GEMEENTE ENSCHEDE

RUIMTELIJK HANDELINGSKADER BOEKELO ‘DE KWINKEL’



APRIL 2025

ENSCHEDE

INHOUDSOPGAVE

1.0	AANLEIDING EN DOEL	4
2.0	DE LOCATIE	6
3.0	DE LAGENBENADERING	10
4.0	KADERSTELLING	24
5.0	RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS EN FASERING	36
6.0	PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE	42

1.0
AANLEIDING EN DOEL

INLEIDING

Het college van B&W heeft in 2023 besloten de locatie "de Kwinkel" als uitbreidingsrichting aan te wijzen voor woningbouw in Boekelo. Een jaar eerder, in 2022, had het college al het 'programmatisch Kader Woningbouw voor Boekelo' vastgesteld. Volgens de gemeente en de dorpsraad Boekelo is er de komende tien jaar ruimte voor ongeveer 120 extra woningen met de focus op starters en ouderen. Om dit aantal woningen de komende jaren te kunnen realiseren is er naast locaties binnen de bebouwde kom van Boekelo ook ruimte buiten de bebouwde kom nodig. Door Royal Haskoning is een onderzoek uitgevoerd en is "de Kwinkel" aangemerkt als meest geschikte locatie (zie ook: QuickScan ruimtelijke afweging potentiële woningbouwlocaties Boekelo, Royal Haskoning/DHV, 16 maart 2023).

De Kwinkel is een unieke plek nabij het centrum met voorzieningen van Boekelo. Het is een plek waar voor jong en oud gebouwd kan worden. Door gebruik te maken van het landschap wordt hier een wijk gerealiseerd passend bij het dorpse karakter van Boekelo!

Dit handelingskader geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden op basis waarvan de plannen door ontwikkelende partijen verder uitgewerkt kunnen worden tot een stedenbouwkundig- /verkavelingsplan. Welke weer de basis is voor het maken van nadere afspraken over de realisatie van de plannen met de ontwikkelende partijen/grondeigenaren en uiteindelijk het wijzigen van het omgevingsplan.

Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt in hoofdstuk 2 eerst ingezoomd op de ligging van de locatie. Daarna wordt in hoofdstuk 3 het gebied geanalyseerd aan de hand van de zogenaamde "lagenbenadering". Dit geeft een goed beeld van de mogelijkheden en beperkingen van de Kwinkel als ontwikkellocatie. Hoofdstuk 4 behandelt de ruimtelijke randvoorwaarden, die het kader vormen voor het stedenbouwkundig- en verkavelingsplan voor de locatie. In hoofdstuk 5 is dat vertaald tot een ruimtelijke structuurschets voor de locatie. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de communicatie en participatie.

Bij het opstellen van de ruimtelijke principes is er voor gekozen om de gehele Kwinkel (beide zijden van de beek) te beschouwen, zodat een *eventuele* tweede fase (Kwinkel Noord) ruimtelijk aansluit bij de eerste fase (Kwinkel Zuid). Een deel van de ruimtelijke uitgangspunten zijn voor de Kwinkel Zuid concreter, voor de Kwinkel Noord globaler en zullen te zijner tijd nader uitgewerkt moeten worden. Dit geldt ook voor de programmatische eisen, deze gelden *alleen* voor de Kwinkel Zuid. Bij een ontwikkeling van de Kwinkel Noord zullen deze uitgangspunten herijkt moeten worden.



