Gemeente Enschede

# Motivering Wijzigingsbeslu

**Bestemmingsplan**

**TAM-Omgevingsplan H22M Teesinkbos - Reparatie**

**Status: Vastgesteld**

enschede.nl

# TAM-omgevingsplan H22M Teesinkbos - reparatie

# Inhoudsopgave


**Motivering wijzigingsbesluit** **3**

**Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving** **3**
1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan 3
1.2 Planbeschrijving 4
1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het omgevingsplan 4
1.4 Conclusie 5

**Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal** **6**
2.1 Participatie 6
2.2 Procedure 6
2.3 Kostenverhaal 8

**Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets** **9**
3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk 9
3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel 10
3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid 11
3.4 Omgevingsaspecten 13

# Motivering wijzigingsbesluit

## Hoofdstuk 1 Inleiding en planbeschrijving

### 1.1 Aanleiding en locatie wijziging omgevingsplan

Teesinkbos is een wijk met bijzondere stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische waarden. Om deze waarden te beschermen heeft de gemeenteraad op 16 mei 2022 het bungalowpark Teesinkbos aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Gelijktijdig heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Teesinkbos” en het beeldkwaliteitsplan “Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven” (hierna: het beeldkwaliteitsplan) vastgesteld. Deze plannen hebben als doel om de bestaande ruimtelijke structuren en cultuurhistorische waarden van Teesinkbos te beschermen en een passend toetsingskader te bieden voor aanvragen om omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan "Teesinkbos" maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 onderdeel uit van het (tijdelijk) deel van het omgevingsplan van de gemeente Enschede.

Aanleiding voor het maken van het voorliggende TAM-omgevingsplan is een technische aanscherping van artikel 8.2 van het bestemmingsplan "Teesinkbos". Hoewel de bedoeling van artikel 8.2 van de planregels (de bouwregels) duidelijk is, is de bepaling strikt taalkundig gezien mogelijk voor meerdere uitleg vatbaar. Daardoor zouden er onduidelijkheden kunnen ontstaan bij vergunningverlening en handhaving. Een aanscherping van het omgevingsplan is daarom gewenst. Ook wordt het beeldkwaliteitsplan bijgewerkt. Dit wordt gedaan om zowel de inwoners als de gemeente betere handvatten te bieden.

Om het beeldkwaliteitsplan als juridisch toetsingskader te kunnen gebruiken voor toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk, dient een procedure te worden doorlopen. Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet diende een wijziging van de Welstandsnota te worden gedaan door een procedure te doorlopen tot wijziging van de Welstandsnota. Indien dit wenselijk werd geacht, werd een beeldkwaliteitsplan als toetsingskader vastgelegd voor de betreffende locatie of het gebied. Het wijzigen van de Welstandsnota is sinds 1 januari 2024 niet meer mogelijk.

Een beeldkwaliteitsplan dat na de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt vastgesteld, maakt geen onderdeel uit van de Welstandsnota maar moet worden vastgesteld als een afzonderlijke beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. De beleidsregel (lees: beeldkwaliteitsplan) dient vervolgens – middels een verwijzing daarnaar in het omgevingsplan – onderdeel te worden van het omgevingsplan, zodat het als toetsingskader voor omgevingsvergunningen gebruikt kan worden.

Het conceptbeeldkwaliteitsplan is bijgevoegd als bijlage bij de ontwerp omgevingsplanwijziging (bij vaststelling wordt dit concept verwijderd als bijlage van de motivering). Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling gepubliceerd als beleidsregel op https://lokaleregelgeving.overheid.nl.

Het plangebied ligt in stadsdeel West, aan de zuidoostzijde van Boekelo en aan de zuidzijde van de Boekelosestraat richting Enschede. Het gebied waarop het voorliggende TAM-omgevingsplan 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 TAM-omgevingsplan.

