Gemeente Enschede

Bijlagen Bij Motivering

Bestemmingsplan

TAM-Omgevingsplan H22M Teesinkbos - Reparatie

Status: Vastgesteld

enschede.nl

TAM-omgevingsplan H22M Teesinkbos - reparatie

Inhoudsopgave

Bijlagen bij motivering **3**

Bijlage 1 **Beeldkwaliteitsplan Teesinkbos** **4**

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Teesinkbos

GEMEENTE ENSCHEDE

BEELDKWALITEITPLAN BUNGALOWPARK TEESINKBOS SCANDINAVISCH WONEN & LEVEN

APRIL 2026



ENSCHEDE



“DOOR DE PLEINTJES TE VERHARDEN EN HET PLAVEISEL HIER EN DAAR TE PLOOIEN EN VOOR DE VERHARDING HETZELFDE MATERIAAL TE KIEZEN ALS VOOR DE WANDEN DER OMRINGENDE GEVELS, HEEFT ZO’N GROEPJE WONINGEN EEN STERK BINDEND, HAAST SOCIAAL, ELEMENT GEKREGEN EN BIEDT DIT DE BEWONERS, DAT WAT MEN NOEMEN KAN EEN VRIJBLIJVENDE ONTMOETINGSPLEK, IN HET KARAKTER VAN EEN DORPSPLEINTJE.”

Zantinge 1969

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING 5

1. WAAROM BEHOUDEN? 7

1.1 Ontwerp filosofie 7
Intermezzo 1, Experimentele woningbouw in Nederland 10
1.2 Beschermd dorpsgezicht 11

2. VERTREKPUNT 13

2.1 Samenhang 13
2.2 Woningtypes 15
2.3 Inventarisatie 21

3. TOETSCRITERIA EN AANBEVELINGEN 23

3.1 Gevels 25
3.2 Kozijnen en overig houtwerk 27
3.3 Entrees 29
3.4 Niveauverschillen 30
3.5 Schoorstenen 31
3.6 Daken 33
3.7 Tuinmuren 35
3.8 Garages 36
3.9 Bestrating 37
3.10 Verduurzaming 39
Intermezzo 2, Interieur van de woningen in Teesinkbos 40

4. EXCESSEN REGELING 41

5. OMGEVINGSVERGUNNING 43

6. BEGRIPPENLIJST 44

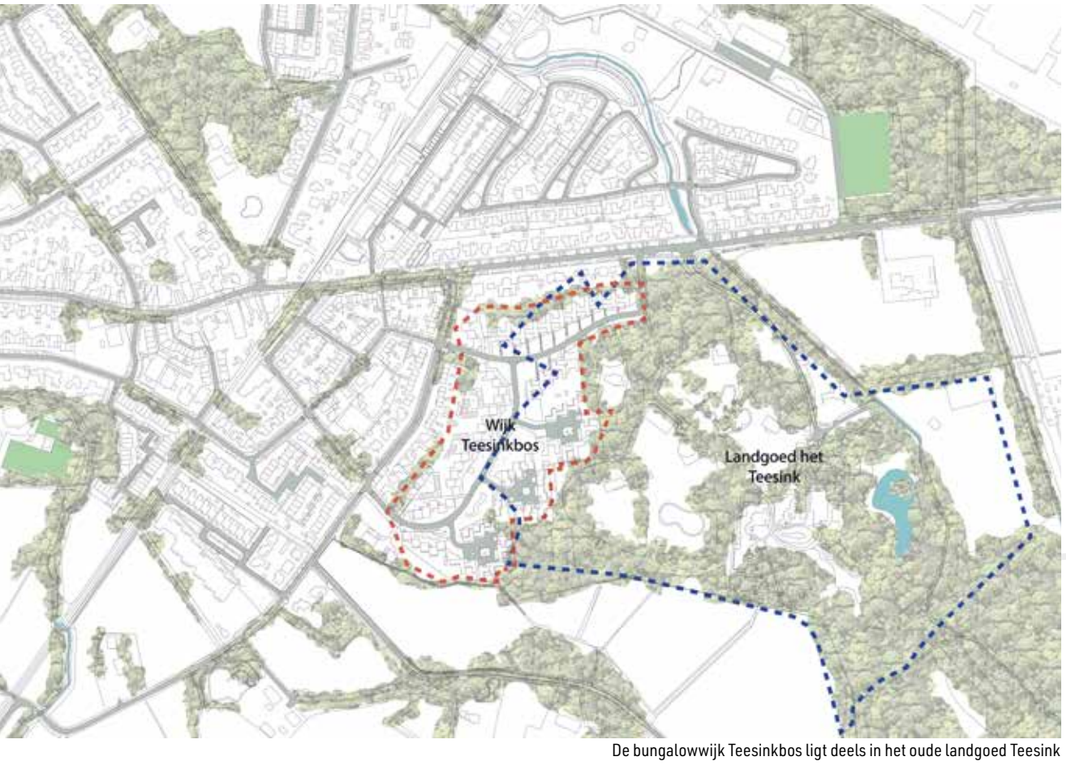
LEESWIJZER:

- Hoofdstuk 1 geeft een beeld van de geschiedenis van Teesinkbos en legt de ontwerpfilosofie uit van de architectuur en stedenbouwkundige opzet.
- Hoofdstuk 2 maakt duidelijk wat de samenhang is en welke aspecten daarin belangrijk zijn.
- Hoofdstuk 3 legt uit welke criteria gelden bij vergunning plichtige situaties. Verder geeft het aanbevelingen om het samenhangende beeld van de wijk te behouden.
- Hoofdstuk 4 geeft de uitleg wat een exces in juridische zin betekent.
- Hoofdstuk 5 beschrijft de procedure over de vergunningsaanvraag en wat de rol van de monumentencommissie hierbij is.

De intermezzo’s geven achtergrondinformatie. Zij bieden meer duiding en context aan het oorspronkelijke ontwerp en de toen geldende architectuurstroming.



Luchtfoto van de locatie



De bungalowwijk Teesinkbos ligt deels in het oude landgoed Teesink

INLEIDING

Bungalowpark Teesinkbos omvat 70 woningen langs de Henry Dunantlaan en de Bastinglaan. De wijk ligt aan de zuidoostzijde van Boekelo en aan de zuidzijde van de Boekelosestraat richting Enschede. Het gaat om een ruim 5 hectare groot terrein, waarvan circa 3 hectare is bebouwd.

In opdracht van de familie Van Heek en bouwbedrijf N.V. Scholten en Hofsté uit Enschede ontwierp de Enschedese architect Nico Hendrik Zantinge (1928-1983) in 1963 een woonwijk in de landschappelijke, westelijke rand van het landgoed het Teesink.

Het resultaat is een bijzondere en unieke woonbuurt van hoge cultuurhistorische waarde. Veel waarden zijn verbonden met de collectieve uitstraling. De particuliere eigendom van woningen maakt die uitstraling van de wijk kwetsbaar, wat invloed kan hebben op haar gaafheid en samenhang.

De Stichting Historische Sociëteit Enschede-Lonneker, de Erfgoedvereniging Heemschut en de het Cuypers-genootschap vroegen de gemeente om het complex te beschermen zodat het kan worden behouden.

Voor het verkrijgen van inzicht in de cultuurhistorische waarden stelde Het Oversticht (2018) een onafhankelijk waarde stellend rapport op.

Op basis van de landelijk gehanteerde criteria (architectuur-historische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden, gaafheid en zeldzaamheid) is de wijk en zijn de individuele woningen gewaardeerd. In beide gevallen is de totaalscore ruim voldoende om in aanmerking te komen voor de status van gemeentelijk monument. Het is beter om de wijk als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht aan te wijzen. Dit waarborgt de ensemblewaarde van de woningen en het bijbehorende groen. De gevelaanzichten langs het openbaar groen, de straten en de hoven worden hiermee beschermd. Zo blijft ook het groenplan van de wijk zo veel mogelijk behouden.

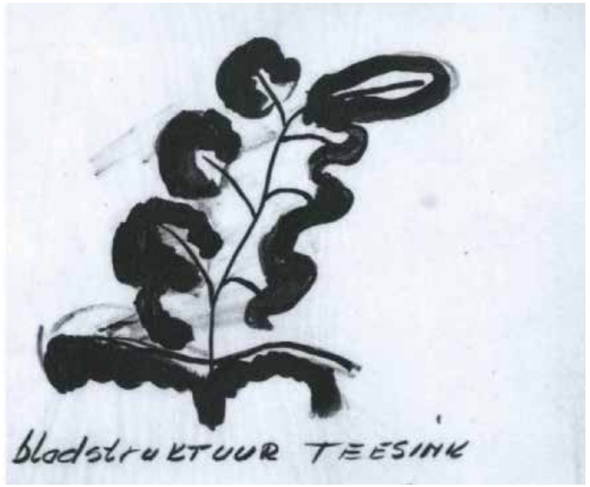
Samen met de werkgroep Teesinkbos, waaronder de huidige bewoners, is onderzocht hoe een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht passend kan worden ingevuld.
Dit Beeldkwaliteitsplan is hiervoor de basis.
Het doet uitspraken over het behoud van de aantoonbare cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteit. En het is een kader voor vergunning plichtige activiteiten.

Het beeldkwaliteitsplan staat niet op zichzelf. Samen met het omgevingsplan en het beheerplan openbare ruimte stuurt het op de ruimtelijke kwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt het eerdere beeldkwaliteitsplan dat in 2022 is vastgesteld.
In deze versie zijn tekstuele verbeteringen doorgevoerd en toetsingscriteria scherper geformuleerd. Daarmee ligt er een helder toetsingskader dat meer duidelijkheid biedt.



