

Voorstel Gemeenteraad E

Onderwerp	Beleidsregel “beeldkwaliteitsplan Bungalowpark Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven”		
Portefeuillehouder	Harmjan Vedder agendaletter (E)		
Organisatieonderdeel	Cluster Omgeving & Recht	Aangeboden aan Raad	12 mei 2026
Stuknummer (invulling door Griffie)		Corsanummer	2600011278

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. De beleidsregel “beeldkwaliteitsplan Bungalowpark Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven”, vast te stellen.

Inleiding en voorgeschiedenis

Bij besluit van 16 mei 2022 heeft de gemeenteraad het Teesinkbos aangewezen als gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht. Gelijktijdig heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Teesinkbos” (nu onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan), het beheerplan openbare ruimte en de beleidsregel “beeldkwaliteitsplan Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven” 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 voor bouwen, slopen en aanlegactiviteiten. Daarnaast dienen de regels in het omgevingsplan als grondslag voor eventueel handhavend optreden.

In het Teesinkbos staan 69 woningen en bijbehorende bebouwing in een omgeving met veel groen en bos. De panden vormen een bijzonder ensemble, in samenhang met de ruimtelijke aanleg. Met de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht worden de bijzondere stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische waarden van de panden en de aanleg in samenhang beschermd. Om dit te waarborgen is een bestemmingsplan vastgesteld dat rekening houdt met deze waarden. Zo is in het bestemmingsplan bepaald dat een omgevingsvergunning nodig is voor het wijzigen van de bestaande bebouwing die zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied. Daarmee kan getoetst worden of de plannen passend zijn binnen de gestelde kaders van het beschermde stads- en dorpsgezicht.

Nu is uit de praktijk gebleken dat voor artikel 8.2 (van het tijdelijk deel) van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan “Teesinkbos” aanscherping nodig is om de cultuurhistorische waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht voldoende te kunnen beschermen. 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. In onderhavige wijziging wordt dit artikel juridisch en taalkundig aangescherpt, zodat deze duidelijker is. De inhoud van de regel blijft hetzelfde. De bedoeling van de regel verandert dus niet. Het gaat alleen om een technische verbetering van de formulering.

Daarnaast zal ook het vastleggen van de beleidsregel “beeldkwaliteitsplan Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven” onderdeel uitmaken van deze wijziging van het omgevingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is een aangepaste versie van het geldende beeldkwaliteitsplan voor het gebied. Ook deze aanpassingen zien op juridische en taalkundige verduidelijking, waarbij de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten hetzelfde blijven. Ook zijn er actuele foto's toegevoegd. Met deze aanpassingen zijn er heldere toetsbare criteria die beter toepasbaar zijn in de praktijk en ook meer duidelijkheid bieden voor inwoners.

Om in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, is op 17 december 2024 voorafgaand aan deze omgevingsplanwijziging een voorbereidingsbesluit genomen. Het voorbereidingsbesluit vervalt wanneer de wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden.

Om de beoogde technische reparatie mogelijk te maken, moet het omgevingsplan gemeente Enschede worden gewijzigd. Er is daarom een TAM-omgevingsplan 'H22M Teesinkbos – reparatie en de beleidsregel "beeldkwaliteitsplan Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven' in procedure gebracht. Deze dienen nu te worden vastgesteld.

Publieksvriendelijke samenvatting

Op 16 mei 2022 heeft de gemeenteraad het Teesinkbos aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. In de praktijk blijkt dat een regel in het omgevingsplan nog niet duidelijk genoeg is. Daarom wordt deze regel aangepast. De inhoud verandert niet. Het gaat alleen om een duidelijkere en betere formulering, zodat de cultuurhistorische waarde van het gebied goed beschermd blijft. Het college heeft op 21 april 2026 besloten de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen.

Ook is het beeldkwaliteitsplan voor Teesinkbos opnieuw vastgelegd in dit omgevingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is aangepast en duidelijker opgeschreven. De inhoud blijft hetzelfde." Het aangepaste beeldkwaliteitsplan zal ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Het conserveren van het beschermd stads- en dorpsgezicht door het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen. Artikel 8.2 van de bouwregels in het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan "Teesinkbos" is aangescherpt. Het draagt bij aan een "aantrekkelijk Enschede".

Argumenten

1.1 Het formuleren van een aangescherpt toetsingskader is nodig voor het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen

Hoewel de bedoeling van artikel 8.2 van de planregels (de bouwregels) duidelijk is, is in de praktijk gebleken dat artikel 8.2 van de planregels (de bouwregels) op meerdere manieren geïnterpreteerd kan worden. Om de leesbaarheid en bruikbaarheid te verbeteren gaan we met deze wijziging van het omgevingsplan een juridisch sluitende formulering opnemen. Dit wordt gedaan om de inwoners duidelijkheid te bieden over de regeling. Daarnaast biedt dit de gemeente betere handvatten bij de vergunningverlening. Daarom vinden wij aanpassing van de bepaling gewenst en brengen wij de bedoeling van de bepaling in lijn met de taalkundige formulering van de bepaling. Hiervoor is een technische wijziging van artikel 8.2 van het omgevingsplan doorgevoerd, om te voorkomen dat er aantasting van de cultuurhistorische waarde kan plaatsvinden van het plangebied Teesinkbos.

1.2 Met de wijziging van het beeldkwaliteitsplan wordt een passend welstandskader voor Teesinkbos gegeven

In het beeldkwaliteitsplan zijn de waarden van Teesinkbos uitgebreid beschreven en wordt een zodanig kader gegeven dat de waarden van Teesinkbos beschermd worden. Het beeldkwaliteitsplan biedt een passend toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning voor bouw- en verbouwwerkzaamheden. Daarnaast worden in het beeldkwaliteitsplan aanbevelingen gegeven voor het uitvoeren van vergunningsvrije bouwwerkzaamheden (bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneschermen, bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied).

