijzonder ensemble, in samenhang met de ruimtelijke aanleg. Met de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht worden de bijzondere stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische waarden van de panden en de aanleg in samenhang beschermd.

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Boekelo 2015' voor het plangebied. Dit (actualisatie)bestemmingsplan geeft bouw- en gebruiksmogelijkheden die onvoldoende rekening houden met de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Een aanpassing van het bestemmingsplan is daarom gewenst. Daarmee wordt ook aan de Verordening kwaliteit leefomgeving (Vkl) voldaan. In de Vkl is bepaald dat de gemeenteraad ter bescherming van een op grond van een aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vaststelt.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt voor het plangebied "Teesinkbos" een actuele planologisch-juridische regeling te geven, waarbij de waarde van het gebied als beschermd stads- en dorpsgezicht is doorvertaald. Het plan beschermt de bestaande waardevolle ruimtelijke structuren en bebouwing en geeft een passend toetsingskader voor toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning voor bouwen, slopen en aanlegactiviteiten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in stadsdeel West, aan de zuidoostzijde van Boekelo en aan de zuidzijde van de Boekelosestraat richting Enschede. Het gebied waarop het bestemmingsplan "**Teesinkbos**" betrekking heeft wordt in het noorden begrensd door de woonpercelen aan de Bastinglaan en in het oosten, westen en zuiden door de woonpercelen aan de Henry Dunantlaan. Wat betreft de Weleweg behoort alleen de groenstructuur achter de Bastinglaan 1 tot en met 7 tot het plangebied.

De grenzen van het plangebied komen overeen met de grenzen die zijn aangehouden bij de beoordeling van de cultuurhistorische waardestelling van het plangebied. Het plangebied is hieronder globaal weergegeven. Voor de exacte grenzen wordt verwezen naar de verbeelding die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.



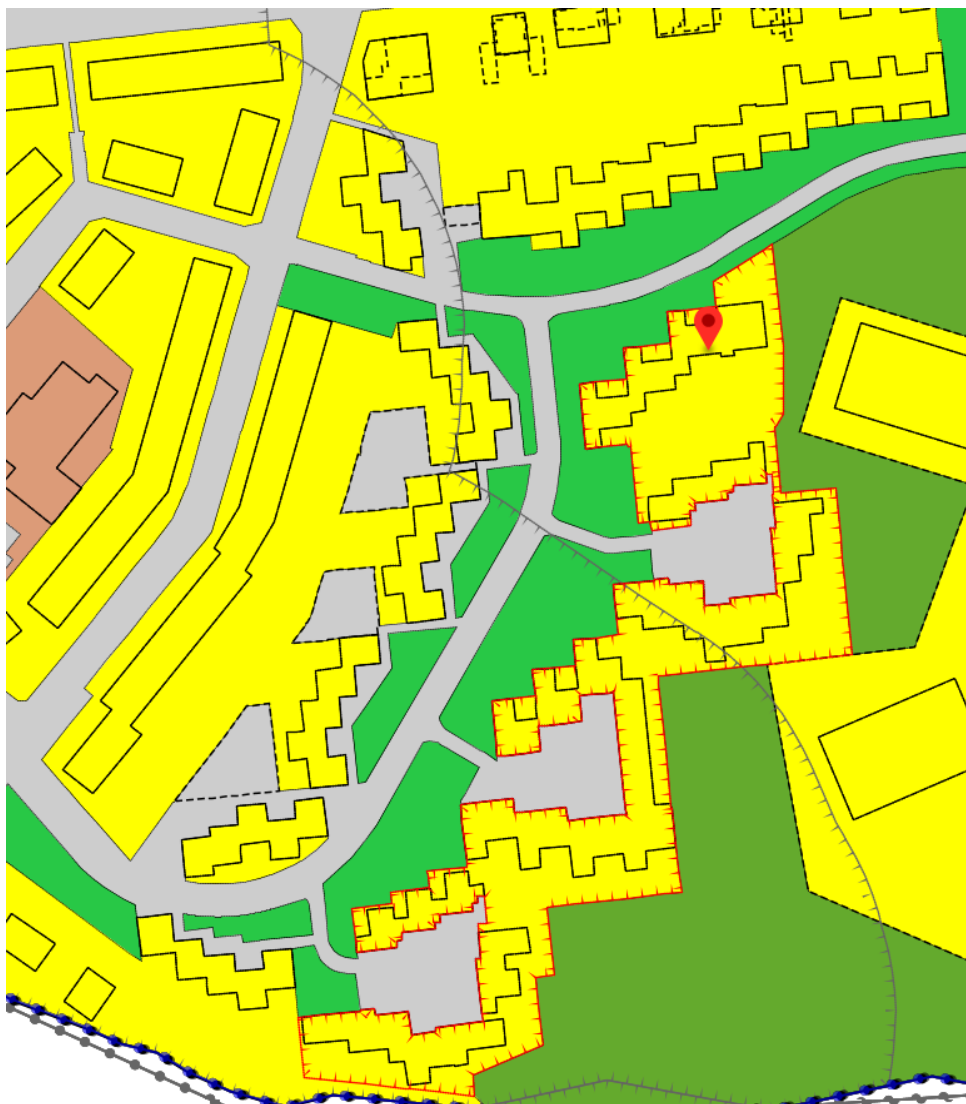
Afbeelding 1.1: globale grenzen plangebied (bron: rapport cultuurhistorische waardestelling Teesinkbos Enschede, het Oversticht)

1.3 Geldende juridische regelingen

Het gebied Teesinkbos valt onder het bestemmingsplan "Boekelo 2015", dat op 12 juni 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Het plangebied kent hierin meerdere bestemmingen, waaronder 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer-verblijfsgebied'. Daarnaast geldt voor een gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied b'.

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid (artikel 19, lid 7 bestemmingsplan Boekelo 2015). Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen wat betreft het verlagen van de toegestane bouwhoogte en verwijderen/verlagen van de toegestane goothoogte van de woningen in het gebied aangegeven als 'Wetgevingszone-wijzigingsgebied met volgnummer 1' indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek, danwel een wijziging van het cultuurhistoriebeleid is aangetoond dat de wijziging noodzakelijk is in het kader van het behoud van cultuurhistorische waarden, met dien verstande dat is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Het wijzigingsgebied is met rode belijning weergegeven in afbeelding 1.2. De geldende maximale bouwhoogte is 10 meter. Deze bouwhoogte is gehandhaafd vanuit het eerdere bestemmingsplan dat gold voor 'Boekelo 2015'. De woningen zijn echter in werkelijkheid veel lager. Uit het rapport van het Oversticht blijkt dat voor het behoud van cultuurhistorische waarden een aanpassing van de maximale bouwhoogte gerechtvaardigd is. In onderliggende herziening van het bestemmingsplan is de verlaging van de toegestane bouwhoogte van deze woningen opgenomen.



Afbeelding 1.2: begrenzing toepassing wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Boekelo 2015 (rode lijn)

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

Kosten

In de wet is bepaald dat de kosten voor het maken van een bestemmingsplan verhaald kunnen worden op de aanvrager. Die kosten worden vastgesteld in een exploitatieplan, maar ze kunnen ook op een andere wijze verhaald worden bijvoorbeeld door het sluiten van een overeenkomst (afdeling 6.4 Wro).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Dorpsraad Boekelo

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan “**Teesinkbos**” is het erkende wijkorgaan dorpsraad Boekelo actief. De dorpsraad is gevraagd advies uit te brengen.

In het schriftelijk advies van de dorpsraad Boekelo (d.d. 16 december 2021) wordt steun gegeven voor de gevolgde werkwijze en voor de kwaliteit van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het beheersplan. Naar het oordeel van de Dorpsraad is een goed resultaat geboekt waarbij de dorpsraad zich realiseert dat niet alle leden van de klankbordgroep/werkgroep zich in het resultaat kunnen vinden.

In het advies wordt -samengevat- aangegeven dat de dorpsraad de inzet die gepleegd is met een klankbordgroep/werkgroep waardeert. De dorpsraad wenst het advies van de klankbordgroep te volgen als zij grosso modo hebben ingestemd met de plannen. Indien de oppositie in de klankbordgroep onvoldoende ruimte heeft gekregen wordt gevraagd om het proces nog eens te bezien en aan te geven op welke wijze de verschillende meningen een plek hebben gekregen in de plannen.

De achterzijde (niet vanuit de openbare ruimte zichtbare gedeelten) dient niet of minimaal gereguleerd te worden. Daarnaast ziet de dorpsraad graag meer (afwijkings)mogelijkheden binnen de bestemming 'Tuin'.

Naar het oordeel van de dorpsraad moet het beeld van de woningen en de wijk vanaf openbaar toegankelijke plekken worden beschermd. Het beeldkwaliteitsplan biedt voldoende houvast daarvoor. Daarnaast is de dorpsraad van mening dat het beeldkwaliteitsplan, beheerplan openbare ruimte en beeldkwaliteitsplan voldoende handvaten geven voor onderhoud en aanpassingen aan de woningen in het kader van duurzaamheid, isolatie en energievoorziening. Wat betreft het interieur van de woningen is de dorpsraad van mening dat dit geheel vrij dient te worden gelaten. De dorpsraad vindt het noodzakelijk om het plan om de 5 jaar opnieuw te bekijken, gezien de beperkingen voor bewoners en het kunnen verwerken van aanpassingen aan de eisen van de tijd.

Reactie op advies dorpsraad

Naar aanleiding van het advies zijn de regels van het bestemmingsplan op een onderdeel aangepast. Dit betreft de toegestane hoogte van bijbehorende bouwwerken op het achtererfgebied bij woningen. Met deze wijziging wordt tegemoet gekomen aan het verzoek om ruimere mogelijkheden op het achtererfgebied en wordt geen afbreuk gedaan aan de kwaliteit van het beschermd dorpsgezicht. Voor de delen die de bestemming 'Tuin' kennen betekenen ruimere bebouwingsmogelijkheden dat afbreuk wordt gedaan aan de gewenste openheid van deze delen van het perceel. De regels zijn daarom op dat punt niet aangepast.

Ten aanzien van het interieur van de woningen worden geen eisen opgelegd, maar het beeldkwaliteitsplan geeft wel beelden over hoe het oorspronkelijke interieur van de woningen is en daarmee ook een handreiking/inspiratie voor bewoners. Ten aanzien van het meewegen van de standpunten van de oppositie in de klankbordgroep geldt dat

deze zijn afgewogen, net zoals de andere standpunten en de belangen van het beschermen van de kwaliteit van Teesinkbos. De afweging van de verschillende belangen betekent echter dat niet aan ieders belang tegemoet kan worden gekomen. Ten aanzien van het opnieuw bekijken van het plan na 5 jaar wordt opgemerkt dat wij op een bepaald moment zullen bekijken of het plan nog actueel is of aanpassing nodig is. Dit verbinden wij echter niet op voorhand aan een concrete termijn.

Advies Monumentencommissie

Het concept-bestemmingsplan, -beheerplan en beeldkwaliteitsplan zijn voor advies aan de gemeentelijke monumentencommissie voorgelegd en toegelicht. De commissie heeft een schriftelijk advies afgegeven. Samengevat wordt hierin aangegeven dat de commissie verheugd is dat de gemeente Enschede met veel ambitie heeft gewerkt aan de instrumenten die het Teesinkbos in de toekomst moeten beschermen. Zij heeft veel vertrouwen in de opgestelde instrumenten zoals het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het beheerplan. Bij het beheerplan doet de commissie de aanbeveling om een aantal aspecten concreter uit te werken en heeft zij een aantal specifieke aandachtspunten meegegeven. Dit heeft op onderdelen geleid tot aanpassingen van de conceptplannen. De commissie adviseert om de werking van de bescherming van het Teesinkbos over een aantal jaren te evalueren.

Projectgroep en klankbordgroep

In het kader van de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is een projectgroep samengesteld bestaande uit een ambtelijke vertegenwoordiging en een afvaardiging van bewoners vanuit Teesinkbos. Daarnaast is er een klankbordgroep bestaande uit bewoners van Teesinkbos samengesteld.

Er hebben verschillende bijeenkomsten met de projectgroep plaatsgevonden (zowel digitaal (in verband met Covid-19) als fysiek), met als doel om te komen tot gezamenlijke uitgangspunten in het kader van de aanwijzing als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.

Vooraf was al duidelijk dat er twee duidelijke meningen zijn: voorstanders van strikte bescherming en voorvechters van maximale vrijheid voor aanpassingen aan woningen en openbare ruimte. Als gemeenschappelijke waarde is er de trots op de wijk. Gebleken is dat niet met iedereen op een lijn gekomen ten aanzien van de invulling van de bescherming. Om die reden is afgesproken dat de gemeente een voorstel doet voor het nieuwe bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het beheerplan voor de openbare ruimte.

Op 7 november 2021 heeft een bewonersbijeenkomst (inloop) plaatsgevonden. In deze bijeenkomst, waarvoor op voorhand 30 aanmeldingen van bewoners zijn gedaan, is de inhoud op hoofdlijnen van het concept-bestemmingsplan, evenals concepten van het beeldkwaliteitsplan en het beheerplan op panelen gepresenteerd. Bij de bijeenkomst zijn een aantal vragen gesteld en opmerkingen geplaatst. Deze zijn in een overzicht weergegeven, evenals de gemeentelijke reactie. De reacties en vragen hebben op onderdelen geleid tot aanpassingen van de concept-plannen.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Geen vooroverleg bestemmingsplan “Teesinkbos”.

Het bestemmingsplan “**Teesinkbos**” maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg.

Procedure

Voor aankondiging

Burgemeester en wethouders moeten burgers en anderen informeren over het voornemen een bestemmingsplan voor te bereiden op verzoek van een derde of uit eigen beweging. Dat voornemen wordt gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huisblad en op internet. In Enschede wordt geen gelegenheid geboden om zienswijzen hieromtrent naar voren te brengen (artikel 1.3.1 Bro).