*Figuur 1 Globale grenzen plangebied (bron: rapport cultuurhistorische waardestelling Teesinkbos Enschede, het Oversticht)*

## 1.2 Planbeschrijving

Op dit moment geldt het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan “Teesinkbos” voor het plangebied. Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een technische reparatie of anders gezegd een redactionele aanscherping van artikel 8.2 van de planregels (de bouwregels) van voornoemd plan, met als doel om de cultuurhistorische waarden van het plangebied voldoende te kunnen waarborgen. Er vindt geen inhoudelijke of juridische wijziging plaats. Daarnaast wordt het beeldkwaliteitsplan verduidelijkt en aangescherpt op juridische inhoud.

Om te voorkomen dat in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden, heeft het college op 17 december 2024, vooruitlopend op het definitieve omgevingsplan,een voorbereidingsbesluit genomen. Dit voorbereidingsbesluit geldt maximaal 1,5 jaar en komt te vervallen met de inwerkingtreding van onderhavig omgevingsplanwijziging.

## 1.3 Geldende juridische regelingen en wijzigen van het omgevingsplan

**Geldende juridische regelingen**

1. Het gebied valt onder het bestemmingsplan "Teesinkbos", dat op 16 mei 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad van Enschede. Dit bestemmingsplan en de bestemmingsplannen die hierna worden genoemd maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Enschede. Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

<u>Enkelbestemmingen</u>

"Bos", "Groen", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Wonen".

<u>Dubbelbestemming</u>

"Waarde - Beschermd dorpsgezicht Teesinkbos".

Naast bovenstaande bestemmingsplan gelden ook de volgende parapluplannen voor het plangebied:

1. "Kwalitatief sturen op appartementen 2022" (30-01-2023)
   Het paraplu-bestemmingsplan "Kwalitatief sturen op appartementen" heeft als doel dat de juiste appartementen voor de juiste doelgroepen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Het realiseren van kwalitatief goede appartementen is nodig om belangrijke doelgroepen vast te kunnen houden in Enschede. Daarnaast willen we verder gaan met het versterken van Enschede vanuit het hart. Enschede

heeft deze verstedelijking nodig voor het versterken van de agglomeratiekracht en het vestigingsklimaat. 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.

2. "Parkeren Enschede" (11-3-2019)
   Dit paraplubestemmingsplan zorgt ervoor dat de beleidsregel "Parkeernormennota Enschede 2017" van toepassing is op (bijna) de hele gemeente, waaronder het plangebied.
3. "Onzelfstandige bewoning Enschede" (05-04-2023)
   Het parapluplan "Onzelfstandige bewoning Enschede" richt zich op de regulering van onzelfstandige bewoning. Het aandeel onzelfstandige bewoning kan van invloed zijn op de leefbaarheid van de buurt of de wijk.
4. "Cultuurhistorie" (06-2-2017)
   Het paraplubestemmingsplan "Cultuurhistorie" beoogt een planologisch-juridische regeling te geven voor cultuurhistorisch erfgoed. Sinds 1 januari 2012 geldt de wettelijke verplichting om in een bestemmingsplan aan te geven hoe in dat plan rekening is gehouden met cultuurhistorisch erfgoed.

   Gebiedsaanduiding
   overige zone - cultuurhistorie
   Deze aanduiding regelt dat een omgevingsvergunning getoetst dient te worden aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" dan wel een vervangende beleidsregel.
5. "Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)" (18-11-2014)
   Dit plan sluit vestiging van risicovolle inrichtingen en opslag van vuurwerk uit.

   Gebiedsaanduiding
   - overige zone - risicovolle inrichtingen uitgesloten
   - overige zone - vuurwerk uitgesloten

   Het uitsluiten van risicovolle inrichtingen en vuurwerk zijn in de regels van voorliggend wijzigingsplan overgenomen.

Deze bestemmingsplannen maken sinds 1 januari 2024 onderdeel uit van het tijdelijk deel van rechtswege van het omgevingsplan van de gemeente Enschede.

