

Quick-scan ruimtelijke afweging potentiële woningbouwlocatie Boekelo



13 juni 2023

Gemeente  Enschede

 Royal
HaskoningDHV
Enhancing Society Together

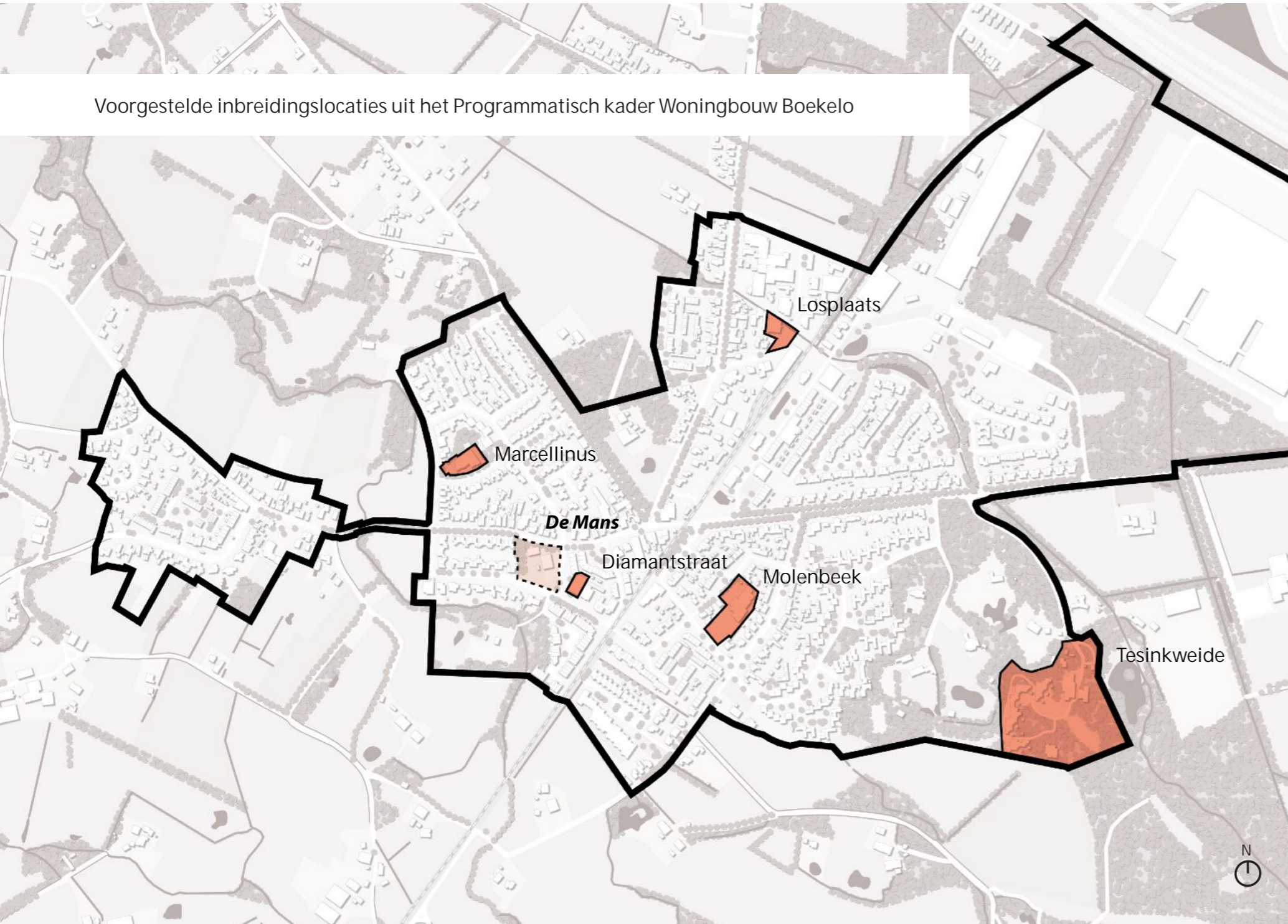
Quick-scan ruimtelijke afweging potentiële woningbouwlocatie Boekelo

1. Inleiding: aanleiding, doel en opzet onderzoek
2. Globale (ruimtelijke) uitgangspunten voor woningbouwlocaties
3. Vaststellen uitbreidingsbehoefte en quick-scan mogelijke uitbreidingslocaties en afweging
4. Ruimtelijke randvoorwaarden voorkeurslocatie
5. Conclusie

1. Inleiding: aanleiding, doel en opzet onderzoek

1. Aanleiding en werkproces

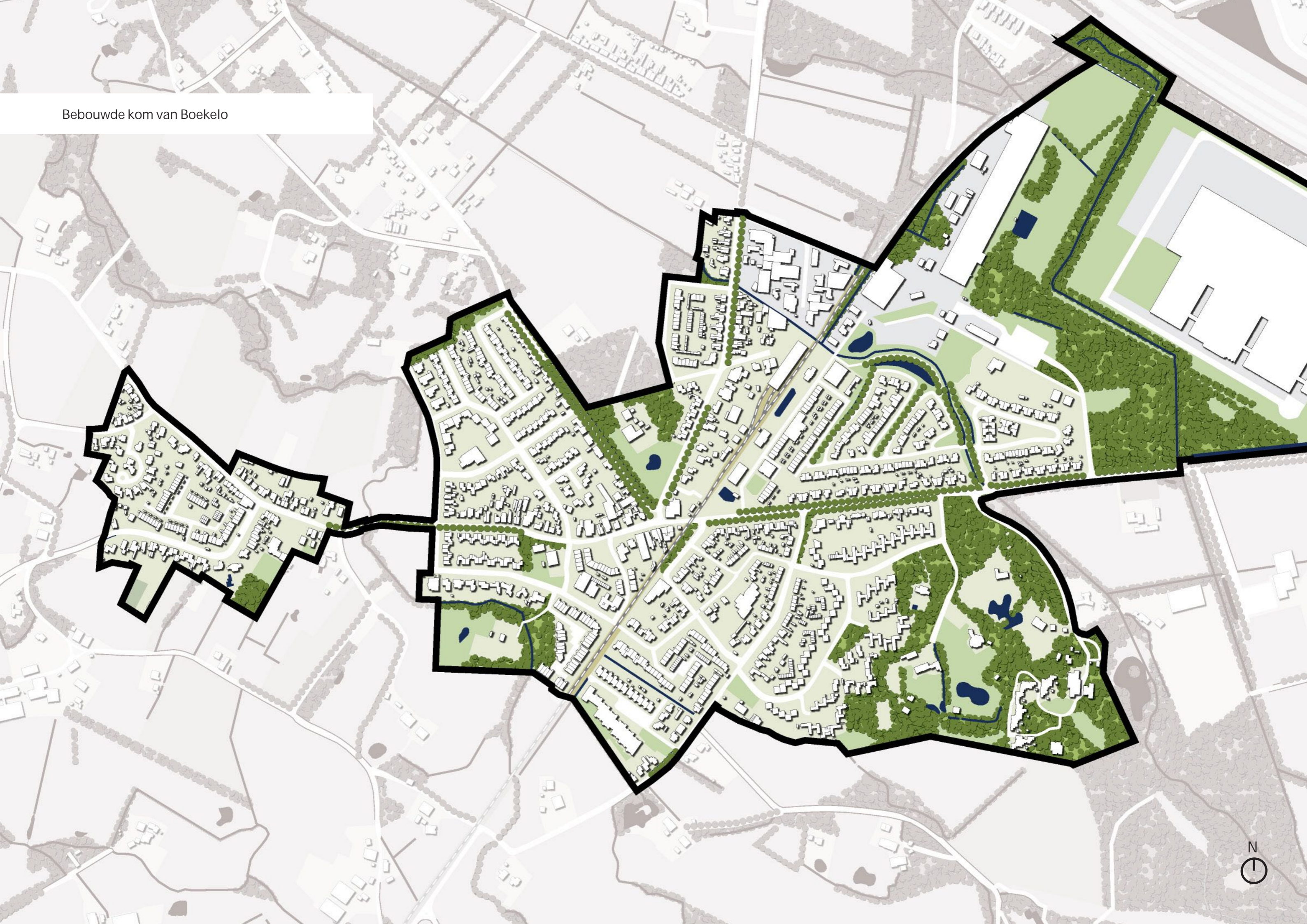
Droom van Boekelo en voorgestelde woningbouwlocaties



Programmatisch kader Woningbouw Boekelo



Bebouwde kom van Boekelo



1. Aanleiding en werkproces

Werkproces

1

Globale (ruimtelijke) uitgangspunten bepalen voor potentiële woningbouwlocaties

2

Het verifiëren van de uitbreidingsbehoefte

3

Quick scan mogelijke uitbreidingslocaties en afweging

4

Onderbouwing en ruimtelijke randvoorwaarden voorkeursscenario

Het doel van dit onderzoek is om tot een onafhankelijke en transparante selectie en onderbouwing van 1 uitbreidingslocatie voor woningbouw in Boekelo te komen.

2. Globale (ruimtelijke) uitgangspunten voor woningbouwlocaties

Woningbouwbehoefte en voorgestelde woningbouwlocaties

Ruimtelijke analyse

- Cultuurhistorische ontwikkeling

- Ruimtelijke kwaliteiten

- Mobiliteit en voorzieningen

- Belemmeringen

Kaderkaart

2.1. Woningbouwbehoefte en voorgestelde woningbouwlocaties

De voorgestelde woningbouwbehoefte

Als uitgangspunt van de studie dienen de woningbouwbehoefte en de inbreidingslocaties uit het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo. De woningbouwbehoefte betreft de behoefte vanuit het dorp en dient om het dorp vitaal te houden. Om het dorp vitaal te houden, is het belangrijk dat starters de kans krijgen om een wooncarrière op te bouwen, de doorstroming wordt bevorderd en ouderen de mogelijkheid hebben om langer in het dorp te blijven wonen. De behoefte is vastgesteld voor de komende 10 jaar.