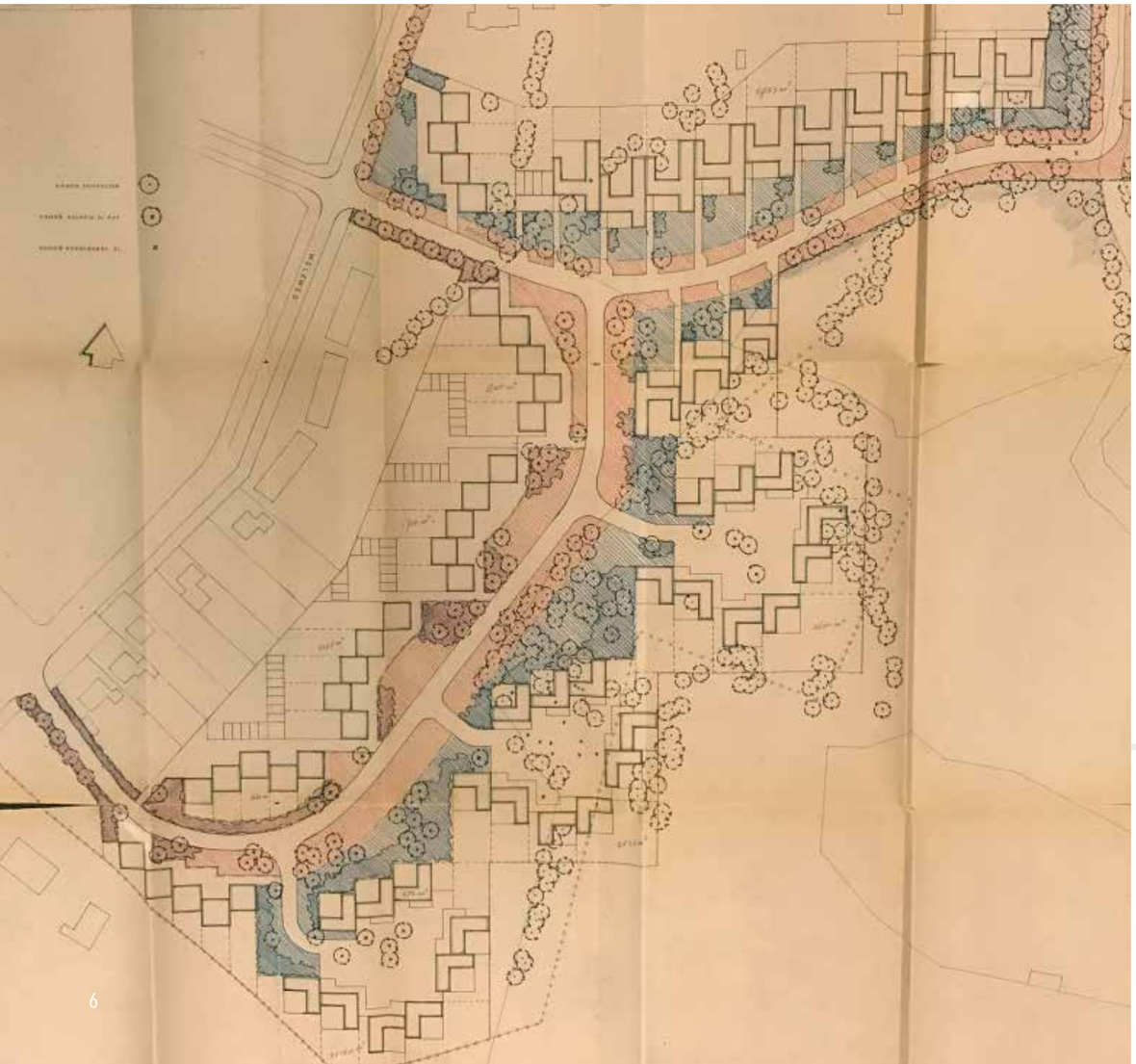
Architect N.H. Zantinge (1928-1983).

Het **ontwerpconcept** Teesinkbos (afbeelding rechts); waarbij de straten slingeren in de vorm van een bladnerf en zijn verhard met asfalt. Aan het einde van de zijnerven zitten de vertakkingen in de vorm van pleintjes.



Afbeelding 1:

Stedenbouwkundig en landschappelijk plan Teesinkbos, op onderdelen anders uitgevoerd dan hier op de tekening.



1.WAAROM BEHOUDEN?

1.1 ONTWERPFILOSOFIE

Het Teesink was een door de Boekelose tak van de familie Van Heek gesticht landgoed met een villa. Begin jaren zestig kwam een deel van het landgoed vrij om een woonwijk te realiseren. De Enschedese architect Nico Hendrik Zantinge ontwierp in 1963 een woonwijk in de landschappelijke westelijke rand van het landgoed. Hij werkte in opdracht van de familie Van Heek en bouwbedrijf N.V. Scholten en Hofsté uit Enschede.

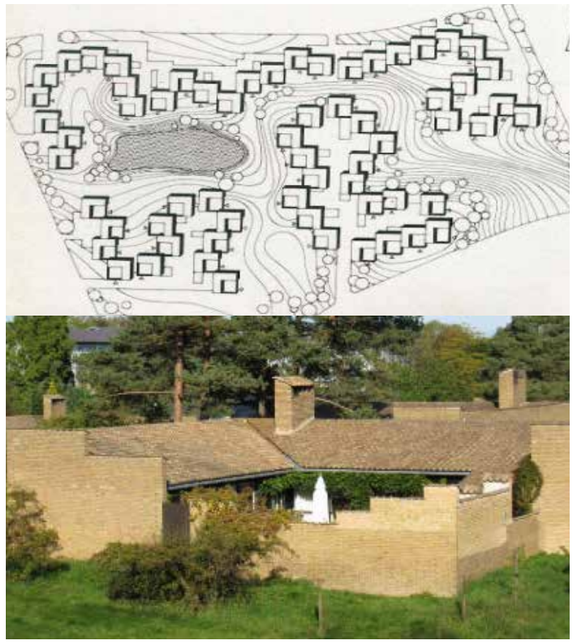
Stedenbouwkundig vertaalde dit zich naar een organisch stratenpatroon met doodlopende wegen en besloten hofjes. Vooral het centraal stellen van de bewoners paste in de ontwerpfilosofie van architect Zantinge. Hij was tegen doorzonwoningen omdat het gebrek aan privacy door de inkijk van buiten. Zijn architectonische antwoord hierop was de patiowoning, een in de jaren zestig vrij populair woonconcept. De straatzijde bleef daarbij vrij gesloten. Een patio aan de achterkant bood een besloten buitenruimte met uitzicht op het groen.

Glazen puien vaak over de volle breedte van de woning zorgden voor contact met de groene omgeving. Door het gebruik van natuurlijke materialen werd dit versterkt. Met tuinmuren richtte Zantinge het perceel in en creëerde zo ruimtes met een menselijke maat.

De markante vierkante schoorstenen en aflopende daken zijn karakteristiek voor het werk van Zantinge. De lessenaarsdaken resulteren in een sterk gevoel van beschutting, dat wordt versterkt door de aanwezigheid van veel groen. De hoven zijn voorzien van een verlaagd trottoir (soort pleintje) omgeven door lage muren. Deze ruimte dient als ontmoetingsplek met het karakter van een dorpspleintje. De woningen hebben vrijwel gesloten gevels aan het hof waardoor de privacy wordt gegarandeerd.

Teesinkbos kenmerkt zich door een sterke, eigen vormentaal (structuur en vorm) en een terugkerend gebruik van materialen. Zo zijn de gele bakstenen in schoonmetselwerk consequent toegepast (ook in het interieur). En komen de flauw hellende lessenaarsdaken (met romaanse dakpannen) met stevige schoorstenen overal terug. Andere zeer belangrijke elementen die de samenhang vergroten zijn de houten zwarte kozijnen in de gevels.

Zantinge heeft architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke inspiratie verwerkt die is opgedaan tijdens reizen naar Mexico en Denemarken. In Denemarken liet hij zich inspireren door werken van Jørn Utzon. Vooral de gelijkenissen met de Kingohusene, beter bekend als Romerhusene (Romeinse huizen), in Helsingør, Denemarken zijn groot.



Inspiratie: Romerhusene (Romeinse huizen), Helsingør.

DE GEBOUWENCLUSTERS ZIJN 'IN HET OUDE BOS VAN HET LANDGOED GESCHOVEN'.

MOOIE COMPOSITIE VAN MEER GESLOTEN GEVELWANDEN EN GOED GEKOZEN OPENINGEN

ZORGVULDIG ONTWORPEN OMSLOTEN 'PLEINTJE' MET VERLAGING EN GROEN.

Zantinge gebruikte de kwaliteiten van het landschap als basis. Hij ontwierp een wijk waar bewoners hun buren kunnen ontmoeten of zich terugtrekken.

De bosrand waar de 3 pleinen aan grenzen maakte deel uit van landgoed Teesink. Ook een groot deel van de aanwezige bomen op de andere percelen werd opgenomen in het groenplan. Deze bomen stonden vooral aan de randen van de perceelgrenzen als bomensingels. Deze zijn nog goed zichtbaar. De patio's van de woningen aan de 3 pleinen vormden de private overgang naar het bos.

De meeste bomen op de pleinen en langs de straten werden geplant tijdens de bouw van het bungalowpark. Andere bomen zijn later geplaatst. 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. De trottoirs ontbreken. Laag struikgewas en goed geplaatste bomen zorgen voor een zachte overgang naar de patiobungalows.

Langs de Henry Dunantlaan is voor de woningen wel een trottoir aangelegd. De gazons lopen hier van de straat tot de trottoirs, afgewisseld door vakken met lage beplanting. De trottoirs waren oorspronkelijk bestraat met grijze betontegels binnen een raster van rode klinkers (halfsteensverband). In het midden van ieder blok is een groep koperslakkeien geplaatst. De hoven zijn ingericht met klinkers in een visgraatmotief. In een iets donkerder kleur uitgevoerd dan de bakstenen van de woningen.

