

Bepantingsvakken openbare ruimte

De (her)inrichting en beheer openbare ruimte zoals bepantingsvakken, bomen en paden (bijvoorbeeld langs de Bastinglaan en de Henry Dunantlaan), opritten en toegangsbestrating naar de hofjes gebeurt door de gemeente in overleg met de bewoners. Plantvakken aan de voorzijde van de woningen zijn onderdeel van het openbaar groen. Deze dragen bij aan het collectieve beeld van de wijk. Bij de invulling van deze plantenvakken wordt rekening gehouden met het beheerplan openbare ruimte, dat onderdeel is van het bestemmingsplan. Het openbaar groen loopt door tot aan de erfgrans - vaak is dit ook de gevel. Veranderingen in de openbare ruimte moeten in afstemming met het beheerplan zijn en worden uitsluitend door de gemeente uitgevoerd. Bij verkoop van de woning worden de afspraken en mogelijke overeenkomsten die de openbare ruimte betreffen, stopgezet en gaat beheer en onderhoud weer over naar de gemeente.

Tuin

Grond die in het bestemmingsplan is aangemerkt als tuin mag niet worden bebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen en tuinmuren die bij het oorspronkelijke ontwerp van de woning horen. Het gaat daarbij om tuinen aan de voorkant of die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn.

Afvalcontainers en laadpalen

De containers moeten op eigen terrein geplaatst worden, behalve bij het moment van ophalen. U kunt er ook voor kiezen om afval zelf weg te brengen naar een verzamelcontainer in de buurt. Het plaatsen van laadpalen wordt op eigen terrein gedaan op een minst opvallende locatie, waarbij geen structuren worden doorbroken. Als dit niet mogelijk is, is er een centrale plek in de wijk aangewezen. Aanvullende informatie staat in het beheerplan beschreven.

Airco's en warmtepompen

Plaats de kasten bij voorkeur binnen en anders zo laag mogelijk en uit het zicht van de openbare ruimte. Een positie in of boven de openbare ruimte is niet toegestaan.

Gevelreiniging en schilderen

Reiniging kan schade veroorzaken. Stel uzelf eerst de vraag of er wel gereinigd moet worden. Kies bij 'ja' voor een methode die onder zeer lage druk gevels reinigt. Het monumentenloket van de gemeente kan u adviseren.

Voor het schilderen (van kozijnen) kiest u voor matte of satijnen zwarte verf. Uitzondering is de deur van de semibungalow; deze is redwood en mag niet geschilderd worden. Geborstelde voegen zijn kenmerkend voor de gevel en zorgen voor een zachtere uitstraling.

Zonneschermen en screens

Plaats ze bij voorkeur in de dagkant van de raamopening en in een gedekte, donkere kleur.

MEER INFORMATIE

Heeft u vragen over wat is de juiste aanpak m.b.t. restauratie en onderhoud van het erfgoed of wilt u meer weten over goede onderhoudsmethoden? Neem dan contact op met de afdeling Vergunningen of het Monumentenloket van de gemeente Enschede. Meer informatie over Teesinkbos vindt u op de website van Erfgoed Enschede. Hierop staan ook alle benoemde documenten uit deze folder.

Gemeente Enschede
Telefoon: 14053

E-mail: vergunning@enschede.nl of monumentenloket@enschede.nl

Website: www.erfgoedenschede.nl/monumenten-en-archeologie/beschermde-stads-en-dorpsgezicht