In dit geval is het voornemen om een nieuw bestemmingsplan genaamd: “**Teesinkbos**” in voorbereiding te nemen op 24 november 2021 gepubliceerd in het gemeentelijk blad “Huis aan Huis” en op de website van de gemeente Enschede.

Terinzagelegging ontwerpplan

In de Wro staat dat op de procedure van een bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan "**Teesinkbos**" en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen wordt gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en in het Gemeenteblad.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante gemeentelijke beleidskader. Het rijkskader en provinciale kader kan hierbij buiten beschouwing worden gelaten. Deze bevatten geen relevante onderwerpen die van invloed zijn op dit bestemmingsplan Teesinkbos waarop een nadere beschouwing nodig is.

2.1 Gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van het algemene ruimtelijke relevante beleid van de gemeente Enschede. De inhoud van deze toelichting is zodanig opgebouwd dat eerst algemene informatie aan de orde komt en vervolgens onderwerpen die specifiek aan dit bestemmingsplan zijn toegeschreven. Het sectorale beleid wordt daarom verderop in deze toelichting behandeld.

2.1.1 Toekomstvisie Enschede 2020 en uitwerkingsvisies

De gemeenteraad heeft op 17 december 2007 de Toekomstvisie Enschede 2020 vastgesteld, waarin de hoofdlijnen en doelstellingen voor het gemeentelijke beleid tot 2020 staan. Het document geeft richting aan het beleid, dat nader uitgewerkt wordt in andere beleidsstukken.

De ruimtelijk relevante aspecten van de hoofdlijnen en beleidsdoelstellingen in de Toekomstvisie zijn uitgewerkt in de Herijking van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, die op 22 juni 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Integraal onderdeel hiervan is een visie op de binnenstad (Binnenstadvisie) en mobiliteit (Mobiliteitsvisie). Vervolgens is de inhoud van het document Herijking RO-Visie, binnenstadvisie inclusief mobiliteitsvisie is ruimtelijk vertaald in de Structuurvisie Enschede, die in één van de volgende paragrafen aan de orde komt.

2.1.2 Structuurvisies

De Wro verplicht iedere gemeente om voor het hele grondgebied één of meer structuurvisies vast te stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Een soortgelijke verplichting geldt ook voor de provincies en het Rijk.

In een gemeentelijke structuurvisie staan de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied en de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid. De structuurvisie bevat ook een uitvoeringsparagraaf waarin de raad aangeeft via welke instrumenten en bevoegdheden de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd zal kunnen worden.

Structuurvisie Enschede

De gemeenteraad van Enschede heeft op 26 september 2011 de Structuurvisie vastgesteld. Hierin is het bestaande ruimtelijk beleid, genoemd in gemeentelijke nota's opgenomen en met elkaar in relatie gebracht.

Met uitzondering van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 2001 zijn de individuele beleidsnota's nog steeds van kracht omdat deze meer bevatten dan wat is opgenomen in de Structuurvisie. In de Structuurvisie gaat het om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de toekomst op het gebied van wonen, groen, economie, verkeer, milieu en gebiedsontwikkeling.

Het doel van de Structuurvisie is het in samenhang presenteren van de hoofdlijnen van sectoraal of gebiedsgericht beleid. Het gaat om de hoofdlijnen van ruimtelijk beleid op de lange termijn, zodat er op projectniveau voldoende flexibiliteit is om in te kunnen spelen op veranderingen.

De Structuurvisie is continu in ontwikkeling. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen en nieuw stedelijk beleid wordt de Structuurvisie aangevuld of nader uitgewerkt, zodat het een actueel strategisch en integraal kader vormt.

Sectorale en gebiedsgerichte structuurvisies

In aanvulling op de eerder genoemde integrale Structuurvisie, heeft de gemeenteraad van Enschede ook vijf sectorale structuurvisies (Woonvisie, Detailhandelsstructuurvisie, Watervisie, Externe Veiligheid en Gebiedsontwikkeling Luchthaven Twente e.o.) vastgesteld. Hierin worden specifieke onderwerpen geregeld. Voor onderliggend plan is de Structuurvisie Cultuurhistorie relevant.

Structuurvisie Cultuurhistorie

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid voor het bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen omgaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed. Daarbij wordt onder cultuurhistorisch erfgoed verstaan: alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, objecten en structuren in de gemeente Enschede, met uitzondering van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en archeologische waarden. Voor monumenten en archeologische waarden is reeds in afzonderlijke gemeentelijke beleidskaders vastgelegd hoe daarmee dient te worden omgegaan in het kader van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

2.1.3 Toetsing bestemmingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid

De structuurvisie op zichzelf geeft geen beleidsuitgangspunten ten aanzien van een aanwijzing als beschermd stad- of dorpsgezicht. Met het aanwijzen van Teesinkbos als beschermd stads- en dorpsgezicht wordt wel uitvoering gegeven aan het cultuurhistorisch beleid en worden de cultuurhistorische waarden van de bebouwing in samenhang met de ruimtelijke aanleg van de openbare ruimte gewaarborgd. De doorwerking in het bestemmingsplan is een logische vervolgstap (en conform de bepalingen Verordening kwaliteit leefomgeving).

Hoofdstuk 3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Cultuurhistorie

Historie en ontstaansgeschiedenis plangebied

In deze paragraaf wordt ingegaan op de historie en ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Hierbij is met name gebruik gemaakt van informatie uit het rapport 'cultuurhistorische waardestelling Teesinkbos'

Ontwikkeling

In de middeleeuwen leefden de meeste Twentenaren van de landbouw, met name akkerbouw. De boeren woonden in kleine sociale gemeenschappen, de buurtschappen, omgeven door uitgestrekte 'woeste gronden'; de gemeenschappelijke heidevelden of marke. Ook buurschap Boekelo was zeer lange tijd een voornamelijk agrarische gemeenschap. Tot 1849 viel het gebied onder de marke Usselo.

In het Schattingsregister van Twente uit 1475 wordt al melding gemaakt van een boerenerf genaamd Tesing in de marke Ulslo (Usselo). In 1475 telde de marke Usselo 36 erven, waarvan zeven in de buurt van Boekelo en de rest met name rond de Usseler Es. Het Schattingsregister is het oudste overgeleverde document waarin het Teesink staat vermeld, maar het is goed mogelijk dat hier al veel eerder een boerderij stond. Volgens dit document was de eigenaar van het Tesing schatplichtig voor twee gouden schild. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het een volgwaaarde erve betrof en dus van enige omvang moet zijn geweest. Waarschijnlijk zijn de Teesinklanden en het Teesinkbos vernoemd naar deze erve Tesing of Teesink, dat ongeveer lag ter hoogte van de huidige Teesinkweg 40. Volgens Hagens heeft er op deze erve tevens een watermolen gestaan. De meeste (water)molens werden vanwege de hoge kosten door de adel (of kloosters) gebouwd. Het is onbekend wat de situatie hier was.

In de zeventiende eeuw splitste De Weele af van de erve. Rond 1750 kocht Jan Teesink enkele stukken grond van het Hof te Boekelo, waaronder de Teesinklanden. Rond de tijd dat het kadaster werd ingevoerd, in 1832, waren de gronden Teesinklanden die later tot het landgoed behoorden vrijwel allemaal in bezit van Gerrit Jan Nijhuis en mede-eigenaren. Het ging om grote percelen bos, hakhout en heide en kleinere percelen landbouwgrond en weiland. Deze gronden werden omgeven door heidevelden van de marke. Centraal lag een huis met erf en enkele opstallen, eveneens in bezit van Gerrit Jan, die van beroep landbouwer was. Het erf lag in de nabijheid van de Boekelerbeek, de Broekheurnerbeek en de Teesinkbeek.

Bij de ontbinding van de marke in 1849 waren er ongeveer 230 erven in de marke Usselo. Het aantal was dus aanzienlijk toegenomen, terwijl nog steeds nog slechts 30% van het gebied ontgonnen was.

Opkomst industrie

In 1884 opende de Geldersch-Overijsselsche Lokaal spoorweg Maatschappij (GOLS) de spoorlijn Ruurlo-Hengelo. Na de aanleg van dit traject is station Boekelo in gebruik genomen. Een jaar later werd de spoorlijn doorgetrokken naar Enschede-Noord en was het tracé Winterswijk-Boekelo-Enschede-Hengelo voltooid. De spoorweg loopt schuin door Boekelo van zuidwest naar noordoost en scheidde het dorp min of meer van de school aan de oostkant, dat hier vanaf 1834 gevestigd was. Door de aanleg van de spoorlijn vestigde zich hier industrie en begon Boekelo zich te ontwikkelen.

Mede door de aanwezigheid van drie beken werd te Boekelo in 1888 de N.V. Boekelosche Stoomblekerij (BSB) opgericht door Gerrit Jan van Heek ten behoeve van zijn zoons Hendrik Jan Engelbert (Henny) en Willem Helmig.

De ontwikkeling van het dorp kreeg een extra impuls toen in 1911 steenzout werd gevonden en de Koninklijke Nederlandse Zoutindustrie (KNZ) in 1919 begon met de zoutwinning. In 1931 opende in Boekelo een zoutchemisch bedrijf. De bedrijfsvoering in Boekelo was van korte duur; in 1936 werd de fabriek van de KNZ (nu Akzo Nobel) verplaatst naar Hengelo dat met de voltooiing van Twentekanaal twee jaar later een stuk beter bereikbaar was. Station Boekelo was inmiddels weer gesloten.

Een stoomtrein van de Museum Buurtspoorweg rijdt sinds 1971 regelmatig tussen Haaksbergen en Boekelo. Tijdens de korte vestigingsperiode in Boekelo gaf de KNZ Boekelo een behoorlijke allure. De firma liet het kuuroord Bad Boekelo aanleggen met een natuurbad, een verwarmd golfslagbad en een hotel. De eerste mensen konden vanaf 1934 genieten van het zoute water, zonlicht en lucht bij 'de zee op de heide'. Het bad is nog tot 1985 in gebruik geweest. In 1992 is een nieuw hotel met dezelfde naam geopend.

Aanleg landgoed Teesink

In het Twentse coulissenlandschap van Boekelo ontwikkelden textielfabrikanten verschillende landgoederen, waaronder het Hof te Boekelo (van oorsprong een havezathe uit 1570), De Weele, Zonnebeek en 't Stroot. Sterker nog, de fabrikanten hielpen mee met de aanleg van de bosrijke omgeving. Ook het Teesink of Tesink werd door een textielfabrikant omgevormd tot een landgoed. Eigenaar Henny van Heek van de BSB wilde bij de bleek een huis hebben om van kleding te wisselen voor de jacht. Een onontgonnen stuk bos 'Tiesinck' behorende bij Huis Keppel,

van 20 hectare met een eendenkooi werd aangekocht van Hermannus Johannes Wissink (1856-1917). Op een topografische kaart uit omstreeks 1881 valt deze eendenkooi mogelijk te onderscheiden. Van Heek liet hier in 1898 een jachthuis met koetshuis bouwen naar ontwerp van de Enschedese architect Rudolf van der Woerd. Datzelfde jaar leverde Dirk Watz (1833-1906) een tuinontwerp.

Zowel vader Dirk als later zijn zoon Pieter Watz (1871-1953) waren zeer geliefd bij de textielfamilies. De stroom opdrachten in Twente begon met een uitnodiging in 1872 aan Dirk Watz voor het Volkspark in Enschede.

Het park werd aangelegd op initiatief van Hendrik Jan van Heek (1814-1872). Dirk Watz was de zoon van een boomkweker en tuinman en verwierf bekendheid als 'aanlegger van buitenplaatsen, boomkweker en landmeter'. De in Bussum gevestigde Dirk Watz werd gevraagd door alle bekende Enschedese textielfamilies en verfraaide voor onder meer Blijdenstein, Jannink en Ledeboer respectievelijk de buitenplaatsen het Amelink (1881), het Stokhorst (1889) en het Wageler (1890). Ook het Wooldrik (1885-1888) voor mevrouw Ter Kuile-Cromhoff was van zijn hand. Pieter Watz was onder meer betrokken bij de Sprengenberg, Zonnebeek, Baasdam en Hooge Boekel.

Van het werk van beide heren is jammer genoeg zeer weinig bronmateriaal bewaard gebleven, zodat alleen geïnterpreteerd kan worden op basis van enkele foto's en van wat er nu nog zichtbaar is. Aan een van de weinige overgeleverde tekeningen van Dirk Watz, voor het Stokhorst in Enschede, is goed te zien dat zijn tuinontwerpen een duidelijk voorbeeld zijn van de late landschapsstijl. In de vloeiende lijnen zit geen enkele onverwachte hoek. Dit plan is bovendien een van de weinige waarin geen geometrische tuin rondom het huis is aangelegd. Bijzonder aan de door Watz gemaakte plannen is dat de plaats van het landhuis vaak door hem als tuinarchitect werd bepaald, waardoor optimaal van de terreinsituatie gebruik kon worden gemaakt. Het voordeel van deze werkwijze was ook dat de beplanting al tot wasdom had kunnen komen voordat het huis werd gebouwd.

Landgoed Teesink werd ontworpen naar voorbeeld van het Stroet. De situatie bij Teesink was wel anders, omdat het jachthuis immers vrijwel gelijktijdig werd ontworpen met de tuinaanleg. Villa Teesink werd ontsloten door een ronde oprijlaan, de huidige Landsteinerlaan, die een bocht maakte langs de villa en via de huidige Bastinglaan weer uitkwam op de Boekeloseweg. De open weides die al op eerder topografische kaarten te onderscheiden zijn, werden in het ontwerp van Watz opgenomen. Door en langs de bossen werden ronde paden aangelegd, de typische vloeiende lijnen die ook in andere plannen van Watz te herkennen zijn. Er kwam een moestuin en de eendenkooi werd uitgegraven tot een vijver met een eiland. Nieuwe sloten moesten de bevoeiing van de arme grond verbeteren.