**Wijzigen Omgevingsplan**

Artikel 8.2 van de planregels in het omgevingsplan onderdeel Teesinkbos is voor meerdere uitleg vatbaar. Deze omgevingsplanwijziging voorziet in een technische reparatie; er wordt geen inhoudelijke wijziging bewerkstelligd.

## 1.4 Conclusie

Met deze motivering wordt aangetoond dat de deze wijziging van het Omgevingsplan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van de activiteit(en).

# Hoofdstuk 2 Participatie, procedure en kostenverhaal

## 2.1 Participatie

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet de gemeente aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze het gemeentelijke participatiebeleid is toegepast. Gemeente Enschede heeft de 'Participatieverordening gemeente Enschede 2022' en de op basis daarvan opgestelde "handreiking participatie voor initiatieven Omgevingswet". De principes uit deze handreiking zijn gevolgd bij deze wijziging van het omgevingsplan.

Aangezien de huidige wijziging omgevingsplan enkel een tekstuele verduidelijking betreft van het geldende omgevingsplan en de inhoud verder hetzelfde blijft, is er niet gekozen voor een uitgebreid participatietraject. Dit mede omdat het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan "Teesinkbos" vrij recent is en toen ook een uitgebreid participatietraject doorlopen is.

Op 17 december 2024 zijn de bewoners van het Teesinkbos via een informatiebrief op de hoogte gebracht over onder andere het voorbereidingsbesluit dat aan deze wijziging voorafging. Later zijn ook de Dorpsraad Boekelo, de Erfgoedvereniging Bond Heemschut (afdeling Twente), Stichting Historische Sociëteit Enschede-Lonneker (SHSEL) en de Stichting Behoud Bungalowpark Het Teesinkbos op de hoogte gebracht van het voornemen tot deze wijziging.

Verder heeft de gemeente op 9 juli 2025 in het gemeenteblad aan eenieder kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

**Samenwerking wijkorganen**

De gemeenteraad heeft nieuwe samenwerkingsafspraken tussen de gemeente en dorps- en wijkraden vastgesteld. Deze afspraken zijn het resultaat van een coproductieproces tussen de gemeente en de buurtkringen, dorpsraden en wijkraden van Enschede. In 18 wijken in Enschede is een wijkorgaan actief die gesubsidieerd wordt door de gemeente. Er zijn 3 samenwerkingsniveaus vastgelegd. Voor alle wijkorganen geldt dat tijdig informeren over ontwikkelingen een uitgangspunt is.

Een wijziging van het omgevingsplan valt onder samenwerkingsniveau 1. De beoogde ontwikkeling valt onder de dorpsraad Boekelo. Het concept van de wijziging van het Omgevingsplan wordt ter informatie toegestuurd aan de dorpsraad waarbij de mogelijkheid wordt geboden om vragen te stellen en/of het geven van een toelichting in een gesprek. Hiermee wordt voldaan aan samenwerkingsniveau 1 van de vastgestelde samenwerkingsafspraken.

## 2.2 Procedure

**Wijziging omgevingsplan**

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb. Hieronder zijn de procedurestappen in verkorte vorm weergegeven.

**Wijzigen beeldkwaliteitsplan**

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een geldende welstandsnota (en beeldkwaliteitsplannen die onderdeel zijn van de welstandsnota) als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet geworden (zie artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet). De wettelijke grondslag van de welstandsnota is dus als gevolg van het overgangsrecht gewijzigd. Met de Omgevingswet verhuist de regeling van welstandstoezicht vanuit de wet (voorheen Woningwet) naar het omgevingsplan. Het nieuwe stelsel is gericht op integratie van welstand met de bouwregels van het omgevingsplan. Samenhangende regels in het omgevingsplan bepalen wat en hoe er op

een locatie gebouwd mag worden.

