

MEMO

Datum : Januari 2022

Onderwerp : Inhoud bestemmingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitsplan Teesinkbos en proces

In augustus 2019 heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten tot het voornemen om Bungalowpark Teesinkbos in Boekelo aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht. In het kader van het traject richting definitieve aanwijzing is een concept-bestemmingsplan voor het gebied opgesteld, evenals een concept-beeldkwaliteitsplan en concept-beheerplan.

Deze plannen hebben als doel om de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van Teesinkbos te beschermen en een toetsingskader te bieden voor aanvragen om omgevingsvergunning (voor bouwen, gebruik, maar ook aanleggen en sloop).

Teesinkbos is in de jaren 60 van de vorige eeuw gerealiseerd. Ondanks dat de woningen er al ruim 50 jaar staan bestaat er nog altijd een grote samenhang en authenticiteit. De woonomgeving wordt duidelijk gewaardeerd. Er is nog een groot gedeelte oorspronkelijke bewoners woonachtig in Teesinkbos. De komende jaren zullen er meer woningen te koop komen in de wijk en door de leeftijd van de woningen en nieuwe inzichten zijn onderhoud en aanpassingen aan de woningen gewenst. Daarnaast geldt dat de tijd niet stil staat, hetgeen van invloed is op (het uiterlijk van) de wijk. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om de toename aan autobezit, de aandacht voor duurzaamheid (elektrische voertuigen, maar ook energiemaatregelen aan en op de woning zoals zonnepanelen), maar ook de wens om wooncomfort te behouden en te verbeteren. Tenslotte kan ook het aspect afvalinzameling genoemd worden (4 afvalcontainers per woning). Er is niet altijd voldoende ruimte om deze containers op eigen terrein te stallen of het is onpraktisch. Hierdoor worden containers in openbare ruimte gestald. Deze ontwikkelingen hebben (mogelijk) invloed op het uiterlijk van Teesinkbos. Daar waar nodig geeft dit bestemmingsplan randvoorwaarden voor een goede inpassing, evenals het beheerplan en het beeldkwaliteitsplan.

Hieronder worden in hoofdlijnen de inhoud van de plannen weergegeven (de verbeelding die bij het bestemmingsplan hoort is als bijlage bijgevoegd).

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels zijn bindend, de toelichting is dit niet.

Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent vijf bestemmingen; 'Bos', 'Groen', 'Wonen', 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Tuin'. Deze bestemmingen komen grotendeels ook voor in het geldende bestemmingsplan 'Boekelo 2015, behalve de bestemming 'Tuin'.

Daarnaast is nieuw dat over deze bestemmingen heen de dubbelbestemming 'Waarde-beschermd dorpsgezicht Teesinkbos' gaat gelden. Deze 'paraplu'-bestemming ligt als een paraplu boven de andere bestemmingen en heeft voorrang op deze bestemmingen. Voor het overzicht zijn de bestemmingsregels van de vijf bestemmingen en dubbelbestemmingen toegevoegd.

Bos

Deze bestemming is toegekend aan de oorspronkelijk bosgebieden die in het plangebied vanuit oudsher aanwezig, vanuit het oude landgoed het Teesink, aanwezig zijn. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor houtproductie, extensieve recreatie en voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en natuurlijke waarden. Er mag niet gebouwd worden binnen deze bestemming.

Groen

Deze bestemming is toegekend aan het structurele en het waardevolle groen in het plangebied. Het open en meer gesloten groen vormt een belangrijke verbinding tussen de woningen.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is een bestemming met geen/zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden en is opgenomen voor een aantal voorkantsituaties en situaties waarneembaar vanaf de openbaar toegankelijke ruimte (zie verbeelding). Er mag niet gebouwd worden, behalve erfafscheidingen/tuinen die bij het oorspronkelijk ontwerp van de woning horen. Dit om te voorkomen dat er nieuwe bouwwerken kunnen worden gebouwd die kunnen zorgen voor een aantasting van de waarden van Teesinkbos. Vergunningsvrij bouwen is binnen deze bestemming 'Tuin' ook niet mogelijk, omdat deze gronden door het opnemen van deze bestemming Tuin niet als (achter)erfgebied kunnen worden aangemerkt.

Verkeer-verblijfsgebied

De wegen en hoven kennen de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied'.

Wonen

In de bestemming Wonen vinden een aantal aanpassingen plaats ten opzichte van de regels die gesteld zijn in het bestemmingsplan 'Boekelo 2015'. Het gaat daarbij op hoofdlijnen om het volgende:

1. De bestaande situatie aan bebouwing (woningen) wordt vastgelegd. De bestaande woningen liggen hierbij binnen de bouwvlakken. Bouwvlakken zijn waar deze te ruim zijn aangepast, zodat dit overeenkomt met de plek van de huidige bebouwing/woningen.
2. De bouwhoogte- en goothoogte van de woningen wordt terug gebracht naar de bestaande bouw- en goothoogte. (voor het verlagen van de bouw- en goothoogte voor de even nummers aan de Bastinglaan en Henry Dunantlaan is in het bestemmingsplan Boekelo overigens reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen).
3. Voor bouwkundige wijzigingen in de bestaande bebouwing die aanwezig is in of zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied is een omgevingsvergunning nodig → toets door Monumentencommissie vindt plaats. Regels zijn opgenomen in de paraplubestemming 'Waarde-beschermde dorpsgezichten Teesinkbos'.
4. Er wordt een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor:
 - Sloop van bouwwerken
Sloopverbod geldt niet voor sloop van delen die niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied danwel niet zichtbaar vanuit openbaar toegankelijk gebied zijn te maken door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding.
 - Aanlegactiviteiten binnen bestemmingen Bos, Groen en Verkeer-verblijfsgebied → bijvoorbeeld voor graafactiviteiten, aanleggen van paden en wegen, planten bomen en struiken.
Als een activiteit past in het beheerplan → geen vergunning voor aanleggen nodig.
5. Vergunningsvrij bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen/aanbouwen/uitbouwen) bouwen blijft mogelijk als wordt voldaan aan de voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen op grond van artikel 2 (zonder toets aan bestemmingsplan) en artikel 3 (met toets bestemmingsplan) bijlage II Besluit omgevingsrecht. Dit geldt voor de achtererfgebieden (achtertuinten). Bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied blijven mogelijk op grond van het bestemmingsplan, waarbij geldt dat de maximale goothoogte van vrijstaande en bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt. De bouwhoogte bij beide bedraagt maximaal 5 meter, waarbij de bouwhoogte minimaal 1 meter lager dient te zijn dan de woning.