Zantinge zegt hier in 1969 over:
"Door de pleintjes te verharden en het plaveisel hier en daar te plooien en voor de verharding hetzelfde materiaal te kiezen als voor de wanden der omringende gevels, heeft zo'n groepje woningen een sterk bindend, haast sociaal, element gekregen en biedt dit de bewoners, dat wat men noemen kan een vrijblijvende ontmoetingsplek, in het karakter van een dorpspleintje."



Openbare ruimte die doorloopt tot aan de woning.



De trottoirs zijn uitgevoerd in sierbestrating.

INTERMEZZO

“EXPERIMENTELE WONINGBOUW IN NEDERLAND”



Stadsvernieuwing Zwolle (1970-1975) Aldo v. Eyck.



De Kasbah (1965) Hengelo, Piet Blom.

Zantinge’s werk sluit aan bij een destijds heersende tegenstroming van architecten die openbare ruimte kleinschaliger wilden inrichten en de mens centraal stelden. Architecten zoals Aldo van Eyck, Herman Hertzberger en Piet Blom verzetten zich tegen de grootschaligheid van het Nieuwe Bouwen. Zij pleitten voor het terugbrengen van de menselijke maat in de architectuur.

In hun structuralistische ontwerpen stond de mens centraal. Stedenbouwkundig vertaalde dit zich naar een organisch stratenpatroon met doodlopende wegen en besloten hofjes, architectonisch naar nieuwe woonvormen. Tussen 1968 en 1980 zijn in heel Nederland woningen gebouwd die passen binnen die ontwerpopvatting en ‘experimenteel’ van karakter waren.

Belangrijke aanjager was het **programma Experimentele Woningbouw** (1968) ingesteld door minister van Volkshuisvesting W.F. Schut. Het was daarmee ook een reactie op de eenduidige en sterk repeterende woonwijken uit de jaren vijftig en zestig. Doel van het programma was om meer innovatie en vernieuwing door te voeren in de woningbouw. Daarbij was er ook meer te besteden waardoor ook luxere woningen met meer kwaliteit mogelijk werden.

Voor Twente is de Kasbah in Hengelo hier een goed voorbeeld van. In heel Nederland ontstonden nieuwe woonvormen zoals de kubuswoningen, woonheuvels en terrassenflats. Teesinkbos sluit hier met zijn zitkuilen, slimme plattegronden en doordacht stedenbouwkundig plan naadloos op aan. Interessant daarbij is om de oorspronkelijk sociale idealen te toetsen aan de huidige behoefte. Daarbij valt het op dat veel kwaliteiten zoals de menselijke maat en collectiviteit opnieuw zijn ontdekt. De woning zelf biedt daarbij voldoende privacy. Daarmee heeft de huidige opzet van bungalowpark Teesinkbos dus nog altijd toekomstwaarde.



Kubuswoningen (1982-1984) Rotterdam, Piet Blom.

1.2

BESCHERMD DORPSGEZICHT

De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is een erkenning van de bijzondere historische waarde; cultureel erfgoed om te bewaren!

Een beschermd dorpsgezicht verdient extra aandacht. Als we gebouwen niet goed beschermen, beïnvloedt dat zowel de uitstraling van de woning als die van het geheel. Uitgangspunten voor de woningen van het beschermd dorpsgezicht vormen de oorspronkelijke kenmerken, kleuren en materialen.

Als iedereen zich bewust is van de bijzondere kenmerken van Het Teesinkbos is het mogelijk dichter bij het oorspronkelijke ontwerp te blijven. De kwaliteiten van de wijk kunnen behouden blijven en worden hersteld. Kenmerkend voor het woongebied zijn de woningen, de aangrenzende bosrand van landgoed Teesink en de inrichting van de openbare ruimte. Wel zijn in verband met hedendaagse opgaven zoals waterberging, hittestress en biodiversiteit enkele aanpassingen in de openbare ruimte nodig. Deze aanpassingen moeten plaatsvinden met respect voor de oorspronkelijke kwaliteiten. Er is een apart beheerplan opgesteld met uitgangspunten voor herstel en behoud van de openbare ruimte.

Teesinkbos is dermate uniek, dat het voor de toekomst behouden moet blijven. Daarom is het aangewezen als beschermd gemeentelijk dorpsgezicht. Het is belangrijk om de samenhang in de uitstraling van de woningen te behouden. Met respect voor de oorspronkelijke kwaliteiten van de openbare ruimte.

In augustus 2019 heeft de gemeente Enschede het voornemen uitgesproken om Teesinkbos aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht. Onderdeel van dit besluit was het instellen van voorbescherming, vooruitlopend op de definitieve aanwijzing. Deze voorbescherming hield in dat voor wijzigingen aan panden een omgevingsvergunning vereist werd, waarbij de Monumentencommissie advies uitbracht voordat een besluit werd genomen. Op deze manier konden ongewenste ontwikkelingen in de tussentijd worden voorkomen.

Na het besluit van augustus 2019 is gestart met de voorbereiding van een omgevingsplan, een beheerplan voor de openbare ruimte en een beeldkwaliteitsplan. In mei 2022 is definitief besloten om Teesinkbos aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Tegelijkertijd zijn het omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het beheerplan voor de openbare ruimte toen vastgesteld.





A. ENTREE ZONE VOOR EEN LANZAME OVERGANG VAN OPENBAAR NAAR PRIVÉ.



B.WONINGEN DIE DOOR HET LANDSCHAP WORDEN OMARMD.



C. ENTREE MET LUIFEL.



D. MEEONTWORPEN TUINMUREN.

2.HET VERTREKPUNT

2.1 SAMENHANG

De wijk is architectuurhistorisch van belang vanwege de esthetische kwaliteiten van het structuralistische ontwerp met een sterke horizontale geleding. De minimalistische Scandinavische details zijn gecombineerd met speelse Mexicaanse invloeden. Ook is de wijk typologisch waardevol als belangrijke vertegenwoordiger van het type geschakelde patiobungalows. De kracht van de herhaling is zeker van toepassing maar het wordt nooit saai in deze woonbuurt. Het is duidelijk dat de woonbuurt door één architect is ontworpen.

De belangrijkste kwaliteit van Teesinkbos is de ontworpen samenhang. Samenhang op niveau van stedenbouw, landschap en architectuur.

Op het stedenbouwkundig niveau zien we de herhaling van bouwvolumes, de eenduidige hoofdrichting (noord-zuid oriëntatie) en de verwante hoofdbouwmassa's. Dus de consequent toegepaste flauw aflopende daken die overgaan in de tuinmuren. En het sterke ritme van schoorstenen en de heldere herkenbare volumes van woningen die door het landschap worden "omarmd".

Op landschappelijk niveau zien we dat het oude landgoed is ingepast door het behoud van de oude boomstructuren. Aan de oost- en noordzijde verbinden doorlopende gazons en slim gekozen lage struiken de woningen met de openbare ruimte. Aan de westzijde worden de woningen verbonden door de verharding die tot de gevel doorloopt.
In de hoven en op het erf zien we groenvakken die de aanwezige verharding verzachten en die door het herhalende karakter voor samenhang zorgt.

Op het architectuurniveau zien we consequent toegepaste natuurlijke materialen, kleur, gelijke detailleringen en thema's. Voorbeelden daarvan zijn: de gesloten voorzijde en de open achterpui. Er is veel aandacht voor het "thuiskomen", de entreezone is altijd een soort overgangszone.
Met daarbij enkele ontwerpingrepen die steeds terugkeren. Denk daarbij aan de horizontale doorlopende vensters en de mee ontworpen tuinmuren. Andere belangrijke elementen zijn de houten zwarte kozijnen in de gevels. Het haalt natuurlijk materiaal naar binnen en zorgt voor betere verbinding met buiten. Daarnaast vormt de oorspronkelijke dakafwerking en detaillering een wezenlijk onderdeel van het architectonisch totaalconcept. De halfsteens rollaag op de schuine zijden is in cement gelegd; dat geldt ook voor de eindpannen met overstek.

De verschillende woningtypen kennen allemaal een eigen uitstraling en indeling. Aanpassingen zijn niet wenselijk en aanvullingen zoals een hellingbaan zijn bij voorkeur omkeerbaar. Dus een tijdelijke voorziening welke weer eenvoudig kan worden weggehaald. Ondanks de grote verscheidenheid in uitvoeringsdetails, is er sprake van eenheid in beeldvorming. Dat vraagt bij elke aanpassing of vormen van onderhoud een goed onderzoek. Immers moeten de intenties en detaillering bewaard blijven. Of in ieder geval om zo goed mogelijk aan te sluiten op wat er was.

Instandhouden is het uitgangspunt.

De samenhang is kwetsbaar door het individuele eigendom. Hier en daar zijn enkele afdaken en aanbouwen gemaakt, sommige mogelijk door Zantinge ontworpen. Verschillende kozijnen en ramen hebben niet meer hun oorspronkelijke kleur en/ of materiaal. Zonnepanelen en airco's doen hun intrede door de vraag naar verduurzaming en comfort.
Door deze veranderingen en toepassingen wordt de samenhang aangetast en daarom is het van belang dat deze beschermd wordt.



2.3 WONINGTYPEN

Bungalowpark Teesinkbos bestond oorspronkelijk uit 69 woningen onderverdeeld in vier woningtypen die naargelang de positie in het stedenbouwkundig plan, op onderdelen verschillend zijn.

De Bastinglaan 8 ontwierp Zantinge later, waardoor het totaal aantal woningen op 70 komt. Het ontwerp wijkt op onderdelen af van de andere woningen in het plan. De woning is wel een overtuigend en waardevol onderdeel van het ensemble van patiowoningen in de wijk.

Type 1 | 29 woningen

Bastinglaan oneven 1 t/m 7, Henry Dunantlaan even
10 t/m 18 en Henry Dunantlaan oneven 5-13, 15-23, 27-35 en 39-47

Type 2 | 13 woningen

Bastinglaan oneven 11 t/m 29
Bastinglaan even 2 t/m 6

Type 3 | 9 woningen

Henry Dunantlaan even 20 t/m 36 en 56 t/m 72

Type 4 | 18 woningen

Henry Dunantlaan even 38 t/m 54

Latere toevoeging woning Bastinglaan 8

Elk woningtype heeft zo zijn eigen kenmerken en kent in sommige gevallen een subtype. Wel zijn ze allemaal familie van elkaar door terugkerende vormen, kenmerken en gebruiksruimtes zoals bijvoorbeeld de patio's. Daarnaast zijn alle woningen uitgevoerd in dezelfde kleuren, materialen en details. Dit zorgt voor de samenhang in de wijk.