BEKIJK OOK

DE WEBSITE

VOOR INFO



Colofon

Bronnen Gemeente Enschede

Ontwerp & teksten Pepe creatieve communicatie & Open Up communicatie

Datum 1 februari 2023

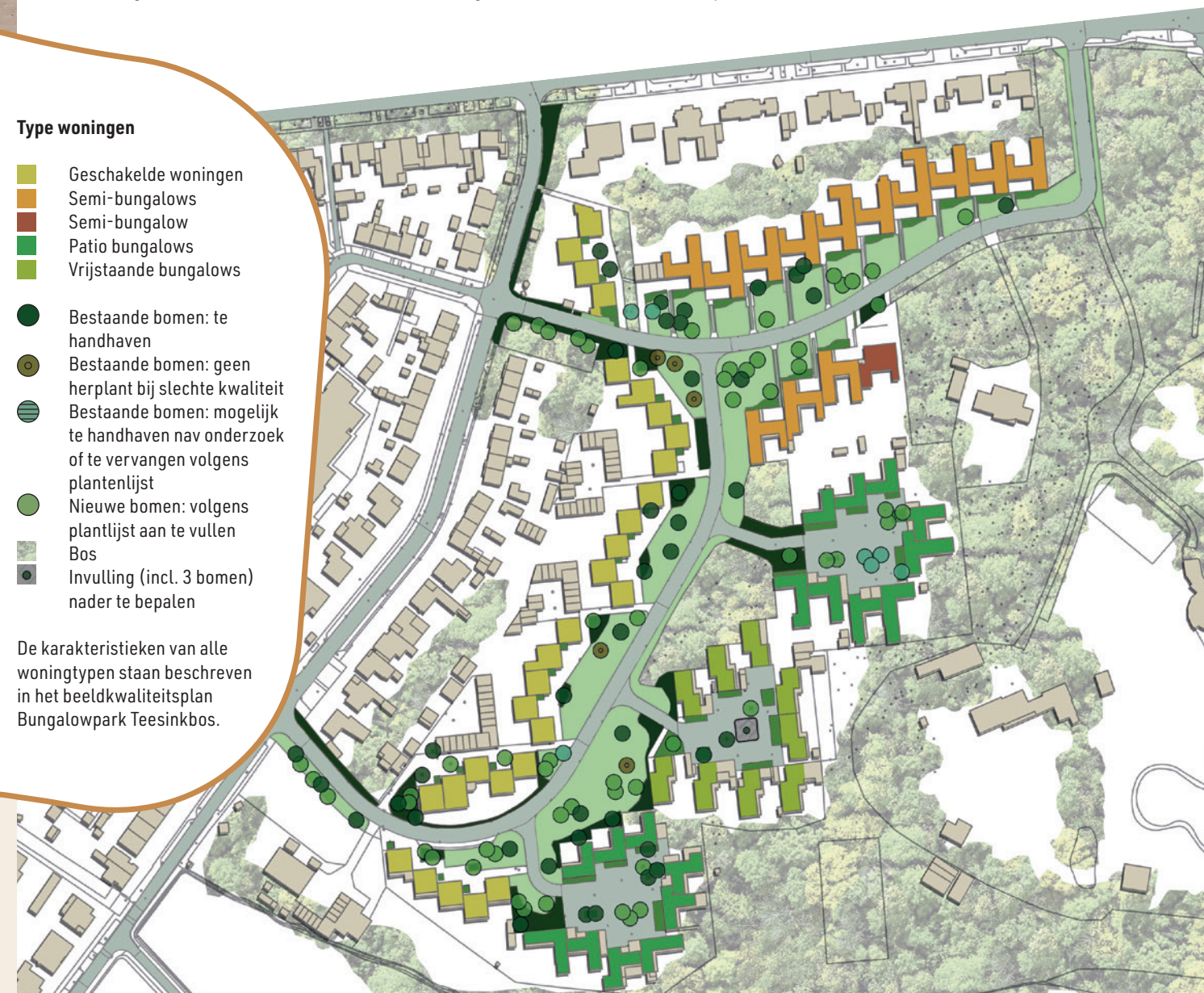
Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Type woningen

- Geschakelde woningen
- Semi-bungalows
- Semi-bungalow
- Patio bungalows
- Vrijstaande bungalows

- Bestaande bomen: te handhaven
- Bestaande bomen: geen herplant bij slechte kwaliteit
- Bestaande bomen: mogelijk te handhaven nav onderzoek of te vervangen volgens plantenlijst
- Nieuwe bomen: volgens plantenlijst aan te vullen
- Bos
- Invulling (incl. 3 bomen) nader te bepalen

De karakteristieken van alle woningtypen staan beschreven in het beeldkwaliteitsplan Bungalowpark Teesinkbos.



BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHT

BUNGALOWPARK
TEESINKBOS

RICHTLIJNEN VOOR INRICHTING

OPENBARE RUIMTE EN ONDERHOUD &

AANPASSINGEN WONINGEN.