Ondergang villa, opkomst bungalows

Het Teesink werd tijdens de Tweede Wereldoorlog betrokken door Duitse officieren. Na de bevrijding waren er Canadezen gehuisvest. Toen de Stichting "Noodsanatorium Hengelo" op zoek ging naar een extra locatie voor het onderbrengen van tbc-patiënten kwamen ze via de Engelse Town-major in Enschede terecht in Boekelo in de grote villa Teesink van mevrouw H.F.G. van Heek-ter Kuile, weduwe van Henny van Heek. Van 1945 tot 1950 was de villa in gebruik als noodsanatorium. Het sanatorium huurde de villa met bijbehorende garage, fietsenberging en paviljoentje, tuin, park en omliggende gronden vanaf 1 oktober 1945. Op 15 oktober konden de eerste twintig patiënten worden gehuisvest. Na 1950 werd de villa opgedeeld in drie appartementen en verhuurd voor bewoning. De tuinmanswoning en de manege werden verkocht aan mevr. Smelt Varvik.

In 1959 overleed mevrouw H.F.G. van Heek. Vanaf 1961 werden plannen ontwikkeld voor de bungalowwijk Teesinkbos. De plannen behelsden het westelijke deel van landgoed Teesink en een deel van Teesinkslanden. Het initiatief voor de wijk kwam van particuliere grondeigenaren. De aanloop naar de realisatie had wel wat voeten in de aarde. Het beoogde terrein was in bezit van drie verschillende eigenaren: de Erven mevr. H.F.G. van Heek, mevrouw Scholten-Wissink en N.V. Boekelosche Stoomblekerij. De ontwikkeling en exploitatie van de nieuwe wijk werden uitgevoerd door Aannemingsmaatschappij Scholten en Hofsté. Met de gemeente was er het nodige gehakketak om tot een voor beide partijen acceptabele verdelingen van de kosten te komen. Alle kosten voor het bouwrijp maken, straten, openbare verlichting, fonds bovenwijkse voorzieningen, riolering, groen, 1% regeling kunst en stedenbouwkundige maatregelen waren voor rekening van de exploitanten. Alleen de aanleg van gas, water en de elektra nam de gemeente aanvankelijk op zich. De grond ten behoeve van straten, trottoirs en groenstroken moesten na afloop van de werkzaamheden aan de gemeente worden overgedragen. De Boekelose Stoomblekerij behield het recht om de waterputten en leidingen op terrein te onderhouden of uit te breiden.

De rest van het landgoed met de villa werd in 1964 verkocht aan de gemeente. Op een kaart met het bestemmingsplan "Het Teesink" uit 1966 staat de villa nog ingetekend. Tussen de plek van de villa en de nieuwe woonwijk zijn vijf villakavels in het bos ingetekend. Voor een van deze kavels heeft Nico Zantinge een bijzondere villa ontworpen. Uiteindelijk werd villa Teesink gesloopt, vermoedelijk eind jaren zestig, ten behoeve van nieuwbouw voor het Medisch Kleuterdagverblijf Teesinkweide.

Het huidige Teesinkbos is de restant van het oude landgoed Huize het Teesink en is in eigendom van Landschap Overijssel. Het landgoed bestaat uit open en gesloten bos, open water en de Teesinkbeek. De tuinmanswoning bestaat nog. De plaats waar de villa Teesink c.q. het sanatorium heeft gestaan is nu alleen te herkennen aan het feit dat de Landsteinerlaan hier eindigt en er een aantal paviljoens van het medisch kinderdagverblijf "Teesinkweide" staan.

Monumenten in het plangebied

Er zijn geen monumenten in het plangebied aanwezig.

Overige cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren in het plangebied

De beschrijving van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en waarde van Teesinkbos is weergegeven in bijlage 1 waarin de cultuurhistorische waardestelling van het plangebied is beschreven.

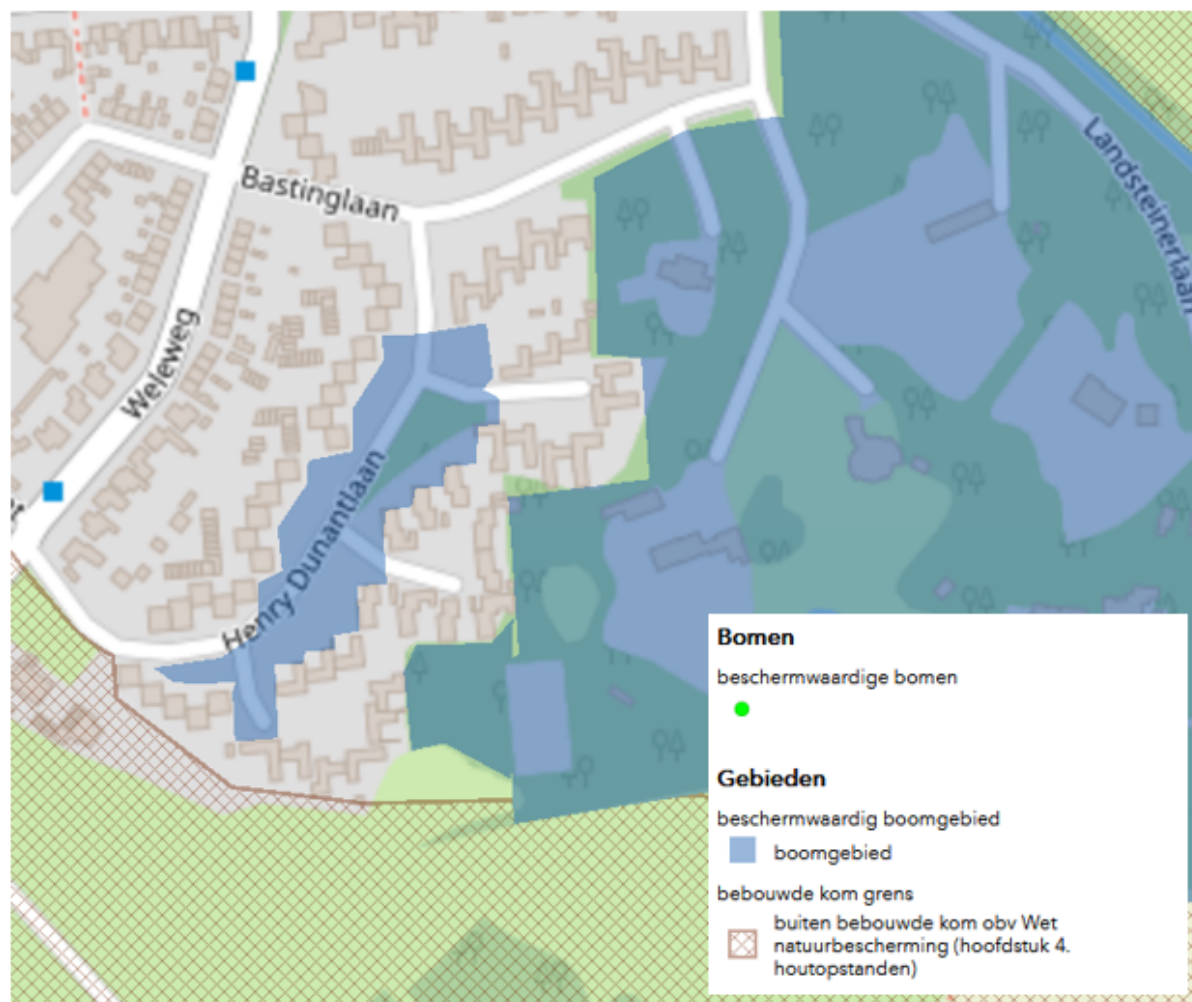
Beschermwaardige bomen in het plangebied

In het plangebied van het bestemmingsplan "Teesinkbos" is een beschermwaardig boomgebied aanwezig. Deze is in afbeelding 3.1 weergegeven.

De bescherming van bomen is geregeld in de Verordening kwaliteit leefomgeving (Vkl). Op het daarbijbehorende bomenoverzicht zijn de beschermden bomen en boomgroepen weergegeven, voor het vellen waarvan in ieder geval een omgevingsvergunning (kapvergunning) op grond van de verordening is vereist.

Op het bomenoverzicht zijn niet alle beschermden bomen weergegeven. Ook de gemeentelijke bomen die niet op het bomenoverzicht zijn weergegeven zijn beschermd op grond van de Vkl.

Het bij de Vkl behorende bomenoverzicht is een interactieve bomenkaart die is te raadplegen op de website van de gemeente Enschede. Indien de wens bestaat tot het kappen van een beschermwaardige boom of houtopstand is hiervoor een vergunning vereist.



Afbeelding 3.1: fragment interactieve bomenkaart

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt in bestemmingsplannen zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige beschermwaardige bomen door bouwgrenzen en infrastructurele werken, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, zodanig te situeren dat daardoor de maximale kroonprojectie van de bomen niet of zo min mogelijk wordt beperkt.

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Begin jaren zestig van de vorige eeuw is aan een groot deel van landgoed Het Teesink in Boekelo van de familie Van Heek een nieuwe invulling gegeven. De villa van deze Boekelose tak van de familie Van Heek is begin jaren zestig afgebroken. In opdracht van bouwbedrijf N.V. Scholten en Hofsté uit Enschede kreeg het eveneens Enschedese architectenbureau Zantinge en Hesse in 1961 de mogelijkheid om in een bosrijke omgeving een voor Nederland nieuw woonconcept toe te passen, via het ontwerp van een wijk in het openbare groen met woningen in een patiovorm.

Architectuur binnen het bestaande landschap was het uitgangspunt van de opzet van de wijk. Teesinkbos is opgezet in een bladvorm. De woningen zijn sterk verbonden met de natuur en bieden een maximum aan privacy voor de bewoners. De gehele wijk heeft een oppervlakte van circa 5 hectare, waarvan circa 3 hectare uit groen (bos/boomgebied, gazons, plantsoenen) bestaat.

Er zijn drie clusters patiowoningen gegroepeerd en 'in het bos geschoven' op plekken met laag kreupelhout. De patio van de woning vormde de overgang naar het bos. De bosrand waar de drie pleinen aan grenzen maakten deel uit van landgoed het Teesink.

Ook een groot deel van de aanwezige bomen op de andere percelen werd destijds opgenomen in het groenplan voor de wijk. Deze bomen stonden met name aan de randen van de perceelgrenzen als bomensingels. Deze rijen bomen zijn nog goed zichtbaar, bijvoorbeeld de rij die achter Bastinglaan 11 langs naar Henry Dunantlaan 43 loopt. Deze rij was de grens van het terrein van de N.V. Boekelosche Stoomblekerij. De rij die vanaf de Boekelosestraat langs het noordelijke deel van de Bastinglaan loopt, vervolgens achter Bastinglaan 2 t/m 8 en de Henry Dunantlaan langs gaat en eindigt ter hoogte van Henry Dunantlaan 54, stond op de oorspronkelijke grens van landgoed het Teesink. Het noordelijke deel van de Bastinglaan vormde een oprijlaan naar het landgoed. De meeste andere bomen die op de pleinen en langs de straten staan, zijn aangeplant tijdens de aanleg van het bungalowpark of van latere datum.

Een belangrijk onderdeel van het groenplan zijn de vele gazons. Het gras loopt vanaf de straat bijna volledig door tot de perceelgrenzen bij de Bastinglaan en de pleintjes en trottoirs zijn niet aanwezig. Laag struikgewas zorgt voor een zachte overgang naar de patiobungalow. In afbeelding 3.2 is het oorspronkelijke groenplan weergegeven.

Bij de overgangswoningen van type 1 langs de Henry Dunantlaan is wel een trottoir aangelegd dat grenst aan de woningen. De gazons lopen hier van de straat tot de trottoirs, maar worden hier en daar afgewisseld door vakken met lage beplanting.

Het samenspel van bebouwing en groen is beeldbepalend in Teesinkbos en kenmerkend voor de architect Zantinge. Ondanks dat op bepaalde plekken het oorspronkelijke groen niet meer aanwezig is, zijn de oorspronkelijke kenmerken nog in grote mate aanwezig. Om de waarden van Teesinkbos voor de toekomst te behouden is een opgesteld, waarin de toekomstige inrichting, beheer en onderhoud van de openbare ruimte is vastgelegd. Het plan zal het mogelijk maken de kenmerken van het Teesinkbos te behouden, terug te brengen als het nodig is en ook voor de toekomst leefbaar te houden. Het beheerplan is aan dit bestemmingsplan gekoppeld; in het beheerplan zijn streefbeelden /is de gewenste ontwikkeling van de openbare ruimte opgenomen.



Afbeelding 3.2: het oorspronkelijke groenplan voor Teesinkbos (bron: cultuurhistorische waardestelling Teesinkbos, het Oversticht)

Woningen

Een deel van de woningen is in het oorspronkelijke bos van voormalig landgoed Het Teesink geplaatst en een ander deel ligt in een gecreëerde parkachtige omgeving met veel openbare ruimte. Typisch voor het ontwerp van de woningen zijn de gesloten gevels aan de straatzijde en de besloten buitenruimte met glazen puien, geopend naar het groen. De wijk bestaat uit vier hoofdtypen bungalows. Type 1 (29 semibungalows), type 2 en 2a (13 bungalows), type 3, 3a en 3b (18 bungalows) en type 4 (9 bungalows). Aanzichten van de woningen en een verdere beschrijving van de woningen zijn opgenomen in het rapport van de cultuurhistorische waardestelling, waarnaar wordt verwezen.