WONING TYPE 1


WONING TYPE 2


WONING TYPE 3


WONING TYPE 4

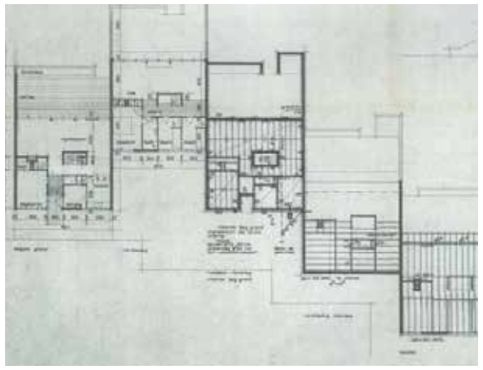

BASTINGLAAN 8

WONING TYPE 1

De gemeente vroeg om type 1 woningen te ontwerpen als semibungalows. Deze hebben aan de straatkant 2 bouwlagen en sluiten daarmee aan op de bestaande bebouwing langs de Weleweg aan de rand van Boekelo.

Het zadeldak loopt aan de tuinzijde af tot één bouwlaag en gaat over in doorgaande tuinmuren. De entree aan de voorzijde is terugliggend ontworpen met aan weerszijden in het gevelvlak een rij horizontale vensters. Op de verdieping zit een rij vensters onder de dakrand. Op de begane grond zijn de woonkamer, keuken en een slaapkamer. De verdieping heeft 3 slaapkamers en een badkamer. De galerij van de verdieping steekt in de woonkamer. Vanuit de woonkamer geeft via een gevelbrede glazen pui zicht op het terras en de tuin.

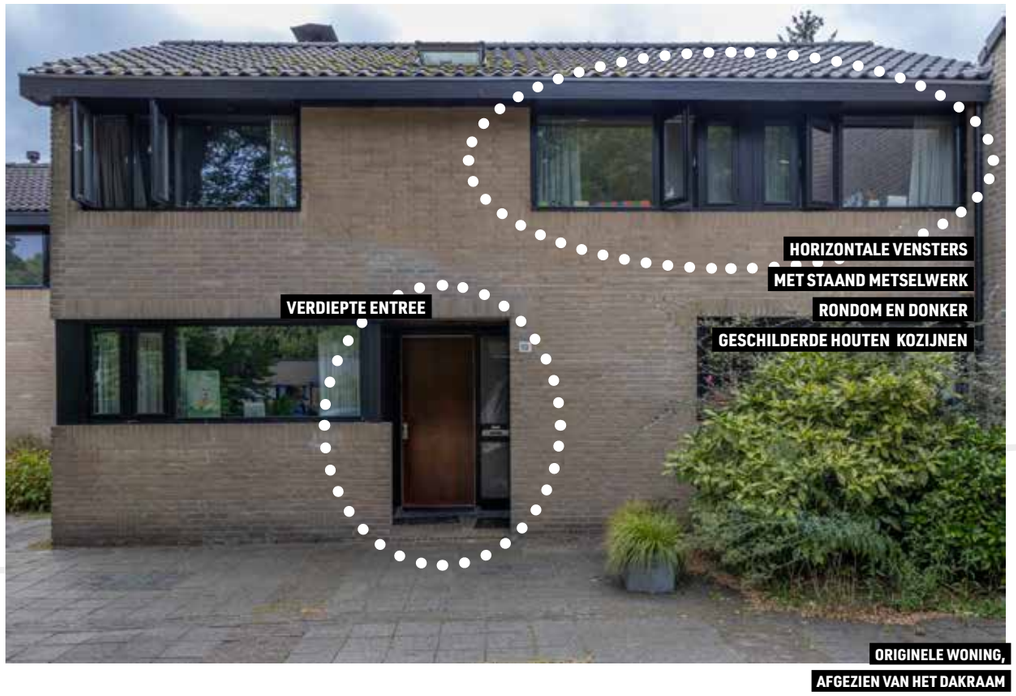
Achter deze woningen staan garages gesitueerd rondom een binnenterrein. De garagedeuren zijn van origine ongeverfd metaal en hebben een eenvoudig uiterlijk.



Type 1 | Originele bouwtekening.



Type 1 | Doorlopende tuinmuren.



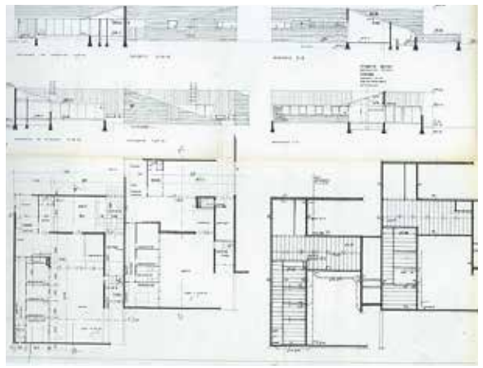
ORIGINELE WONING,
AFGEZIEN VAN HET DAKRAAM

WONING TYPE 2

Aan de even kant van de Bastinglaan zijn tien geschakelde woningen gebouwd, die ten opzichte van elkaar verspringen. Aan de oneven kant zijn drie geschakelde woningen van dit type gebouwd. De woningen hebben zowel aan de voor- als achterzijde patio's. De licht hellende lessenaarsdaken lopen langs de uitbouw schuin af richting de patio's. Het dak van de vleugel met slaapkamers volgt dezelfde richting. Het dak van het centrale deel loopt af richting de patio aan de achterzijde tot de berging.

Een oprit verbindt de straat met de woning en komt uit in een inpandige garage. De entree bevindt zich in een uitbouw aan de patio aan de voorzijde. In de uitbouw bevindt zich ook de keuken. Een trapje leidt naar de iets verhoogde patio.
Een halfhoge muur scheidt de patio van het openbare gazon. De woonkamer bevindt zich centraal in het gebouw en grenst aan beide patio's. Een vleugel met drie slaapkamers en de badkamer omsluit de patio aan de achterzijde aan één kant. Aan de andere kant bevindt zich een verdiepte hobbyruimte die toegankelijk is via de garage en via de patio. Een tuinmuur die de contour van het dak volgt sluit de patio af aan de achterzijde.

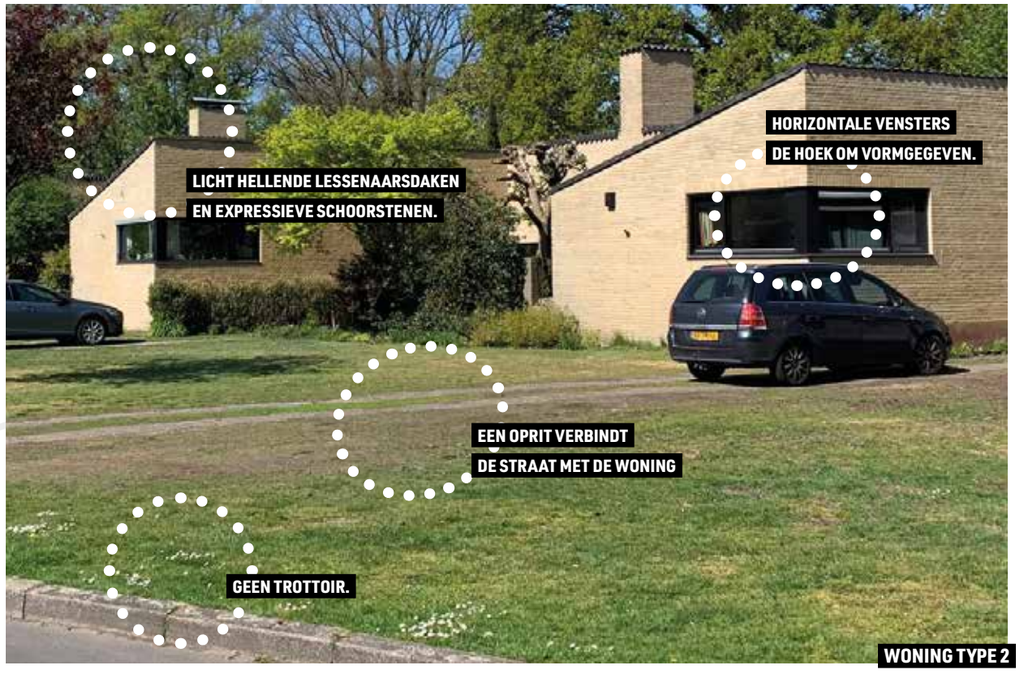
Aan het einde van de rij woningen zijn drie extra garages en een traforuimte in een apart bouwvolume ondergebracht.



Type 2 | Originele bouwtekening.



Type 2 | Woningen met vergrote lintvensters.