In het plangebied geldt het beeldkwaliteitsplan 'Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven'. Dit beeldkwaliteitsplan wordt nu vervangen door een aangepast beeldkwaliteitsplan. Dit wordt gedaan om zowel de inwoners als de gemeente betere handvatten te bieden. De aanpassingen hebben onder meer betrekking op een duidelijkere afbakening van het plangebied, heldere toetsingscriteria, een verbeterde structuur en een grotere samenhang in de tekst. Daarnaast is een begrippenlijst toegevoegd om de leesbaarheid te vergroten.

1.3 Er zijn vier zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-beeldkwaliteitsplan

De ontwerp-besluiten hebben zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben betrekking op de beleidsregel "beeldkwaliteitsplan Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven". Er heeft een gesprek plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven voor enkele aanpassingen van het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Zie de nota samenvatting en beantwoording zienswijzen (bijlage 3) voor de beantwoording en de voorgestelde wijzigingen.

Risico's

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat enkele omwonenden en de Stichting Teesinkbos zich niet kunnen vinden in de voorgestelde wijzigingen van het Beeldkwaliteitsplan. De kans op een gerechtelijke procedure is aanwezig, maar wordt klein geacht. Dit omdat het gaat om aspecten met betrekking tot de beleidsregel "beeldkwaliteitsplan Bungalowpark Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven" en tegen een beleidsregel staat geen zelfstandig rechtsmiddel open.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

Aan het wijzigen (van het tijdelijk deel) van het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan “Teesinkbos” zijn geen directe kosten verbonden. De wijziging wordt gerealiseerd binnen de bestaande materiële budgetten. Toezicht en handhaving van het omgevingsplan vindt dan ook plaats binnen de reguliere kaders van het vastgestelde handhavingbeleid.

Afweging en alternatieven

Een alternatief zou zijn om geen gewijzigd omgevingsplan en/of beeldkwaliteitsplan in procedure te brengen. In dat geval kan er onduidelijkheid bestaan over de interpretatie van de planregels en het beeldkwaliteitsplan. Artikel 8.2 van de planregels blijkt taalkundig multi-interpretabel te zijn. Daardoor ontstaat er onduidelijkheid met betrekking tot de vergunningverlening. Dit kan mogelijk afbreuk doen aan de bijzondere stedenbouwkundige, cultuurhistorische en architectonische waarden van de panden in het plangebied. Dat vinden we niet wenselijk en daarom stellen wij deze (technische) wijziging voor.

Participatie

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. De SHSEL en de Stichting Behoud Bungalowpark Teesinkbos zijn bovendien ook betrokken bij het aangepaste Beeldkwaliteitsplan en hebben al op de inhoud hiervan kunnen meelezen. Op 1 april 2026 heeft een ambtelijk overleg plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen. Van dit overleg is een participatieverslag opgesteld, dat als bijlage is toegevoegd. Na besluitvorming van het college van B&W zal er opnieuw (naast reguliere publicatie in het gemeenteblad) een informatiebrief worden gestuurd.

De huidige wijziging is een onderdeel van de bescherming van Teesinkbos. De inhoudelijke participatie met bewoners rondom de aanwijzing tot beschermd stads- en dorpsgezicht heeft in 2022 uitgebreid plaatsgevonden. Het college handelt conform de eerder door de raad uitgesproken ambities. Deze wijziging is in lijn met het eerdere intensieve participatieproces voor het beschermd stads- en dorpsgezicht Teesinkbos.

Communicatie

De vastgestelde versie van het TAM-omgevingsplan wordt voor eenieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeenteblad, Huis-aan-Huis en op de gemeentelijke website. Daarnaast zullen de Stichting Behoud Bungalowpark Het Teesinkbos en de Stichting Teesinkbos omwonenden op de hoogte worden gesteld van het besluit en het vervolg van de procedure.

Degenen die een zienswijze omtrent dit plan aan het college kenbaar hebben gemaakt worden hiervan in kennis gesteld en medegedeeld dat de ingediende zienswijzen aanleiding hebben gegeven tot enige aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan.

Interne communicatie

Stadsdeelwethouder Harmjan Vedder en stadsdeelmanagement West zijn op de hoogte en worden regelmatig bijgepraat over ontwikkelingen in de wijk Teesinkbos.

PR over besluit:

Nee.

Persbericht, ja of nee:

Nee.

Vervolg

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen binnen deze termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De behandeling van de wijziging van de beleidsregel vindt plaats in de stadsdeelcommissie West en vervolgens zal er besluitvorming plaatsvinden in de gemeenteraad. Tegen dit besluit is het niet mogelijk om bezwaar te maken of in beroep te gaan. Een beeldkwaliteitsplan is zelf geen juridisch bindend document zoals een omgevingsplan, maar fungeert als een toetsingskader. Volgens artikel 8:3, eerste lid, aanhef en onder a, van de Awb (Algemene wet bestuursrecht) is er geen bezwaar of beroep mogelijk tegen de vaststelling van een beleidsregel.

Bijlagen

- Bijlage 1: Beleidsregel “beeldkwaliteitsplan Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven”
- Bijlage 2: Participatieverslag
- Bijlage 3: Nota "Samenvatting en beantwoording zienswijzen TAM-omgevingsplan H22M Teesinkbos – reparatie en de beleidsregel “beeldkwaliteitsplan Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven”
- Bijlage 4: Overzicht met belangrijkste wijzigingen beleidsregel “beeldkwaliteitsplan Teesinkbos, Scandinavisch wonen en leven”

De Gemeenteraad van Enschede, _____

de Secretaris,

de Burgemeester,

M.W. de Graaf

R.W. Bleker