Uiteindelijk werden tussen 1966 en 1969 69 woningen gebouwd door aannemer Scholten, waar er later nog één woning aan werd toegevoegd (Bastinglaan 8). Alle woningen hebben een constructie van gewapend beton. De gevels zijn opgetrokken in zachtgele handvorm stenen. Lange raampartijen geven de huizen een horizontale belijning en zorgen voor veel lichtinval. De donkerbruine kozijnen zijn voorzien glas of houtwerk. De lessenaarsdaken zijn gedekt met donkerbruine pannen. In de kopersfolder staat beschreven dat er gebruik zou worden gemaakt van blauwe romaanse pannen. Het is onduidelijk of hier uiteindelijk van is afgeweken of dat dit later bij veel woningen is aangepast. Ook hier zijn markante vierkante schoorstenen toegepast, die karakteristiek zijn voor het werk van Zantinge. De aflopende lessenaarsdaken resulteren in een sterk gevoel van beschutting, dat wordt versterkt door de aanwezigheid van veel groen.

Wegen en bestrating

Het ontwerp van de wegen is onderdeel van het totaalplan. Rekening houdend met de 'bladvorm' van het stedenbouwkundig ontwerp slingeren de wegen van het Teesinkbos zoals de nerven van een blad. De wegen zijn

van asfalt en 6 meter breed. Zijwegen en pleintjes doen mee in de stedenbouwkundige gedachte en kunnen beschouwd worden als vertakkingen. De zijstraten zijn van asfalt, 5 meter breed en de pleinen van gele klinkers in elleboogverband.

De trottoirs zijn oorspronkelijk bestraat met grijze betontegels in blokverband met een raster van rode klinkers. In het midden van ieder blok is een groep koperslakkeien geplaatst. De hoven zijn ontworpen met een soortgelijke sierbestrating.

Zitkuilen

De pleintjes in de hoven zijn voorzien van een soort zitkuil, omgeven door lage muurtjes. Deze ruimten dienen als ontmoetingsplek met het karakter van een dorpspleintje. Met die gedachte zijn de zitkuilen ontworpen. De woningen hebben vrijwel gesloten gevels aan het pleintje, waardoor de privacy wordt gegarandeerd, maar het karakter steniger is dan de (semi)openbare ruimte in de rest van de wijk. Eén zitkuil is is omgevormd naar een verhoogd beplantingsvak met kleinere afmetingen dan het oorspronkelijke element.

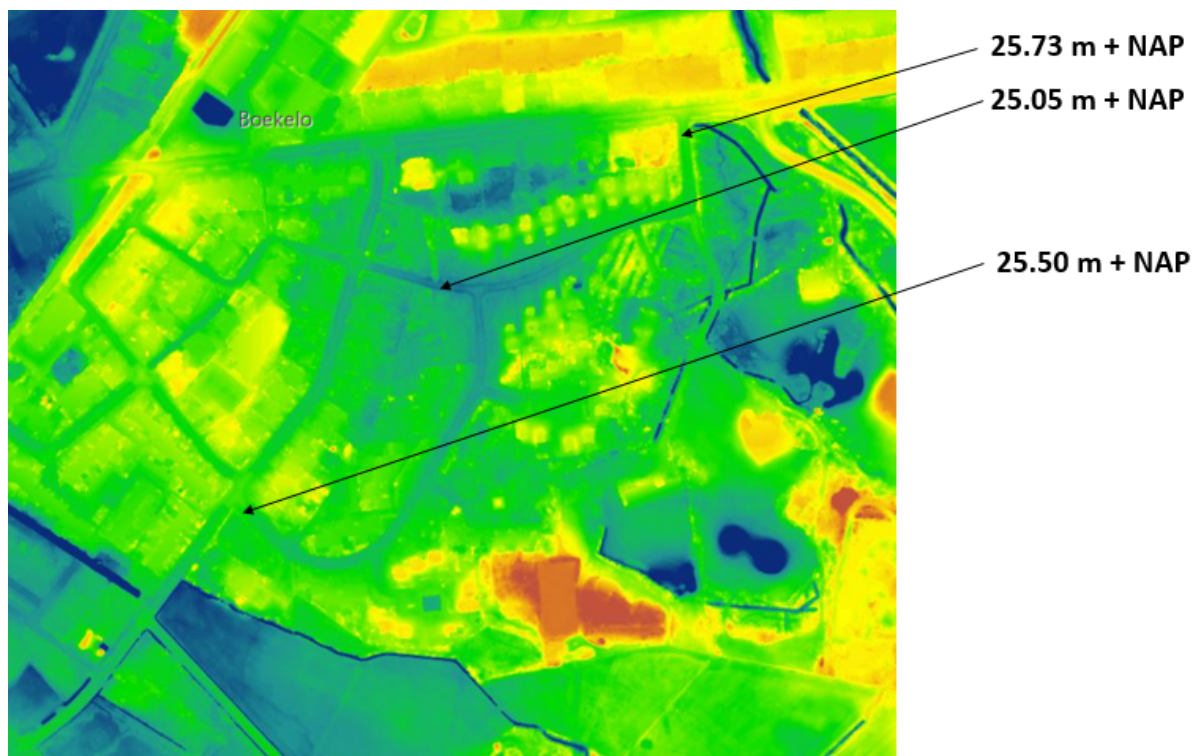
De inrichting is in overleg met de bewoners een aantal jaar geleden aangepast. In het beheerplan zijn denkrichtingen aangegeven voor de zitkuil richting de toekomst.

Dit bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen (wonen, groen, verkeer-verblijfsgebied, tuin en bos) met daarin voor elke bestemming bouw- en gebruiksregels. Over deze bestemmingen ligt als het ware de 'paraplu-bestemming' Waarde beschermd dorpsgezicht-Teesinkbos. Deze aanduiding heeft voorrang op de genoemde bestemmingen.

Water

Maaiveldhoogten

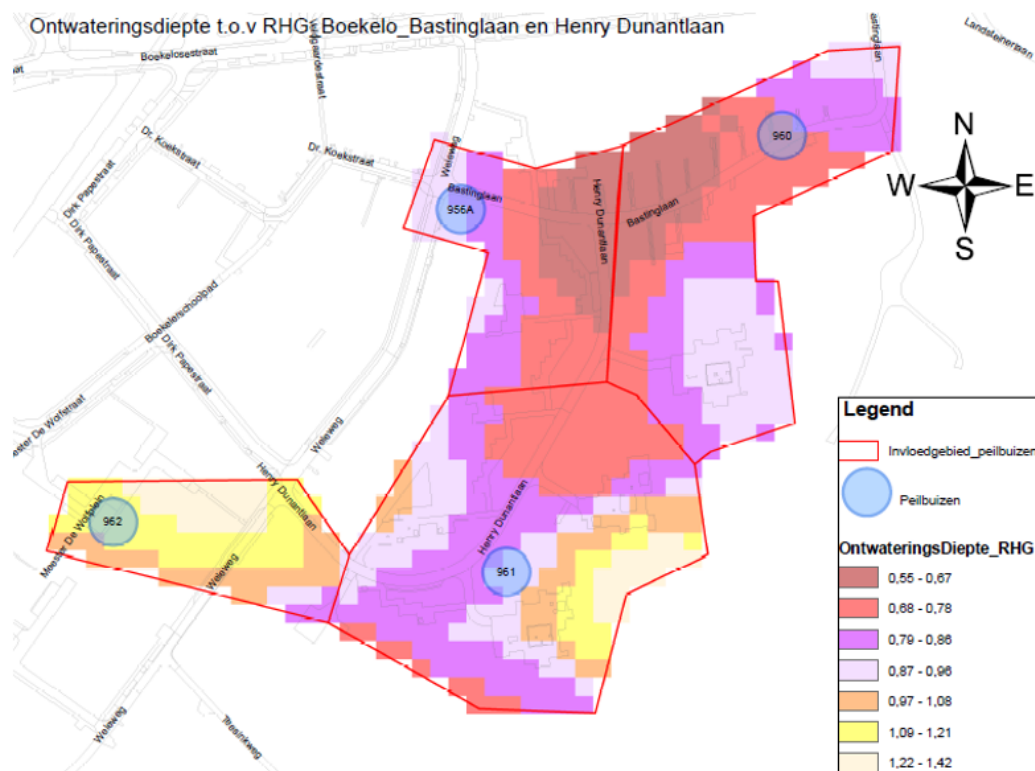
In afbeelding 3.3 zijn de maaiveldhoogten in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.3 maaiveldhoogten Teesinkbos

Het gebied kent een klein hoogteverschil. Het laagste punt is de kruising Bastinglaan/Henry Dunantlaan.

Grondwaterstanden



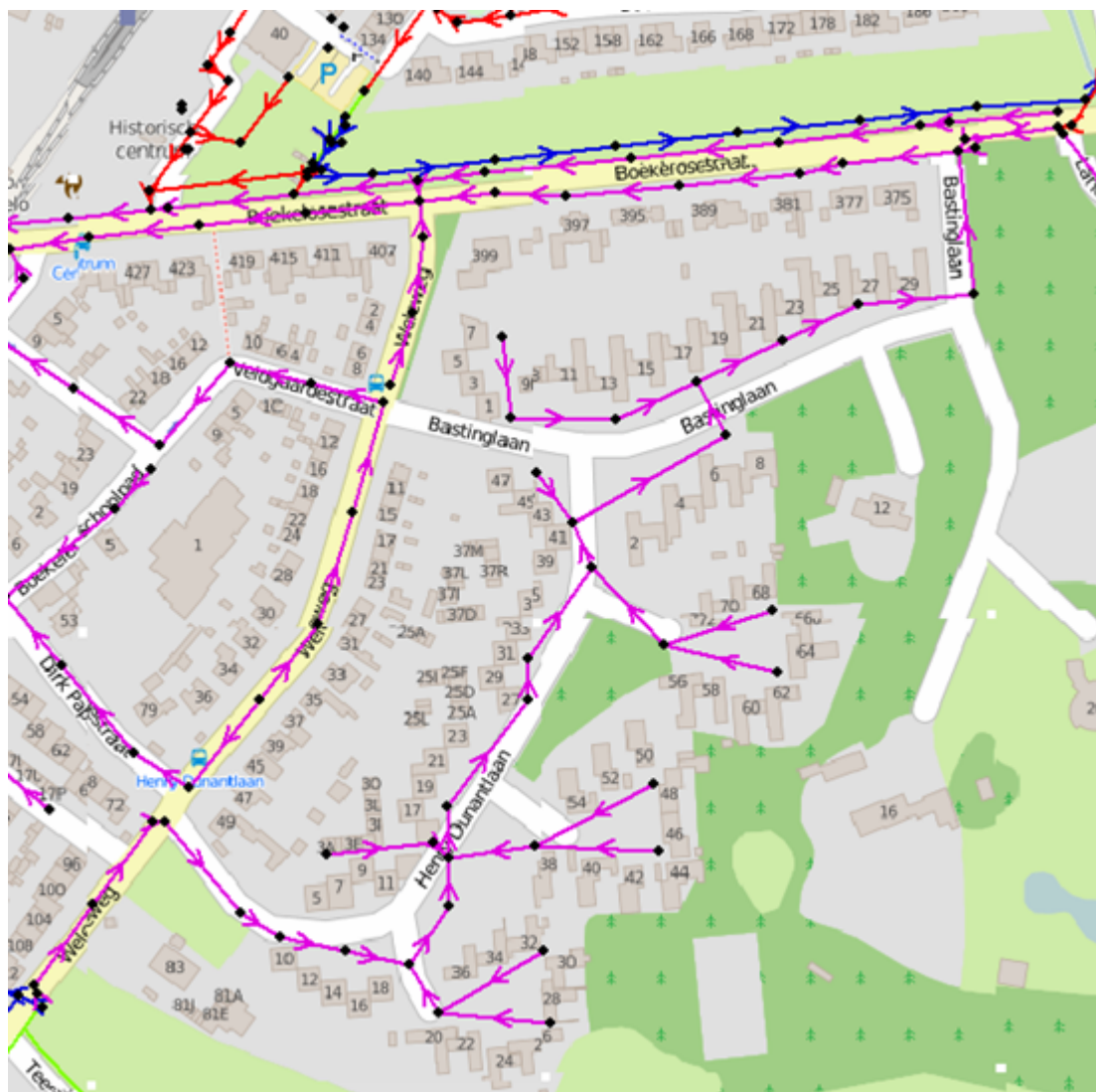
Afbeelding 3.4: ontwateringsdiepte

Bodemopbouw

De bovenste 3 meter van de bodem in Teesinkbos bestaat uit fijn zand met lokaal een stoorlaag. De infiltratiecapaciteit is naar verwachting voldoende om water in de bodem te infiltreren.

Riolering

In het plangebied ligt een gemengd rioolselsel. Al het regen- en afvalwater komt in één buis terecht en wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. De ligging van de riolering is in afbeelding 3.5 weergegeven.



Afbeelding 3.5: riolering Teesinkbos

Het gebied Teesinkbos heeft door zijn hoogteligging één aandachtsgebied waar diverse aspecten een rol spelen: de kruising Bastinglaan/Henry Dunantlaan. Hier treden in de winter hoge grondwaterstanden op, in de zomer zijn deze hier juist weer laag. Daardoor is er op dit punt sprake van wateroverlast bij hevige regenval. Al het regenwater in dit gebied wordt via de riolering afgevoerd. Waar mogelijk kan meer aandacht worden besteed aan het afkoppelen van regenwater door dit te bergen in het groen en in de bodem te infiltreren.

In paragraaf 5.1 worden verbeterpunten genoemd.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Uitgangspunten bestemmingsplan in relatie tot aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht

Algemeen

Op grond van de (voorheen geldende) Monumentenverordening Enschede 2010 en nu geldende Verordening kwaliteit leefomgeving (Vkl) kan een gebied worden aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Door de voorgenomen aanwijzing als beschermd stads- en dorpsgezicht is op grond van de Monumentenverordening/Vkl een vergunning nodig voor wijziging aan de panden. Daarmee kunnen ongewenste ontwikkelingen in de tussentijd, todat definitieve aanwijzing heeft plaatsgevonden, worden voorkomen.