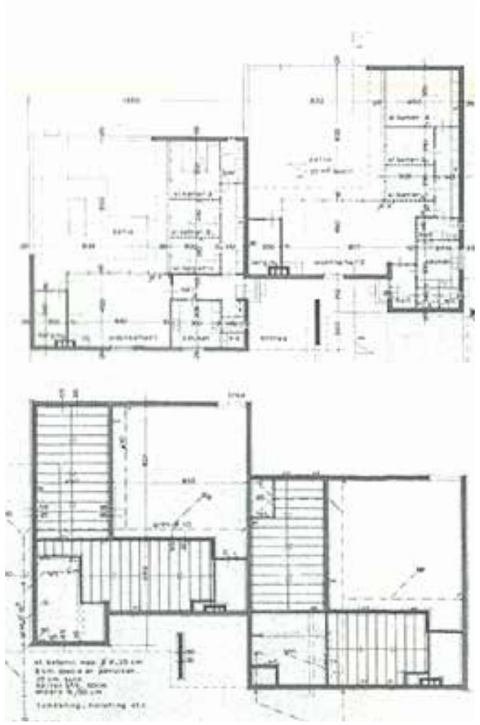


WONING TYPE 2

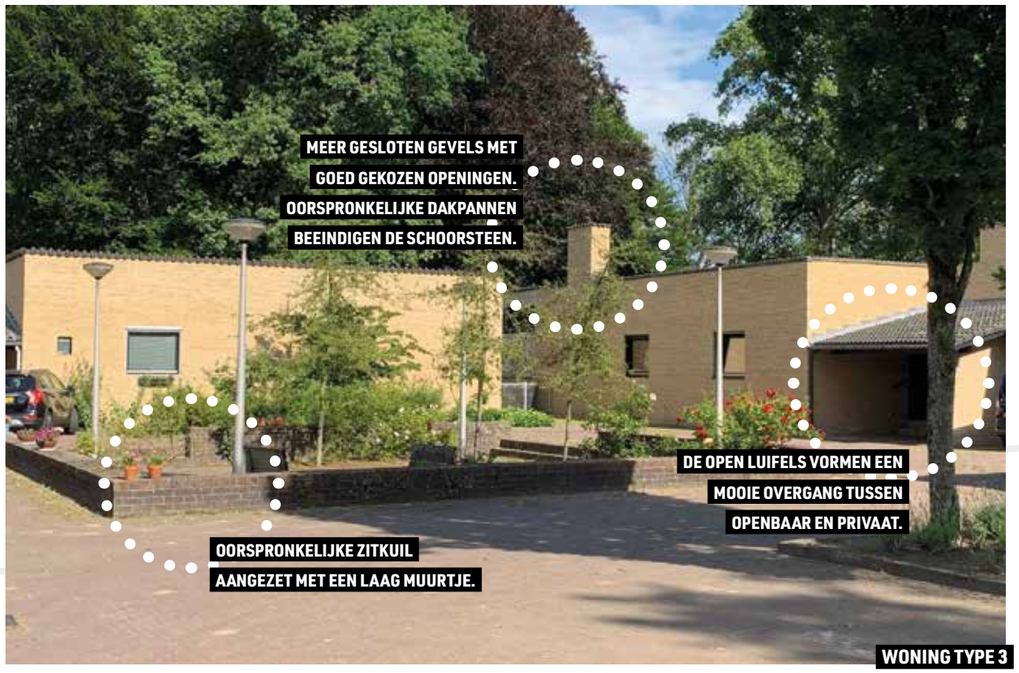
WONING TYPE 3

Dit type woningen omringen 2 hofjes aan de rand van het bos van het voormalige landgoed.
De patiobungalows vormen groepjes van maximaal 3 woningen. De entree in de zijgevel kijkt in sommige gevallen uit op de entree van het aangrenzende huis. Aan de voorzijde is de woning vrij gesloten met een luifel en vierkante ramen of wat meer open door een horizontaal venster.
De woningen hebben één bouwlaag met een L-vormig, aflopend lessenaars dak naar de patiozijde. Een halfhoge muur en een lage trap verbinden de patio met de tuin.

Type 3 heeft meestal een vierkante plattegrond. Het woongedeelte ligt in een L-vorm om de patio. De woonkamer en de keuken bevinden zich aan de voorzijde, de drie slaapkamers en een badkamer aan de achterzijde. Een gevelbrede glazen pui geeft zicht op de patio vanuit de woonkamer en een lintvenster vanuit de slaapkamers.



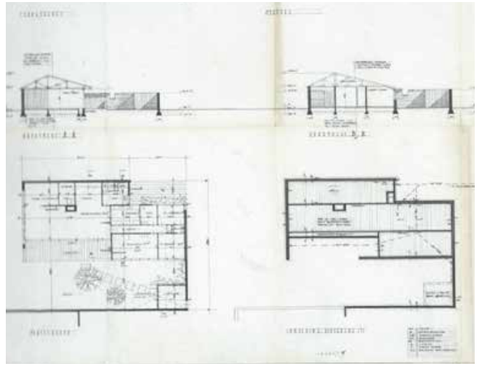
Type 3 | Originele bouwtekening



WONING TYPE 4

Een groter bungalowtype, met drie slaapkamers.
De plattegrond bestaat uit 2 in elkaar geschoven rechthoeken.
De woningen zijn vrijstaand of geschakeld. Met een gesloten gevel aan pleinzijde. Het lessenaars dak maakt de gevel schuin en een vierkante open doorkijk onderbreekt deze. De verbonden garage heeft een plat dak. De overgang tussen beide delen is subtiel vormgegeven.

De houten schroten bedekken grotendeels de entreegevel die naar achteren is verschoven. De gevel aan de patiozijde opent naar het openbaar groen en bos. Een open vierkante doorkijk en lage bakstenen muurtjes omringen deze kant.
De brede dak overstek dient als extra terrasoverkapping.
De woningen staan in het middelste hof rondom een centrale ontmoetingsplek voor de bewoners.



Type 4 | Originele bouwtekening.



Type 4 | Entree van de woning.





ORIGINELE DAKRAND EN SCHOORSTEEN



ORIGINELE ENTREE



OORSPRONKELIJKE OVERGANG KOZIJNEN EN GEVEL
DETAILLERING VAN HET KOZIJN (DE GLASLATTEN)
ZIJN NIET OORSPRONKELIJK

2.4 INVENTARISATIE

Om het vertrekpunt en de huidige situatie in de wijk te bepalen vond er in 2024 een inventarisatie en nulmeting plaats. Dat gebeurde aan de hand van een checklist met onderdelen die stedenbouwkundig en architectonisch van belang zijn. Onderdelen zoals onder andere de horizontale raampartijen met zwart houten kozijnen, de lessenaarsdaken en de dakaansluiting van dakpannen in mortelbed. Hiermee hebben we zicht gekregen in welke oorspronkelijke kwaliteiten er nog zijn.

Helaas bleek hieruit dat er bepaalde architectonische kenmerken verloren zijn gegaan. Gelukkig zijn ook veel belangrijke kenmerken bewaard gebleven. Deze zijn dermate belangrijk dat ze beschermd en behouden moeten blijven.

3.TOETSCRITERIA EN AANBEVELINGEN

Dit hoofdstuk beschrijft criteria en aanbevelingen die richting geven aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het dorpsgezicht.

Voor elk beeldbepalend onderdeel zijn criteria opgesteld. De criteria dienen als toetsingskader bij het beoordelen van vergunningsaanvragen. Niet in alle situaties is een vergunningsaanvraag vereist. Binnen een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht gelden namelijk dezelfde mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen als in een reguliere woonwijk. Daarom gelden deze criteria soms ook als aanbeveling en worden daarnaast enkele aanvullende aanbevelingen gedaan.

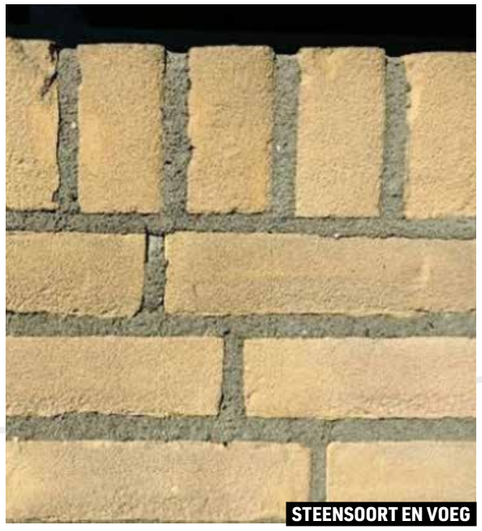
Dit hoofdstuk verwijst regelmatig naar de zichtzijde van de woning. Het gaat om gevels die zichtbaar zijn vanuit openbaar toegankelijke gebieden, of zichtbaar worden door het verwijderen van beplanting of erfafscheidingen/tuinmuren. Dit geldt voor voor- en zijgevels en ook voor bijgebouwen, tuinmuren en uitbouwen.

In de afbeelding hiernaast wordt de zichtzijde aangegeven.

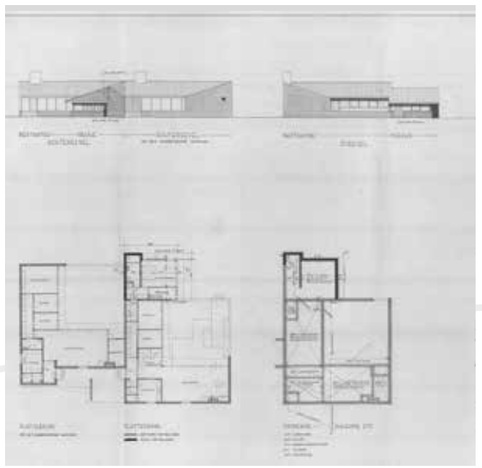
Gevels die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied, dan wel zichtbaar te maken is door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding/tuinmuur.



ROLLAGEN TER PLAATSE VAN DE DAKBEËINDIGINGEN EN ROND KOZIJNEN



STEENSOORT EN VOEG



Tekeningen | Oorspronkelijke uitbreidingsplannen
Ontwerp door Zantinge.

3.1 GEVELS

Zantinge ontwierp de gevels zodanig dat zij voldoende lichtinval hebben, maar tegelijkertijd ook zo veel mogelijk privacy bieden. Daarom zijn de meeste gevelopeningen in horizontale lijnen uitgevoerd. Alleen bij de voordeur of grenzend aan privéruimten zijn er grote ramen die het buitenleven en de natuur zo veel mogelijk naar binnen brengen. Alle woningen hebben dezelfde gele baksteen en geborstelde voegen. Ze verzachten de textuur van de eenvoudige inrichting van de openbare ruimte, die op sommige plaatsen oorspronkelijk vrij veel verhard was.

