

Quick-scan ruimtelijke afweging potentiële woningbouwlocatie Boekelo

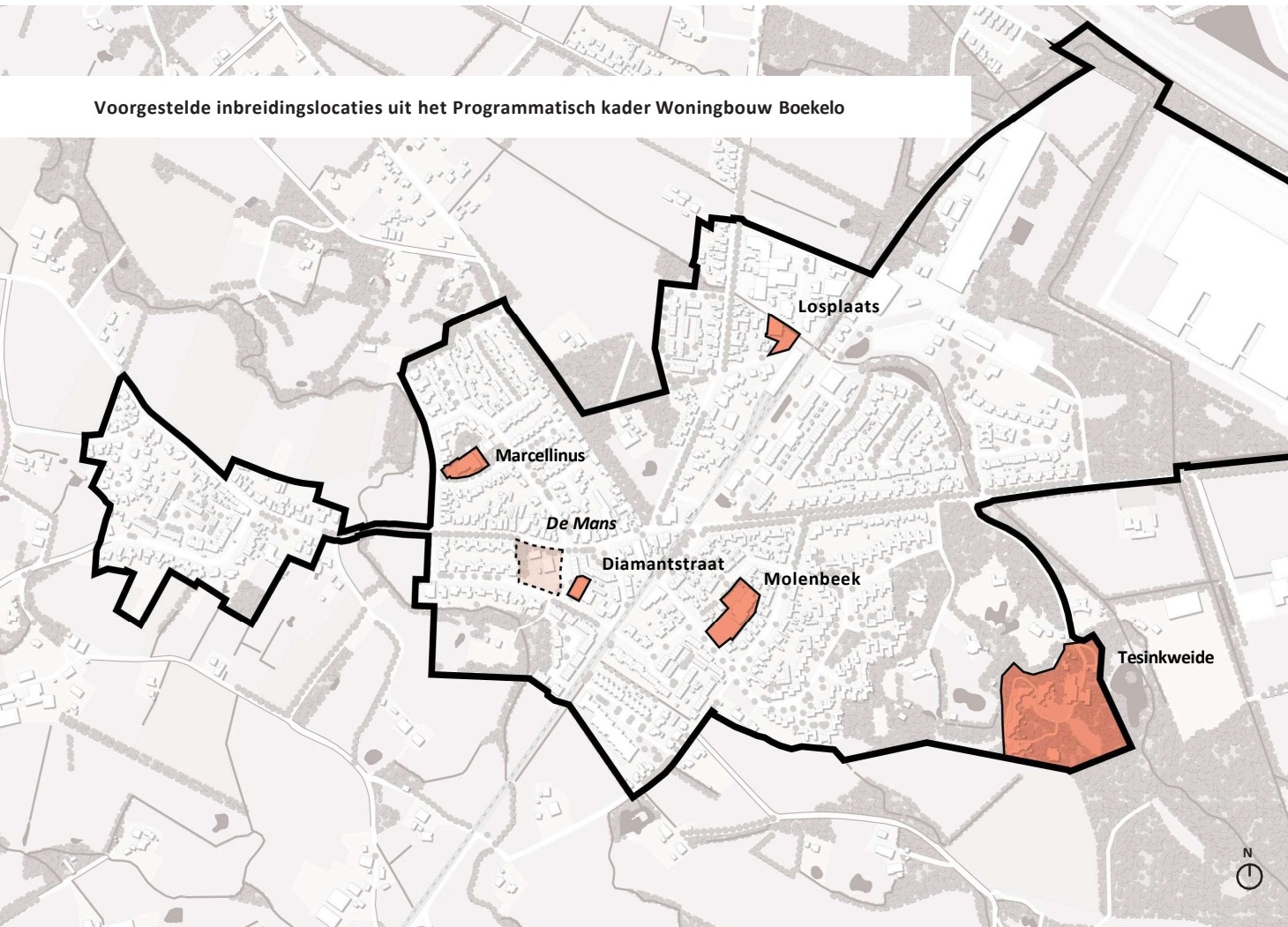


Quick-scan ruimtelijke afweging potentiële woningbouwlocatie Boekelo

1. Aanleiding en onderzoeksopzet
2. Ruimtelijke analyse Boekelo  Kaderkaart tbv de keuze voor woningbouwlocatie
3. Vaststellen uitbreidingsbehoefte en quick-scan mogelijke uitbreidingslocaties
4. Conclusie
5. Ruimtelijke randvoorwaarden voorkeurslocatie

1. Aanleiding en werkproces

Droom van Boekelo en voorgestelde woningbouwlocaties



Programmatisch kader Woningbouw Boekelo



Programmatisch kader woningbouw boekelo

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/m²Min. 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.)Knarrehof (kansen voor woongemeenschap)	Dicht bij winkels en voorzieningen (<500 m)
Zorgbehoevenden	>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



1. Aanleiding en werkproces

Werkproces

1

Globale (ruimtelijke analyse) 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.

Ruimtelijke analyse → Kaderkaart

Unieke kwaliteiten van Boekelo in beeld brengen als uitgangspunt bij in en uitbreiding:

- Cultuurhistorische ontwikkeling
- Ruimtelijke kwaliteiten
- Mobiliteit en voorzieningen
- Belemmeringen

Cultuurhistorische en landschappelijke ontwikkeling

Ontwikkeling van het dorp

Een ruimtelijke verbeelding van de groei van Boekelo door de jaren heen.

