

OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN T.O.V. DE ONTWERP WIJZIGING OMGEVINGSPLAN 'TAM-OMGEVINGSPLAN H22T WONINGBOUWPLAN TELGENDIJK'

De omgevingsplanwijziging 'TAM-omgevingsplan H22T Woningbouwplan Telgendijk' heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026. Tijdens de terinzagetermijn zijn 25 zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven aanleiding de gemeenteraad voor te stellen de omgevingsplanwijziging gewijzigd vast te stellen. Ook zijn enkele wijzigingen door de gemeente zelf gedaan. Hieronder zijn de wijzigingen opgesomd.

Aanpassingen planregels:

Artikel in vast te stellen plan	Artikel in ontwerp plan	Aanpassing
Preambule	Preambule	In dit TAM-omgevingsplan wordt verwezen naar artikelen uit het omgevingsplan van gemeente Enschede. In de periode tussen ontwerp en vaststelling is de omgevingsplanwijziging Stadsveld vastgesteld. Bij die wijziging zijn bouwregels en aanvraagvereisten uit de bruidsschat verplaatst. Voor de helderheid is tekst toegevoegd aan de Preambule.
Niet van toepassing	Artikel 3 (3.6)	De begripsbepaling voor 'bebouwingspercentage' is uit het plan geschrapt, omdat deze begripsbepaling verder niet terug komt in het plan.
Niet van toepassing	Artikel 3 (3.9)	De begripsbepaling voor 'beschermde boom' is uit het plan geschrapt, omdat niet de VKL, maar de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel van toepassing is. Dit omdat het plangebied in de huidige situatie buiten de bebouwde komt val, volgens zowel de omgevingsverordening van de provincie Overijssel als de interactieve bomenkaart van de gemeente Enschede.
Artikel 1	Artikel 1	Lid 2 gewijzigd naar: ' De regels in hoofdstuk 1 tot en met 5, met uitzondering van Artikelen 2.7 t/m 2.10, en de regels in afdeling 22.3 (milieubelastende activiteiten) van het omgevingsplan van gemeente Enschede, zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het derde lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk (22T).'
Artikel 3 (3.19)	Niet van toepassing	Om de realisatie en duurzame instandhouding van de ecologische corridor goed te borgen is aan de ecologische corridor de functie 'Natuur' toegekend.

		Voor de ecologische corridor is hierbij, onder 3.21, de volgende begripsbepaling opgenomen: ‘een verbinding tussen verschillende natuurgebieden, zodat de soorten die in zo’n natuurgebied leven, zich kunnen verplaatsen van het ene naar het andere gebied’.
Artikel 3 (3.35)	Niet van toepassing	Begripsbepaling opgenomen voor: middeldure huurwoning. De begripsbepaling is onder lid 3.37 als volgt geformuleerd: ‘huurwoning als bedoeld in lid 1 onder c van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvan de jaarlijks te indexeren aanvangshuurprijs en maximale huurprijs zijn vastgesteld in de verordening 'Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur Enschede 2021' (of diens rechtsopvolger) en waarvan de instandhouding voor ten minste de in die verordening genoemde periode na de eerste ingebruikname is verzekerd’.
Artikel 3 (3.44)	Niet van toepassing	Begripsbepaling opgenomen voor: reguliere woning. De begripsbepaling is onder lid 3.46 als volgt geformuleerd: ‘woning, niet zijnde een sociale of een middeldure huurwoning’.
Niet van toepassing	Artikel 4.11	Tekst over minimum/maximum bebouwingspercentage verwijderd, omdat in dit plan geen bebouwingspercentages zijn opgenomen.
Artikel 6	Artikel 6	Tekst gewijzigd naar: ‘De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 1.5.2 en Artikel 2.2 van het omgevingsplan van gemeente Enschede, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk 22T.’
Artikel 10	Artikel 10	Tekst gewijzigd naar: a. De bouwregels in dit hoofdstuk (22T) gelden als beoordelingsregels als bedoeld in Artikel 2.11 van het omgevingsplan van gemeente Enschede voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken zoals opgenomen Artikel 2.1 van het omgevingsplan van gemeente Enschede. b. De bouwregels in dit hoofdstuk (22T) gelden in aanvulling op of (bij strijdigheid) in afwijking van de beoordelingsregels in hoofdstuk 1 tot en met 5 van het omgevingsplan van Enschede voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