TOETS CRITERIA:

GEVELS:

- Gevels zijn uitgevoerd in een gele bezande handvormsteen in waalformaat. Bij herstel of uitbreidingen moet een baksteen gebruikt worden die qua maat, vorm, oppervlak en kleur overeenkomt met de oorspronkelijke baksteen;
- Voegen zijn lichtgrijs met Noordzee zand geborsteld en platvol gevoegd;
- Het metselwerk is uitgevoerd in wildverband en gevelopeningen zijn omringt door een rollaag met oren;
- Rolluiken en rolhekken aan de zichtzijde zijn niet toegestaan.

TOEVOEGINGEN

Toevoegingen zoals een uitbreiding of bijbehorend bouwwerk moeten met respect voor de oorspronkelijke bebouwing worden uitgevoerd. Inspiratie is te vinden in de oorspronkelijke uitbreidingen die Zantinge zelf heeft geschetst. Uitbreidingen zijn niet "koud" tegen het hoofdbouwvolume aangezet, maar wordt met een verlaagd sprongetje in het metselwerk geïntroduceerd.

- Aan de zichtzijde van de woning mogen geen uitbreidingen of bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- Kleur en materialisatie in afstemming met de oorspronkelijke woning.

GEVELINDELING / GEVELOPENINGEN

Elk woningtype kent zijn eigen gevelindeling. De oorspronkelijke gevelindeling moet behouden blijven of hersteld worden. Om een juist beeld te krijgen van de toegestane gevelindeling kan het gemeentelijk archief worden geraadpleegd.

AANBEVELINGEN:

De gevel vormt het aangezicht van de woning. In principe heeft herstel of reparatie de voorkeur, in plaats van vervanging. Herstel zoveel mogelijk het oorspronkelijke aanzicht. Behoud de identiteit van de woning door historisch (bouw)materiaal, originele details te bewaren. Uitbreidingen en bijgebouwen aan de achterzijde liggen terug, bij voorkeur achter de doorlopende tuinmuur. Ze zijn van hetzelfde materiaal en details als de oorspronkelijke woning.

GEVELREINIGING

Gevelreiniging moet uiterst voorzichtig worden uitgevoerd. Een verkeerde reiniging heeft vaak een verwoestender effect dan honderd jaar invloed van weer, wind en regen. De belangrijkste vraag bij gevelreiniging is: is de reiniging nodig? In de meeste gevallen is dat namelijk niet het geval. Belangrijk feit is dat een gereinigde gevel vaak meer vocht opneemt. Hierdoor kunnen de stenen sneller verslechteren. Daarnaast kan de kleur van de gevel veranderen wat gezien kan worden als welstandsexces.
Is het toch nodig om de gevel te reinigen, dan zijn er diverse methoden om dat met zeer lage druk te doen. Reinigen met hoge druk wordt dringend afgeraden. Woningeigenaren kunnen het monumentenloket van de gemeente benaderen voor advies over de beste reinigingsmethodiek.

ZONNESCHERMEN | SCREENS

- Zonneschermen en screens aan de zichtzijde zijn niet wenselijk;
- Plaats zonneschermen en/of screens in de dagkant van de raamopeningen of binnenzijde;
- Zonneschermen en screens zijn bij voorkeur zwart van kleur. Dit is inclusief de behuizing, de constructie en het doek.



TYPERENDE ZWARTE KOZIJNEN ZIJN ONDERDEEL VAN DE ARCHITECTUUR
DETAILLERING VAN HET KOZIJN (DE GLASLATTEN) ZIJN NIET OORSPRONKELIJK



OORSPRONKELIJKE OVERGANG KOZIJNEN EN GEVEL
DETAILLERING VAN HET KOZIJN (DE GLASLATTEN) ZIJN NIET OORSPRONKELIJK



WENSELIJKE UITVOERING RAAMDORPEL ONDER HET KOZIJN



WENSELIJKE UITVOERING RAAMDORPEL ONDER HET KOZIJN

3.2 KOZIJNEN EN OVERIG HOUTWERK

De meeste details zijn minimalistisch uitgevoerd. Zo zijn de kozijnen 'koud' tegen de gevel geplaatst, zonder extra afwerking of profilering. De keuze voor zwarte houten kozijnen draagt bij aan een sterkere verbinding met buiten.

Zijn kozijnen aan vervanging of onderhoud toe, mogen zij alleen vervangen worden door kozijnen van hetzelfde, oorspronkelijke bouwmateriaal. Bij noodzakelijke vervanging blijft hout dus het gebruikte bouwmateriaal, zodat de architectonische samenhang van het ensemble behouden blijft.

TOETS CRITERIA:

KOZIJNEN

- Kozijnen zijn uitgevoerd in hout en hebben een hoog detailleringsniveau;
- Al het houtwerk buiten, behalve de redwood deur en gelakte schroten van woning type 1, moet in zwart worden geschilderd (zoals kozijnen, latten, verticale schroten, tuindeuren enzovoort.);
- Gebruik zwarte zijdeglans verf.

INDELING

De raamverdeling in de vensters is zeer typerend en karakteristiek en maakt een belangrijk deel uit van de architectuur. Voor de oorspronkelijke indeling per type woning zal het gemeentelijk archief moeten worden geraadpleegd.

- De indeling en detaillering van de vensters moet behouden blijven of hersteld worden.

AANBEVELING:

RAAMDORPELS

In het oorspronkelijke ontwerp zijn de raamkozijnen 'koud' op de muur geplaatst. Dit is een minimalistisch detail dat problemen kan veroorzaken, zoals vochtinslag, inwatering en houtrot aan de kozijnen. Herstellen van de cement laag tussen het kozijn en het metselwerk heeft de voorkeur, maar een alternatief zou het aanbrengen van raamdorpels kunnen zijn. De raamdorpels moeten dan wel voldoen aan de volgende criteria:

- De raamdorpels zijn uitgevoerd in een kleurvast en duurzaam materiaal;
- De raamdorpels zijn uitgevoerd in een zwarte kleur;
- De raamdorpels hebben bij elk raamkozijn dezelfde uitstraling en dikte;
- De raamdorpels hebben een slanke uitstraling.

WAAROM HOUTEN KOZIJNEN?

In het beschermd dorpsgezicht zijn alleen houten kozijnen toegestaan. Hierdoor wordt het historische karakter en de cultuurhistorische samenhang van het gebied behouden. Niet alleen de vorm, maar ook het materiaal is essentieel voor de authentieke uitstraling. Het vervangen van houten kozijnen door kunststof leidt tot een aantasting van het samenhangende en herkenbare straatbeeld. Dit komt omdat kunststof een andere glansgraad, kleurveroudering en beleving heeft dan hout. Zelfs met 'houtnerf-look' blijft de waarneming afwijkend, zeker bij daglicht en veroudering.



WONING TYPE 1



WONING TYPE 2



WONING TYPE 3



WONING TYPE 4

3.3 ENTREES

De voordeur en de ruimte er omheen noemen we de entree. Deze zijn bewust ontworpen als belangrijk onderdeel van de architectuur. Ze zijn daardoor karakteristiek en zeer herkenbaar. Dit geldt ook voor de voordeuren, de kozijnen naast de voordeur en het houtwerk rondom de entree.

WONING TYPE 1:
De terugliggende entree ligt direct aan het trottoir. De voordeur van "redwood" valt extra op door de zwart geschilderde berging deur (met verticale schroten) en het houtwerk er omheen. Er is veel aandacht besteed aan de afwerking van de klinkers en het plafond.
Bij het binnenstappen van de entree, verandert de sfeer ten opzichte van het trottoir ervoor. Deze overgang van openbaar naar privé is subtiel vormgegeven. Het verticale raam versterkt dit gevoel van overgang en benadrukt de afscheiding tussen buiten en binnen.

WONING TYPE 2:
De woning grenst direct aan het groen. De verhoogde patio maakt deel uit van de entree. Door de halfhoge muur is de patio echter een meer besloten, privé gebruiksruimte. Grote glazen wanden grenzen aan de patio en zorgen voor een open verbinding met de woning. Dankzij de raamindeling is de voordeur vanaf de patio duidelijk zichtbaar.

WONING TYPE 3:
Dit type woning heeft een kleinere entree in vergelijking met de andere typen. Hierdoor is er een korte overgang van openbaar naar privé. De voordeur grenst aan een klein bordes met 2 treden en valt goed op door de zwarte kleur.

WONING TYPE 4:
Deze woning heeft een terugliggende entree. De voordeur is naar achter geplaatst ten opzichte van de voorgevel. Dit creëert een geleidelijke overgang van openbaar naar privé.

TOETS CRITERIA:

ENTREE'S
- Voordeuren en kozijnen zijn uitgevoerd in hout en hebben een hoge mate van detaillering;
- Al het houtwerk aan de buitenzijde is zwart geschilderd (zoals kozijnen, latten, verticale schroten, tuindeuren enzovoort) behalve de voordeur en het plafond van de entree van woningtype 1;
- De voordeur van de entree van woningtype 1 is afgewerkt met "redwood";
- Het plafond van de entree van woningtype 1 is afgewerkt met gelakte schroten;
- Oorspronkelijke voordeuren moeten behouden blijven. Als de oorspronkelijke voordeur ontbreekt, moeten veranderingen gericht zijn op het herstellen van de oorspronkelijke situatie;
- Gebruik zwarte zijdeglans verf.

AANBEVELINGEN:

HUISNUMMERS
De huisnummers droegen bij aan de samenhang in de wijk doordat ze oorspronkelijk uniform waren in formaat, kleur en uitstraling. Door de jaren heen ging de eenheid verloren. Er ontstond steeds meer variatie in de huisnummeruitvoering. Het is van belang om de huisnummers naar hun oorspronkelijke ontwerp terug te brengen. Dit herstelt de samenhang en het straatbeeld van de wijk. Het is belangrijk deze huisnummers terug te brengen naar hun oorspronkelijke vorm. Op die manier herstellen we de samenhang en het straatbeeld van de wijk.