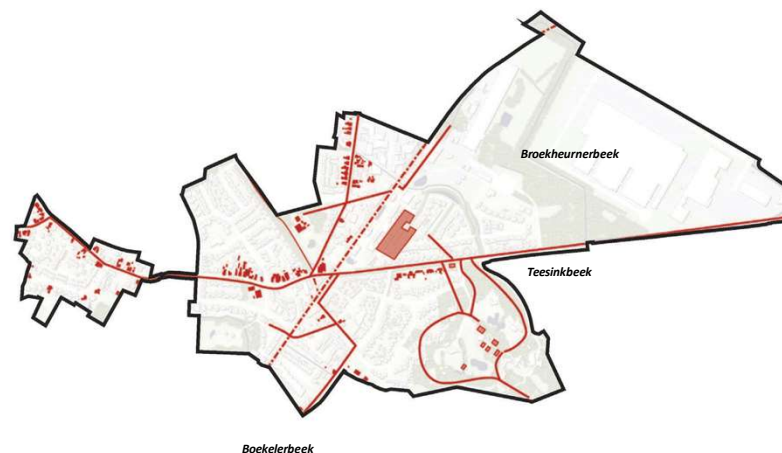
Zo zien we hoe het dorp is gegroeid van een agrarische gemeenschap onder invloed van de aanwezigheid van beken, naar een kern met industrie, naar een periode van autonome groei met toerisme als aanzuigende factor.

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.