Voorafgaand aan de voorgenomen aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht is het plangebied beoordeeld door het Oversticht. De stedenbouwkundige, landschappelijke, cultuurhistorische waarden, ensemblewaarden, architectuurwaarden, en bouwhistorische waarden, de mate van gaafheid en zeldzaamheid van het gebied zijn beoordeeld. De bevindingen, resultaten en aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport 'Cultuurhistorische waardestelling Teesinkbos Enschede'. Het rapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Gezien de scores op de verschillende criteria komt de wijk in aanmerking voor de aanwijzing als gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht.

Dit bestemmingsplan kent vier bestemmingen ('Bos', 'Groen', 'Tuin' 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Wonen'). Deze bestemmingen zijn grotendeels ook reeds opgenomen in het bestemmingsplan 'Boekelo 2015'. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen 'Bos', 'Groen' en 'Verkeer-verblijfsgebied' (de openbare (toegankelijke) ruimte) en de mogelijkheden binnen 'Wonen' worden ter bescherming van de waarden van de wijk op onderdelen beperkt.

In het kader van de bescherming van het dorpsgezicht Teesinkbos zijn bijvoorbeeld bepaalde toevoegingen in de openbare ruimte niet meer als passend te beschouwen. Vergunningsvrij bouwen blijft mogelijk indien aan de voorwaarden hiervoor wordt voldaan. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte. Bij zowel vergunningsvrije als vergunningplichtige ingrepen is het uitgangspunt dat bij toevoegingen in de openbare ruimte zorgvuldig gekeken wordt naar de meeste passende oplossing in relatie tot het beeld van Teesinkbos, waarbij zo min mogelijk waarden worden aangetast. Bijvoorbeeld: bij het plaatsen van een elektrische laadpaal wordt gezocht naar een (centrale) locatie die zo veel mogelijk opgaat in het groen, waarbij geen structuren doorbroken worden.

Uitgangspunten bestemming 'Wonen' en bebouwing

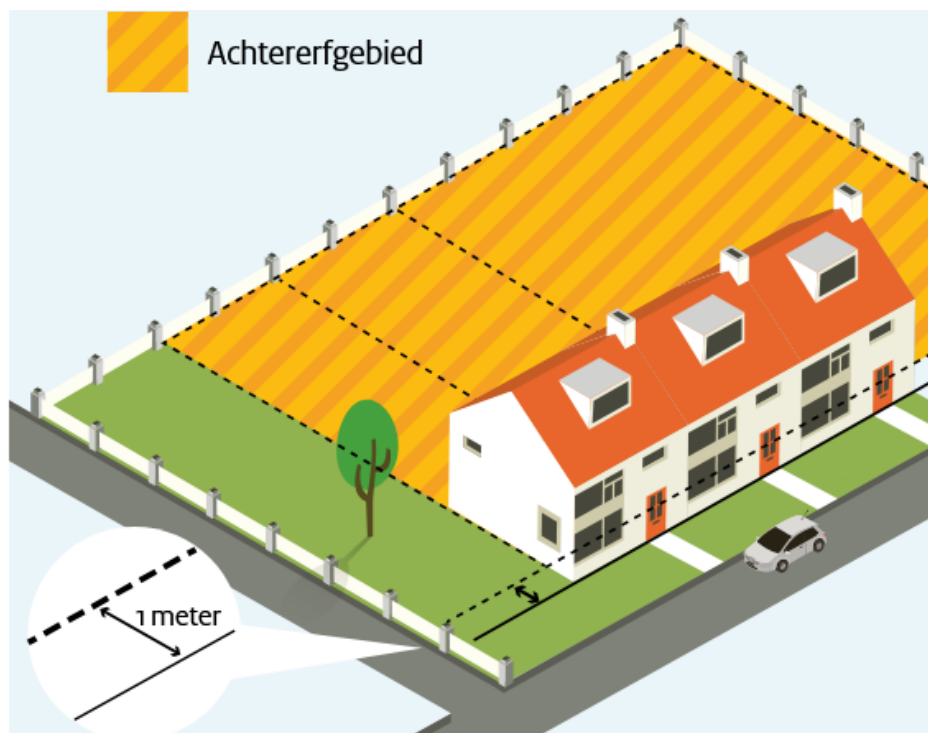
Uitgangspunt is dat ingrepen aan de achter- en patiozijde -waar vanuit de openbaar toegankelijke ruimte geen zicht op is- mogelijk zijn en blijven zonder het opnemen van extra regels, evenals duurzaamheidsmaatregelen aan de woningen. Op grond van landelijke wetgeving (Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) zijn bouwwerken, indien deze aan bepaalde voorwaarden voldoen, vergunningsvrij. Hierbij vindt geen toets aan het bestemmingsplan plaats. In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn regels opgenomen die er voor zorgen dat er minder mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen zijn wanneer gebouwd wordt in een door het Rijk aangewezen beschermde stads- en dorpsgezichten.

Bij gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten geldt dit echter niet en zijn de vergunningsvrije mogelijkheden zoals - op dit moment- opgenomen in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. In feite gelden voor Teesinkbos dezelfde vergunningsvrije mogelijkheden als voor gebieden die niet zijn aangewezen als gemeentelijk stads- en dorpsgezicht; voor ingrepen aan de voorzijde van bebouwing en bebouwing aan de zijde van openbaar toegankelijk gebied is veelal een omgevingsvergunning vereist, voor bouwwerken in het achtererfgebied niet.

Het begrip openbaar toegankelijk is in dit bestemmingsplan als volgt gedefinieerd (conform definitie in Besluit omgevingsrecht): weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen die uitsluitend zijn bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

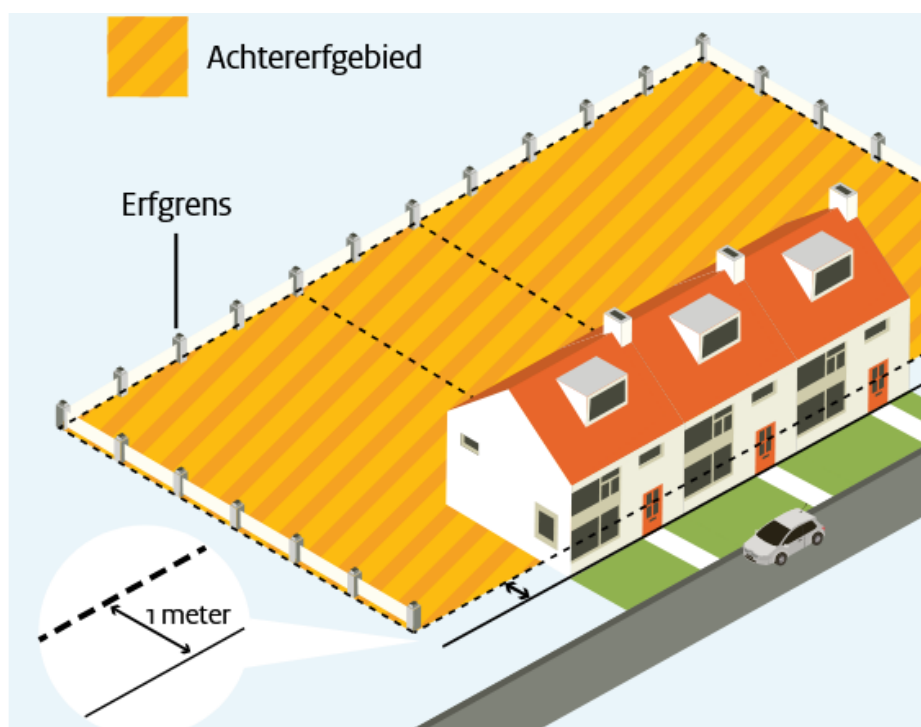
Wat betreft de openbare toegankelijkheid: de delen van het plangebied die de bestemming 'Bos' (de bosachtige gedeelten) kennen kunnen in het algemeen niet als openbaar toegankelijk gebied worden aangemerkt, gronden binnen de bestemming 'Groen' (dit betreffen de gazons) zijn in het algemeen wel aan te merken als openbaar toegankelijk gebied. Per situatie bij een verzoek voor bouwen, slopen e.d. dient te worden beoordeeld of er sprake is van openbaar toegankelijk gebied of dat niet het geval is. In afbeelding 4.1 zijn enkele voorbeelden ten aanzien van de ligging van het achtererfgebied opgenomen.

Woont u in een hoekhuis en grenst uw tuin aan openbaar toegankelijk gebied, dan loopt het achtererfgebied vanuit de zijgevel van het huis evenwijdig daaraan.



Woont u in een tussenwoning, dan is uw achtertuin eenvoudig het achtererfgebied.

Woont u in een hoekhuis en grenst uw tuin niet aan openbaar toegankelijk gebied, dan is de gehele tuin (gerekend vanaf 1 meter achter de voorgevel) achtererfgebied.



Afbeelding 4.1: voorbeelden uit folder bouwvergunningvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk (Bron: rijkoverheid.nl)

Uitgangspunt is dat ingrepen en bouwwerkzaamheden aan de voorkant van de woningen en langs en/of met zicht vanaf openbaar toegankelijk gebied nader getoetst worden middels een aanvraag om omgevingsvergunning. Door de sobere, robuuste architectuur en het ingetogen kleurgebruik vallen aanpassingen in afwijkend materiaalgebruik of kleuren aan de gevels grenzend aan de (groene) openbare ruimte en de hoven extra op.

Het handhaven van de bestaande bebouwing (met name woningen) en de indeling en inrichting en waar mogelijk verbetering van het openbaar gebied is het uitgangspunt. Daarbij gaat het onder meer om de bestaande afmetingen van de bebouwing, de goot- en bouwhoogte en onderlinge verhoudingen, de dakvorm en dakhelling, dakbedekking, nokrichting, de gevelindeling door gevelopeningen en geveldetails evenals schoorstenen en meeontworpen tuinen en erfafscheidingen. Als een eigenaar/gebruiker daarin wijzigingen wil aanbrengen, dan is daarvoor een omgevingsvergunning nodig. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor toevoegingen aan of op de bestaande bebouwing,

waaronder airco-installaties, laadvoorzieningen en andere technische installaties.

Een omgevingsvergunning voor wijzigingen aan de bebouwing kan worden verleend indien het uitwendig karakter van deze onderdelen niet wordt aangetast. De monumentencommissie wordt voordat een besluit wordt genomen om advies gevraagd. Ook voor sloop van bebouwing is een verbod, met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel opgenomen, om te voorkomen dat de sloop van bebouwing zorgt voor aantasting van de waarden.

Binnen de gemeente Enschede geldt een paraplubestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen'. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe appartementen gereguleerd. Voor Teesinkbos geldt dat het niet gewenst is om de omzetting van een woning naar appartementen mogelijk te (blijven) maken. De typologie/kenmerken van bebouwing, waarbij de verbintenis met de begane grond erg van belang is leent zich in de basis niet voor de vestiging van appartementen. Met de toevoeging van appartementen zal de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing ook wijzigen (bijvoorbeeld door het maken van een extra toegang). Dit is gezien het gewenste behoud van de huidige bebouwing niet aanvaardbaar.

Bestemming 'Tuin'

Ten aanzien van de woningen aan de Henry Dunantlaan (even zijde) is voor een aantal woningen gekozen voor het opnemen van een bestemming 'Tuin' voor een gedeelte van het perceel.

Dit betreft delen waar sprake is van een achtererfgebied maar deze gronden tevens zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied (met name de gronden richting en nabij de voordeur). Ook drie tuinen, Henry Dunantlaan 32, 34 en 36, krijgen deze bestemming. Deze tuinen zijn aan de zijde van openbaar toegankelijk gebied gelegen. Het bewaren van de openheid van deze tuinen is van belang in het kader van de beleving en uitgangspunten van ontwerp van Teesinkbos.

Op de bestemming 'Tuin' mag niet gebouwd worden, tenzij het betreft erf- en perceelsafscheidings en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde als zij behoren tot het oorspronkelijk ontwerp van de woning op het perceel. Door deze bestemming kan dit gedeelte van het perceel niet als 'erf' worden beschouwd, waardoor de regeling voor vergunningsvrij bouwen zoals genoemd in bijlage II Besluit omgevingsrecht hiervoor niet geldt.

Uit jurisprudentie blijkt dat het inperken van vergunningsvrije mogelijkheden slechts in zwaarwegende situaties en met een deugdelijke motivering mogelijk is.

Het opnemen van deze regeling en het inperken van de vergunningsvrije regels wordt in deze situatie gerechtvaardigd geacht, omdat hiermee kan worden voorkomen dat er afbreuk aan de gewenste sobere, robuuste architectuur van de woningen wordt gedaan. Toevoegingen op dit gedeelte van het perceel/aan de woningen doen afbreuk aan het oorspronkelijk ontwerp van de woningen en daarmee aan de waarde van het (toekomstig) beschermd dorpsgezicht. Voor deze drie tuinen geldt dat het toevoegen van bebouwing anders dan het oorspronkelijk ontwerp afbreuk doet aan de ontwerpfilosofie van Teesinkbos (open achterzijden), gezien de ligging van deze tuinen en het zicht vanaf openbaar toegankelijk gebied.

Uitgangspunten openbare ruimte

Binnen de openbare ruimte is sprake van drie bestemmingen; 'Groen', 'Bos' en 'Verkeer-verblijfsgebied'. De bestemming 'Bos' is gekozen voor de gedeelten waar sprake is van stukken bosgebied (langs de Henry Dunantlaan en Bastinglaan). Deze gedeelten bos behoren tot de oorspronkelijke structuur vanuit de aanwezigheid van het landgoed.

Er is een beheerplan opgesteld, waarin de oorspronkelijke en toekomstige gewenste structuur van de openbare ruimte beschreven is. Onderdeel van het beheerplan zijn een aanpak voor bomen en beplantingen. In de regels van dit bestemmingsplan wordt naar het beheerplan verwezen. Er is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van verschillende werkzaamheden/aanlegactiviteiten binnen de bestemming 'Groen', 'Bos' en 'Verkeer-verblijfsgebied'. Dit vergunningstelsel houdt in dat het verboden is om zonder vergunning bepaalde werkzaamheden uit te voeren. Er kan van dit verbod worden afgeweken middels een omgevingsvergunning.