3.4 NIVEAUVERSCHILLEN

Woningtypen 2 en 3 zijn verhoogd gebouwd. Trappen aan de entree- en patiozijde van de bungalows verbinden deze woningen met het maaiveld. Hierdoor ontstaat er een semiopenbare overgang en gaat openbaar langzaam over in privé. De niveauverschillen benadrukken dit en moeten daarom ook behouden blijven.

TYPE 2
Bij deze woningen ligt het openbare groen tot aan de gevels. Bij de entrees zijn verhoogde patio's ontworpen. Deze zijn privé en de woningen openen zich hier met grote gevelopeningen. De verhoging telt 2 treden en heeft een uitnodigend karakter. De patio's zijn omsloten door lage muren afgedekt met pannen.

TYPE 3
Heeft een klein bordes met 2 traptreden voor de ingang van de woning.

TOETS CRITERIA:

- Niveauverschillen (indien vergunning plichtig) in stand houden naar gelang het woningtype en het oorspronkelijke ontwerp, zoals hierboven beschreven
- Mocht er een hellingbaan nodig zijn dan moet deze omkeerbaar zijn. Dit betekent een tijdelijk karakter zonder (permanente) aantasting van de architectuur.



PATIO VOORZIJDE. WEES ZUINIG OP DE NIVEAUVERSCHILLEN.



HANDHAAF HET BORDES EN MAAK EVENTUELE HELLINGSBANEN OMKEERBAAR.

3.5 SCHOORSTEEN

De schoorstenen zijn onderdeel van het ontwerp van de wijk en zijn door hun vorm en herhaling beeldbepalend. Elke woningtype heeft zijn eigen type schoorsteen met bijpassende afwerking. Deze moet in stand worden gehouden.

TYPE 1
Terugliggende schoorsteen met rollaag aan de bovenzijde in het metselwerk als afwerking.

TYPE 2 EN 3
Aanwezige schoorsteen afgedekt met originele dakpannen.

TYPE 4
Terugliggende schoorsteen met rollaag aan de bovenzijde in het metselwerk als afwerking.

TOETS CRITERIA:

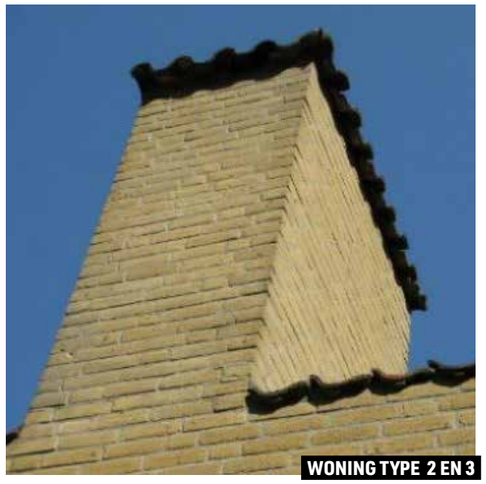
- Behoud van de schoorsteen is verplicht, sloop is niet toegestaan;
- Afwerking moet behouden blijven, naar gelang het woningtype zoals hierboven beschreven.

AANBEVELING:

In het oorspronkelijke ontwerp hadden de schoorstenen geen kap, echter leidt dit in vele gevallen tot inwatering. Vele schoorstenen hebben om deze reden een kap gekregen. Het oorspronkelijke beeld is leidend, echter zolang de kap in een zwarte kleur is uitgevoerd en passend is bij de al aanwezige schoorsteenkappen is deze aanpassing mogelijk.



WONING TYPE 1



WONING TYPE 2 EN 3



WONING TYPE 4



DETAILERING VAN DE DAKRAND

3.6 DAKEN

De bestaande dakaansluiting heeft dakpannen in een mortelbed, in plaats van een kantpan. De dakpannen liggen hierdoor in het gevelvlak. Deze manier van detaillering en de dakvorm is beeldbepalend voor de architectonische uitstraling.

TOETS CRITERIA:

- Dakkapellen en nokverhogingen zijn niet toegestaan;
- De hellingshoek van het dakvlak mag niet veranderd worden.

DAKBEDEKKING

- (Her)gebruik de originele Grote Romaanse, blauw gesmoorde dakpan (GM(1);
- Bij vervanging: tweedehandse originele Grote Romaanse dakpan gebruiken. Mocht dit niet mogelijk zijn is de opnieuw verbeterde Hollandse dakpan blauw gesmoord als alternatief toegestaan(2).

NOKLIJN EN DAKPANNEN

- De noklijn bestaat uit vorstpannen;
- Dakpannen aanbrengen op het gevelmetselwerk (origineel detail);
- Laat de pannen op de gevel en langs de noklijn over steken zodat de rollaag/cementrand beter beschermd is tegen inwatering;
- Het overstek is maximaal 3 cm, bij de noklijn is dit ongeveer de 'neus' van de dakpan;
- De pannen liggen in de cement, waarbij toeslagstoffen voor flexibiliteit of juist een betere uitharding/hechting zijn toegestaan. De cementrand is strak afgestreken;
- Het gebruiken van andere materialen moet worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

GEVELPANNEN

- De toepassing van gevelpannen op de langsgevel komt de architectonische uitstraling niet ten goede, maar is toegestaan mits de onderliggende rollaag/cementrand slechts beperkt wordt afgedekt door de overhangende gevelpannen;
- Maximale afdekking van de rollaag/cementrand is maximaal 2 centimeter (ofwel 8cm van de rollaag in zicht houden).

DAKRAMEN

- Zijn toepasbaar mits bescheiden van vorm;
- Liggend in het dakvlak;
- Zijn onderling en/of met de gevelopeningen uitgelijnd;
- Kleur is zwart, gelijk aan de kozijnen in de gevels.

AANBEVELINGEN:

DAKRAMEN

Plaats dakramen bij voorkeur aan de achterzijde van de woning, buiten het zicht van de openbare ruimte.

1. 

2. 

DAKPAN SOORTEN TOEGESTAAN



RANKE DETAILERING VAN HET PANNENDAK



VERGUNNINGSVRIJ BOUWEN DOEN WE MET RESPECT VOOR HET ORIGINELE ONTWERP. DUS TERUGHOUDEND EN ZOALS HIER MET EEN ERFAFSCHEIDING IN DE TWEEDE LIJN MET HERKENBARE MATERIALEN EN KLEUREN.



WONING TYPE 1



WONING TYPE 2



WONING TYPE 3



WONING TYPE 4

3.7 TUINMUREN

De wijk is ontworpen met een duidelijk verschil tussen openbaar en privé. Dit is zichtbaar in de gesloten gevels aan de kant van de openbare ruimte en de open gevels richting de privétuinen.
Ook de overgangen, zoals entrees en tuinmuren, maken deel uit van het ontwerp en moeten behouden te blijven zoals beschreven.
De verschillende woningtypen hebben elk hun eigen karakteristieke erfafscheiding.

TYPE 1
Zijgevels lopen door in laag gemetselde muren afgedekt met dakpannen om de tuinen te omsluiten.

TYPE 2
Zijgevels lopen door in schuin aflopende gemetselde muren met een doorkijk gevuld met houten staanders.

TYPE 3
Type 3 opent naar het openbaar groen met lage muren en bedekt het met dakpannen.

TYPE 4
Hebben doorgemetselde muren aan de tuinzijde tussen twee percelen. En een deel van de woning loopt door in een tuinmuur met een doorkijk aan de patiozijde naar het openbare groen.

TOETS CRITERIA:

- Sloop van de tuinmuren (voor zover vergunning plichtig) is niet toegestaan;
- De tuinmuren zijn afgewerkt met dakpannen, zoals hierboven beschreven;
- De doorkijken moeten vrij blijven;
- Aanpassingen of toevoegingen aan de tuinmuren aan de achterkant van de woning mogen alleen aan de binnenkant van de oorspronkelijke tuinmuren. Deze zijn uitgevoerd in herkenbare materialen en kleuren gelijk aan die van de woning.

3.8 GARAGES

De garages maken onderdeel uit van de compositie en oorspronkelijke opzet.

TYPE 1
Behorend bij de woningen is een gebouwde garage.
Deze garages staan in drie verharde hoven aan de achterzijde van de woningen aan de Henry Dunantlaan. De eenheid in kanteldeuren, afmetingen, zwarte boei en materiaal geeft samenhang. Eenvoudig en doelmatig.

TYPE 2
Woningen hebben een inpandige garage. De garage heeft houten openslaande deuren met verticale planken. De deuren zijn zwart geschilderd zoals het overige houtwerk van de woning.

Type 4
De meeste woningen van dit type hebben een garage. Oorspronkelijk had de garage een kanteldeur met verticale detaillering.

TOETS CRITERIA:

- Behoud van de kleur van de garagedeur en aanwezige boei (metaal/grijs of zwart);
- Behoud van de verticale detaillering (verticale planken).

AANBEVELING:

- Behoud van type deur; kanteldeur of openslaande deuren naar gelang het woningtype zoals hierboven beschreven.


ORIGINELE GARAGEDEUR WONING TYPE 1


WONING TYPE 2

3.9 BESTRATING

**Zantinge ontwierp zelfs de bestrating in de wijk.
De trottoirs zijn oorspronkelijk bestraat met grijze betontegels in een raster van rode klinkers (halfsteensverband). In het midden van ieder blok is een groep koperslakkeien geplaatst. De hoven zijn ingericht met klinkers in een elleboogverband. Ze zijn in een iets donkerdere kleur uitgevoerd dan de bakstenen van de woningen.**

TOETS CRITERIA:

Wijzigingen aan bestrating grenzend aan de openbare ruimte kunnen vergunningplichtig zijn vanwege het aanlegvergunningstelsel in het omgevingsplan. In die gevallen gelden de volgende criteria:

- De bestrating die grenst aan het openbare gebied instraten met soortgelijke stenen in grootte, materiaal en kleur en in hetzelfde verband/patroon.