De benodigde woningen voor de komende 10 jaar zijn hieronder weergegeven:

| Doelgroep | Leeftijd | Wooneenheden |
|--------------------------|------------|------------------------|
| Starters | 25-30 jaar | 15 |
| Senioren & empty nesters | 55-75 jaar | 55 |
| Zorgbehoeftigen | >80 jaar | 35 |
| Totaal | | 105 (100-120 woningen) |

Woonoppervlak

De gekozen woonoppervlak is afhankelijk van de doelgroep en vormt een uitgangspunt voor de verdere studie.

| Doelgroep | Leeftijd | Woonoppervlak (GBO) | Bijzonderheden | Locatie-eisen |
|--------------------------|----------|--|--|---|
| Starters | 25-30 | 65-75 m ² (minimaal 3 kamers) 80-90 m ² (met buitenruimte) | <ul style="list-style-type: none"> Max. koopsom gelijk is aan NHG (355.000 voor 2022) aantal vierkante meters gebaseerd op ± € 4.000/m² Min. 2 slaapkamers | - |
| Senioren & empty nesters | 55-75 | 100 m ² 1-persoonshuishouden (met buitenruimte) 120 m ² 2-persoonshuishouden (met buitenruimte) 140 m ² >3-persoonshuishouden (waarbij buitenruimte collectief is) | <ul style="list-style-type: none"> Appartement, bungalows of eengezinswoningen (met een slaap- en badkamer op de begane grond.) Knarrenhof (kansen voor woongemeenschap) | Dicht bij winkels en voorzieningen (<500 m) |
| Zorgbehoevendenden | >80 | 50 m ² met gemeenschappelijke buitenruimte | <ul style="list-style-type: none"> Gelijkvloers, gemeenschappelijke voorzieningen, zorgservice gekoppeld aan woningen | Dicht bij winkels en voorzieningen (<500 m) |

Starters



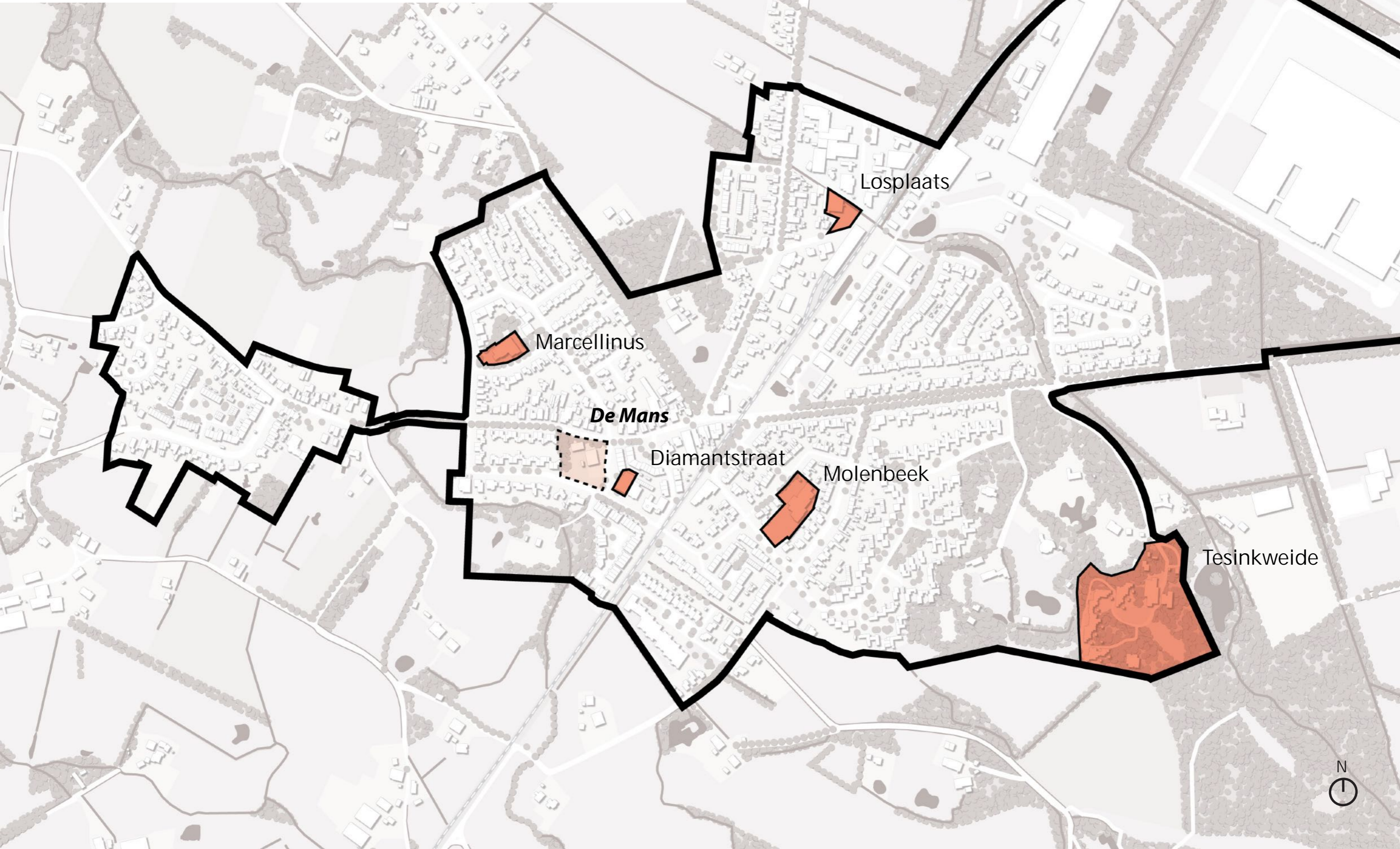
Senioren & empty nesters



Zorgbehoeftigen



Voorgestelde inbreidingslocaties uit het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo



Ruimtelijke analyse

Cultuurhistorische ontwikkeling

Ruimtelijke kwaliteiten

Mobiliteit en voorzieningen

Belemmeringen

2.2. Ruimtelijke analyse

Deze stap bestaat uit een aantal analyses waarmee we de unieke kwaliteiten van het dorp in beeld hebben gebracht die helpen bij het toetsen en verkennen van in- en een mogelijke uitbreiding van het dorp Boekelo.





2.2.1. Cultuurhistorische ontwikkeling

Dit deel van het onderzoek richt zich op de cultuurhistorische ontwikkeling zodat we weten waar wat zit, wat het waard is en hoe de diverse cultuurhistorische waarden samenhangen. Zodoende kunnen we de cultuurhistorische waarde en voortvloeiende ruimtelijke kwaliteit meenemen als uitgangspunt voor de in- en een mogelijke uitbreiding van het dorp Boekelo. Hiervoor is gekeken naar de ontwikkeling van het dorp (1) en van het landschap (2).

Ontwikkeling van het dorp

Hieronder geven we een ruimtelijke verbeelding van de groei van Boekelo door de jaren heen. Zo zien we hoe het dorp is gegroeid van een agrarische gemeenschap onder invloed van de aanwezigheid van beken, naar een kern met industrie, naar een periode van autonome groei met toerisme als aanzuigende factor. In de verschillende fasen is het dorp langs de belangrijkste wegen verder ontwikkelt en verdicht waarbij het centrum nog altijd een belangrijk hart van het dorp vormt. De drie kaarten laten dit in hoofdlijnen zien.

Legenda

| | |
|---|----------------------------|
|  | Wegen en paden |
|  | Bebouwing |
|  | Oude industriële panden |
|  | Grens bebouwde kom Boekelo |