Het aanlegvergunningstelsel is opgenomen om te voorkomen dat bepaalde werkzaamheden in de openbare ruimte de waarden van Teesinkbos aantasten. In het geval de genoemde werkzaamheden dient een toets plaats te vinden, zodat beoordeeld kan worden of de werkzaamheden passen binnen/niet zorgen voor aantasting van de waarden van Teesinkbos. Werkzaamheden die passen binnen het beheerplan zijn van vergunningplicht uitgezonderd.

4.2 Ontwikkelingen van invloed op Teesinkbos

Teesinkbos is in de jaren 60 van de vorige eeuw gerealiseerd. Er is nog een groot gedeelte oorspronkelijke bewoners woonachtig in Teesinkbos. De komende jaren zullen er meer woningen te koop komen in de wijk en door de leeftijd van de woningen en nieuwe inzichten zijn onderhoud en aanpassingen aan de woningen gewenst. Daarnaast geldt dat de tijd niet stil staat, hetgeen van invloed is op (het uiterlijk van) de wijk.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de toename aan autobezit, de aandacht voor duurzaamheid (electrische voertuigen, maar ook energiematregelen aan en op de woning zoals zonnepanelen), maar ook de wens om wooncomfort te behouden en te verbeteren. Tenslotte kan ook het aspect afvalinzameling genoemd worden (4 afvalcontainers per

woning). Er is niet altijd voldoende ruimte om deze containers op eigen terrein te stallen of het is onpraktisch. Hierdoor worden containers in openbare ruimte gestald.

Bovengenoemd ontwikkelingen hebben (mogelijk) invloed op het uiterlijk van Teesinkbos. Daar waar nodig geeft dit bestemmingsplan randvoorwaarden voor een goede inpassing, hetgeen ook geldt voor het beheerplan en het beeldkwaliteitsplan.

4.3 Welstand en beeldkwaliteit

In de Welstandsnota "Bouwen aan identiteit" is aangegeven aan welke welstandseisen bouwplannen moeten worden getoetst. Daartoe zijn in de Welstandsnota voor het gehele grondgebied van de gemeente Enschede welstandsidentiteiten opgenomen. Voor het plangebied van het bestemmingsplan "Teesinkbos" geldt de identiteit 'Stratenrijtjes'. In de welstandsfolder is hierover onder meer het volgende opgenomen:

Door de woningnood na de Tweede Wereldoorlog werden aan alle kanten van Enschede nieuwe wijken gebouwd. Voor sommige van die wijken werden stedenbouwkundigen en architecten aangetrokken die gedreven gingen werken aan 'het nieuwe wonen'. In dit modernistisch ideaal was 'licht, lucht en ruimte' het credo, als reactie op de benauwde en soms ongezonde traditionele woningbouw van voor de oorlog. Dit heeft geresulteerd in wijken waarin een ontworpen 'stempel' van verschillende bouwblokken in een rechte lijn compositie letterlijk is herhaald; de wijk is 'gestempeld'. De gebouwen lopen in volume uiteen. Binnen een stempel worden portiekgebouwen van drie of vijf lagen afgewisseld met flats van zes tot twaalf lagen. Er komen ook complexe volumes van één laag voor met scholen of andere voorzieningen. Gebouwen zijn gestandaardiseerd en prefab gebouwd. Vandaar dat dit soort wijken in heel Nederland sterk op elkaar lijken en vooral karakteristiek zijn voor die tijd. Het experiment werd in de stempelijken niet geschuwd en moet dus ook een plaats hebben in de vernieuwing. Het doel van welstandszorg is om bij alle veranderingen het collectieve ideaal van de wijken te beschermen, met aandacht voor compositie en maatverhouding, ritme, detaillering en materiaalgebruik.

Daarnaast wordt gestreefd naar passende en kwalitatief goede oplossingen voor de aansluiting van gebouwen op het omringende maaiveld om de leefbaarheid en continuïteit van de openbare ruimte te behouden en te verbeteren. De stadsbouwmeester toetst of bouwplannen aansluiten bij de stijkenmerken van de oorspronkelijke architectuur. Daarbij wordt aandacht besteed aan de positie van het gebouw in de omgeving. De stadsbouwmeester houdt er rekening mee dat er kwaliteitsverschil in het oorspronkelijk ontwerp bestaat tussen wijken of buurten.

Teesinkbos is geen karakteristieke stempelijken zoals beschreven in de Welstandsnota. Op basis van de (voorgenomen) aanwijzing als beschermd stads- en dorpsgezicht is het van belang dat er ook een passend welstandskader wordt vastgesteld dat recht doet aan de kwaliteiten en waarden van het plangebied. Met de identiteit 'Stratenrijtjes' worden de specifieke waarden van de bebouwing/de ensemblewaarde onvoldoende beschermd.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, 'beeldkwaliteitsplan bungalowpark Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven'. Dit beeldkwaliteitsplan wordt afzonderlijk in procedure gebracht als een wijziging van de Welstandsnota.

4.4 Duurzaamheid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal, afhankelijk van de opgave en de locatie, bezien moeten worden welke duurzame energiebronnen aangeboord worden.

Het bestemmingsplan "Teesinkbos" maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan maakt wel duurzaamheidsmaatregelen mogelijk/vormt hier geen belemmering voor. Ten aanzien van het onderdeel laadpalen wordt dit hieronder nader beschreven.

De bescherming en instandhouding van de bebouwing en het behouden van de groene omgeving (fijne woonomgeving, klimaatadaptatie) waarin Teesinkbos ligt zijn aan te merken als aspecten die bijdragen aan een duurzame leefomgeving.

Laadpaal

De gemeente Enschede zet in op een schone en duurzame leefomgeving en wil daarom het gebruik van elektrische auto's stimuleren. Dit doet de gemeente aan de hand van het faciliteren van een dekkend netwerk van openbare laadpalen. Op deze manier wil de gemeente de elektrische rijders, die niet op hun eigen terrein kunnen parkeren, helpen bij het opladen van hun auto in de openbare ruimte.

Bij een laadpaal hoort naast de elektrische aansluiting (de paal) ook een verkeersbord. Beide elementen passen niet in de omgeving van een beschermd dorpsgezicht en zijn daarom geen wenselijke toevoegingen. Aan de andere kant is een duurzame leefomgeving een wens, vanuit overheid als inwoners. Dit vraagt om een goede uitwerking. Geadviseerd wordt als volgt te werken:

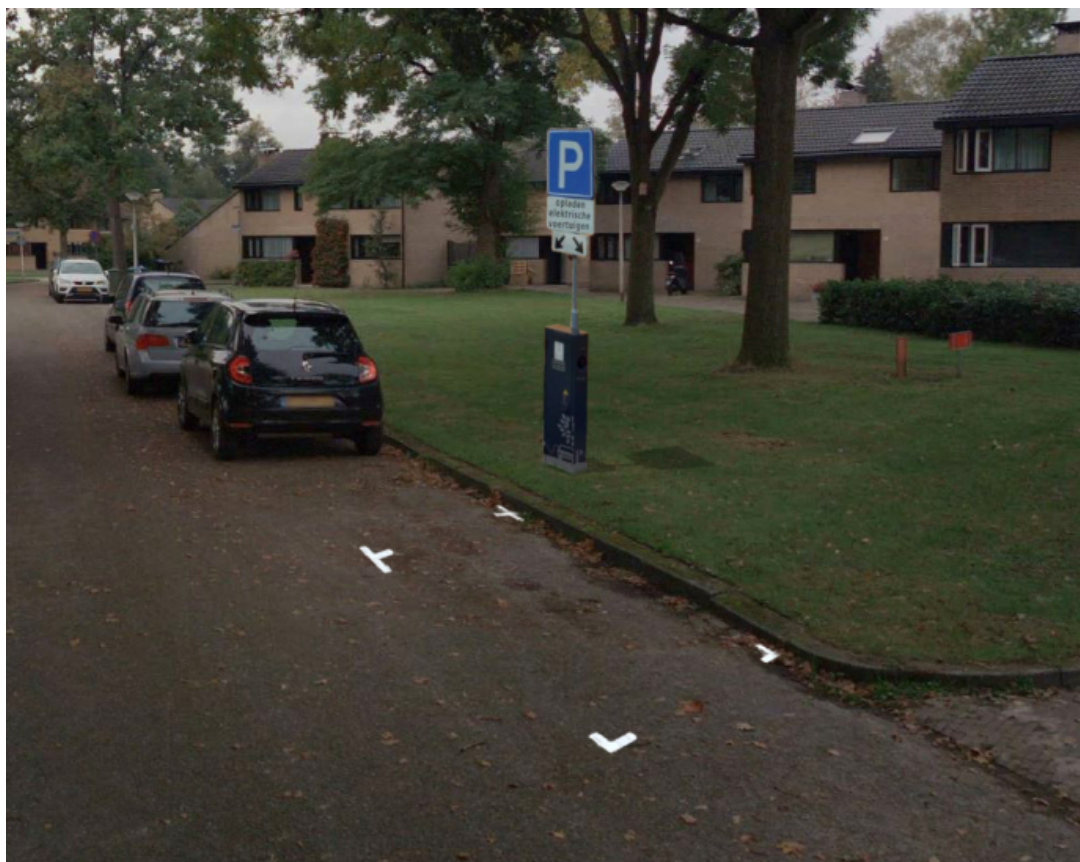
-Is er ruimte om op eigen terrein een aansluiting te plaatsen?

- Is er ruimte om op mandelige grond een aansluiting te plaatsen?
- Kan gebruik van een openbare paal in de nabijheid gemaakt worden?

Als geen van de bovengenoemde mogelijkheden een optie is, heeft onderstaande locatie (afbeelding 4.2 en 4.3) qua locatie van de laadpaal de voorkeur. Op deze plek zijn laadpaal en verkeersbord het minst opvallend aanwezig. Ook ligt deze plek voor de buurt Teesinkbos ongeveer in het midden qua afstand vanaf de woningen.



Afbeelding 4.2: voorkeurslocatie openbare laadpaal Henry Dunantlaan



Afbeelding 4.3: toekomstig beeld voorkeurslocatie elektrische laadpaal

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten, indien van toepassing. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en waterhuishouding.

In deze toelichting van het bestemmingsplan 'Teesinkbos' wordt niet ingegaan op de belangen van milieu en natuur, aangezien dit plan geen invloed heeft op deze aspecten. Wel wordt ingegaan op waterhuishoudkundige aspecten. In onderliggend bestemmingsplan worden voor het overige uitsluitend de bestaande cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden vastgelegd, evenals gebruiksmogelijkheden en worden randvoorwaarden voor wijzigingen aan bebouwing en onbebouwde ruimte bepaald.

5.1 Water

In paragraaf 3.2 is de huidige structuur en situatie ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied beschreven. Daarbij zijn ook een aantal knelpunten weergegeven. In deze paragraaf wordt ingegaan op mogelijke verbeteringen en maatregelen die een bijdrage kunnen leveren aan een verbeterde waterhuishouding.

Het gebied Teesinkbos heeft zoals eerder vermeld door zijn hoogteligging één aandachtsgebied waar diverse aspecten een rol spelen: de kruising Bastinglaan/Henry Dunantlaan.

Hier treden in de winter hoge grondwaterstanden op, in de zomer zijn deze hier juist weer laag en er is op dit punt sprake van wateroverlast bij hevige regenval. Al het regenwater in dit gebied wordt via de riolering afgevoerd. Waar mogelijk kan meer aandacht worden besteed aan het afkoppelen van regenwater door dit te bergen in het groen en in de bodem te infiltreren.

Er is een aantal oplossingen/verbeterpunten door te voeren om bovenstaande knelpunten op te lossen: Rondom de kruising Bastinglaan/Henry Dunantlaan (zie afbeelding 5.1) zoveel mogelijk het water in het groen laten lopen. Het groen kan iets verdiept aangelegd worden zodat er meer berging ontstaat bij extreme neerslag. Daardoor komt dit water ook ten goede aan de bodem en groen in de omgeving. De extreme neerslag vindt plaats van het late voorjaar tot het begin van de herfst, dus in de periode dat de grondwaterstanden laag zijn.