Het toevoegen van een (verwijzing naar een) nieuw beeldkwaliteitsplan, is dus het vaststellen van een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitsplan vast als beleidsregel, en deze is daarmee het nieuwe toetsingskader voor het uiterlijk van bouwwerken voor dit plangebied. In deze wijziging van het omgevingsplan is een verwijzing naar de beleidsregel opgenomen.

**Vooroverleg**

Deze wijziging van het Omgevingsplan betreft geen ontwikkeling waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor deze aanvraag afgezien van het plegen van vooroverleg. Wel delen we het concept omgevingsplan rechtstreeks met de provincie via de samenwerkingsfunctionaliteit DSO.

**Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan**

De gemeente heeft op 9 juli 2025 in het gemeenteblad kennis gegeven van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 16.29 Omgevingswet).

In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken (zie paragraaf 2.1 t.a.v. participatie).

**Terinzagelegging ontwerp wijziging omgevingsplan**

Het ontwerpbesluit wordt voor een periode van zes weken digitaal ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging biedt een ieder de mogelijkheid om tijdens die periode zienswijzen naar voren te brengen. De bekendmaking van de terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt digitaal gepubliceerd in het Gemeenteblad en daarnaast ook in het gemeentelijk blad "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente Enschede.

De gemeente heeft de ontwerpwijziging naar de provincie gestuurd. De provincie heeft aangegeven dat het plan aansluit bij het ruimtelijk beleid. Volgens hen zijn er geen belemmeringen om het plan in deze vorm in procedure te brengen.

**Zienswijzen en vaststelling**

Van de ingekomen zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt. Dit verslag (Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen) is bij de besluitvorming over de vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan door burgemeester en wethouders betrokken en is toegezonden aan de indieners van zienswijzen. De ontvangen zienswijzen hebben het college geen aanleiding gegeven tot aanpassingen in de wijziging van het Omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op de beleidsregel “beeldkwaliteitsplan Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven”. De ontvangen zienswijzen hebben het college aanleiding gegeven tot aanpassingen in de beleidsregel “beeldkwaliteitsplan Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven” ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

De gemeente stuurt een mededeling van het besluit tot vaststelling aan degenen die een zienswijze hebben ingebracht. Ook maakt de gemeente het besluit bekend in het Gemeenteblad en het gemeentelijk blad "Huis aan Huis". Daarin staat ook door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, beroep mogelijk is.

**Inwerkingtreding**

De wijziging van het omgevingsplan treedt in werking 4 weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

**Rechtsbescherming bij wijziging van het omgevingsplan**

Tegen een wijziging van het Omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de publicatie van de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan staat hoe dat moet en wanneer dat kan.

## 2.3 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden moet de gemeente kosten maken. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen en het wijzigen van het omgevingsplan. De gemeente is verplicht om in bepaalde gevallen deze kosten te verhalen. Het sluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur.

Onderhavige omgevingsplanwijziging bevat een technische reparatie van een reeds bestaand kader, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is.

**Kostenverhaal en deze wijziging van het Omgevingsplan**

Er vindt geen kostenverhaal plaats. De kosten voor de omgevingsplanwijziging zijn voor rekening van de gemeente.

# Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheidstoets

## 3.1 Toetsing aan de instructieregels van het Rijk

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van het Rijk, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl; afdelingen 5.1, 5.2 en 5.3).

**Nationale Omgevingsvisie**

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de speifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met het oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Verschillende ministeries werken aan de uitwerking van diverse beleidsthema's in de vorm van Nationale Programma's.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI zijn een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren.

1. De Omgevingsagenda

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waarvan de Regio Twente onderdeel uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio. Enschede is hierin genoemd vanuit de afspraak 'Samenhang topwerklocaties en stationsgebieden in Twente' tussen de Regio Twente en het Rijk. De afspraak behelst dat Regio en Rijk gezamenlijk onderzoek doen naar mogelijkheden van het versterken van agglomeratiekracht door ontwikkeling van wonen en werken in de samenhangende stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede (de innovatiedriehoek). De aaneengesloten stationsgebieden Hengelo-Kennispark-Enschede moeten doorgroeien als compact centrum van de integrale ontwikkelas Zwolle-Twente-Münster, met een vestigingsmiileu van vernieuwende combinaties van duurzaam wonen, werken, ondernemen en studeren.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden. De gemeente Enschede maakt geen onderdeel uit van een door het Rijk aangewezen NOVI-gebied.