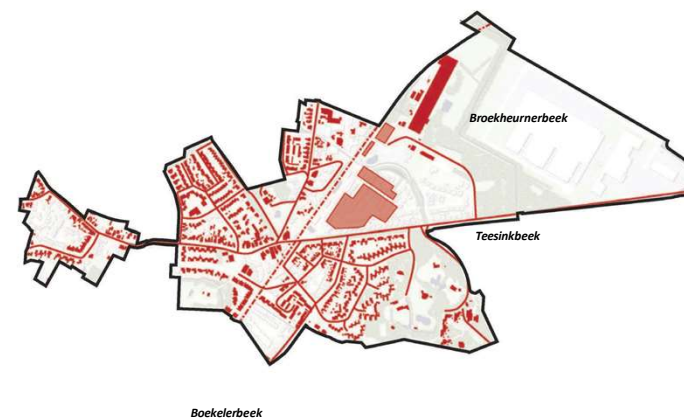
Legenda

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

1888-1930



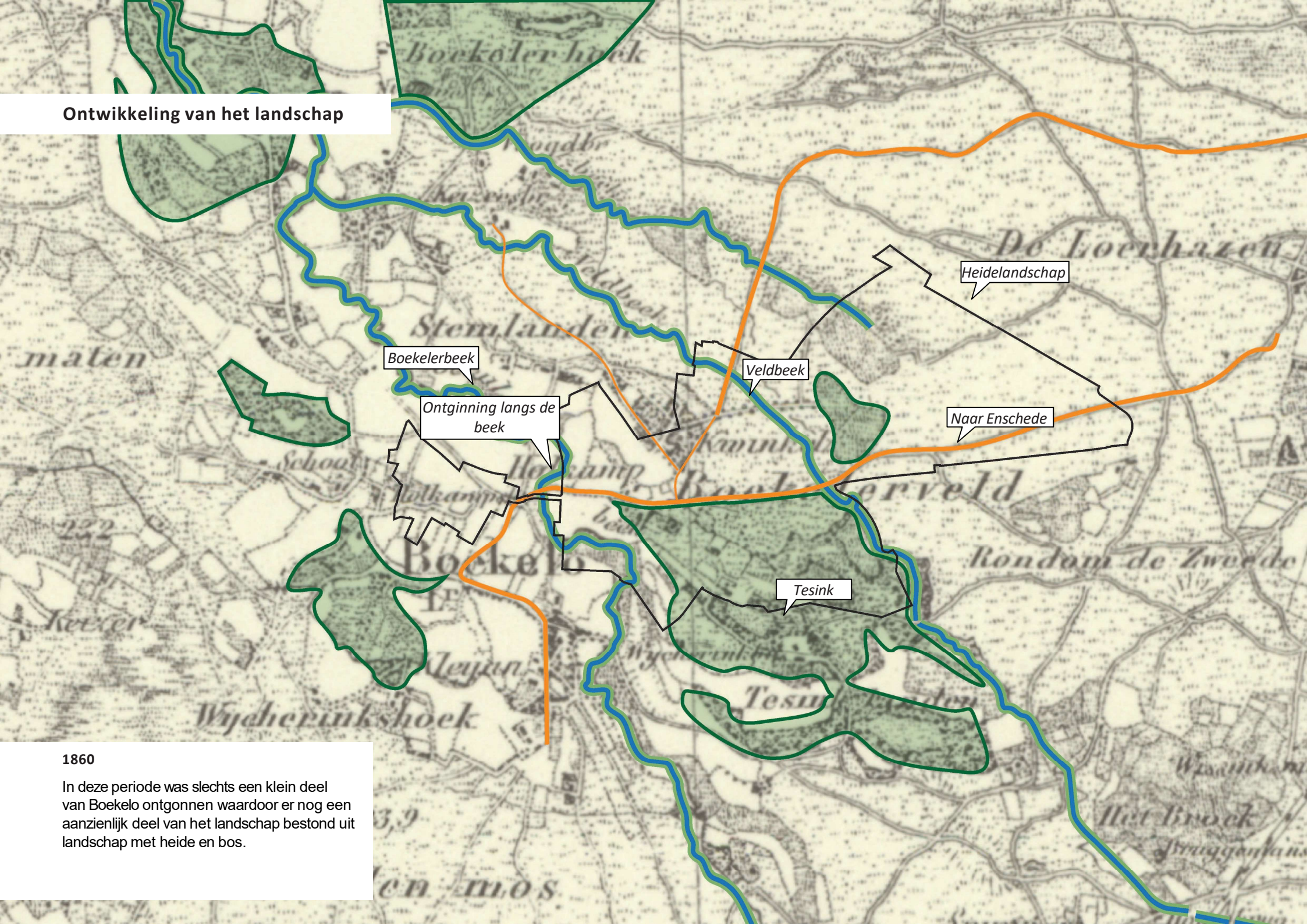
1930 - 1980



1980 - 2020

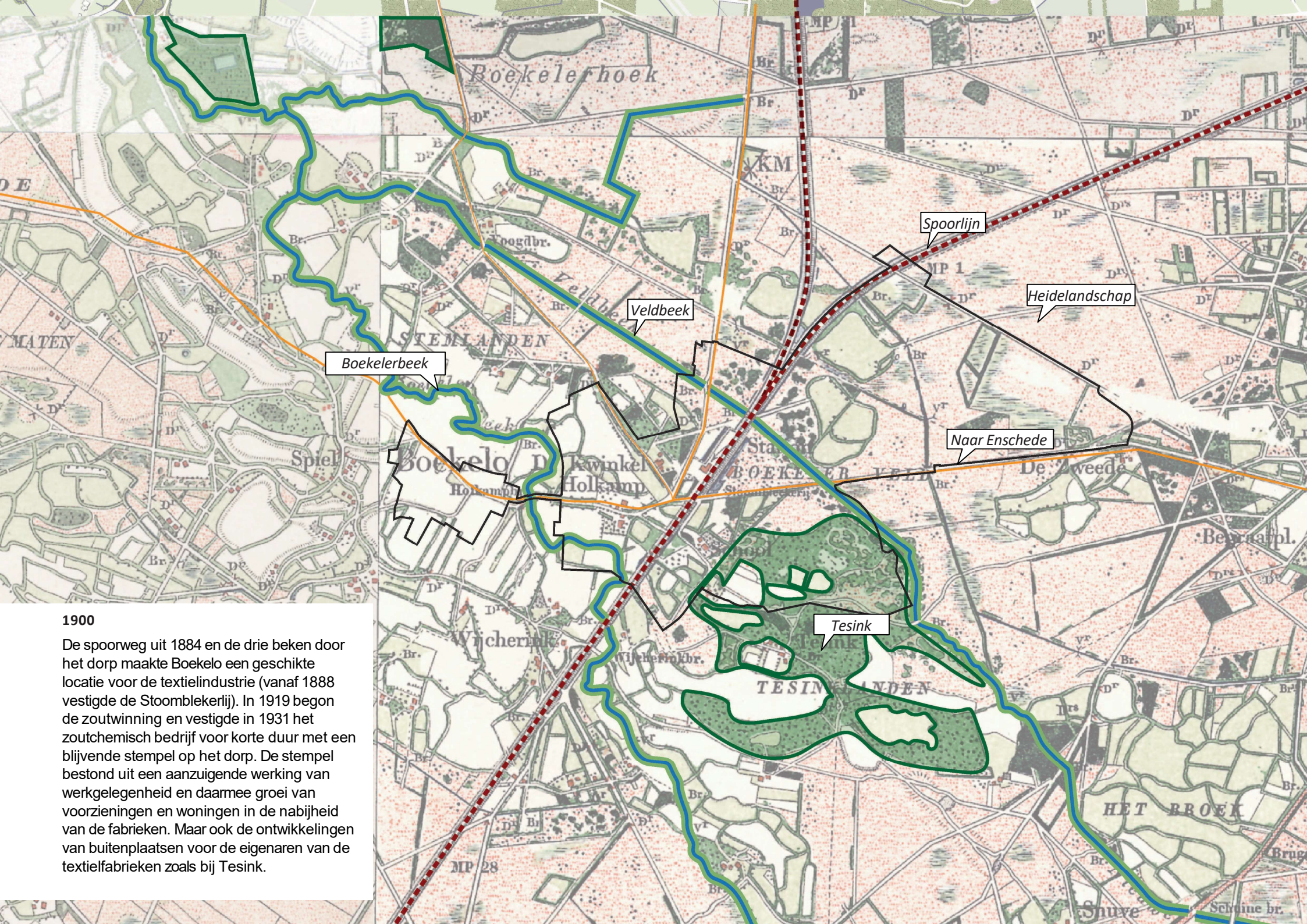


Ontwikkeling van het landschap



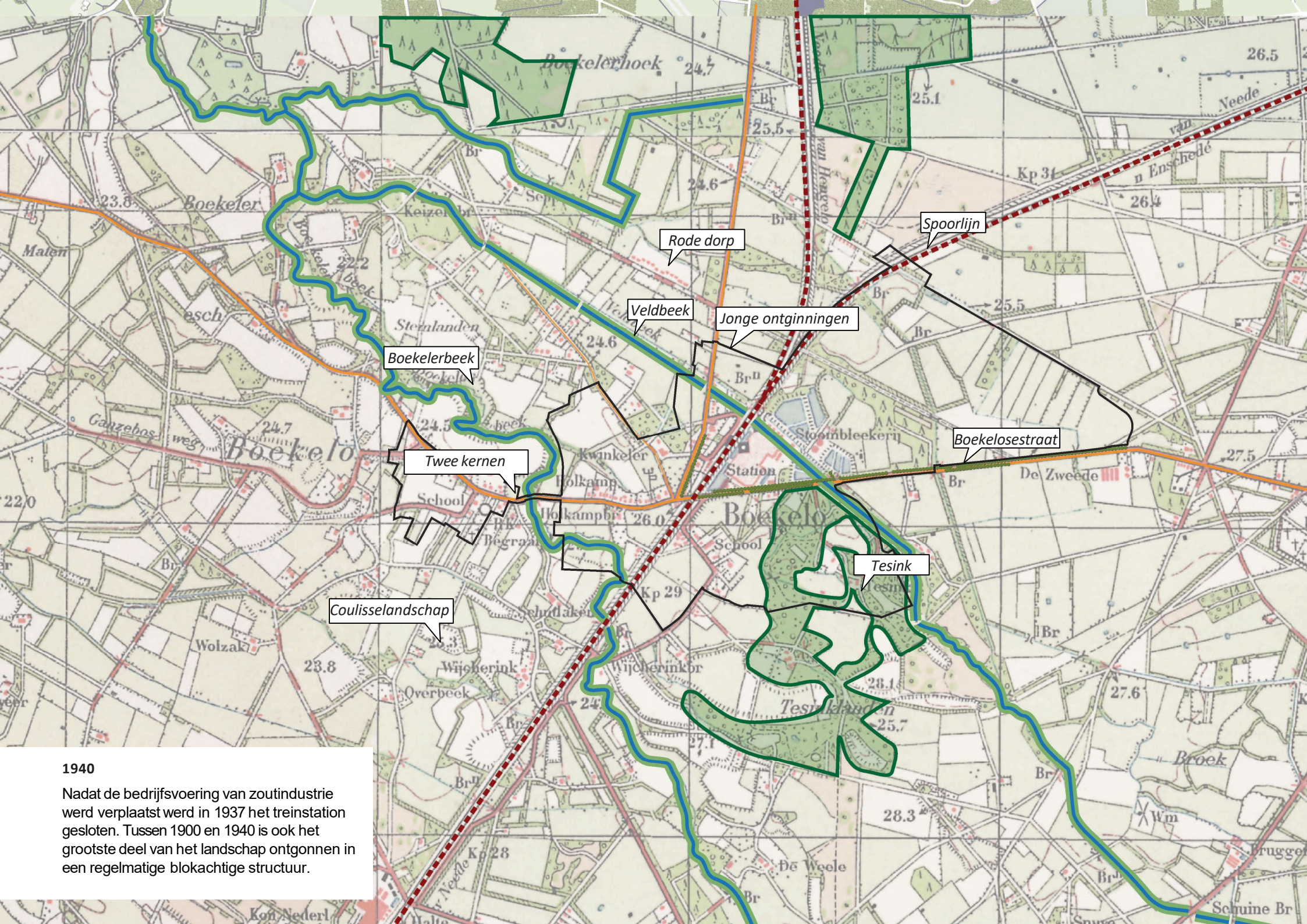
1860

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 textielfabrieken 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.

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:

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.