1888-1930



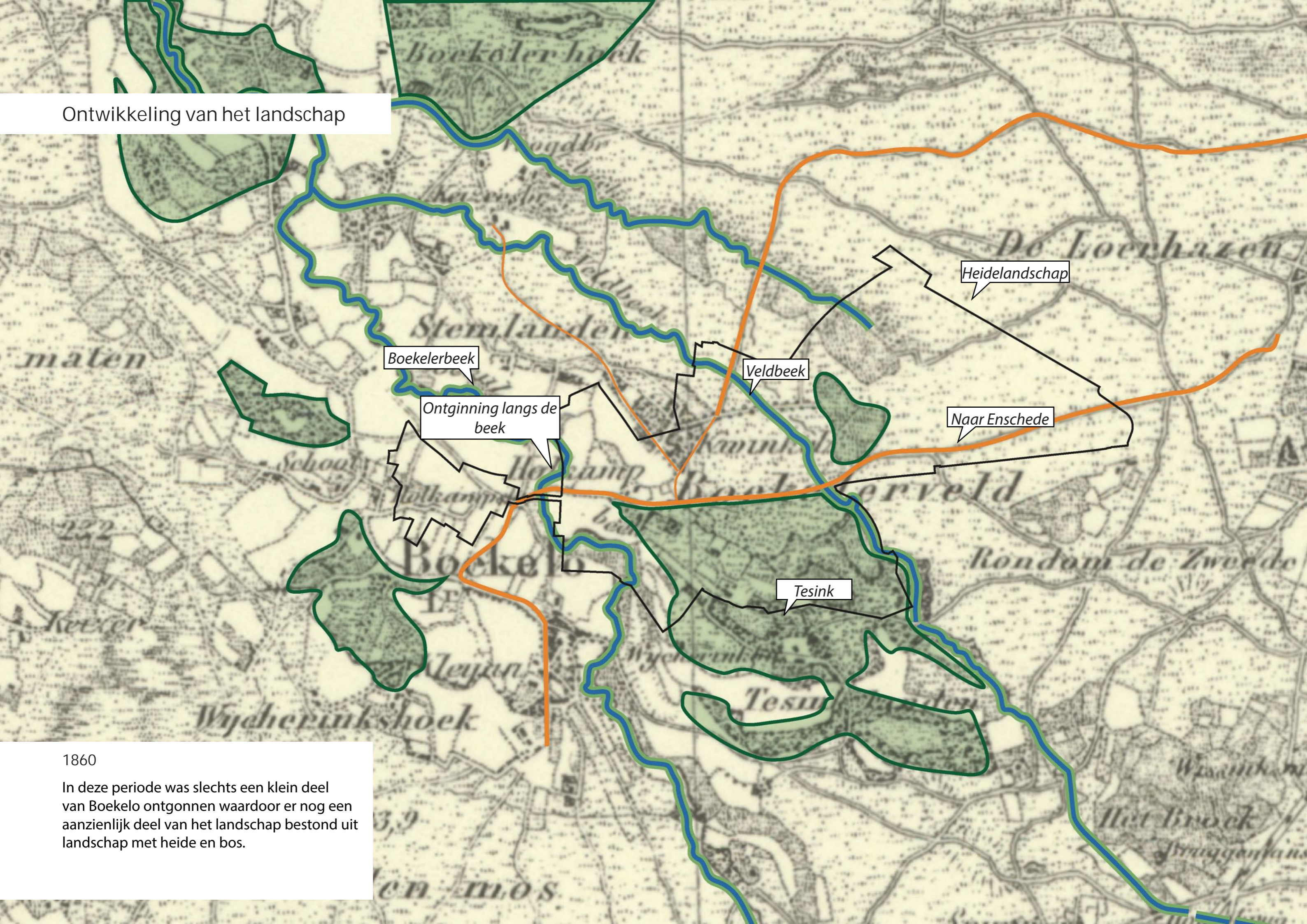
1930 - 1980



1980 - 2020

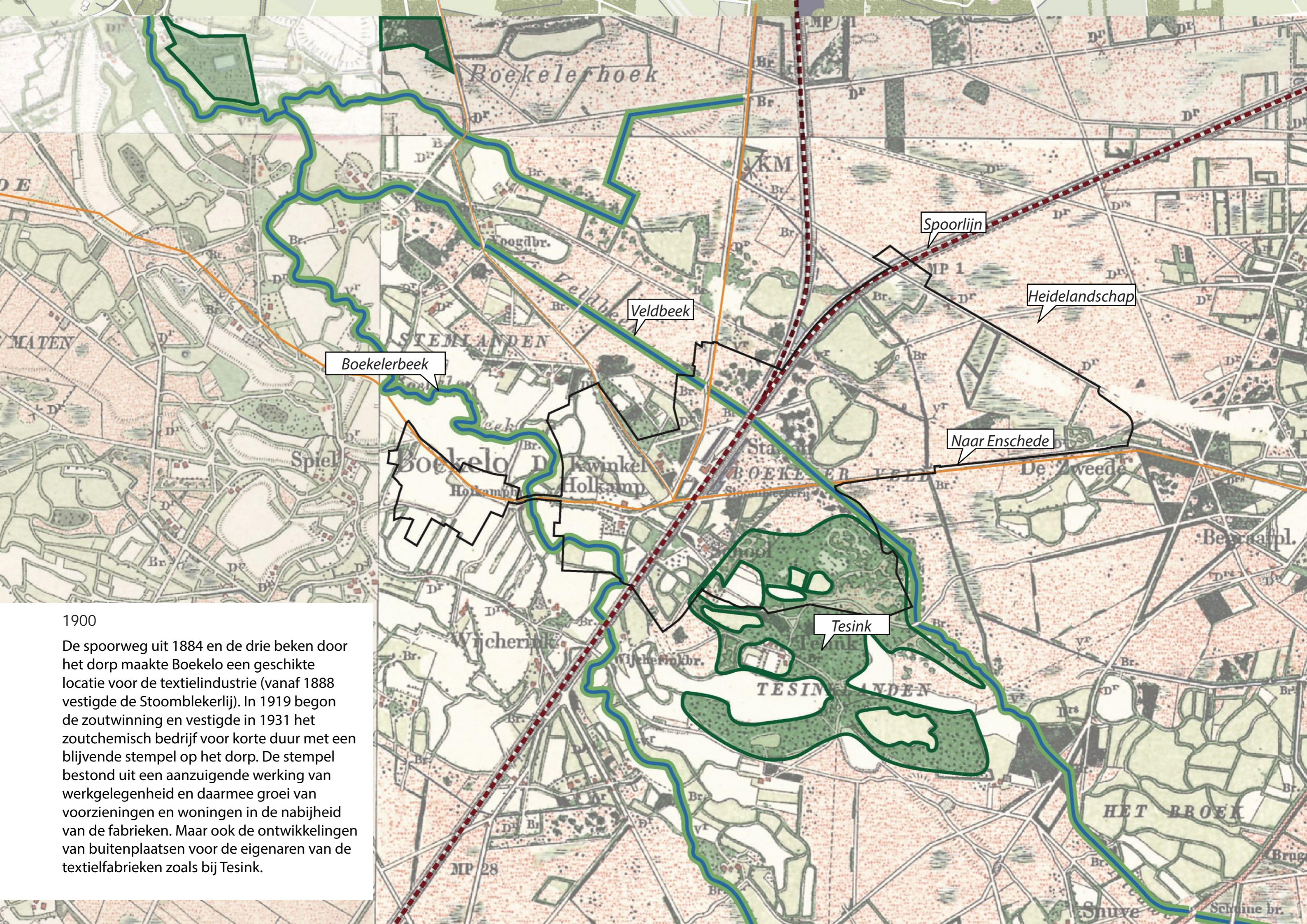


Ontwikkeling van het landschap



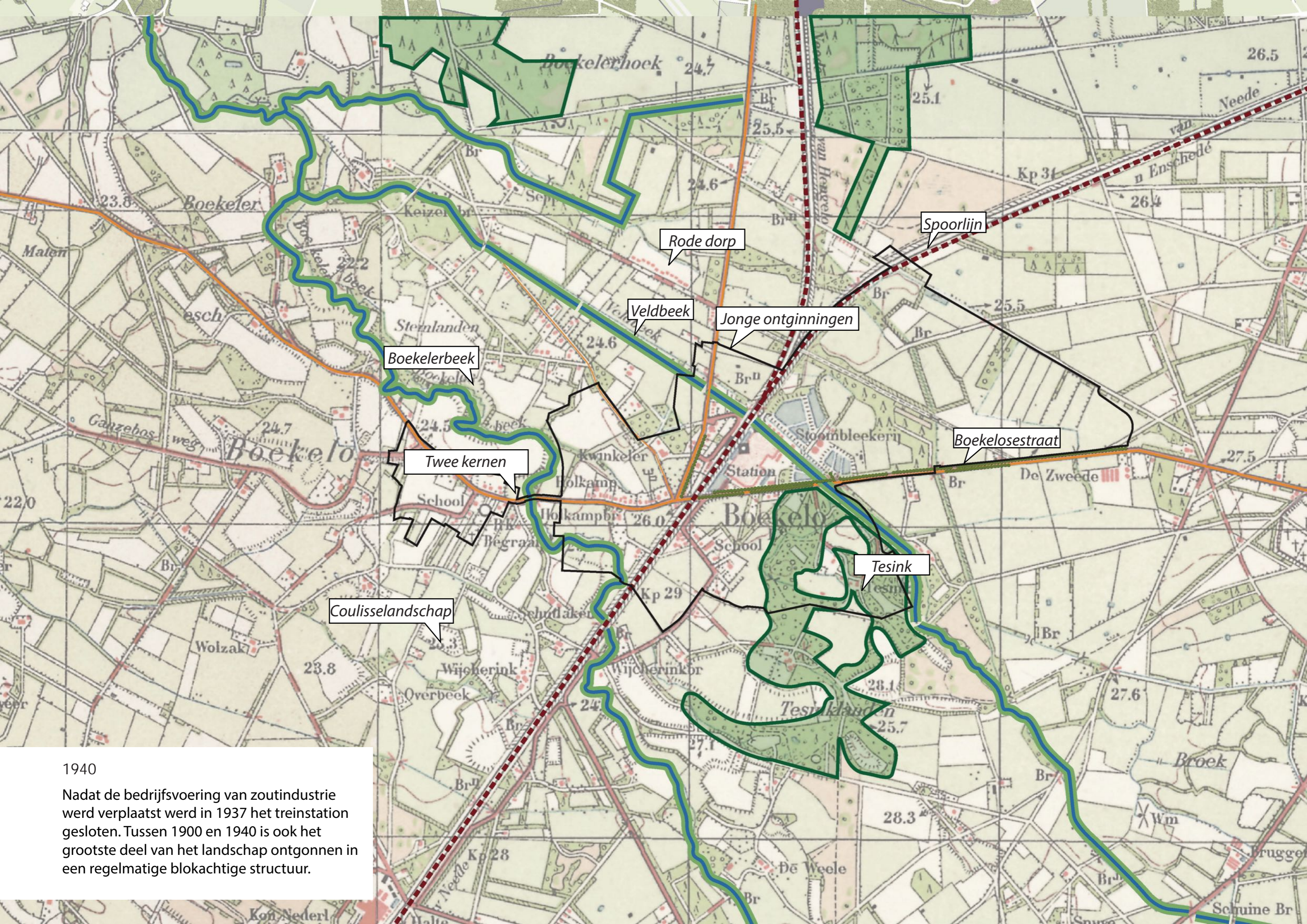
1860

In deze periode was slechts een klein deel van Boekelo ontgonnen waardoor er nog een aanzienlijk deel van het landschap bestond uit landschap met heide en bos.



1900

De spoorweg uit 1884 en de drie beken door het dorp maakte Boekelo een geschikte locatie voor de textielindustrie (vanaf 1888 vestigde de Stoomblekerij). In 1919 begon de zoutwinning en vestigde in 1931 het zoutchemisch bedrijf voor korte duur met een blijvende stempel op het dorp. De stempel bestond uit een aanzuigende werking van werkgelegenheid en daarmee groei van voorzieningen en woningen in de nabijheid van de fabrieken. Maar ook de ontwikkelingen van buitenplaatsen voor de eigenaren van de textiel fabrieken zoals bij Tesink.



1940

Nadat de bedrijfsvoering van zoutindustrie werd verplaatst werd in 1937 het treinstation gesloten. Tussen 1900 en 1940 is ook het grootste deel van het landschap ontgonnen in een regelmatige blokachtige structuur.

2.2.2. Ruimtelijke kwaliteiten

Dit deel van het onderzoek richt zich op de ruimtelijke kwaliteiten die als uitgangspunt dienen voor de in- en een mogelijke uitbreiding van het dorp Boekelo. Hiervoor is gekeken naar de beekdalen (1) landgoederen (2) waardevolle structuren (3) en naar de welstandskaat (4) als onderdeel van de welstandsnota. Deze zijn vervolgens samengevat in de ruimtelijke kwaliteiten kaart.

1 Beekdalen

Door Boekelo stromen verschillende beken met de bijbehorende beekdalen, kleinschalig landschap met beekjes en beekbegeleidende bossen. Deze maken onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Deze locaties zijn ongeschikt voor de woningbouwopgave voor Boekelo omdat de natuurwaarden in beginsel niet of nauwelijks vervangbaar zijn en zeker niet op overzienbare termijn en dragen bovendien bij aan het huidige kwaliteit van leven in Boekelo.

2 Landgoederen

In de omgeving van Boekelo zijn er meerdere landgoederen, veelal ontwikkeld door 'textielbaronnen' rond de 19de eeuw. Prominente voorbeelden zijn hiervan het eerdere benoemde Teesink en het zuidelijk gelegen Weele.