SCANDINAVISCH WONEN EN LEVEN

Aan de westelijke rand van landgoed Teesink in Boekelo ontstond in opdracht van de familie Van Heek medio jaren 60 Bungalowpark Teesinkbos, naar een ontwerp van Nico Zantinge. Een unieke woonbuurt waar een slingerend stratenpatroon uitmondt in mooie besloten hofjes. Rondom de hofjes liggen 2 types patiowoningen, waarbij de straatzijde vrij gesloten is en de patiozijde uitkijkt op groene buitenruimten waardoor het contact met het groen maximaal is. Het is een woonvorm die geïnspireerd is op de Scandinavische architectuur. De gehele wijk is opgezet in de vorm van een blad uit de natuur.

BELEVING VAN DE BEWONER CENTRAAL

De architectuur en opzet van de woningen zetten de bewoner centraal. Dat uit zich in veelal glazen puien over de volle breedte van de woning aan de patiozijde, veel groen en omzoomde percelen met 'menselijke maat' muurtjes. Aan de overgang tussen de openbare ruimte en het particuliere eigendom is veel aandacht besteedt. Het geeft bewoners en gasten een welkom gevoel, bijvoorbeeld door de entree via een bordes, patio'tuin aan de voorzijde of een voordeur onder de luifel. Een belangrijke intermediair dus! De markante vierkante schoorstenen en aflopende lessenaarsdaken zorgen aanvullend voor een beschermt gevoel. De lage muurtjes zijn ook terug te vinden op de hofjes en creëren daardoor een soort zitkuil. De opzet van de woonhofjes combineert het beste van twee werelden: volledige privacy voor de bewoner zelf en het stimuleren van ontmoeting met de buurt op de pleintjes.

BESCHERMD STADS- EN 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 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 details, kleuren en materialen.

Als iedereen zich bewust is van de bijzondere kenmerken van Het Teesinkbos blijven we dicht 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. Daarom is Teesinkbos aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Het is belangrijk dat de samenhang in de uitstraling van de woningen behouden blijft en dat de oorspronkelijke kwaliteiten van de openbare ruimte behouden blijven en hersteld worden.

HOOFDREGELS TEESINKBOS BOUW / VERBOUW

Voor woningen geldt dat **de gevelaanzichten, zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden beschermd**. Hiervoor zijn regels opgesteld die terug te vinden zijn in bestemmingsplan Teesinkbos, beeldkwaliteitsplan en beheerplan openbare ruimte. Kijk op www.ruimtelijkeplannen.nl en in de welstandsnota gemeente Enschede. Voor de overige gevels en binnenzijde van de woningen gelden vrijwel dezelfde regels als voor reguliere woningen voor wat betreft vergunningsvrij bouwen. In deze folder vindt u de belangrijkste handreikingen en regels.



De hoofdregels zijn:

- Voor bouwkundige wijzigingen aan de bestaande bebouwing die aanwezig is in of zichtbaar is vanaf het openbaar toegankelijk gebied is een omgevingsvergunning nodig. Vervolgens worden de wijzigingen getoetst. Aan de zichtzijden is de mogelijkheid tot aanpassingen beperkt. Dat geldt ook voor toevoegingen als aircosystemen, laadpalen en andere technische installaties. Achtergevels, achtertuinen en het achterdakvlak behouden meer vrijheid. In de woning gelden er geen regels.
- Sloop is in principe niet toegestaan, tenzij er geen afbreuk wordt gedaan aan het uitwendige karakter van de woning. Het sloopverbod geldt niet voor delen die niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied of niet zichtbaar zijn te maken door het rooien van beplanting of het weghalen van een erfafscheiding. Check www.omgevingsloket.nl of u bij sloopactiviteiten een vergunning nodig heeft.
- De ontsluiting in het gebied, de beplantingsvakken en bomen, zitkuiten en voorzieningen in de openbare ruimte worden zoveel mogelijk in ere hersteld en beschermd.
- Voor niet-vergunningsplichtige aanpassingen zijn handreikingen opgesteld om zo de uitstraling van de wijk te behouden.