Actualisatie Omgevingsvisie

Er is een actualisatie van de NOVI in voorbereiding. Met de programma's Mooi Nederland en NOVEX wordt ingezet op aanscherping en versnelling van de NOVI. Het streven is de aangescherpte NOVI als nieuwe Nota Ruimte in 2025 vast te stellen als nationaal ruimtelijk beleid.

**Omgevingswet**

De Omgevingswet geeft de maatschappelijke doelen van de wet. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

**Besluit Kwaliteit Leefomgeving**

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan, voortkomend uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het Rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels. Regels die in acht moeten worden genomen. Regels waar rekening mee moet worden gehouden en regels die moeten worden betrokken bij de wijziging. 'In acht nemen' is dwingender, in die zin dat een bestuursorgaan aan de instructieregel moet voldoen.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behouden van de staat en werking van de infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdedigign en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Voor het plangebied gelden geen instructieregels buiten de instructieregels voor onderwerpen die aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

**Conclusie**

Onderhavig plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het betreft enkel een technische dan wel tekstuele aanpassing zonder dat de inhoud wijzigt van het reeds geldende plan. Deze wijziging van het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels van het Rijk.

## 3.2 Toetsing aan de instructieregels van de provincie Overijssel

In deze paragraaf wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstukken 4 en 7 van de provinciale omgevingsverordening Overijssel 2024.

In deze paragraaf wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst aan beleid en regelgeving van de provincie Overijssel, zoals benoemd in de instructieregels voor omgevingsplannen in hoofdstukken 4 en 7 van de provinciale omgevingsverordening Overijssel 2024.

Het gaat alleen om de instructieregels die relevant zijn voor deze omgevingsplanwijziging. Het gaat in deze paragraaf ook alleen om instructieregels voor onderwerpen die niet aan bod komen in paragraaf 3.5 (omgevingsaspecten).

**Conclusie**

Onderhavig plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het betreft enkel een technische dan wel tekstuele aanpassing zonder dat de inhoud wijzigt van het reeds geldende plan. Geconcludeerd kan worden dat deze wijziging van het omgevingsplan voldoet aan de instructieregels van de provincie.

## 3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt de wijziging van het omgevingsplan getoetst aan gemeentelijk beleid dat relevant is voor deze wijziging.

**Structuurvisie Cultuurhistorie**

Op 8 december 2014 is de Structuurvisie Cultuurhistorie vastgesteld. In deze sectorale structuurvisie staat het gemeentelijk beleid over hoe om te gaan met het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen. 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.

**Toetsing omgevingsplan aan het gemeentelijk ruimtelijk relevant strategisch beleid**

De structuurvisie op zichzelf geeft geen beleidsuitgangspunten ten aanzien van een aanwijzing als beschermd dorpsgezicht. Met het aanwijzen van Teesinkbos als beschermd dorpsgezicht wordt 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 omgevingsplan is een logische vervolgstap (en conform de bepalingen Verordening kwaliteit leefomgeving).

**Omgevingsvisie Enschede**

De gemeente Enschede heeft de Omgevingsvisie in voorbereiding. De ontwerp Omgevingsvisie heeft tot 19 maart 2025 ter inzage gelegen. Vooruitlopend op de vaststelling van de Omgevingsvisie wordt dit plan hieronder alvast getoetst aan de omgevingsvisie.