		c. De bouwregels in dit hoofdstuk (22T) gelden eveneens als ruimtelijke regels voor de vergunningvrije bouwactiviteiten als bedoeld in Artikel 2.5 het omgevingsplan van Enschede, waarop het omgevingsplan onverminderd van toepassing is.
Artikel 12.2	Artikel 12.2	Doordat een nieuwe versie van het omgevingsplan van de gemeente Enschede is vastgesteld kloppen de verwijzingen, zoals opgenomen in het ontwerp TAM-omgevingsplan niet meer. De verwijzingen naar het omgevingsplan zijn geactualiseerd.
Niet van toepassing	Artikel 12.5	Tekst over maximum bebouwingspercentage verwijderd, omdat in dit plan geen bebouwingspercentages zijn opgenomen.
Niet van toepassing	Artikel 15.3	In het ontwerp TAM-omgevingsplan is in lid 15.3 opgenomen dat enkele activiteiten verboden zijn zonder omgevingsvergunning. De betreffende activiteiten zijn echter nodig om het beoogde plan te kunnen realiseren en zijn derhalve komen te vervallen. In het ontwerp TAM-omgevingsplan stonden de beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken opgenomen in lid 15.4. Dit lid is verplaatst naar 15.3.
Artikel 18.4a	Artikel 18.3a	Om goed te borgen dat woningen in gebruik blijven als sociale huurwoningen de regel gewijzigd van 'minimaal 30% van het totaal aantal woningen in het plangebied betreft sociale huurwoningen, met een minimum van 59 sociale huurwoningen' naar 'Minimaal 75% van het totaal aantal woningen in het plangebied betreft sociale huurwoningen'. Hierbij zijn de beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten bouwwerken verplaatst van artikel 18.4 naar artikel 18.3.
Artikel 18.5	Niet van toepassing	Met dit lid is geregeld dat op voorwaarde van een omgevingsvergunning sociale huurwoningen, na afloop van de in het tweede lid van artikel 184. bedoelde instandhoudingstermijn, kunnen worden omgezet naar een ander woningtype.
Artikel 18.6	Niet van toepassing	Met dit lid is geregeld dat de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.5 enkel wordt verleend als ook wordt voldaan aan de overige geldende regels op de betreffende locatie, met uitdrukkelijke aandacht voor het voldoen aan de regels in artikel 22 (Parkeren).
Artikel 19 Natuur	Niet van toepassing	Om de realisatie en duurzame instandhouding van de ecologische corridor goed te borgen is aan de ecologische corridor de functie 'Natuur' toegekend.

		In artikel 19 zijn voor de functie ‘Natuur’ de regels neergelegd.
Artikel 23 Geluid	Niet van toepassing	Inhoudelijk in dit artikel het lid ‘Gebruiksactiviteit geluid’ toegevoegd, om de maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te leggen. Specifiek in dit lid het navolgende opgenomen: ‘Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere geluidswaarde' is het gezamenlijk geluid, zoals bedoeld in Besluit bouwwerken leefomgeving, voor zover deze meer bedraagt dan 53 dB, de waarde als is aangegeven in de tabel in bijlage 5 behorende bij het in bijlage 1 van dit plan opgenomen onderzoek verkeer en geluid (kenmerk 021869.20251103.R1.11, d.d. 17 april 2026 opgesteld door Goudappel)’.
Bijlage 1; Invulling ecologische corridor	Niet van toepassing	In artikel 19 van de planregels is een lid gewijd aan de ecologische corridor. Een uitsnede uit het beeldkwaliteitsplan ‘Telgendijk 2026’ is hierom als bijlage bij de planregels gevoegd.
Bijlage 2; Onderzoek verkeer en geluid	Niet van toepassing	In artikel 23 van de planregels wordt verwezen naar het onderzoek verkeer en geluid. Dit onderzoek is hierom als bijlage bij de planregels gevoegd.

Aanpassingen planverbeelding:

1. Vanwege de resultaten uit het onderzoek verkeer en geluid is een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – hogere geluidswaarde’ opgenomen op de planverbeelding.
2. Aan de ecologische corridor is de functie ‘Natuur’ toegekend i.p.v. de functie ‘Groen’.
3. De planverbeelding is afgestemd op het aangepaste ontwerp. De exacte locaties voor de functies ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Recreatie - Volkstuin’ zijn hierom deels gewijzigd. Ook zijn de bouwvlakken voor de 2 appartementencomplexen in deelgebied 2 met 2 meter naar het zuiden verplaatst.

Aanpassingen planmotivering:

Onderdeel	Aanpassing
Ecologische corridor	In de begripsbepaling is de term ecologische corridor opgenomen. Door de hele planmotivering is de term ecozone gewijzigd naar ecologische corridor.