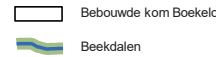
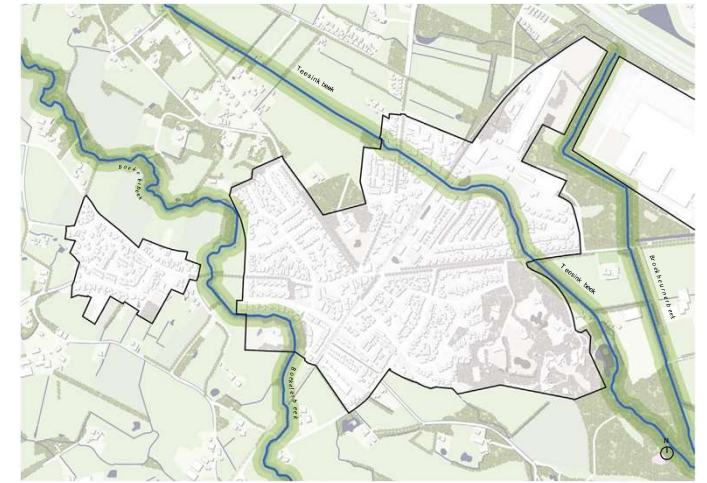
2. Landgoederen

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. Ook de beken hebben een ruimtelijk-structurerende waarde. In het bijzonder vormt de Boekelerbeek een scheidend element tussen de twee dorpskernen.

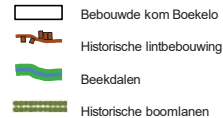
Beekdalen



Langoederen en natuurnetwerk



Lanen, lintbebouwing en beken



Ruimtelijke kwaliteiten Boekelo



Mobiliteit en voorzieningen

Analyse van de bereikbaarheid van de voorzieningen en de mobiliteit. Hiervoor is gekeken naar:

1. Fietsnetwerk
2. Openbaar vervoer
3. Auto
4. Voorzieningen

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. Auto

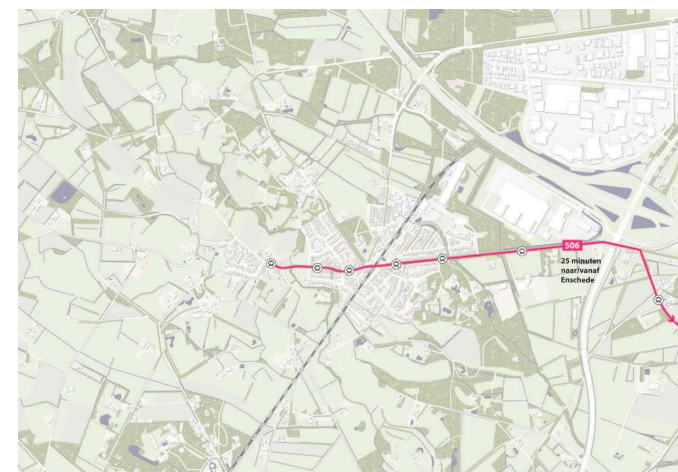
Fietsnetwerk

- Bebouwde kom Boekelo
- Hoofd fietsroute
- Lokale fietsroute



Openbaar vervoer

- Bushalte
- Buslijn 506



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



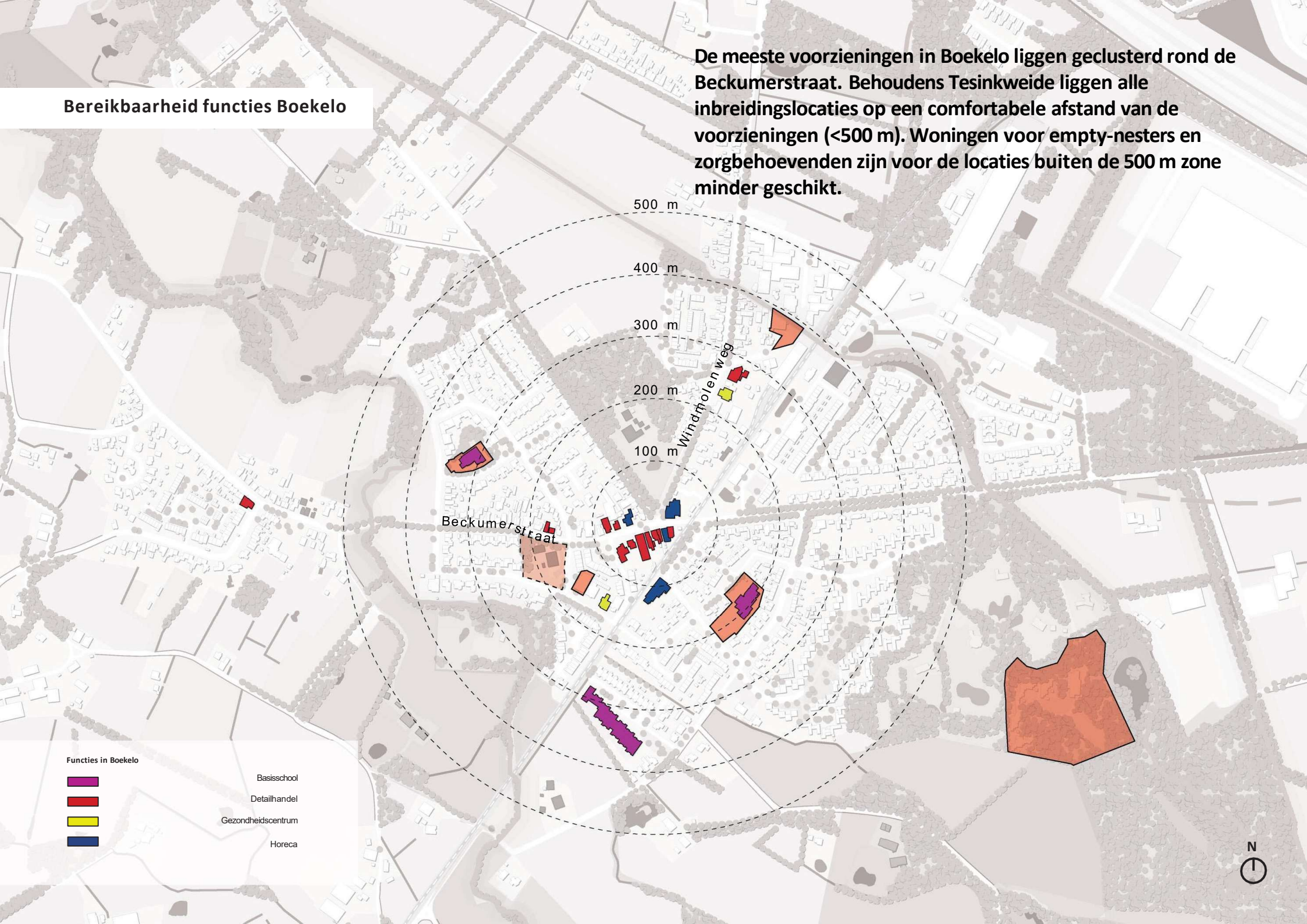
Bereikbaarheid functies Boekelo

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.

Functies in Boekelo



Basisschool
Detailhandel
Gezondheidscentrum
Horeca



Belemmeringen voor woningbouw



Kaderkaart



Coulisseandschap

Jong ontginningslandschap

Scheiding twee kernen

Kleinschalig Bedrijfsterrein

Wonen en werken

Grolsch fabriek

Entree van Boekelo

Military Boekelo

Oude landschap

Oude landschap

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

I

- **Alleen tijdig beschikbaarheid locaties meegenomen**

Quickscan kijkt naar periode 10 jaar

- **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.

Conclusie:

- **Voor de komende 10 jaar kunnen er $\pm$ 40 woningen worden ingepast in de bebouwde kom, met de kennis van nu!**
- **De uitbreidingsbehoefte is $\pm$ 60-80 woningen**