3 Waardevolle structuren; lanen, lintbebouwing, beken en open landschap

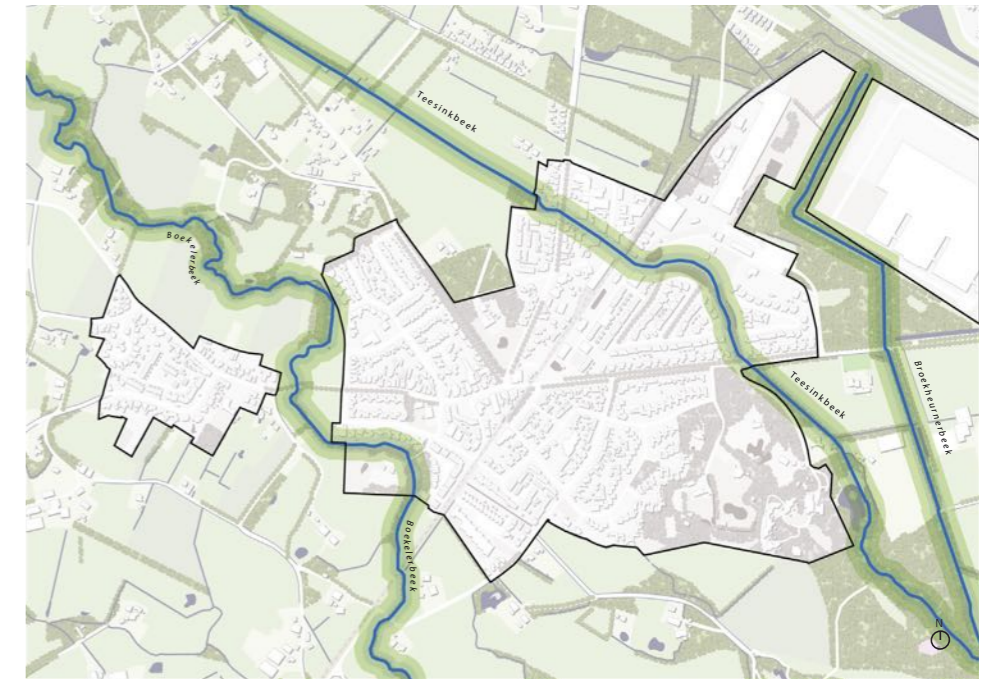
Boekelo is een groen dorp waarbij een aantal structurerende wegen beplant zijn met bomen zoals de Boekelosestraat, Beckumerstraat, Windmolenweg. De meeste van deze wegen worden geflankeerd door relatief jonge lintbebouwing. Door het dorp stroomt de Boekelerbeek en Teesinkbeek. Deze beken hebben een ruimtelijk-structurerende waarde. In het bijzonder vormt de Boekelerbeek een scheidend element tussen de twee dorpskernen. Landgoed Het Teesink is een landgoed binnen de bebouwde kom waar onontgonnen bos is omgevormd tot landgoed met vijverpartijen. Daarnaast is het open landschap dat tot in de kern van het dorp doorloopt een belangrijke structuurlijn en draagt het bij aan het groene karakter van het dorp.

Boekelo kent een los dorps karakter met veel groen

De losse dorps opzet met veel groen is een belangrijke kwaliteit van Boekelo. De beken, bossen en restanten van het oude open heidelandschap lopen door de kern van het dorp. Hierdoor is de relatie met dat landschap en de ontwikkelgeschiedenis afleesbaar en is de sociale cohesie groot. De uitbreiding van Boekelo dient de herkenbaarheid en de waarden van het groen en de (losse) bebouwingsopzet te respecteren.

Beekdalen

-  Bebouwde kom Boekelo
-  Beekdalen







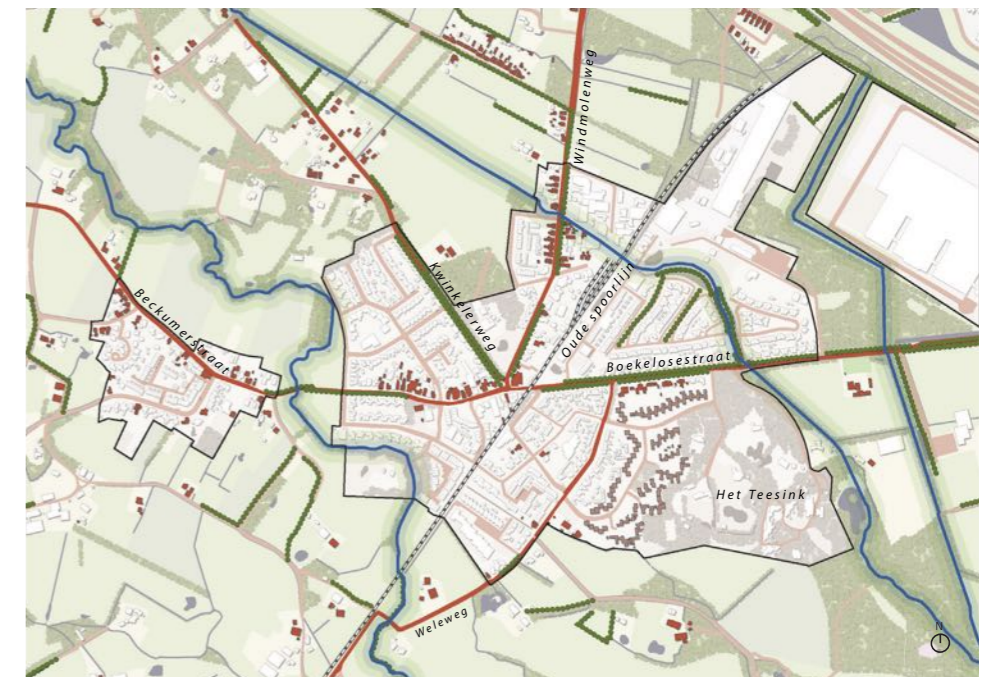
Langoederen en natuurnetwerk

-  Bebouwde kom Boekelo
-  Landgoederen
-  Natuurnetwerk Nederland (NNN)
-  Hoogwaardige groen gebied
-  Boomlanen



Lanen, lintbebouwing en beken

-  Bebouwde kom Boekelo
-  Historische lintbebouwing
-  Beekdalen
-  Historische boomlanen



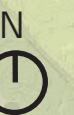
Ruimtelijke kwaliteiten Boekelo



- Ruimtelijke kwaliteiten Boekelo
- Bebouwde kom Boekelo
- Beken
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Historische (lint)bebouwing (voor 1940)
- Teesinkbos (hoge beeldregie)

Woontypologiekaart (Welstandskaart)

De gemeente Enschede heeft voor haar welstandsbeleid een inventarisatie gemaakt van de ruimtelijke kwaliteiten en die vertaalt naar woontypologieën. Daarmee ontstaat inzicht en een kader hoe de nieuwe in- en mogelijk uitbreiding aansluiting kunnen vinden bij de specifieke, lokale identiteit van de plek. Hieruit kan dan ook inspiratie gevonden worden voor nieuwbouw. Dit wordt dan vastgelegd in een nieuw beeldkwaliteitsplan met welstandseisen.



Woon typologiekaart (Welstandsk kaart)



Bij een mogelijke uitbreiding Boekelo volgt een nieuw beeldkwaliteitsplan

2.2.3. Mobiliteit en voorzieningen

In dit deel analyseren we de bereikbaarheid van de voorzieningen en de mobiliteit. Hiervoor is gekeken naar het fietsnetwerk (1), openbaar vervoer (2), auto (3) en de voorzieningen van Boekelo (4).

Boekelo afhankelijk van de auto, beperkt OV.

Boekelo ligt dichtbij de snelweg A35 en N18. Het is bereikbaar met de auto vanaf Enschede via de Boekelosestraat (zuid) en de Windmolenweg (noord), en vanaf Hengelo via de Kwinkelerweg.




Het is minder goed bereikbaar met openbaar vervoer. Hierdoor is bereikbaarheid per OV geen belangrijke criteria voor het afwegen van de verschillende uitbreidingslocaties. Er rijdt alleen elk uur een direct bus (lijn 506) tussen Boekelo en Station Enschede.

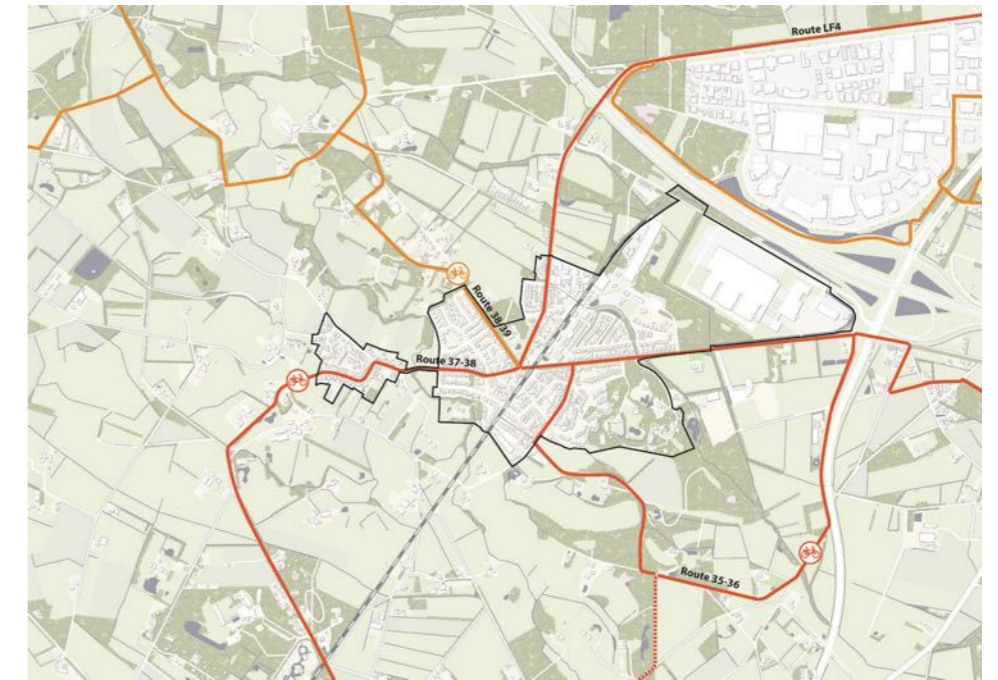
Bereikbaarheid functies in Boekelo

De meeste voorzieningen in Boekelo liggen geclusterd rond de Beckumerstraat.



Behoudens Tesinkweide liggen alle inbreidingslocaties op een comfortabele afstand van de voorzieningen (<500 m). Woningen voor empty-nesters en zorgbehoevenden zijn voor de locaties buiten de 500 m zone minder geschikt.