REGELS VOOR AANPASSINGEN WONINGEN / ONDERHOUD

Dakonderhoud

De bestaande dakaansluiting is uitgevoerd met kantdakpannen in mortelbed bovenop een rollaag die dienst doet als muurbeëindiging. De dakpannen liggen in het gevelvlak. Vervanging van het dak is vergunningsplichtig.

Authentieke details

Onderzoekers en experts van de architectuur van Zantinge onderbouwen hieronder de juiste gevelafwerking van alle gebouwde woningen die in de loop van de jaren zijn gebouwd en nog origineel zijn. Dit is een te beschermen monumentale waarde! Bij het ontwerp zijn de pannen op de gevel vastgelegd in een cementverbinding. Deze verbinding is met de jaren poreus geworden en is gaan scheuren en afbrokkelen. Door de dakpan op de gevel opnieuw te laten vastzetten met behulp van cementmortel en de dakpan een aantal centimeters over te laten steken, zodat deze buiten de gevellijn iets oversteekt wordt lekkage voorkomen en de gevel beter beschermd. Het is aan te bevelen dit door een goede vakman/vrouw te laten doen. Verwijdering van de oude specie is noodzakelijk. Gevelplannen behoren niet tot de originele dakafwerking.

Originele dakpannen zijn de Grote Romaanse, blauw gesmoorde dakpan.

Bij vervanging of verduurzaming is het onder voorwaarden mogelijk om de oorspronkelijke Romaanse dakpan te vervangen door een opnieuw verbeterde Hollandse dakpan (OVH) en een gevelpan toe te passen. Zo mag de rollaag tot maximaal 20 millimeter wordt afgedekt door de overhangende gevelpannen en mag de helling van het dak niet worden gewijzigd.

Bij de noklijn mag geen gevelpan worden gebruikt. Daar is het van belang de huidige detaillering aan te houden waarbij de dakpan in een mortelbed wordt gelegd. Wel kan deze dakpan 2 tot 3 centimeter voorbij de noklijn wordt gelegd. Hierdoor is de woning beter beschermd tegen inwatering.

Dakkapellen

Dakkapellen en nokverhogingen zijn niet toegestaan. Liggende dakramen die niet buiten dakvlak uitsteken zijn toegestaan.

Zonnepanelen

Zorg voor plaatsing van panelen op de niet naar de weg gekeerde zijde van het dakvlak. Plaats zonnepanelen zoveel mogelijk op aanbouwen en bijgebouwen. Houd de helling van de zonnepanelen gelijk aan die van de bestaande dakhelling (anders



vergunningsplichtig). Plaats zonnepanelen compact van vorm en vlak op de bestaande dakbedekking. Zorg dat materiaal en kleurtoon (dus mat) passen bij het hoofdmateriaal van het dakvlak. Houd de kleur van het paneelkader en raster in de kleur van het paneel.

Aan- en bijgebouwen

De gebouwen liggen bij voorkeur terug en achter de doorlopende tuinmuur. De kleur en materialisatie zijn in lijn met de woning en met een herkenbare detaillering. Tussen de hoofd woning en bijgebouwen is een verlaagd sprongetje in het metselwerk geplaatst.

De maximale goothoogte van vrijstaande en bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied is 3 meter. De maximale bouwhoogte bij beide bedraagt 5 meter, waarbij de bouwhoogte minimaal 1 meter lager moet zijn dan de woning.

Tuinmuren uitvoeren in herkenbare kleuren, materialen en maatvoering.

Behoud van huidige erfafscheidingen. Schutting bij voorkeur achter de tuinmuur en bij voorkeur met herkenbare materialen en kleuren.

Detaillering

Behoud van de originele materialen, detaillering en kleuren van het metselwerk en de kozijnen. Juist deze zorgen voor de eenheid en samenhang tussen de verschillende typen woningen en zijn hiermee van grote waarde.

Koester de mooie details en originele luifels bij de entree (hal) en wees zuinig op niveaverschillen aan de voorzijde. Handhaaf het bordes en zorg dat eventuele hellingbanen eenvoudig weer te verwijderen zijn zonder schade aan bestaande bebouwing of bestrating aan te richten.