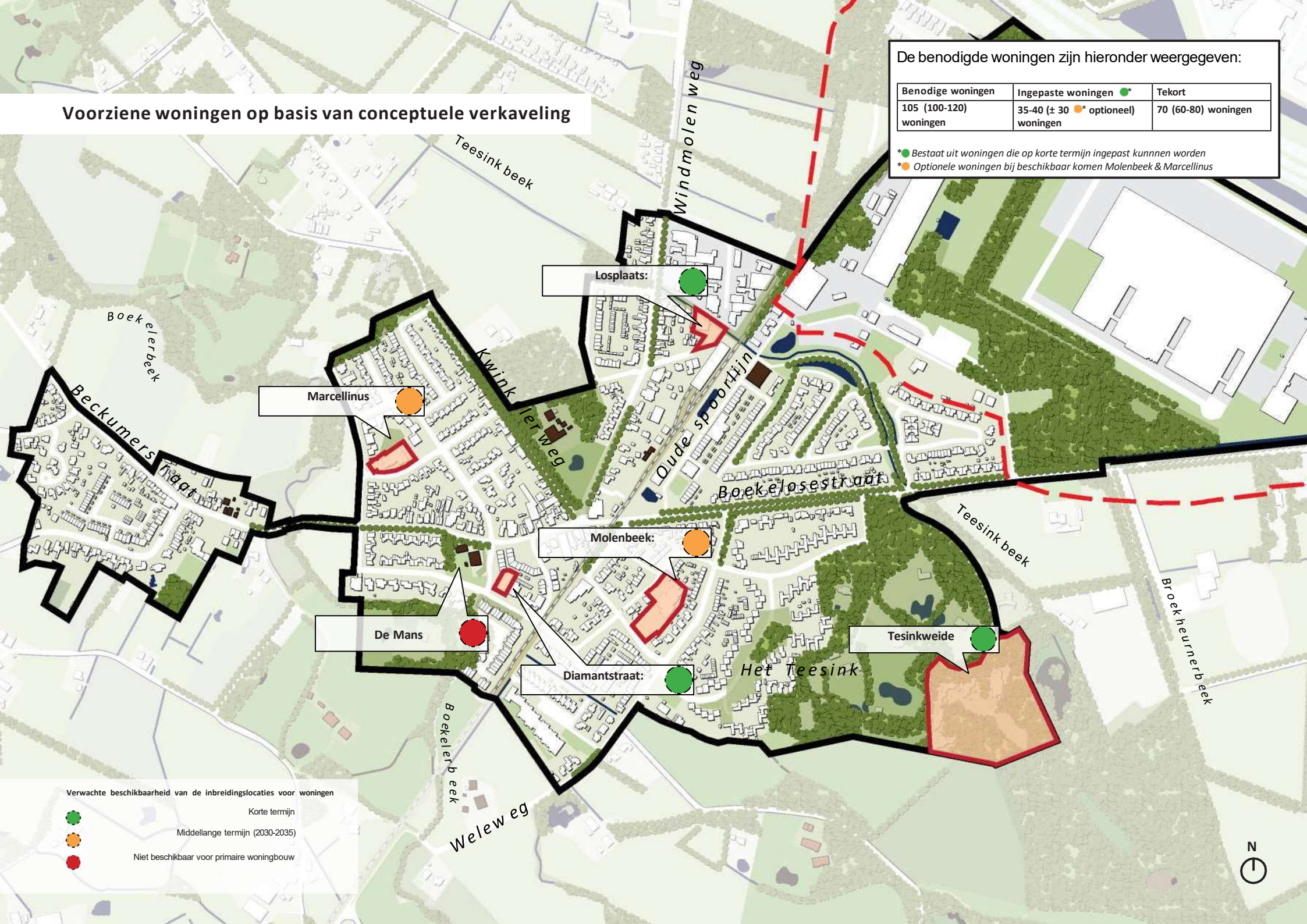
Voorziene woningen op basis van conceptuele verkaveling

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

Afwegingscriteria en afweging

Uitgangspunten voor het afwegen van de uitbreidingslocatie

- **Er wordt woningbouw ontwikkeld op slechts één locatie in plaats van op meerdere locaties**
 - * de dorps- rand op één plek veranderd in plaats van op meerdere locaties.
 - * daarnaast bevordert het de haalbaarheid omdat middelen beter kunnen worden gebundeld.
- **Er is gebruik gemaakt van een kwalitatieve analyse**
 - * Hierbij zijn diverse criteria gebruikt die voor elke locatie zorgvuldig zijn afgewogen.
- **Bepalen van de capaciteit per locatie (laadvermogen/proefverkaveling)**
 - * Bij het bepalen van het laadvermogen is gebruik gemaakt van een verdeling van laag, mid den en hoog segment van 30-30-40 procent.

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

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

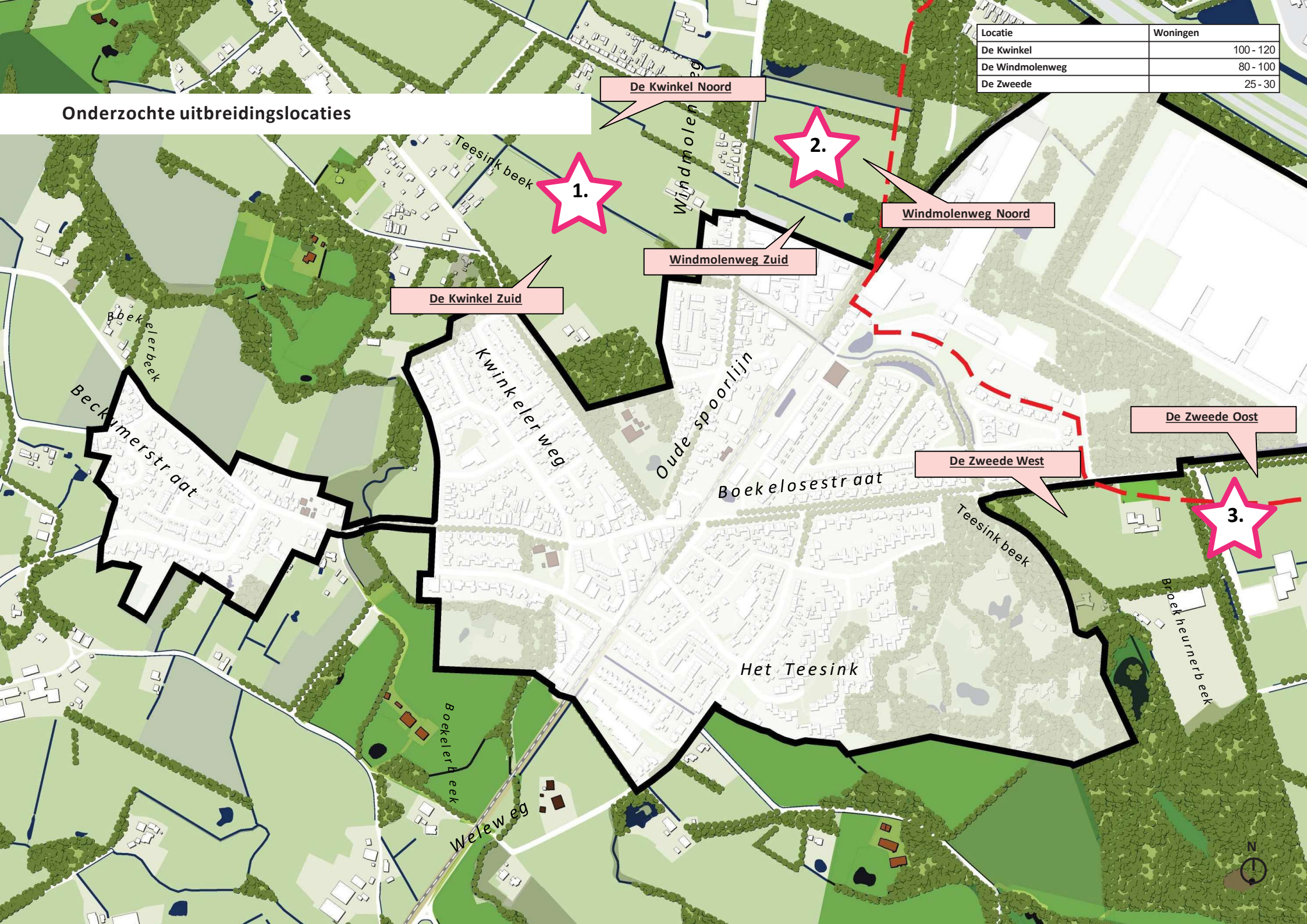
1. *Aansluiting dorps structuur*
2. *Faseringsmogelijkheden*
3. *Capaciteit woningbouwlocatie*