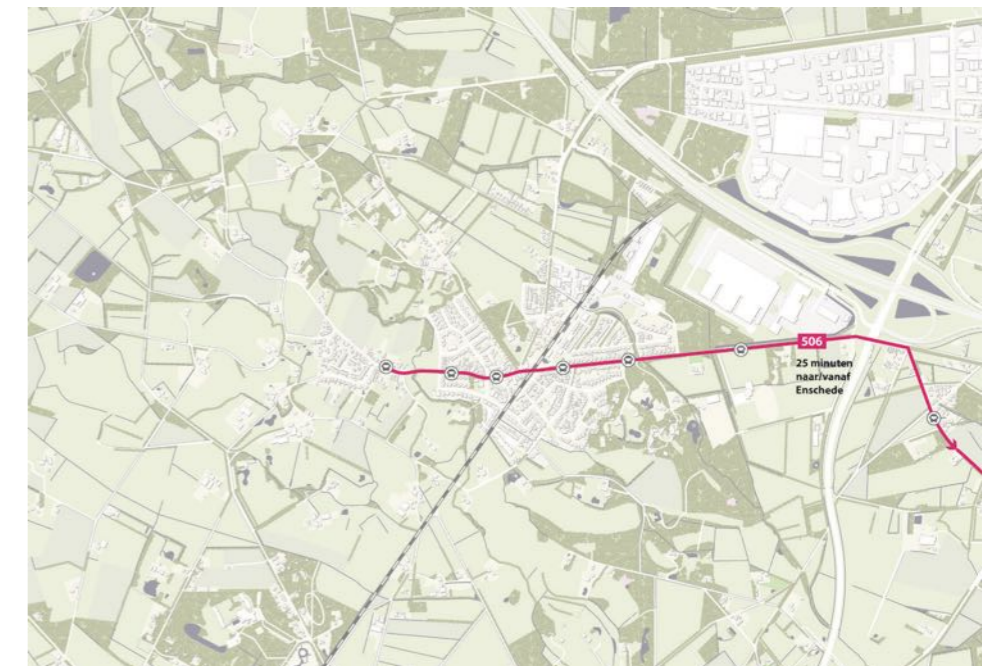
Fietsnetwerk

-  Bebouwde kom Boekelo
-  Hoofd fietsroute
-  Lokale fietsroute







Openbaar vervoer

-  Bushalte
-  Buslijn 506



Auto

-  Rijksweg (A35)
-  Provinciale weg (N18)
-  Lokale weg
-  Straat



Bereikbaarheid functies Boekelo

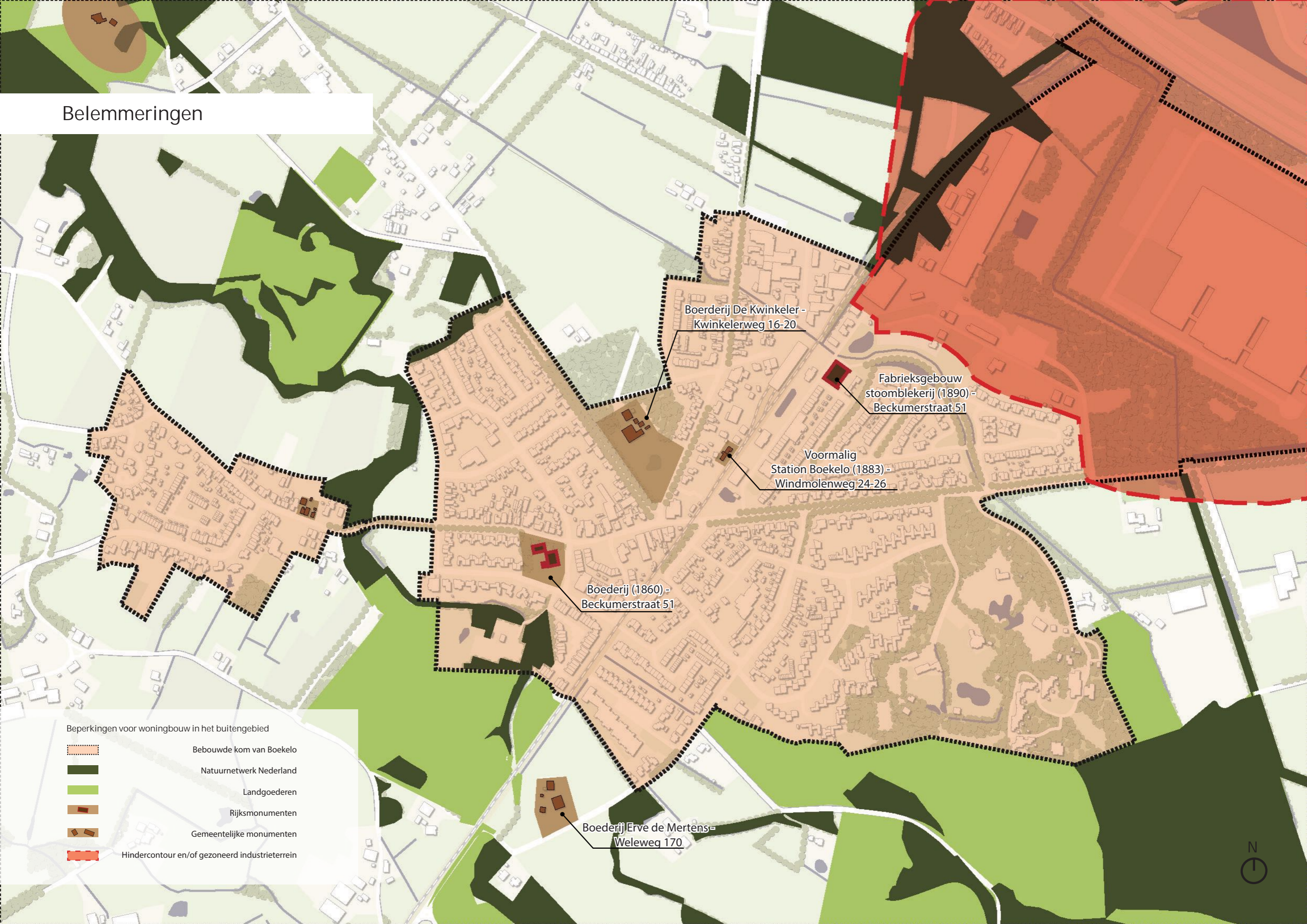


Functies in Boekelo

- | | |
|---|--------------------|
|  | Basisschool |
|  | Detailhandel |
|  | Gezondheidscentrum |
|  | Horeca |



Belemmeringen



Beperkingen voor woningbouw in het buitengebied

-  Bebouwde kom van Boekelo
-  Natuurnetwerk Nederland
-  Landgoederen
-  Rijksmonumenten
-  Gemeentelijke monumenten
-  Hindercontour en/of gezoneerd industrieterrein



Kaderkaart

Kaderkaart



Ruimtelijke kwaliteiten Boekelo

- Historische (lint)bebouwing
- Beekdalen
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Geluidscontouren en/of gezoneerd industrieterrein
- Groen (inclusief Natuurnetwerk en landgoederen)
- Historische boomlanen
- Twee kernen (dorp grens)



3. Vaststellen uitbreidingsbehoefte en quick-scan mogelijke uitbreidingslocaties en afweging

Potentiële capaciteit inbreidingslocaties en uitbreidingsbehoefte

Potentiële uitbreidingslocaties

Afwegingscriteria, afweging en voorkeurslocatie

- Alleen tijdig beschikbaarheid locaties meegenomen
Alleen locaties die op korte termijn beschikbaar zijn, zijn meegerekend in de voorziene woningbouwbehoefte. Omdat de quick-scan kijkt naar het accommoderen van de woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar is zijn alleen de tijdig beschikbaar gekomen locaties meegenomen.
- Seniorenwoningen zoveel mogelijk binnen de bebouwde kom
Voor senioren is nabijheid van voorzieningen belangrijk. Waar mogelijk zullen woningen binnen de bebouwde kom worden voorzien voor deze doelgroep.
- Locatie de Mans niet aangemerkt als inbreidingslocatie
De Mans is een monument en is zodoende niet aangemerkt als inbreidingslocatie. Potentieel zal het een maatschappelijke functie vervullen.

Conclusie:

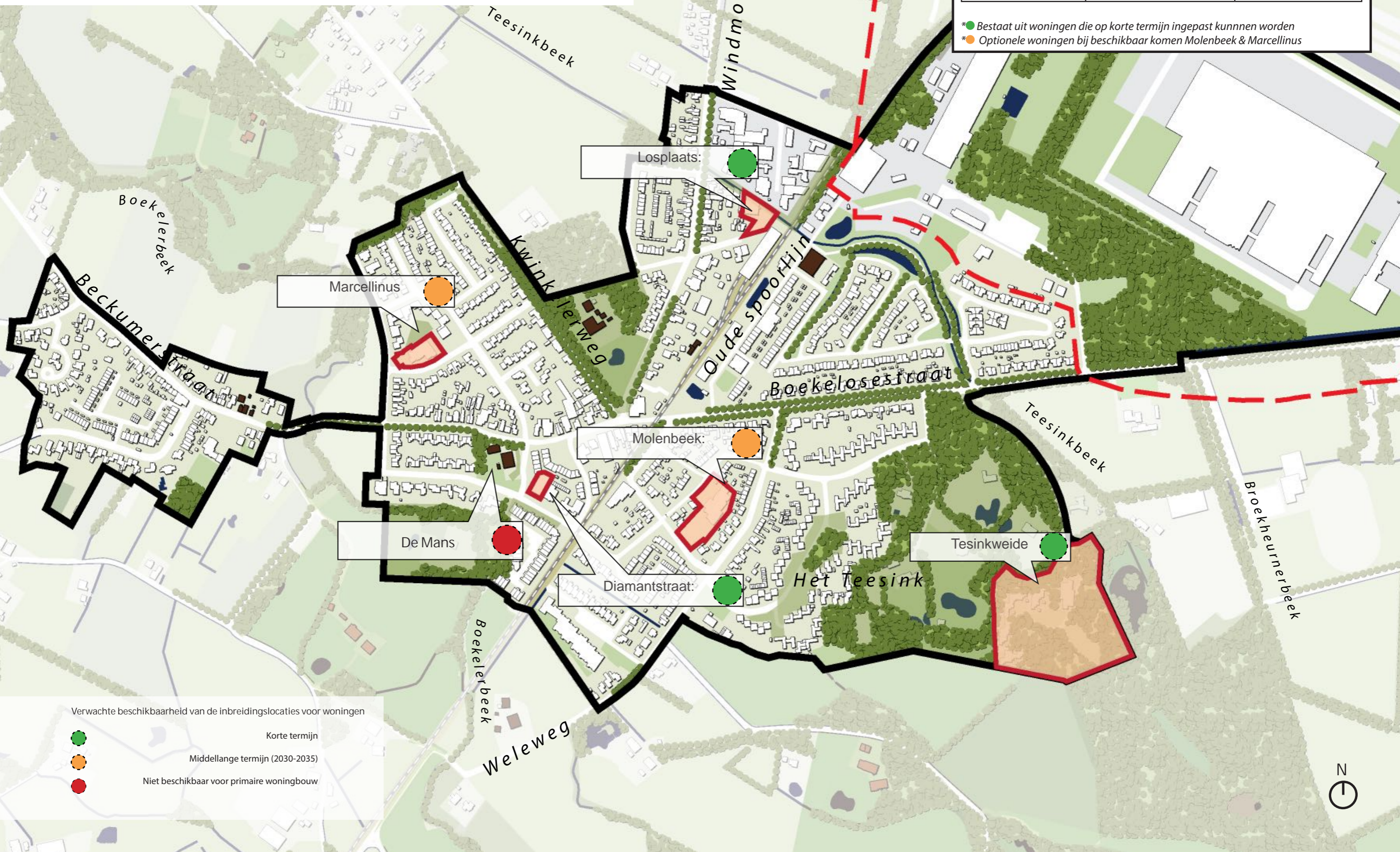
- Voor de komende 10 jaar kunnen er \pm 40 woningen worden ingepast in de bebouwde kom
- De uitbreidingsbehoefte is \pm 60-80 woningen

Voorziene woningen op basis van conceptuele verkaveling

De benodigde woningen zijn hieronder weergegeven:

| Benodigde woningen | Ingepaste woningen ●* | Tekort |
|------------------------|------------------------------------|---------------------|
| 105 (100-120) woningen | 35-40 (± 30 ●* optioneel) woningen | 70 (60-80) woningen |

*● Bestaat uit woningen die op korte termijn ingepast kunnen worden
 *● Optionele woningen bij beschikbaar komen Molenbeek & Marcellinus



Verwachte beschikbaarheid van de inbreidingslocaties voor woningen

- Korte termijn
- Middellange termijn (2030-2035)
- Niet beschikbaar voor primaire woningbouw

Eerste scan potentiële uitbreidingslocaties



Ruimtelijke kwaliteiten Boekelo

- Historische lintbebouwing
- Beekdalen
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Geluidscontouren en/of gezoneerd industrieterrein
- Groen (inclusief Natuurnetwerk en landgoederen)
- Historische boomlanen
- Twee kernen (dorp grens)
- Potentiële woningbouwlocatie
- Afgevalen woningbouwlocatie

3.3. Afwegingscriteria en afweging

Buiten de bebouwde kom is gekeken naar een zorgvuldige inpassing van de uitbreidingslocaties. Hiervoor zijn er verkavelingen gemaakt per uitbreidingslocatie. Deze verkavelingen geven een mogelijke uitkomst van de indeling van de locatie weer binnen de globale ruimtelijke kaders zodat er een afweging gemaakt kan worden tussen de verschillende uitbreidingslocaties.