BESTRATING TROTTOIR


BESTRATING ELLEBOOGVERBAND



ZONNEPANELEN OP DAKVLAK

3.10 VERDUURZAMING

Door de vraag naar verduurzaming en comfort doen zonnepanelen en airco's hun intrede. Om de samenhang en het karakter van de wijk te behouden, moeten deze toevoegingen uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst worden.

TOETS CRITERIA:

ZONNEPANELEN

Zonnepanelen aan de voorzijde zijn in de meeste gevallen vergunningsvrij. Zonnepanelen hebben echter een grote invloed op de uitstaling van het dakvlak. Wees nauwkeurig in het bepalen van de verhouding tussen de panelen en het totale dakvlak. Plaats zonnepanelen altijd in een rechthoekige, eenduidige compacte vorm, nooit verspreid over het dakvlak. Voor het vergunningsvrij aanbrengen van zonnepanelen moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Plaatsing binnen het dakvlak;
- In of direct op het dakvlak;
- De helling van de zonnepanelen is gelijk aan de dakhelling van het bestaande dakvlak;
- Zonnepanelen hebben een matte uitstraling en kleur (all black) gelijkend aan die van het dakvlak.

AIRCO'S EN WARMTEPOMPEN

Met het veranderende klimaat neemt de vraag naar airco's toe. Aan de andere kant neemt het besef toe dat fossiele brandstoffen niet de toekomst zijn. Experts ontwikkelen nieuwe technieken om duurzaam te verwarmen zoals met warmtepompen. Beide apparaten hebben een kastvorm die bij een verkeerde plaatsing het beeld ernstig kunnen beïnvloeden.

- Het plaatsen van airco's en warmtepompen boven openbaar gebied is niet toegestaan;
- Het plaatsen van airco's en warmtepompen aan de zichtzijde (vanuit openbaar toegankelijk gebied) is voor zover vergunning plichtig niet toegestaan.

AANBEVELINGEN:

PLEK ZONNEPANELEN

Bij voorkeur worden zonnepanelen op aan- en bijgebouwen geplaatst. Als dit echt niet mogelijk is wordt er pas gekeken naar een plek op het dakvlak van de woning (bij voorkeur aan de achterzijde van de woning).

AANSLUITING VOOR ELEKTRISCHE AUTO'S

Elektrische auto zijn in opkomst en vragen elk om een oplaadpunt aan huis of in de wijk.

- Een persoonlijke oplaadpaal bij voorkeur uit het zicht en zo laag mogelijk aan de muur gemonteerd;
- Oplaadkasten aan woningen krijgen bij voorkeur een kleur die past bij de woning. Dit is zwart of de kleur van de bakstenen.

ENERGIETRANSITIE

Misschien worden er binnenkort kleine collectieve energievoorzieningen ontwikkeld, zoals bijvoorbeeld batterijopslag. Doe dit met respect naar de cultuurhistorische waarde. Zoek naar een repeterende oplossing passend binnen de samenhang van de wijk.

INTERMEZZO

“INTERIEUR VAN DE WONINGEN IN TEESINKBOS”

“WE ZIEN IN TOENEMENDE MATE DE BEHOEFTE OM WEER IN VERBINDING MET DE NATUUR TE WONEN, DOOR BUITEN MET BINNEN TE VERBINDEN. DAARMEE ZIJN DE WONINGEN VAN TEESINKBOS VERRASSEND ACTUEEL.”



Architect Zantinge heeft de ontwerpconcepten voor de buitenzijde doorvertaald naar het interieur in de woningen. Het ontwerp verbindt binnen en buiten op een consequente manier. Dit beeldkwaliteitplan bepaalt niet hoe de woningen worden ingericht. Dit intermezzo geeft meer inzicht en helpt daarmee meer waardering te ontwikkelen voor de oorspronkelijke ontwerpfilosofie.

In overeenstemming met de opvattingen van die tijd zien we houten panelen en schoonmetselwerk. Deze elementen passen bij de Scandinavische interieurarchitectuur uit de jaren 60. Zuivere eenvoud met gebruik van natuurlijke materialen en minimalistische kenmerken. Opvallend is de grote hoeveelheid licht die door de grote puien in de woonkamers naar binnen valt.

Ook aan de binnenzijde zijn de kozijnen zwart geschilderd en heeft elk woningtype een open haard.
In woningtype 3 is ook sprake van een “zitkuil” (verlaging) in de woonkamer waardoor de verbinding met buiten beter beleefd wordt. Bij elkaar veel kwaliteit die het behouden waard is.



Gebakken tegels en houten schroten aan het plafond

Originele ontwerpschets voor het interieur.



4.EXCESSEN REGELING

WANNEER IS IETS EEN EXCES?

De architectuur van Teesinkbos is sober en herkenbaar.
De woningen zijn opgebouwd uit een beperkt aantal vaste elementen: de kleur, vorm en voegkleur van de stenen, het metselverband, de zwarte kozijnen en de diepteligging van de gevels. Ook de flauw hellende daken van de hoofdbouwmassa’s zorgen voor samenhang.
Deze stijl loopt door in de tuinmuren en het gesloten karakter aan de voorzijde met vaak horizontale ramen en expressieve schoorstenen. Samen met de duidelijke scheiding tussen openbaar en privé in het landschap vormen dit de basis van het gebied.

Een exces is een grote afwijking van deze basiselementen, zoals een andere kleur, ander materiaal of vergunningsvrije bouwwerken die niet passen bij de oorspronkelijke architectuur en sterk opvallen.

Een exces is altijd een overtreding van de regels. Voordat je gaat verbouwen, is het daarom verstandig eerst advies te vragen bij het monumentenloket van de gemeente Enschede.



5. OMGEVINGSVERGUNNING

Een vergunningsaanvraag wordt getoetst aan wet- en regelgeving zoals het omgevingsplan en dit beeldkwaliteitsplan.
Voor Teesinkbos geldt een hoge beeldregie. Dit betekent dat de vergunning plichtige activiteit ook wordt getoetst door de Stadsbouwmeester en de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (vroeger: monumentencommissie).

Voordat een vergunningsaanvraag wordt ingediend is het advies eerst in overleg te treden met de gemeente. Dit kan door een conceptaanvraag (vooroverleg) in te dienen of door een afspraak te maken op het welstandsspreekuur met de stadsbouwmeester/adviescommissie. Op de website van de gemeente Enschede is terug te vinden hoe dit precies werkt.

OVERLEG BIJ ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN
Regulier onderhoud zonder wijzingen van kleuren, materialen, detaillering of bouwkundige ingrepen is meestal vergunningsvrij. Omdat de woningen vaak dezelfde onderhoudsvragen hebben en details vaak terugkomen wordt aanbevolen om de adviescommissie te vragen hierin te adviseren.

Het advies kan dan ook als voorbeeld dienen voor volgende onderhoudswerkzaamheden op andere plekken in Teesinkbos. Voordeel hieraan is dat de samenhang bewaard blijft.

De vragen mogen gesteld worden via het monumentenloket (monumentenloket@enschede.nl of via telefoonnummer 14053).

6.BEGRIPPENLIJST

Achterzijde:
Alle gevels, dakvlakken en tuinmuren die niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied of zichtbaar te maken zijn door het verwijderen van beplanting of een erfafscheiding.

Bijbehorend bouwwerk:
Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een gebouw dat functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden is, daar wel of niet tegen aangebouwd is en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

Entrees:
Niet alleen de voordeur, maar ook naaste kozijnen en ramen. En als dat van toepassing is ook plafonds, muren, stoepjes en bordessen.

Ensemblewaarde:
De ensemblewaarde beschrijft de waarde van een object door de aanwezigheid van bepaalde bouw- of grondwerken in de omgeving. En de meerwaarde die ontstaat door de samenhang van objecten in de omgeving of de samenhang met het interieur (bouwencyclopedie).

Esthetische kwaliteit:
De kwaliteit van de uiterlijk zichtbare en tastbare vorm.

Horizontale geleding:
Onderverdeling van de gevel in kleinere horizontale vlakken. In dit geval door de raampartijen met zwarte houten kozijnen.

Lessenaarsdaken:
Slechts één dakvlak, dat onder een zekere helling is aangebracht. (schuin dak)

Menselijke maat:
Maten van ruimtes en gebruiksobjecten waarbij rekening is gehouden met de fysieke behoeften van de mens. Een kleinschaligheid waarbij mensen zich prettig voelen.

Noklijn:
De bovenste horizontale lijn van een schuin dak of waar 2 daken samen komen

Openbaar gebied:
Het gebied dat toegankelijk is voor iedereen.

Oorspronkelijk detaillering:
Details van gevels, entrees, dakvlakken, openingen en vormen van de woning die gelijk met de bouw zijn aangebracht.

Plaveisel:
Waterdoorlatende bestrating, zoals stoeptegels en klinkers.

Structuralistische ontwerp:
Het structuralisme in de Nederlandse architectuur en stedenbouw is een stroming die zich kenmerkt door gebouwen met een geometrische structuur. Deze zijn vaak samengesteld uit kleine eenheden die passen bij de menselijke maat.

Vormentaal:
Een duidelijk en herhaaldelijke toepassing van vormen, structuren en materiaal, zoals bij voorbeeld het metselwerk.

Zichtzijde:
Alle gevels, dakvlakken en tuinmuren die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied of zichtbaar te maken zijn door het verwijderen van beplanting of een erfafscheiding.

GEMEENTE ENSCHEDE





Bronnen

- Teesinkbos, Enschede
- cultuurhistorische waardestelling 2018 Het Oversticht
- participatieproces bewoners-belanghebbenden 2020-2021
- Stichting Behoud TeesinkBos (BTB)
- archief Gemeente Enschede

Concept & teksten Gemeente Enschede
Ontwerp & realisatie Digidee - creating brand love
Datum April 2026.

Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.
Foto's kunnen details bevatten die niet overeenkomen met de ontwerpfilosofie en gewenste beschreven kwaliteit.

ENSCHEDE

Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2026, gemeente Enschede

enschede.nl