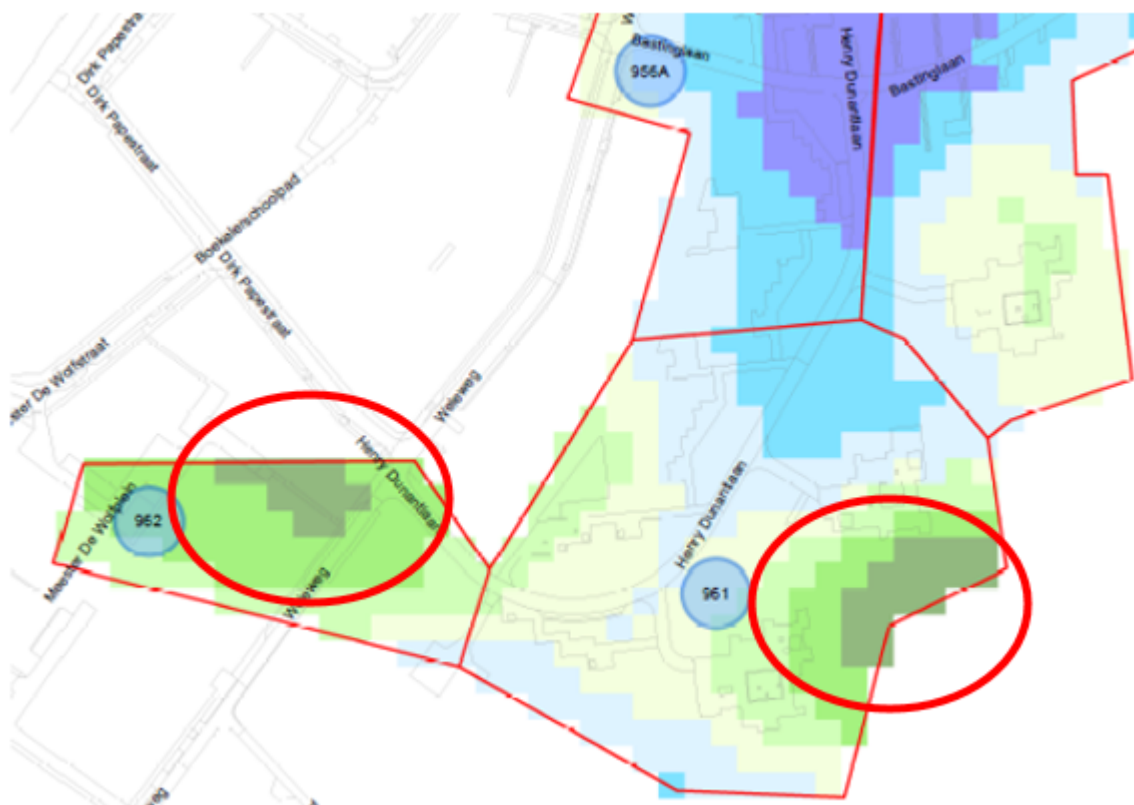
Afbeelding 5.1: kruising Bastinglaan/Henry Dunantlaan

Ook in de rest van het plangebied kan het aanwezige groen waar mogelijk iets verlaagd worden aangelegd zodat regenwater kan worden geborgen. Hierbij kan ook het water dat afstroomt van de weg zoveel mogelijk in het groen geborgen worden. Dit kan soms heel eenvoudig door de band (plaatselijk) te onderbreken. In afbeelding 5.2 zijn enkele voorbeelden hiervan weergegeven.



Afbeelding 5.2: voorbeelden onderbreking band

In het zuidwesten en zuidoosten van het plangebied (zie afbeelding 5.3) kan de grondwaterstand in de zomer diep weg zakken. Hier kan extra aandacht worden besteed aan het bergen en infiltreren van regenwater zodat dit ten goede komt van het aanwezige groen.



Afbeelding 5.3: locaties diep wegzakken grondwater zomer

De maatregelen die op het gebied van waterhuishouding kunnen worden genomen zijn benoemd in het beheerplan.

Dit bestemmingsplan maken de uitvoering van de maatregelen zoals hierboven genoemd mogelijk/vormt geen belemmering voor de uitvoering.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

Type bestemmingsplan

De Wro en het Bro maken het mogelijk een bestemmingsplan op verschillende manieren vorm te geven. Grofweg kan gekozen worden uit de volgende planvormen:

- a. een traditioneel gedetailleerd bestemmingsplan. Een dergelijk plan legt het beoogde gebruik van gronden en opstallen en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plan opgenomen gronden gedetailleerd vast. De methodiek wordt wel ingezet om bestaande situaties te conserveren, maar wordt ook gebruikt om beoogde nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te sturen;
- b. een globaal bestemmingsplan dat nader moet worden uitgewerkt. In een dergelijk bestemmingsplan worden een of meerdere bestemmingen opgenomen, die later moeten worden uitgewerkt. Wordt veelal toegepast in gevallen waar de ontwikkeling van een gebied op hoofdlijnen bekend is, maar waar de concrete invulling nog moet volgen;
- c. Een globaal eindplan. In deze planvorm wordt het ruimtelijk en functioneel streefbeeld in globale zin vastgelegd;
- d. Een mix van bovenstaande planvormen afhankelijk van de specifieke problemen.

Naast dit onderscheid, dat is gebaseerd op de techniek van bestemmen, wordt verschil gemaakt tussen ontwikkelingsgerichte en beheergerichte bestemmingsplannen. Bij de keuze voor een bepaalde systematiek van bestemmingsregeling speelt een rol wat met het plan wordt beoogd: beheeren of ontwikkelen. Daarnaast speelt een rol of er in een gebied sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Teesinkbos" is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan. Hiermee worden de specifieke waarden van het plangebied beschermd en kunnen wijzigingen aan de bebouwing en in de openbare ruimte/onbebouwde ruimte getoetst worden op aanvaardbaarheid. Tegelijkertijd biedt het bestemmingsplan ook mogelijkheden voor herstel van de oorspronkelijke groenstructuur/openbare ruimte.

Wijze van bestemmen

In paragraaf 6.2 van deze plantoelichting wordt nader inhoudelijk ingegaan op de wijze van bestemmen waarvoor in het bestemmingsplan "Teesinkbos" is gekozen.

6.2 Indeling planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- a. Hoofdstuk 1 - Inleidende regels;
- b. Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels;
- c. Hoofdstuk 3 - Algemene regels;
- d. Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied van het bestemmingsplan "Teesinkbos".

In Artikel 1, begrippen, zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee wordt een eenduidige interpretatie van de begrippen vastgelegd.

Artikel 2, toepassingsbereik, is de wijze van meten opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving - de juridische vertaling - van de verschillende in het plangebied voorkomende en

op de verbeelding opgenomen bestemmingen. Bij de indeling van de bestemmingsregels wordt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
2. bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
3. nadere eisen (regels op grond waarvan nadere eisen aan bouwwerken en de situering daarvan kunnen worden gesteld);
4. afwijken van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
5. specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
6. afwijken van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk is);
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (regels waarbij wordt geregeld wanneer en onder welke omstandigheden er een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk noodzakelijk is);
9. wijzigingsbevoegdheid (regels die aangeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden onderdelen van het plan gewijzigd kunnen worden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik van gronden. Deze artikelen bevatten regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen. De "Slotregel" geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.3 Beschrijving van het plan

6.3.1 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent vier bestemmingen: 'Bos', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Wonen'.

Bos

Deze bestemming is toegekend aan de oorspronkelijk bosgebieden die in het plangebied vanuit oudsher aanwezig zijn. Het gaat om delen grond aan de Henry Dunantlaan en de Bastinglaan.

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor houtproductie, extensieve recreatie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden. Er mag niet gebouwd worden binnen deze bestemming.

Groen

Gronden met de bestemming "Groen" zijn bestemd voor groenstroken, plantsoenen, waardevolle landschappelijke elementen (zoals houtwallen), waterpartijen en -waterlopen, in- en uitritten en voor zover gelegen in openbaar toegankelijk gebied tevens voor waterbergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing, geluidschermen, openbare nutsvoorzieningen en bij deze doeleinden horende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

Deze bestemming is toegekend aan het structurele en het waardevolle groen in het plangebied. Overig (rest) groen valt binnen andere bestemmingen zoals "Verkeer-verblijfsgebied".

Tuin

Een gedeelte van de woonpercelen heeft aan de voorzijde een bestemming 'Tuin'. Dit geldt ook voor enkele tuinen bij woningen (Henry Dunantlaan 32, 34 en 36). De bestemming 'Tuin' is toegekend om te voorkomen dat er (vergunningsvrij) gebouwd kan worden op deze delen. Gronden met deze bestemming kunnen namelijk niet als 'erf'

worden aangemerkt. Bebouwing op deze delen is niet gewenst en zou het aanzicht en de cultuurhistorische waarden van Teesinkbos kunnen aantasten.

Bouwwerken zijn niet toegestaan binnen deze bestemming, tenzij het erfafscheidingen/tuilmuren zijn die mee-ontworpen zijn met de woning. Daarmee wordt bebouwing bedoeld die ten tijde van de nieuwbouw van de wijk is gerealiseerd. De bouwtekeningen van de bebouwing zijn onder meer opgenomen in het rapport van de waardestelling van het Oversticht. De locaties van de tuilmuren zijn ook als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Verkeer-Verblijfsgebied

De wegen en hoven kennen de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming worden zijn de straten en hoven begrepen, alle met een 30 km-zone. Deze bestemming richt zich dan met name op langzaam verkeer en draagt het karakter van een verblijfsgebied.

Binnen deze bestemming zijn erftoegangswegen, woonerven, pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, straatmeubilair, (openbare) nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken toegestaan. Garageboxen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "garageboxen".

Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van een laadpaal voor elektrische voertuigen. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend is een nadere afweging vereist.

Daarbij wordt opgemerkt dat op grond van rijksregels het plaatsen van een openbare elektrische laadpaal vergunningsvrij is als wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Als daaraan wordt voldaan vindt geen bestemmingsplantoets plaats. Daar waar wel sprake is van een omgevingsvergunningplicht kan en dient in dat geval een nadere afweging te worden gemaakt. Een zelfde afwijkmogelijkheid is opgenomen in de bestemming 'Groen'.

Wonen

De voor Wonen bestemde gronden zijn bestemd voor het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast zijn bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen en activiteiten, zoals bergingen, in- en uitritten, voetpaden, parkeervoorzieningen, laden en lossen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen in het kader van de waterbeheersing toegestaan.

Er zijn bouwregels opgenomen voor bouwen binnen het bouwvlak en bouwen buiten het bouwvlak. De hoofgebouwen (woningen) liggen binnen het bouwvlak. De bouwvlakken komen zoveel mogelijk overeen met de vorm van de woningen die oorspronkelijk in Teesinkbos gebouwd zijn. Eventuele latere toevoegingen zoals garages vallen merendeels buiten het bouwvlak.

In het verleden is voor een aantal toevoegingen aan bebouwing -met name bijgebouwen of uitbreidingen van de woningen- een bouwvergunning verleend. Een aantal bouwwerken wijkt af van de regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Het is echter niet gewenst om deze toegestane bouwwerken onder het overgangsrecht te brengen. Vandaar dat voor deze bestaande bouwwerken een aanduiding is opgenomen in de regels. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat deze bouwwerken zijn toegestaan conform de daarvoor verleende omgevingsvergunning (in het verleden bouwvergunning; onder huidige wetgeving omgevingsvergunning).

6.3.2 Dubbelbestemming Waarde-beschermd dorpsgezicht Teesinkbos

In dit bestemmingsplan is gekozen voor het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde-Teesinkbos'. Deze dubbelbestemming ligt als het ware over de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Bos' heen en heeft voorrang op deze bestemmingen.

Deze dubbelbestemming kent een verbod ten aanzien van het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen in bestaande bebouwing die aanwezig is in of zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied. Van dit verbod kan worden afgeweken. Er kan een omgevingsvergunning worden verleend en worden toegestaan dat bij een omgevingsvergunning overeenkomstig de bouwregels behorende bij de andere daar voorkomende bestemming(en) wijzigingen worden aangebracht in de bestaande bebouwing, mits het uitwendig karakter van het bouwwerk niet wordt aangetast. Voordat een besluit op een aanvraag omgevingsvergunning wordt genomen wordt advies van de Monumentencommissie ingewonnen.

In deze dubbelbestemming is eveneens een vergunningstelsel opgenomen voor het slopen van een bouwwerk. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen. Hierop gelden uitzonderingen.

Een vergunning voor sloop kan worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het uitwendig karakter van het bouwwerk voor wat betreft:

1. de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
2. bestaande voorportalen, patio's, overkappingen;

3. de dakvorm;
4. dakbedekking
5. de nokrichting;
6. de dakhelling;
7. de gevelindeling door ramen, deuropeningen en geveldetails
8. de schoorsteen
9. tuinmuren en erfafscheidingen, voor zover mee-ontworpen met de oorspronkelijke bebouwing.
10. de zitkuilen en bijbehorende afscheidingen.

Daarnaast geldt dat een omgevingsvergunning voor sloop kan worden verleend indien de kenmerken van het uitwendig karakter niet langer aanwezig zijn, het delen van bebouwing betreft die op zichzelf niet bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied dat is aangewezen als 'Waarde- beschermd dorpsgezicht Teesinkbos' of geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de kenmerken van het uitwendig karakter.

Een omgevingsvergunning voor sloop kan worden verleend als wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden:

1. de kenmerken van het uitwendig karakter zijn niet langer aanwezig.
2. het betreft delen van bebouwing die op zichzelf niet bijdragen aan de cultuurhistorische waarde van het gebied dat is aangewezen als 'Waarde- beschermd dorpsgezicht Teesinkbos' en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kenmerken van het uitwendig karakter.
3. de tuinmuur of erfafscheiding (die meeontworpen is met de oorspronkelijke bebouwing) is gelegen op achtererfgebied en is niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied danwel niet zichtbaar vanuit openbaar toegankelijk gebied te maken door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding.

Voordat omgevingsvergunning voor sloop wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de monumentencommissie.

Tevens is een vergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden (activiteit aanleggen). Dit stelsel geldt ter plaatse van de aanduidingen 'Bos', 'Groen' en 'Verkeer-verblijfsgebied' en geldt daarmee alleen voor het openbaar (toegankelijk) gebied. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de in de regels genoemde werkzaamheden uit te voeren. Het gaat binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-verblijfsgebied' onder meer om het verwijderen en/of vervangen van wegen, paden of andere (half)verhardingen, het graven en/of dempen van waterlopen en sloten, het vellen, rooien of verwijderen van bomen en struiken, het planten van bomen en struiken en het afgraven of ophogen van gronden.

Een omgevingsvergunning is onder meer niet vereist voor normaal beheer en onderhoud en werkzaamheden die overeenkomstig het beheerplan worden uitgevoerd. Dit beheerplan is opgenomen als bijlage bij de regels. Voor deze opzet is gekozen omdat werkzaamheden die in het beheerplan passen reeds getoetst zijn op aanvaardbaarheid. Het is daarom niet zinvol of logisch om deze middels een aanvraag omgevingsvergunning nogmaals te toetsen.