De beschikbare capaciteit per locatie is hieronder weergegeven:

| Locatie | Woningen |
|-----------------|-----------|
| De Kwinkel | 100 - 120 |
| De Windmolenweg | 80 - 100 |
| De Zweede | 25 - 30 |

Bij het bepalen van het laadvermogen is gebruik gemaakt van een verdeling van laag, midden en hoog segment van 30-30-40 procent.

Uitgangspunten voor het afwegen van de uitbreidingslocatie

Er wordt woningbouw ontwikkeld op slechts één locatie in plaats van op meerdere locaties

Er is gekozen om op één locatie de uitbreidingsbehoefte te accommoderen zodat de dorpsrand op één plek veranderd in plaats van op meerdere locaties. Daarnaast bevordert het de haalbaarheid omdat middelen beter kunnen worden gebundeld. Dat betekent dat de andere uitbreidingslocaties afvallen.

Er is gebruik gemaakt van een kwalitatieve analyse

Om tot een weloverwogen beslissing te komen over de meest geschikte uitbreidingslocatie, is er een kwalitatieve analyse uitgevoerd. Hierbij zijn diverse criteria gebruikt die voor elke locatie zorgvuldig zijn afgewogen. Hieronder treft u een overzicht aan van de gebruikte criteria.

Afwegingscriteria voor de uitbreidingslocaties

Criteria

Landschap

1. *Inpassing in het Twentse landschap*
2. *Potentie om aan te sluiten bij landschappelijke structuren/versterken van structuren*
3. *Woonkwaliteit vanuit het omliggend landschap*

2. Bereikbaarheid

1. *Nabijheid centrum/diensten*
2. *Nabijheid uitvalwegen*

3. Stedenbouw

1. *Aansluiting dorspe structuur*
2. *Faseringsmogelijkheden*
3. *Capaciteit woningbouwlocatie*

4. Overige randvoorwaarden

1. *Afstand tot hindercontouren (geur en geluid)*
2. *Beschikbaarheid van locatie*

| Locatie | Woningen |
|-----------------|-----------|
| De Kwinkel | 100 - 120 |
| De Windmolenweg | 80 - 100 |
| De Zweede | 25 - 30 |

Onderzochte uitbreidingslocaties



3.3. Afwegingscriteria, afweging en voorkeurslocatie

De Kwinkel is de voorkeurslocatie voor uitbreiding van Boekelo. Op basis van de uitgevoerde kwalitatieve analyse is de Kwinkel als meest geschikte locatie aangemerkt voor de uitbreiding van het dorp Boekelo. Deze locatie biedt verschillende voordelen ten opzichte van de andere locaties. Allereerst biedt de locatie de mogelijkheid om in de nabijheid van het centrum te bouwen, wat van belang is voor het realiseren van woningen voor kwetsbare ouderen. Daarnaast heeft de locatie voldoende capaciteit en is het beschikbaar op korte termijn. Bovendien is het mogelijk om aan te sluiten op bestaande structuren van het jonge landschap en deze te versterken, waardoor er een aantrekkelijk woonmilieu kan worden gecreëerd met interessante doorkijkjes op het jonge ontginningslandschap. Een ander voordeel van de Kwinkel is dat de voorzieningen zich op relatief korte afstand bevinden.

De belangrijkste nadelen van de locatie de Windmolenweg en de Zweede zijn dat de Windmolenweg niet op korte termijn beschikbaar is en meerdere gebieden binnen deze locatie zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland, wat een belemmering vormt voor deze locatie. Bovendien is het minder aantrekkelijk aan te sluiten op het dorp door het bedrijventerrein tussen het dorpscentrum en de locatie.

De locatie de Zweede is slechts beperkt geschikt voor woningbouw vanwege de gedeeltelijke ligging binnen de hindercontouren van de brouwerij. Hierdoor kan deze locatie niet volledig voldoen aan de woningbouwbehoefte.

| Criteria | De Kwinkel | De Windmolenweg | De Zweede |
|---|--|--|--|
| Landschap | | | |
| 1. <i>Inpassing in het Twentse landschap</i> | Woningbouw kan goed worden geïntegreerd in het jonge ontginningslandschap door gebruik te maken van bestaande structuren en deze te versterken. Zoals door het creëren van nieuwe houtwallen en het creëren van aantrekkelijke, open doorkijkjes vanaf Kwinkelerweg en in te spelen op de aanwezigheid van de beek. Het landschap biedt voldoende aanleiding en er is voldoende ruimte voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu. Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland gebieden binnen de locatie. | De locatie biedt de mogelijkheid tot het versterken van het jonge ontginningslandschap door het creëren van - door houtwallen omzoomde - woningbouw. De nabijheid van kleinschalige bossen, wandelpaden en de (ongebruikte) spoorlijn biedt aanleiding voor het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu. Vanaf de locatie zijn voor langzaam verkeer meerdere aantrekkelijke routes mogelijk naar het omliggende landschap. Meerdere gebieden zijn binnen deze locatie aangewezen als Natuurnetwerk Nederland, wat een belemmering vormt voor deze locatie. | De locatie ligt in het oude landschap. Door de begrenzing van de locatie aan de zuidzijde door de Military en de MFA de Zweede is de aansluiting op het landschap beperkt. Belangrijke structuren zijn de Boekelosestraat en de bestaande houtwallen. Woningbouw biedt aanleiding om deze structuren te versterken, echter door de geïsoleerde ligging zal het bestaande landschap beperkt kunnen bijdragen aan het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu. Vanaf de locatie zijn voor langzaam verkeer een beperkt aantal aantrekkelijke routes mogelijk naar het omliggende landschap. Een nieuwe route naar Teesinkweide kan de aansluiting versterken. Gebied langs de Teesinkbleekweg is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland, dat zal een belemmering vormen voor de ontwikkeling. |
| 2. <i>Potentie om aan te sluiten bij landschappelijke structuren/ versterken van structuren</i> | | | |
| 3. <i>Woonkwaliteit vanuit het omliggend landschap</i> | | | |
| 2. Bereikbaarheid | | | |
| 1. <i>Nabijheid centrum/diensten</i> | Locatie ligt op loopafstand van het hart van het dorp en is daardoor ook meer geschikt voor o.a. ouderen. De locatie is goed bereikbaar per auto. Vanaf de locatie zijn meerdere uitvalswegen mogelijk. Voor de auto zijn dat inprikkers vanaf de Windmolenweg. Naast routes naar de Windmolenweg, kan een langzaamverkeersverbinding met de Kwinkelerweg een aantrekkelijke verbinding zijn van de locatie met het centrum van het dorp en omliggende landschap. | Locatie ligt ook op loopafstand van het hart van het dorp maar wel op grotere afstand dan de locatie Kwinkel. De locatie is goed bereikbaar per auto. Vanaf de locatie zijn er meerdere uitvalswegen mogelijk vanaf de Windmolenweg. Naast de route vanaf de Windmolenweg, kan een nieuw wandelpad langs de spoorlijn een aantrekkelijke verbinding zijn vanaf deze locatie naar het dorp. | Locatie ligt verder weg van het hart van het dorp en is daarom minder aantrekkelijk voor ouderen. Locatie is goed bereikbaar per auto. Vanaf de locatie zijn er meerdere uitvalswegen mogelijk naar de Boekelosestraat. Er zijn geen andere aansluitingen met het dorp. Een nieuw langzaam verkeersroute naar Teesinkweide kan de verbondenheid met het dorp versterken. |
| 2. <i>Nabijheid uitvalswegen</i> | | | |
| 3. Stedenbouw | | | |
| 1. <i>Aansluiting dorspe structuur</i> | Locatie is logisch en aantrekkelijk aan te sluiten met het centrum van het dorp. Voor een aantrekkelijke verbinding met dit centrum is het behouden van open landschappelijke verbindingen tussen de woningbouwlocatie en het centrum aan te bevelen, zodat het landschap het dorps karakter kan blijven versterken. | De locatie is minder aantrekkelijk aan te sluiten op het dorp door het bedrijventerrein tussen het dorpscentrum en de locatie. Hierdoor is de locatie minder aantrekkelijk voor woningbouw. | De locatie is alleen vanaf de Boekelosestraat verbonden met het dorp. Dit is een logische en aantrekkelijke aansluiting, maar verder ligt de locatie meer geïsoleerd doordat het ingeklemd is tussen de Boekelosestraat en de Military en sportvelden met de Multifunctionele Accommodatie. Hierdoor is de locatie minder aantrekkelijk voor woningbouw. |
| 2. <i>Capaciteit woningbouwlocatie</i> | 100-120 wooneenheden | 80-100 wooneenheden | 25-30 wooneenheden |
| 3. <i>Faseringsmogelijkheden</i> | De Kwinkel biedt mogelijkheden om de ontwikkeling gefaseerd te realiseren. Door gebruik te maken van de natuurlijke tweedeling in het gebied (onder en boven de beek). Er is voldoende capaciteit van de locatie. | De Windmolenweg biedt de mogelijkheid om de ontwikkeling te faseren vanwege de twee met houtwallen omzoomde kamers, daarnaast biedt de locatie voldoende capaciteit. | De locatie heeft onvoldoende capaciteit en daardoor is fasering niet aan de orde. |
| 4. Overig | | | |
| 1. <i>Afstand tot hindercontouren (geur en geluid)</i> | Geen hindercontouren | Beperkte hindercontouren vanuit gezoneerd industrieterrein (geluid) ten oosten van de locatie | Grote impact hindercontouren vanuit gezoneerd industrieterrein met de brouwerij (geur & geluid) alsmede de sportvelden met de multifunctionele accommodatie (geluid). |
| 2. <i>Beschikbaarheid van locatie</i> | De locatie is naar verwachting (deels) op korte termijn beschikbaar voor woningbouw | De locatie is naar verwachting niet op korte termijn beschikbaar voor woningbouw. | De locatie is naar verwachting (deels) op korte termijn beschikbaar voor woningbouw |

Voorkeurslocatie



4. Ruimtelijke randvoorwaarden voorkeurslocatie

4.1. Globaal ruimtelijk kader voorkeurslocatie

Zet het jonge ontginningslandschap centraal in de ontwikkeling bij de Kwinkel.