4. Overige randvoorwaarden

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

Onderzochte uitbreidingslocaties

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



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.



Voorkeurslocatie

1.

- 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.

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



Behoud afstand tot het rode dorp
(zichtlijnen)

Creëren van kamers die
passen bij het jonge
ontginningslandschap

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

Windmolenweg

Ontsluiting via windmolenweg

Zichten vanaf het lint
op het open landschap
behouden

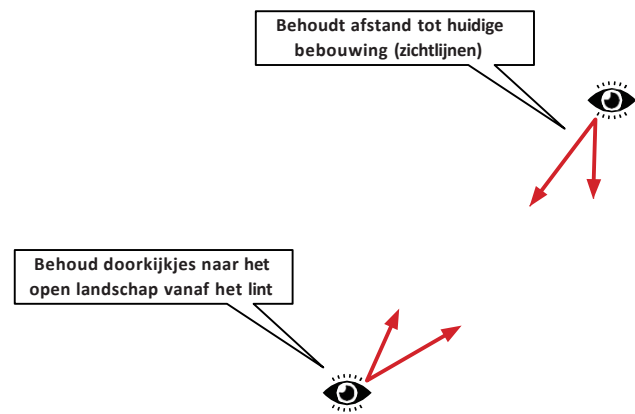
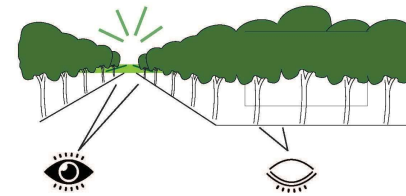
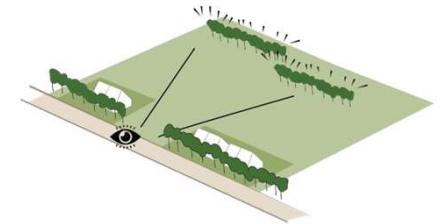
Globale ruimtelijke randvoorwaarden woningbouw De Kwinkel

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



4.2. Ruimtelijke randvoorwaarden voorkeurslocatie

Behoud de relatie tussen het dorp en het landschap.



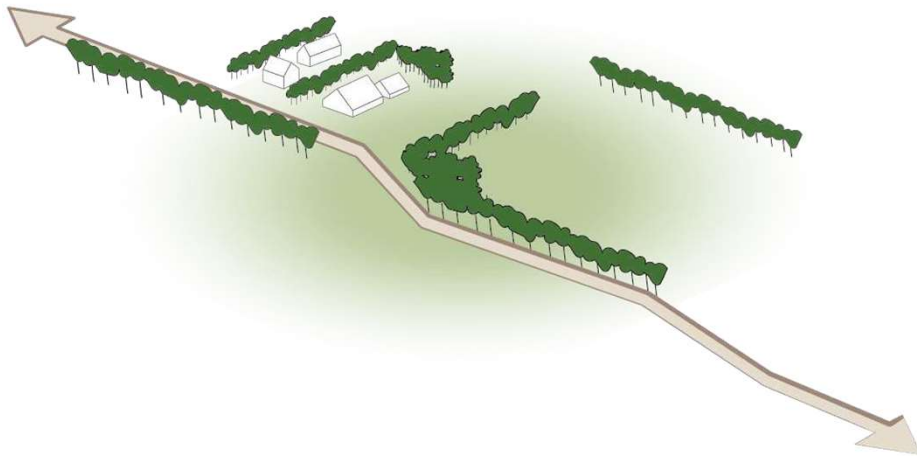
Door op bewuste locaties (met name linten) doorkijkjes naar het omliggende open landschap te maken kan deze worden ervaren.