De Omgevingswet (en daarmee de Omgevingsvisie) heeft als doel het bereiken van een balans. Een balans tussen een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie is een lange termijnvisie die inzicht in en richting geeft aan de samenhang tussen alle aspecten die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving beïnvloeden. Het begrip fysieke leefomgeving omvat alle elementen die de kwaliteit van de ruimte bepalen voor mens, plant en dier. Denk aan bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Er is ook een sociale leefomgeving. Denk aan hoe we met elkaar omgaan, hoe we elkaar ontmoeten, de voorzieningen die er zijn in een buurt, de werkgelegenheid die er is, bereikbaarheid van voorzieningen en het veiligheidsgevoel van inwoners. En aan de organisaties die onze sociale leefomgeving ondersteunen. Bijvoorbeeld zorg- en welzijnsinstellingen, buurtcentra en andere voorzieningen die welzijn stimuleren en sociale contacten mogelijk maken.

<u>Cultuurhistorie</u>

De cultuurhistorische identiteit is onderdeel van onze waarden. Het is één van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Het ruimtelijk verhaal van Enschede. De cultuurhistorische identiteit gaat verder dan een monumentenlijst of een beschermd stads- of dorpsgezicht. Het gaat om de hele bestaande situatie, die ontstaan is door de verschillende hoofdstukken in de Enschedese geschiedenis.

Om het erfgoed integraal op te nemen in de voorgenomen ontwikkelingen, hebben wij drie inhoudelijke pijlers opgesteld. We bouwen voort op onze identiteit en kennen de ziel van de plek. Daar voegen we een nieuwe tijdslaag aan toe. Dit doen we door het beleven, benutten en beschermen van de cultuurhistorische identiteit.

BELEVEN - Beleven is een basishouding. Bij alle ontwikkelingen benutten we het erfgoed van de pleken zijn omgeving - erfgoed als bron van waardecreatie.

BENUTTEN - Ontwikkelingen en erfgoed vullen elkaar positief aan. Bij alle ontwikkelingen houden we de identiteit en historie van de plek zichtbaar. Ontwikkelingen dragen bij aan de herkenbaarheid – unieke kenmerken als identiteit van de stad.

BESCHERMEN - Bij de kernkwaliteiten van de fysieke leefomgeving zetten we in op bescherming, behoud en herstel van het culturele erfgoed. De nieuwe ontwikkeling sluit aan op bestaande cultuurhistorische kwaliteiten en is een vanzelfsprekende volgende toevoeging. De cultuurhistorische waarden worden behouden en waar mogelijk verrijkt.

Leefmilieu

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Centrum dorps' leefmilieu. Het dorpse leefmilieu biedt een unieke mix van landelijke charme en kleinstedelijke voorzieningen. Het gaat om de dorpskernen Lonneker, Boekelo en Usselo. Hoewel deze dorpen zelfstandig zijn, liggen ze dicht genoeg bij het stedelijke gebied om toegang te hebben tot essentiële diensten en voorzieningen. Dit maakt het gebied vooral aantrekkelijk voor ouderen en gezinnen, vanwege de basisvoorzieningen zoals winkels, zorgfaciliteiten en ontmoetingsplekken (MXI 0,84). Het dorpse milieu is in zijn ruimtelijke stedelijkheid (FSI 0,39) vergelijkbaar met een suburbane leefomgeving en bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen met tuin. Het dorpse leven speelt zich hier -meer dan in de andere leefmilieus- af op de eigen grond. Het toevoegen van eentonige woonwijken zou het dorpse karakter bedreigen. Vooral omdat moderne woonwijken kleinere kavels hebben en meer op het suburbane leefmilieu lijken. Daardoor sluiten ze niet aan op de dorpse kwaliteit. Het ontbreken van geschikte woonvormen in gestapelde bouw belemmert de doorstroming in dit leefmilieu. De dorpscentra bevatten een mix van historische en moderne gebouwen, met kleinschalige lokale bedrijven en ambachtelijke winkels. Het openbaar vervoer is beperkt en bevindt zich aan de rand van de dorpen. Dat beïnvloedt de bereikbaarheid.