Bij de ontwikkeling van de Kwinkel dienen we rekening te houden met het herstellen en aanvullen van de landschappelijke structuren, zoals de houtwallen. We moeten ook streven naar een meer losse setting met een schijnbare toevalligheid die dorps aandoet, volgens de thema's van de welstandsnota vrije landelijke bebouwing in het nieuwe landschap (augustus, 2016).



De ontwikkeling van de Kwinkel dient recht te doen aan het jonge ontginningslandschap. Het landschap wordt gekenmerkt door rechte lijnen en een open karakter dat tot uiting komt in grote velden omzoomd door houtwallen. Op de grens van de Kwinkel is het oude kleinschalig landschap met gebogen lijnen en een landgoed met bos.



De Kwinkelerweg scheidt het jonge landschap met de rechte lijnen van het oude landschap met gebogen lijnen.

Globaal ruimtelijk kader voorkeurslocatie

Korte routes tussen de noord en zuid alleen voor langzaam verkeer om actieve mobiliteit te stimuleren

Creëren van kamers die passen bij het jonge ontginningslandschap

Behoud afstand tot het rode dorp (zichtlijnen)

Ontsluiting via windmolenweg

Zichten vanaf het lint op het open landschap behouden

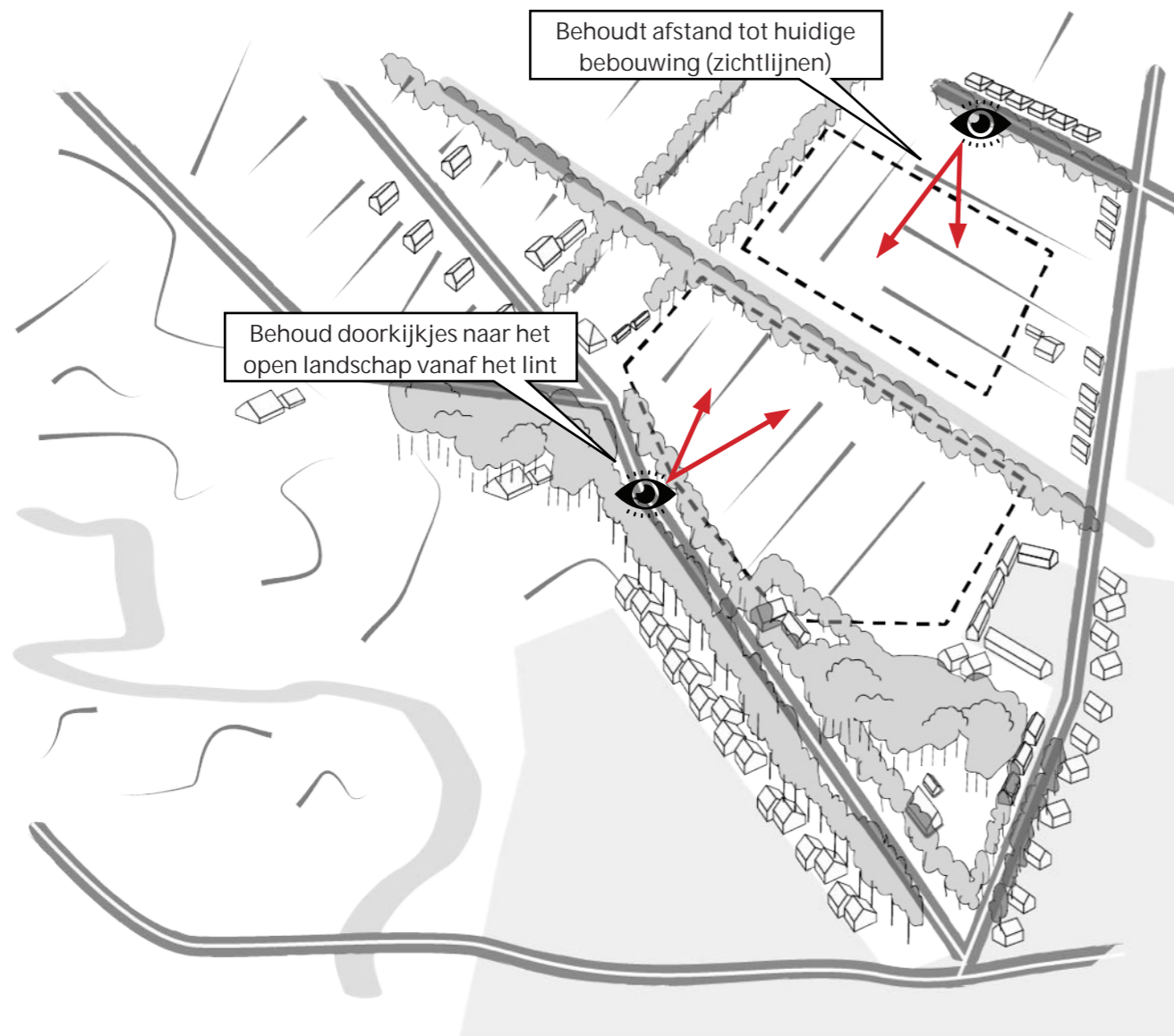
Globale ruimtelijke randvoorwaarden woningbouw De Kwinkel

-  Mogelijke nieuwe houtwallen
-  Bestaande bossen/houtwallen
-  Hoofdontsluiting
-  Bebouwing

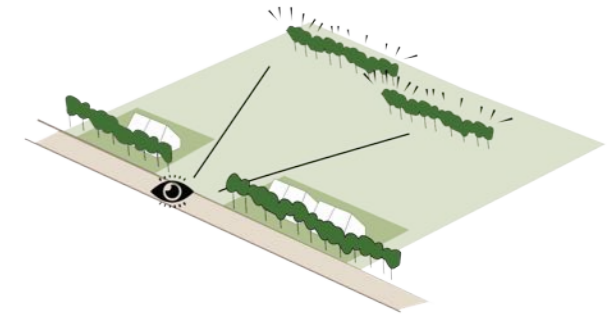
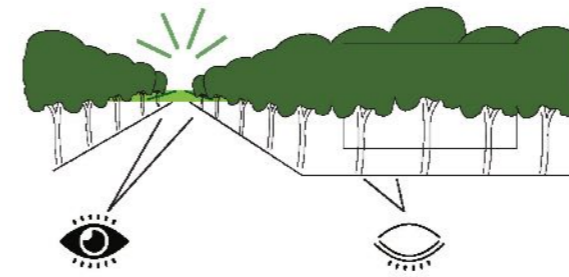


4.2. Ruimtelijke randvoorwaarden voorkeurslocatie

Behoud de relatie tussen het dorp en het landschap.



Houd rekening met de uitzichten vanaf het lint en de bestaande bebouwing op het open landschap.

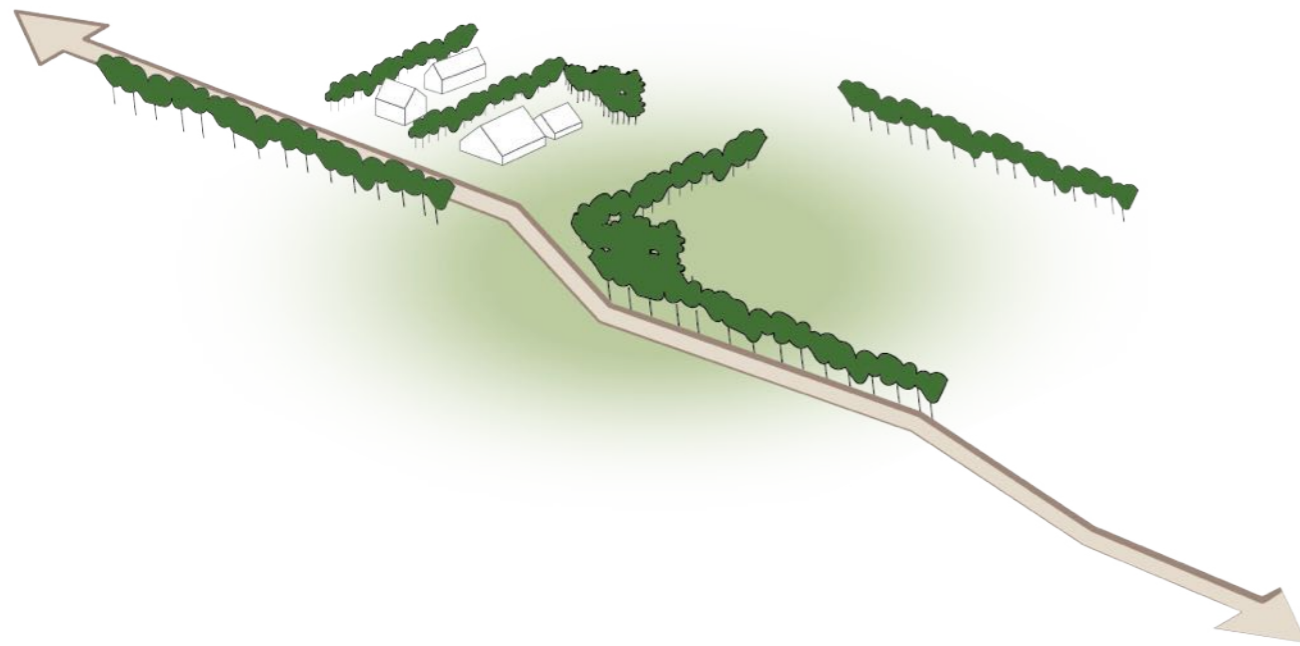


Door op bewuste locaties (met name linten) doorkijkjes naar het omliggende open landschap te maken kan deze worden ervaren.



Bestaande doorkijk vanaf de Kwinkelerweg op de weide en houtwallen

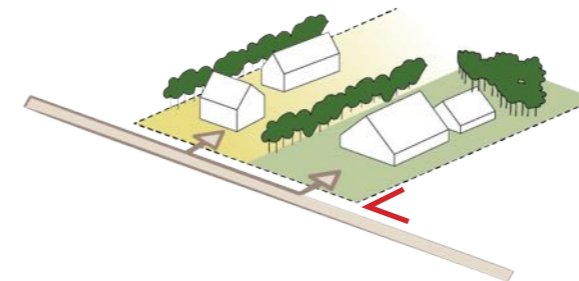
Maak gebruik van de bestaande kwaliteiten van de dorpse en landelijke linten en pas gebiedseigen beplanting toe.