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



Bestaande doorkijk vanaf de Kwinkelerweg op de weide en houtwallen

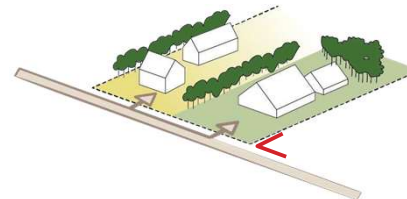
Maak gebruik van de bestaande kwaliteiten van de dorpse en landelijke linten en pas gebiedseigen beplanting toe.



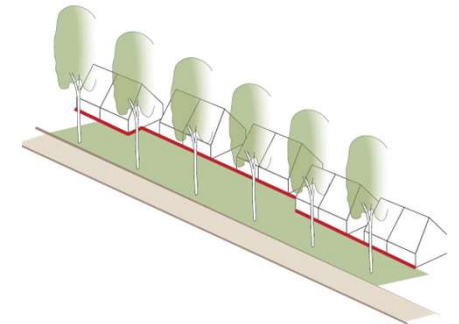
Het jonge ontginningslandschap wordt gekenmerkt door rechte lijnen en een afwisseling van open en gesloten landschap. Ontwikkel wegenstructuur van rechte lijnen en knikken passend bij het jonge ontginningslandschap.



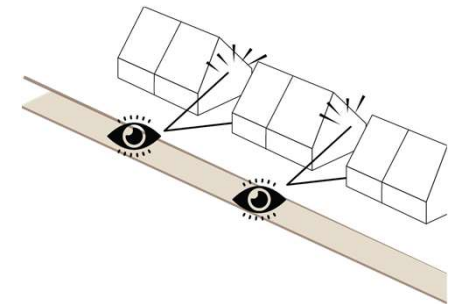
Refereer naar de bestaande linten met smalle dorpse (klinker)wegen die kunnen worden gedeeld door fiets- en gemotoriseerd verkeer. Voorzie gescheiden voetpaden. Flankeer wegen met groenstroken en gebiedseigen bomen.



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

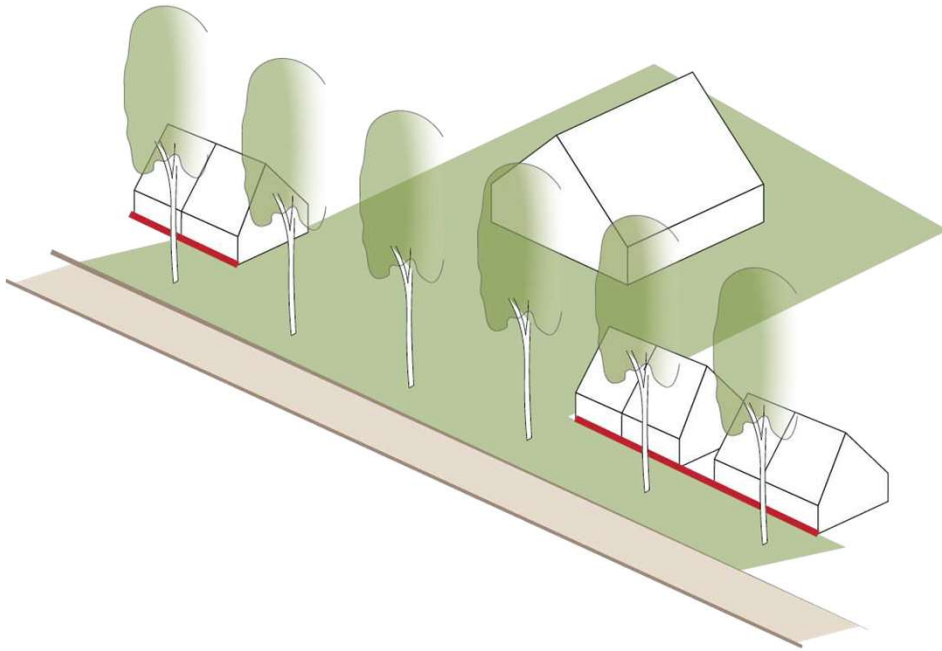


Zoek afwisseling. Leg de rooilijnen terug en laat het georganiseerd verspringen. Voldoende kavelruimte zorgt voor een dorpse brede strook groen langs de gevel.



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

Grote gebouwen hebben een eigentijdse streekeigen kenmerken.



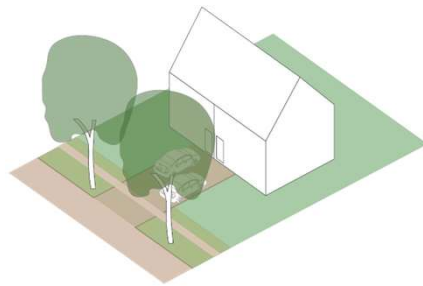
Grote gebouwen kunnen prima worden ingepast in het dorp. Maak voor appartementen en grote gebouwen een eigentijdse vertaling van het streekeigen Twentse erf. Zet grote gebouwen op een ruime kavel en dieper terug zodat hier ook lucht en ruimte ontstaat en zorg voor eenvoudige volumes.



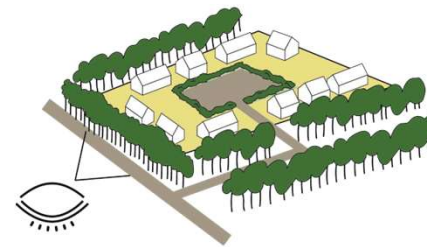
Eenvoudige volumes op een ruime kavel langs de Kwinkelerweg



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



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.

Parkeren op eigen erf zoals op de Kwinkelerweg

Vervolg stappen/globale planning

- Opstellen Ruimtelijke Programmatisch kader voor de Kwinkel (medio 2024)
- Ruimtelijke ontwerp maken (ontwikkellende partij) (eind 2024)
- Exploitatie Overeenkomst (begin 2025)
- Omgevingsplan (2025/2026/2027)
- Bouwen

Participatie en communicatie