*Ambitie*

De ambitie is om het leefmilieu aantrekkelijk en functioneel te houden voor alle generaties (koesteren), met mogelijkheden voor een wooncarrière en sociale interactie. Dit bereiken we door het versterken van voorzieningen zoals zorg, winkels en ontmoetingsplekken, die voorzien in de behoefte van bewoners in verschillende levensfasen.

Het behoud van het dorpse karakter is essentieel, wat betekent dat er zorgvuldig met nieuwe woonwijken moet worden omgegaan om eentonigheid te voorkomen. Er wordt gestreefd naar een leefomgeving waar de nabijheid van voorzieningen centraal staat en waarin functiemenging en werkgelegenheid in het dorp worden gestimuleerd.

In het dorpse leefmilieu wordt weinig ontwikkelruimte gezien. Nieuwe woonvormen moeten rondom de dorpskernen (ontmoetingsplekken) zorgen voor meer doorstroming. Rondom de dorpskernen en ontmoetingsplekken in het dorp kan de dichtheid hoger blijven (FSI 0,5) met behoud van het dorpse karakter, de nieuwe dorpelijkheid. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van drie vrijstaande woningen, wat de doorstroming van de woningmarkt in Lonneker ten goede komt.

**Conclusie**

Onderhavig plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het betreft enkel een technische dan wel tekstuele aanpassing zonder dat de inhoud wijzigt van het reeds geldende plan. Geconcludeerd kan worden dat deze wijziging van het omgevingsplan voldoet aan vastgesteld gemeentelijk beleid en passend is binnen de ontwerp Omgevingsvisie.

## 3.4 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de wijziging van het Omgevingsplan getoetst op de omgevingsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

### 3.4.1 Welstand, beeldkwaliteit en landschappelijke waarden

De instructieregels in paragraaf 5.1.5 van het Bkl, over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, zijn niet van toepassing op Enschede. Deze gaan over de Waddenzee en de kust.

**Welstandsidentiteit**

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Voor het gebied van deze wijziging van het omgevingsplan geldt de welstandsidentiteit "Vrije kavelwijken". Deze welstandsidentiteit wordt niet aangepast in het kader van voorliggend plan. De vergunningaanvragen zullen aan deze welstandsidentiteit worden getoetst.

**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 omgevingsplan onderdeel "Teesinkbos" geldt het beeldkwaliteitsplan "Bungalowpark Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven". Dit beeldkwaliteitsplan is op 16 mei 2022 op grond van de Woningwet door de raad vastgesteld als wijziging 120 van de Welstandsnota.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de artikelen over welstand in de Woningwet vervallen. Er geldt overgangsrecht, zodat de welstandsnota nog rechtsgeldig is. Dit staat in artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet. De welstandsnota op grond van artikel 12a, lid 1, van de Woningwet, die bij inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht is, is een beleidsregel geworden als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. De wettelijke grondslag van de welstandsnota is dus als gevolg van het overgangsrecht gewijzigd.

Het beeldkwaliteitsplan is op onderdelen aangepast. De bevoegdheid tot het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als beleidsregel ligt bij de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarnaast als onderdeel van het omgevingsplan opgenomen. Op deze manier maken wij het een juridisch bindend onderdeel van het geldende omgevingsplan en toetsingskader voor vergunningsaanvrager in dit gebied. Het beeldkwaliteitsplan van 16 mei 2022 wordt vervangen door het aangepaste beeldkwaliteitsplan.

De aanpassingen hebben o.a. betrekking op:

- de begrenzing is beter vastgelegd en beschreven;
- een betere structuur en samenhang in de tekst;
- er is een begrippenlijst toegevoegd ter verduidelijking;
- alle belangrijke architectonische en stedenbouwkundige aspecten en toetscriteria zijn beschreven, om zo de samenhang en eenheid van Teesinkbos te waarborgen.

**Conclusie**

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt het gewenste toetsingskader met betrekking tot beeldkwaliteit vastgelegd.