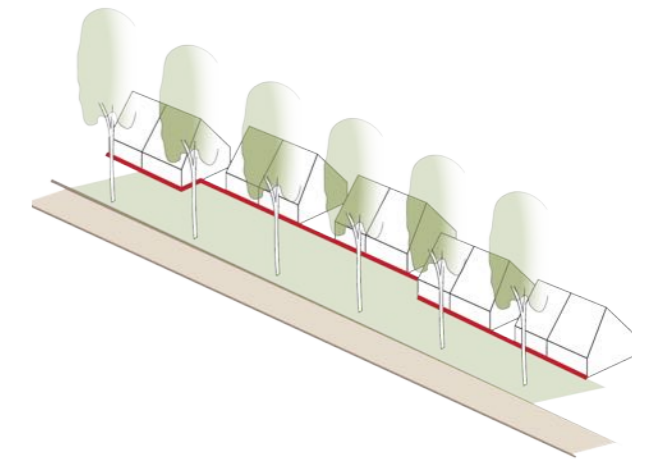
Het jonge ontginningslandschap wordt gekenmerkt door rechte lijnen en een afwisseling van open en gesloten landschap. Ontwikkel wegenstructuur van rechte lijnen en knikken passend bij het jonge ontginningslandschap.



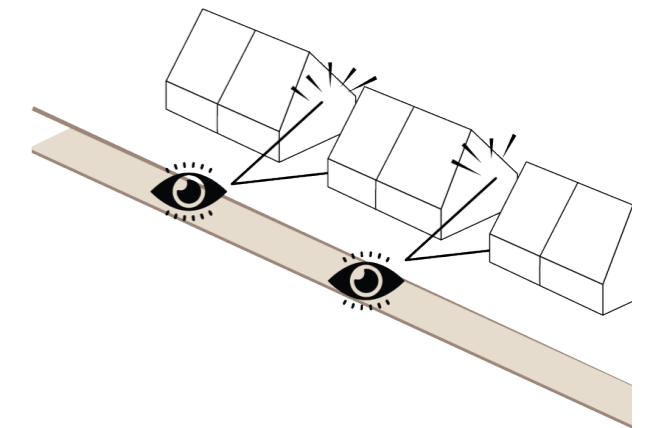
Refereer naar de bestaande linten met smalle dorpse (klinker)wegen die kunnen worden gedeeld door fiets- en gemotoriseerd verkeer. Voorzie gescheiden voetpaden. Flankeer wegen met groenstroken en gebiedseigen bomen.



Positioneer de bebouwing haaks op het lint zoals in het jonge ontginningslandschap.

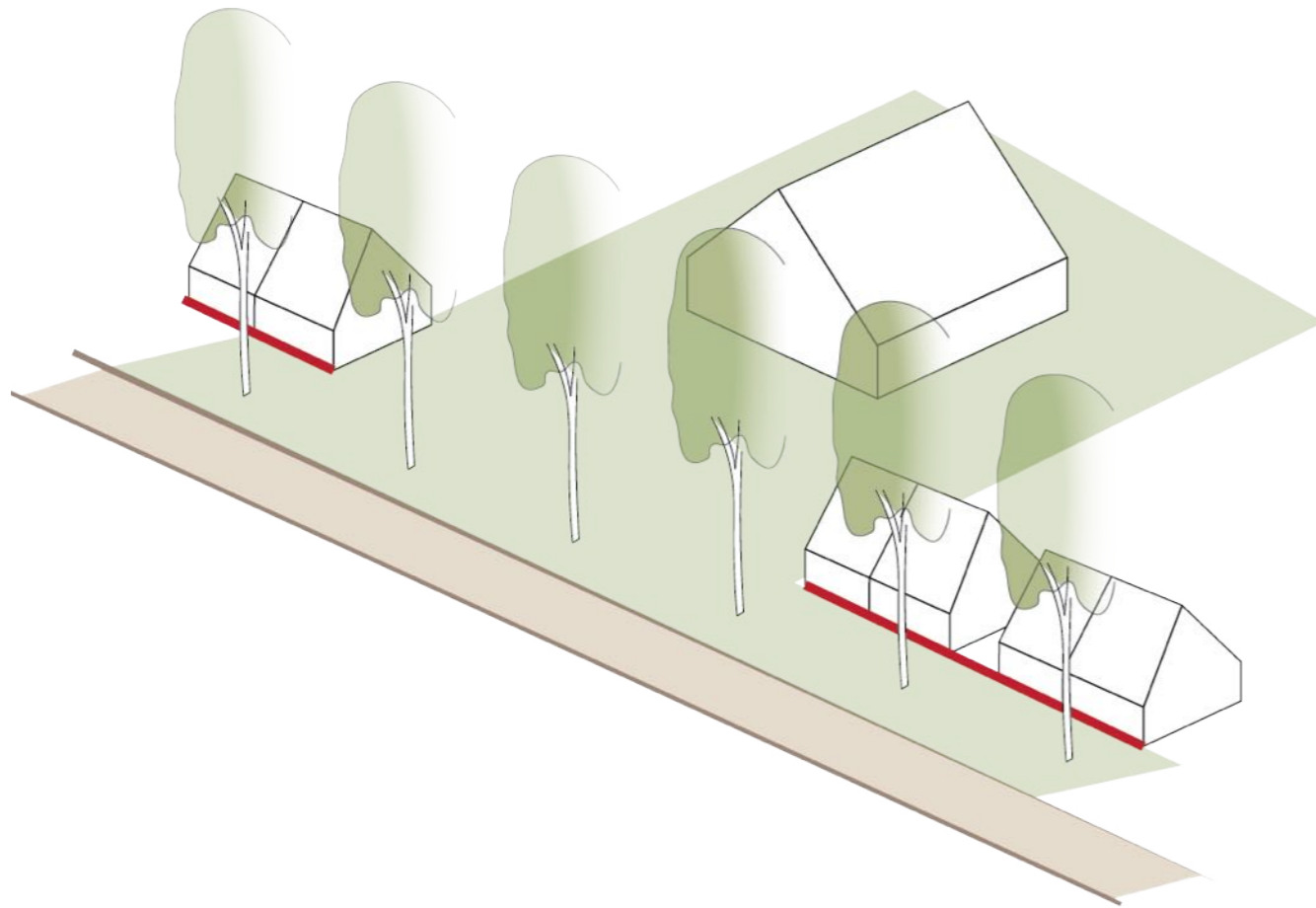


Zoek afwisseling. Leg de rooilijnen terug en laat het georganiseerd verspringen. Voldoende kavelruimte zorgt voor een dorpse brede strook groen langs de gevel.



Maak geen lange rijtjes maar dorpse linten waar lucht tussen de bebouwing zit.

Grote gebouwen hebben een eigentijdse streekeigen kenmerken.



Grote gebouwen kunnen prima worden ingepast in het dorp. Maak voor appartementen en grote gebouwen een eigentijdse vertaling van het streekeigen Twentse erf. Zet grote gebouwen op een ruime kavel en dieper terug zodat hier ook lucht en ruimte ontstaat en zorg voor eenvoudige volumes.



Eenvoudige volumes op een ruime kavel langs de Kwinkelerweg

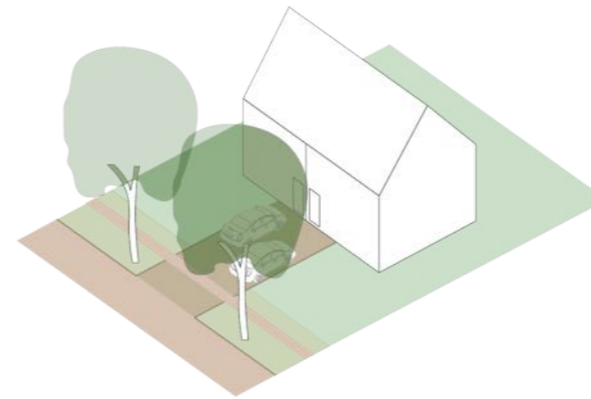


Een eigentijdse vertaling van een boeren erf (ORGA architecten, Westbroek) bestaande uit eenvoudige volumes

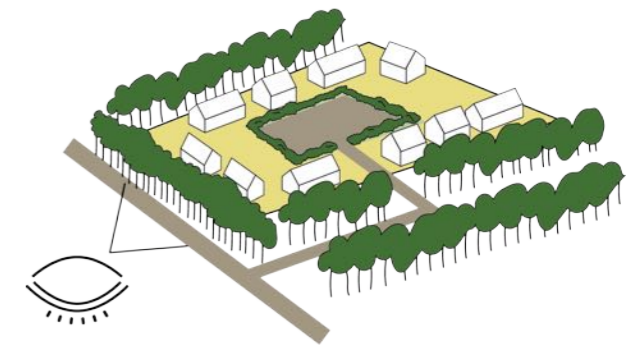
Geen ruimte voor stadse fratsen. Openbare ruimte dorps houden door te parkeren op eigen erf of verborgen achter de woningen.



Parkeren op eigen erf zoals op de Kwinkelerweg



Houd de openbare dorps door te parkeren op eigen erf.



Of plaats het parkeren in binnenhoven. Hierdoor blijft het beperkt tot de semi-publieke ruimte en blijven de straten dorps.

5. Conclusie

De Kwinkel is de voorkeurslocatie voor uitbreiding van Boekelo.

- Het onderzoek is uitgevoerd om geschikte locaties te vinden voor woningbouw in Boekelo op basis van de woningbehoefte van het Woningbouwprogramma Boekelo.
- De focus ligt op huisvesting voor starters en senioren in het dorp voor de komende 10 jaar.
- Het doel is om eerst de woningbehoefte in het dorp zelf te faciliteren.
- Uitbreiding is nodig om de resterende woningbehoefte op te vangen.
- Voor de uitbreiding van Boekelo is gezocht naar één locatie die de resterende woningbehoefte kan huisvesten.

- De Kwinkel is aangewezen als meest geschikte locatie voor uitbreiding van het dorp Boekelo.
- Deze locatie biedt verschillende voordelen ten opzichte van andere locaties:
 - Ten eerste biedt het de mogelijkheid om dichtbij het centrum te bouwen, wat belangrijk is voor het realiseren van woningen voor kwetsbare ouderen en het vitaal houden van voorzieningen;
 - Ten tweede heeft het voldoende capaciteit en is het op korte termijn beschikbaar.
- De locatie Windmolenweg is niet op korte termijn beschikbaar en meerdere gebieden binnen deze locatie zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland, wat een belemmering vormt voor deze ontwikkeling.
- Ook is het minder aantrekkelijk om aan te sluiten op het dorp vanwege het bedrijventerrein tussen de dorpskern en de locatie.
- De locatie Zweede is slechts gedeeltelijk geschikt voor woningbouw vanwege de gedeeltelijke ligging binnen de hindercontouren van de brouwerij. Hierdoor kan deze locatie niet volledig voorzien in de woningbehoefte.

- Bij de ontwikkeling van Kwinkel moet het jonge ontginningslandschap centraal staan. De gegeven ruimtelijke principes kunnen gebruikt worden als basis voor het opstellen van het ruimtelijk handelingskader voor de ontwikkeling van Kwinkel.