Beeldkwaliteitsplan

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. We richten ons bij de bescherming op het aanzicht van de wijk. Het beeldkwaliteitsplan stuurt op samenhang door uitspraken te doen over terugkerende materialen, kleur en detaillering. Daarnaast worden specifieke kenmerken per woningtype beschreven. Voorkanten en vanuit het openbaar toegankelijk gebied zichtbare gevels van woningen worden extra beschermd tegen ongewenste aanpassingen. Achtergevels, achtertuinen en het achterdakhak behouden meer vrijheid. Binnen zijn bewoners vrij. Op vergunningsvrije onderdelen en het interieur bieden we in het beeldkwaliteitsplan handreikingen om de gaafheid van de wijk ook op vrijwillige basis te faciliteren en te inspireren.

Beheerplan openbare ruimte

Er is een beheerplan voor de openbare ruimte opgesteld, die ook als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld is. Daarmee vormt het een toetsingskader voor aanlegactiviteiten in de openbare ruimte. In het beheerplan wordt ingegaan op de oorspronkelijke situatie, de bestaande en gewenste situatie in het gebied ten aanzien van verschillende onderwerpen in de openbare ruimte. Het gaat daarbij bijvoorbeeld over de ontsluiting in het gebied, de beplantingsvakken en bomen, de zitkuilen, voorzieningen in de openbare ruimte zoals een elektrische laadpaal en wateraspecten.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is het doel om zoveel mogelijk terug te gaan naar het oorspronkelijke plan, waarbij wel op onderdelen nieuwe inrichting plaatsvindt omdat er ook veranderingen zijn opgetreden die enige modernisering/aanpassing vragen.

Klankbordgroep en werkgroep

De afgelopen tijd (sinds half 2020) is sprake geweest van een intensief traject in het kader van de uitwerking van de plannen. Zie de bijlage voor een overzicht van de bijeenkomsten. Met een klankbordgroep en uit hun midden een kleine werkgroep van bewoners, een vertegenwoordiger van de erfgoedorganisaties en medewerkers van de gemeente is gewerkt aan een visie op de bescherming van de wijk. Uit het traject tot nu toe is gebleken dat er brede waardering is voor de keuzes die zijn gemaakt. Dat neemt niet weg dat er ook kritiek is (vraag naar meer of minder bescherming).

Het concept-bestemmingsplan, concept-beeldkwaliteitsplan en concept-beheerplan zijn aan de klankbordgroep voorgelegd voor reactie. Daarnaast is op 9 november jl. een informatiebijeenkomst (inloop) voor de buurt gehouden. Op panelen is de inhoud van de plannen op hoofdlijnen getoond.

Wat betreft de opmerkingen vanuit de klankbordgroep op de concept-plannen en de opmerkingen/vragen die bij de informatiebijeenkomst op 9 november jl. gesteld zijn het bestemmingsplan (en beeldkwaliteitsplan en beheerplan) op onderdelen aangepast. Er is een overzicht met de vragen en opmerkingen en de gemeentelijke reactie opgesteld.

Bijlage 1 Overzicht bijeenkomsten projectgroep en klankbordgroep

Bestand	Naam overleg	Datum Overleg	Aantal deelnemers aan overleg
 070720 Verslag klankbordgroep Tee	Klankbordgroepvergadering Teesinkbos	07-07-2020	11 personen
 Agenda bijeenkomst werkgr	Werkgroepbijeenkomst Teesinkbos	15-09-2020	5 personen
 Agenda bijeenkomst werkgr	Werkgroepbijeenkomst Teesinkbos	01-12-2020	5 personen
 presentatie 23 maart 2021.pdf	Werkgroepbijeenkomst Teesinkbos	22-03-2021	5 personen
 Voortgangsbericht 25-06-21 klankbordg	Voortgangsbericht Teesinkbos aan de Klankbordgroep	25-06-2021	11 personen
 aantekeningen wandeling Teesinkb	Rondwandeling Teesinkbos	07-07-2021	10 personen
 Bewonersbrief Teesinkbos 08-07-21	Bewonersbrief Teesinkbos	08-07-2021	Alle bewoners/eigenaren Teesinkbos
 mail Tussenbericht Teesinkbos 20-09-2021.msg	Tussenbericht aan de leden van de klankbordgroep Teesinkbos	20-09-2021	11
 tussenbericht aan eigenaren Teesinkb	Tussenbericht aan bewoners Teesinkbos	21-09-2021	Aan alle bewoners/eigenaren
 20211104 Verslag klankbordgroep Tee	Klankbordgroep Teesinkbos	04-11-2021	11 personen
 uitnodiging informatiebijeenk	Informatiebijeenkomst Teesinkbos	09-11-2021	Voor alle eigenaren/bewoners

Voorafgaand aan het proces heeft de projectleider met elk van de klankbordgroepleden afzonderlijk contact gehad over hun verwachtingen en rol binnen de klankbordgroep.