Paragraaf 1.3 De beoogde ontwikkeling	Ten opzichte van het ontwerp dat onderdeel uitmaakte van de planmotivering van het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn aanpassingen doorgevoerd. Er is een kopje gewijd aan de aanpassingen die zijn gemaakt in het ontwerp.
Paragraaf 1.3 De beoogde ontwikkeling (figuur 3)	Het gewijzigde ontwerp is als figuur 3 opgenomen in de planmotivering.
Paragraaf 1.3 De beoogde ontwikkeling	In deze paragraaf is een alinea opgenomen over de afvalinzameling in de nieuwe woonwijk.
Paragraaf 1.3 Beleidsregels beeldkwaliteit	Tekst toegevoegd/aangepast over de vindplaats van de beleidsregels beeldkwaliteit 'Telgendijk 2026'. Deze worden na vaststelling gepubliceerd op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/ .
Paragraaf 2.2 Procedure	Onder het kopje 'zienswijzen en vaststelling' is de tekst aangepast/aangevuld vanwege de ingekomen zienswijzen.
Paragraaf 3.4; kopje 'De Omgevingsvisie en deze wijziging van het Omgevingsplan'.	Tekst aangepast. Plan concreet getoetst aan de kenmerken die aan het plangebied zijn toegekend in de Omgevingsvisie. Aanvullend hieraan ingegaan op de kenmerken van een suburbaan leefmilieu.
Paragraaf 3.5: kopje 'De Woonvisie en deze wijziging van het Omgevingsplan'.	De toets van het plan aan de Woonvisie tekstueel versterkt.
Paragraaf 3.6.1 Welstand en beeldkwaliteit	De motivering in deze paragraaf is gewijzigd en aangevuld vanwege een geactualiseerde versie van het beeldkwaliteitsplan en de uitvoering van een Boom Effect Analyse.
Paragraaf 3.6.8 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	Als bijlage 1 bij de planregels is de invulling van de ecologische corridor gehecht. In deze paragraaf is hierop de tekst gewijzigd.
Paragraaf 3.6.9 Beschermde planten- en diersoorten	Er is een QS natuurwaardenonderzoek uitgevoerd op locaties aan de Klein Boekelerveldweg waar verkeersmaatregelen beoogd zijn. Deze paragraaf is aangevuld met uitkomsten van dit rapport.
Paragraaf 3.6.12 Geluidhinder	Ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan is een nieuwe definitieve versie van het onderzoek verkeer en geluid aan de motivering van het plan

	gehecht. Deze paragraaf is voorzien van nieuwe afbeeldingen uit dit definitieve onderzoek verkeer en geluid en ook tekstueel aangepast op basis van dit definitieve onderzoek verkeer en geluid.
Paragraaf 3.6.13 Verkeer	Ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan is een nieuwe versie (versie april 2026) van het onderzoek verkeer en geluid gehecht aan de planmotivering. Deze paragraaf is op basis van dit geactualiseerde onderzoek gewijzigd.
Paragraaf 3.6.13 Verkeer	Ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan is de motivering gericht op parkeren aangescherpt. Er is gemotiveerd dat in een worst case scenario 221 parkeerplaatsen benodigd zijn voor dit woningbouwplan en dat binnen de functie 'Verkeer' ruim voldoende ruimte aanwezig is om de parkeervraag op te kunnen vangen.
Bijlage 1 Het ontwerp	Het gewijzigde ontwerp is als bijlage 1 gehecht aan de planmotivering.
Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan Telgendijk 2026	De beleidsregels beeldkwaliteit 'Telgendijk 2026' worden na vaststelling gepubliceerd op https://lokaleregelgeving.overheid.nl/ . Ze zijn niet meer als bijlage bij de planmotivering gevoegd. Dit is nu beschreven bij bijlage 2. Overal in de tekst is verder de wijziging doorgevoerd dat verwezen wordt naar de geactualiseerde versie van het beeldkwaliteitsplan 'Telgendijk 2026'.
Bijlage 4 Boom Effect Analyse	Vanwege de werkzaamheden die nabij waardevolle bomen worden uitgevoerd is een Boom Effect Analyse uitgevoerd.
Bijlage 9 Quickscan Natuurwaardenonderzoek Klein Boekelerveldweg	Vanwege beoogde verkeersmaatregelen aan de Klein Boekelerveldweg is deze QuickScan uitgevoerd.
Bijlage 12 Onderzoek verkeer en geluid	De definitieve versie (versie 17 april 2026) is als bijlage aan de toelichting gehecht en vervangt de versie van oktober 2025.
Bijlage 15 Notitie t.b.v. MER-beoordeling	De notitie t.b.v. MER-beoordeling is gewijzigd o.b.v. de wijzigingen die zich in de planmotivering t.o.v. het ontwerp TAM-omgevingsplan hebben voorgedaan.