### 3.4.2 Cultuurhistorische waarden

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels in artikel 5.130 (par 5.1.5.5; behoud cultureel erfgoed). Ook de Omgevingsverordening van de provincie bevat instructieregels voor cultureel erfgoed (artikel 4.12).

**Waarden en deze omgevingsplanwijziging**

In het gebied van deze wijziging van het omgevingsplan komen cultuurhistorisch waardevolle objecten, elementen en structuren voor.

Het Teesinkbos is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Een beschermd dorpsgezicht verdient extra aandacht. Als we gebouwen niet op de juiste wijze beschermen heeft dat niet alleen effect op de uitstraling van de woning zelf, maar ook die van het geheel. Uitgangspunt voor de woningen van het beschermd dorpsgezicht vormen de oorspronkelijke kenmerken, details, kleuren en materialen.

Als iedereen zich bewust is van de bijzondere kenmerken van Het Teesinkbos, blijven we dichter bij het oorspronkelijke ontwerp en kunnen we de kwaliteiten van de wijk behouden en herstellen. Naast de woningen zijn ook de aangrenzende bosrand van landgoed Teesink en de inrichting van de openbare ruimte kenmerkend voor het woongebied. Opvallend zijn de grote gazonvlakken met laag struikgewas, die tot aan de gevels doorlopen. De verspringende en gegroepeerde woningen in de groene, bosrijke omgeving zijn dermate uniek, dat behoud voor de toekomst gewenst is. Echter om de openbare ruimte toekomst bestendig en toegankelijk te maken, zullen er enkele aanpassingen volgen met respect voor de oorspronkelijke kwaliteiten.

Daarom is Teesinkbos aangewezen als beschermd gemeentelijk dorpsgezicht. Het is belangrijk dat de samenhang in de uitstraling van de woningen behouden blijft en dat de oorspronkelijke kwaliteiten van de openbare ruimte worden gerespecteerd. Onderhavige wijziging heeft betrekking op een technische wijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan "Teesinkbos" om de genoemde waarden beter te kunnen beschermen. Dit wordt gedaan door een technische wijziging van artikel 8.2 van voornoemd plan.

**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' d.d. 1 april 2020.

*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 volgewaarde erve betrof en dus van enige omvang moet zijn geweest. Waarschijnlijk zijn de Tesinklanden en het Teesinkbos vernoemd naar deze erve Tesing of Teesink, dat ongeveer lag ter hoogte van de huidige Tesinkweg 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 Wattez (1833-1906) een tuinontwerp.

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

Het park werd aangelegd op initiatief van Hendrik Jan van Heek (1814-1872). Dirk Wattez was de zoon van een boomkweker en tuinman en verwierf bekendheid als 'aanlegger van buitenplaatsen, boomkweeker en landmeter'. De in Bussum gevestigde Dirk Wattez 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 Wattez 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 geinterpreteerd 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 Wattez, 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 Wattez 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 Stroot. 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 Wattez opgenomen. Door en langs de bossen werden ronde paden aangelegd, de typische vloeiende lijnen die ook in andere plannen van Wattez te herkennen zijn. Er kwam een moestuin en de eendenkooi werd uitgegraven tot een vijver met een eiland. Nieuwe sloten moesten de bevloeiiing van de arme grond verbeteren.

*Ondergang villa, opkomst bungalows*

Het Teesink werd tijdens de Tweede Wereloorlog 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 Tesink" 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 Tesinkweide.

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 "Tesinkweide" staan.

**Conclusie**

De cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de planwijziging. De cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en waar nodig beschermd. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk (Bkl) en de provincie (Omgevingsverordening). Deze planwijziging zorgt er enkel voor dat de vastgestelde beleidsregel beeldkwalieitsplan “Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven” gebruikt kan worden als toetsingskomen voor toekomstige vergunningsaanvragen.

## Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Mei 2026, gemeente Enschede

enschede.nl