6.3.3 Gebiedsaanduidingen

Archeologisch onderzoeksgebied B (artikel 12)

In de gebieden met de gebiedsaanduiding "Archeologisch onderzoeksgebied B" geldt een archeologische (voor)onderzoeksplicht voor bodemverstorende activiteiten met een verstoringsoppervlak van meer dan 2500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm. In dat geval is de realisatie van bouwwerken, de sloop van bestaande bouwwerken of de uitvoering van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uitsluitend toegestaan wanneer uit het (voor)onderzoek blijkt dat in de bodem geen archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de in de bodem aanwezige archeologische waarden door de uit te voeren activiteiten niet zullen worden verstoord of in de plannen kunnen worden ingepast.

6.3.4 Overige aanduidingen en figuren

Binnen de in het plan voorkomende bestemmingen en dubbelbestemmingen kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geregeld door het gebruik van functieaanduidingen, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren.

Bouwvlak:

Het bouwvlak is het gebied binnen de grenzen waarvan de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing gerealiseerd dient te worden.

Functieaanduidingen:

Functieaanduidingen worden gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een gedeelte van een bestemming nader in te kaderen. Zo kan met een functieaanduiding worden aangegeven dat ter plaatse alleen een bepaalde, met name genoemde, functie is toegestaan of juist expliciet is uitgesloten. Bij functieaanduidingen gaat het vaak om het passend bestemmen van een aanwezige, niet (geheel) bij de bestemming passende functie, zoals bijvoorbeeld de functieaanduiding 'garageboxen' binnen de bestemming 'Wonen' om aan te geven waar binnen de woonbestemming garageboxen zijn toegestaan.

Bouwaanduidingen:

Bouwaanduidingen worden gebruikt om specifieke aanwijzingen te geven over de gewenste wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken. Bijvoorbeeld of gebouwen vrijstaand moeten worden gebouwd of juist aangeengebouwd, of er bijvoorbeeld een kap verplicht is of juist een plat dak. Ook zijn er bouwaanduidingen voor bijzondere bouwwerken, zoals een antennemast.

In onderhavig bestemmingsplan is een bouwaanduiding opgenomen voor de met de woning meeontworpen tuinmuren.

Maatvoeringsaanduidingen:

Maatvoeringsaanduidingen zijn alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen (goothoogte, bouwhoogte, bouwdiepte, inhoud, breedte), percentages (bebouwd oppervlak, gebruiksoppervlak) en dakhellingshoeken van gebouwen. Daarnaast kunnen maatvoeringsaanduidingen ook iets over aantallen zeggen, zoals het maximum aantal woningen, winkels of parkeerplaatsen.

Figuur:

Een figuur is een bijzondere vorm van een aanduiding. Een figuur wordt doorgaans gebruikt voor de regeling van ruimtelijk relevante lijnverbindingen die niet goed door middel van een vlak verbeeld kunnen worden. Denk hierbij met name aan de as van de weg, een dwarsprofiel van een weg, de gevellijn (verplichte bouwgrens) en de hartlijn van een leiding.

6.3.5 Algemene regels

anti-dubbeltelregel (artikel 9)

De anti-dubbeltelregel is een wettelijk voorgeschreven regel die bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen voor die grond buiten beschouwing blijft. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

algemene bouwregels (artikel 10)

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor het (geheel of gedeeltelijk) vernieuwen en vervangen van bouwwerken die afwijken van de regels in dit bestemmingsplan.

Voor bestaande bebouwing die geheel of gedeeltelijk afwijkt van de in de in Hoofdstuk 2 toegestane maatvoeringen wat betreft afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen geldt voor de betreffende afwijkende bouw delen (bij gedeeltelijke nieuwbouw) die afwijkende bouwhoogte, goothoogte, oppervlakte, inhoud of afstand als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Daarnaast zijn in de algemene bouwregels de bouwregels opgenomen voor het onderkelderen van gebouwen en terreinen.

algemene gebruiksregels (artikel 11)

In de algemene gebruiksregels zijn naast een algemeen gebruiksverbod ook enkele op specifieke situaties gerichte gebruiksregels opgenomen.

In het algemeen gebruiksverbod is geregeld dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel dat niet in overeenstemming is met de in dit bestemmingsplan aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en). Van deze regel uitgezonderd is het van het afwijkend gebruik dat door burgemeester en wethouders is toegestaan bij een omgevingsvergunning voor handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving.

De op specifieke situaties gerichte gebruiksregels hebben betrekking op het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in combinatie met wonen, het verbod op de verkoop, vervaardiging, verwerking en opslag van vuurwerk, het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken als geluidzoneringsplichtige inrichting en het verbod op het

gebruik van gronden en bouwwerken als risicovolle inrichting.

algemene aanduidingsregels (artikel 12)

De algemene aanduidingsregels bevat de regels voor de diverse gebiedsaanduidingen in het bestemmingsplan. Gebiedsaanduidingen kunnen onder andere zijn opgenomen voor de bescherming van (mogelijk) in de bodem aanwezige archeologische waarden of voor de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of gebieden. Ook kunnen gebiedsaanduidingen zijn opgenomen voor de bescherming van milieugevoelige functies tegen milieuhinder (zoals geluids- of geurzones) of voor specifieke gebieden waar op termijn een transformatie naar een andere functie of bestemming is voorzien.

De in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding zijn beschreven in paragraaf 6.3.3 van deze toelichting.

algemene afwijkingsregels (artikel 13)

In de algemene afwijkingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in concrete gevallen bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de in het bestemmingsplan opgenomen (algemene) bouw- en/of gebruiksregels.

algemene wijzigingsregels (artikel 14)

In de algemene wijzigingsregels is geregeld onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders in bepaalde concreet genoemde gevallen onderdelen van het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheden liggen in het verlengde van de afwijkingsbevoegdheden zoals genoemd in de algemene afwijkingsregels maar hebben doorgaans een grotere impact op de woon- en leefomgeving. Hierbij moet onder meer worden gedacht een wijzigingsbevoegdheid voor het in geringe mate wijzigen van bestemmings- en/of bouwgrenzen om een gewenst en voor het overige in het bestemmingsplan passend bouwplan mogelijk te kunnen maken.

algemene procedureregels (artikel 15)

In de algemene procedureregels wordt verwezen naar de wettelijk voorgeschreven procedureregels voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, aangevuld met enkele specifieke gemeentelijke procedureregels.

De algemene procedureregels bevatten ook het afwegingskader voor de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het bij een omgevingsvergunning stellen van nadere eisen.

6.3.6 Overige regels

In het hoofdstuk 'overige regels' zijn regels opgenomen die aanvullende werking hebben op de bouw- en gebruiksregels in het bestemmingsplan.

Parkeren en laden en lossen (artikel 16.1)

Dit artikel bevat de regels voor het op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor parkeren, van zowel auto's en fietsen als parkeervoorzieningen voor mindervaliden. Dit artikel bevat ook de regels voor het op eigen terrein in voldoende mate voorzien in voorzieningen voor het laden en lossen van goederen. Bij de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in parkeer- en/of laad- en losvoorzieningen wordt getoetst aan de parkeernormen zoals die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Parkeernormennota Enschede 2017'. Het artikel bevat een dynamische verwijzing voor het geval de parkeernormennota tussentijds mocht worden gewijzigd of vervangen door een nieuwe parkeernormennota.

Bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater (artikel 16.2)

Dit artikel bevat de regels voor het bij nieuwbouw op eigen terrein realiseren van voldoende voorzieningen voor het bergen, vasthouden en afvoeren van hemelwater. Deze regeling is de ruimtelijke vertaling van het gemeentelijke beleidskader zoals dat is vastgelegd in de Watervisie en in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

6.3.7 Flexibiliteit

De planregels vormen het juridisch bindend kader dat aangeeft waar en hoeveel er gebouwd mag worden en waar het voor gebruikt mag worden. De planregels kunnen niet in alle ontwikkelingen voorzien. In sommige gevallen is een bepaalde ontwikkeling wenselijk, maar niet passend binnen de planregels. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze invulling gegeven wordt aan de diverse flexibiliteitsbepalingen in de planregels.

Afwijkingsregels

De afwijkingsregels van de bouw- of gebruiksregels maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om afwijkingen van geringe aard en omvang. De bestemming van de grond waarop de afwijking betrekking heeft, wijzigt daardoor niet. Om hiervan gebruik te kunnen maken, moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving' aangevraagd worden. Burgemeester en wethouders maken vervolgens de afweging of de vergunning verleend kan worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een afwijkingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan.

Wijzigingsbevoegdheden

De wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan op door de gemeenteraad concreet benoemde onderdelen inhoudelijk kunnen wijzigen. Dat kan een wijziging van een bestemming of een aanduiding zijn, al dan niet in combinatie met een wijziging van de daarbij behorende bouw- en/of gebruiksregels maar ook alleen een wijziging van de planregels zonder dat daarvoor ook de verbeelding hoeft te worden gewijzigd. Bij een verzoek tot toepassing van een wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader dat in deze paragraaf verder wordt toegelicht. Daarnaast kunnen bij een wijzigingsbevoegdheid specifieke toepassingscriteria genoemd zijn, waar aan moet worden voldaan. In tegenstelling tot bij een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid het bestemmingsplan wel inhoudelijk gewijzigd. Een wijzigingsplan doorloopt een afzonderlijke planologische procedure die nagenoeg gelijk is aan die van een bestemmingsplan.

Afwegingskader

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid wordt het algemene beoordelingskader gehanteerd zoals in onderstaand overzicht is weergegeven. Daarnaast kunnen voor toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid nog specifieke toepassingscriteria gelden. Op deze wijze worden aanvragen zoveel mogelijk op dezelfde criteria beoordeeld en geeft het gebruikers/eigenaren van gronden in het plangebied meer duidelijkheid en rechtszekerheid over de toepassing van de flexibiliteitsmogelijkheden in de planregels.

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de volgende criteria:

Woon- en leefklimaat:

Er dient rekening gehouden te worden met het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat, hierbij dient gelet te worden op:

- de verkeersaantrekkende werking, deze mag geen onevenredige gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van de locatie en zijn directe omgeving;
- de parkeerbehoefte mag niet tot gevolg hebben dat de parkeerdruk op de openbare ruimte wordt vergroot;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- lichttoetreding en bezonning, waarbij rekening moet worden gehouden met de uitstraling naar (bebouwing op) aangrenzende gronden;
- de eventuele gevolgen voor het aanwezige uitzicht;
- de aanwezigheid van voldoende privacy;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor de berging van hemelwater;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor het voorkomen van hittestress;
- mogelijkheden voor het realiseren van voorzieningen voor een duurzame energievoorziening.

Straat- en bebouwingsbeeld:

In het belang van een verantwoorde, evenwichtige en samenhangende stedenbouwkundige en architectonische inpassing dient aandacht gegeven te worden aan:

- een goede verhouding tussen bouwmassa's en open ruimte, (stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing);
- de verhouding tussen de hoogte breedte van gebouwen;
- gevelbeelden;
- de samenhang van de bouwvorm met nabij gelegen bebouwing;
- de hoogteifferentiatie;
- de situering van gebouwen op het perceel.

Bepalend daarbij is de specifieke situatie ter plaatse van de locatie waarop de beoogde ontwikkeling betrekking heeft en hoe zich die verhoudt tot zijn directe omgeving. Een hoekpand aan een belangrijke stedenbouwkundige structuur vraagt immers om een andere benadering dan een woongebouw in een woonhofje ergens in een groene buitenwijk.

Verkeersveiligheid:

Ter waarborging van de verkeersveiligheid moet rekening gehouden worden met:

- de toename van de verkeersintensiteit;
- overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
- benodigde uitzichthoeken van wegen;
- de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
- de gevolgen voor het zicht op de openbare weg en of fiets- en voetpaden;
- de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte.

Sociale veiligheid:

Ter waarborging en ter voorkoming van een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet-sociaal controleerbaar is moet rekening gehouden worden met:

- de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
- de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

Brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding

Voor de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- aanwezigheid van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten;
- de aanwezigheid en routing van vluchtwegen;
- de bereikbaarheid van de bouwwerken voor hulpdiensten;
- de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.

Milieusituatie:

Ter waarborging en ter voorkoming van een milieukundig ongewenste situatie als gevolg van een ruimtelijke ingreep moet rekening gehouden worden met:

- de mate van hinder voor de omliggende functies;
- de gevolgen voor de externe veiligheid;
- de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
- de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
- de gevolgen voor beschermde (natuur)gebieden;
- de gevolgen voor de bodemkwaliteit;
- de gevolgen voor de (grond)waterkwaliteit en/of de grondwaterstand;
- de situering van gebouwen ten opzichte van het water.

Cultuurhistorische waarde:

Bij een ruimtelijke ingreep moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarde van een gebouw of ensemble van gebouwen in relatie met de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Een nieuwe ontwikkeling in een gebied kan gevolgen hebben voor de omgeving. Als een nieuwe ontwikkeling voldoet aan de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan kan de omgeving hier vooraf rekening mee houden. Het afwijken van de planregels of het stellen van nadere eisen voor een nieuwe ontwikkeling mag niet leiden tot het beperken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met eventuele privaatrechtelijke aspecten.

Nadere eisen

Met het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders een aangevraagde activiteit op ondergeschikte onderdelen aanpassen. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen of afwijkingen van de bestemming worden toegestaan.

Aanvullend afwegingskader voor het stellen van eisen ter bescherming van bomen

In de regels van het bestemmingsplan is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen tot het stellen van nadere eisen bij een omgevingsvergunning ter bescherming van bomen. Hiermee kunnen in concrete gevallen beschermende maatregelen worden voorgeschreven om te voorkomen dat in de nabijheid van op grond van de Verordening kwaliteit leefomgeving beschermde bomen bouwwerken worden gerealiseerd die mogelijk schade kunnen veroorzaken aan deze beschermde bomen. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid betrekken burgemeester en wethouders de bij de Verordening kwaliteit leefomgeving gestelde nadere regels voor de bescherming van bomen.

6.4 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie juridisch vast te leggen. Het plan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Het accent ligt dan ook voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie.

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is bij dit plan geen exploitatieopzet gevoegd. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.

 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© April 2022, gemeente Enschede