2.0
DE LOCATIE

DE LOCATIE

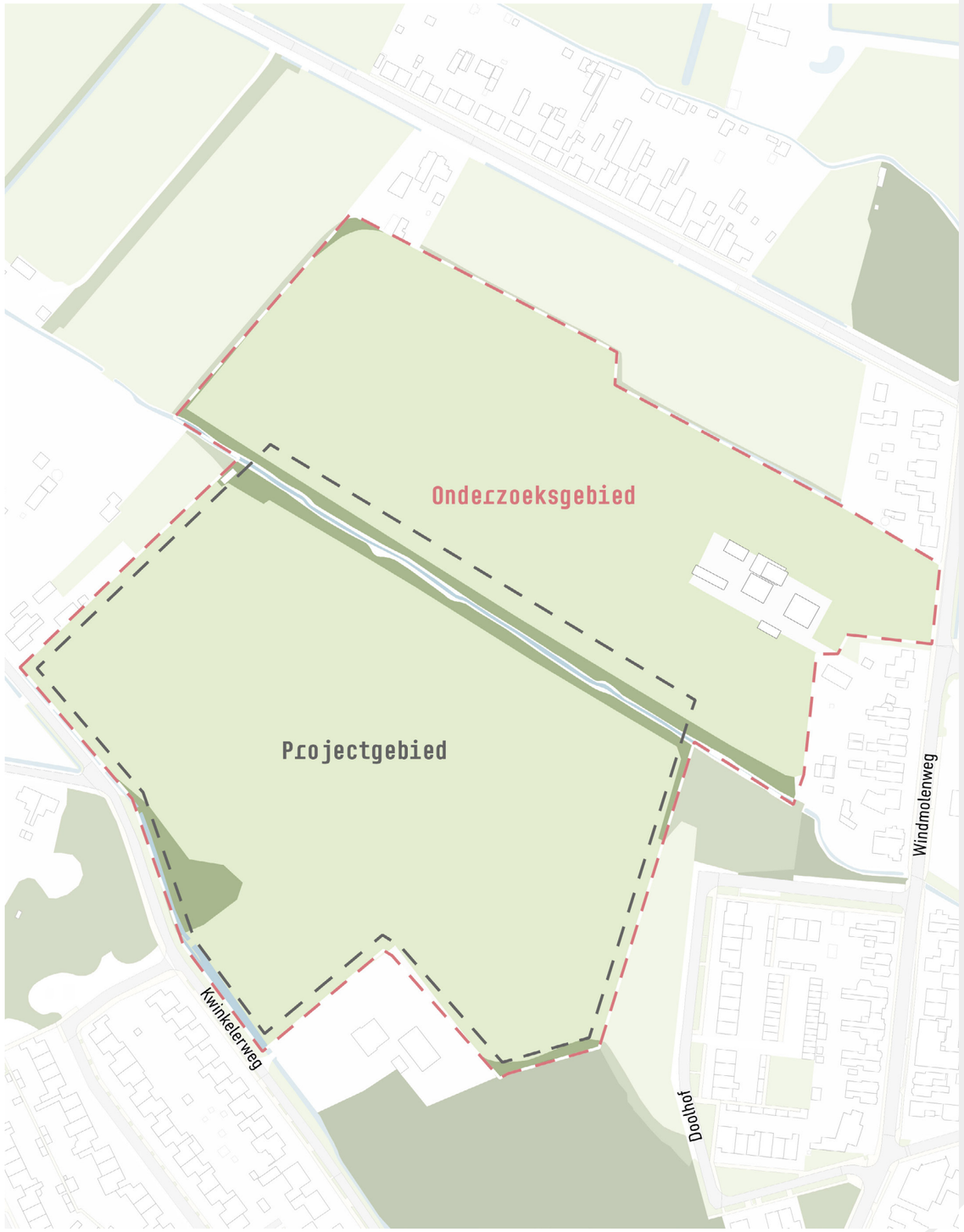
De Kwinkel ligt in Boekelo. Net als vele andere dorpen in Nederland is Boekelo ontstaan langs verschillende doorgaande wegen. Deze assen zijn vandaag de dag nog steeds als dorpslinten te herkennen. De belangrijkste dorpslinten zijn de Beckumerstraat, Boekelosestraat en Windmolenweg. Aan deze linten werden tal van woningen en boerenerven gebouwd. Zo groeide Boekelo langaam aan tot een dorp.

Deze lintstructuur werd in de jaren '60 van de vorige eeuw losgelaten toen 'grootschalige' uitbreiding van Boekelo plaatsvond. Deze uitbreidingen vulden de ruimten tussen de linten in. De Kwinkel is hier echter een uitzondering op. Deze ruimte is nooit opgevuld. Dit komt onder andere doordat er veel groen aanwezig is alsmede een gemeentelijk monument (Erve Kwinkeler)

Toch is er hier nog voldoende ruimte om te bouwen. Deze locatie kwam in de quick-scan (quick-scan ruimtelijke afweging potentiële woningbouwlocaties Boekelo, maart 2023) naar voren als voorkeurslocatie:

"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." (Quick-scan Royal Haskoning DHV, 2023)

Onderzoeksgebied: Ca. 10,0 Ha
Projectgebied: Ca. 5,6 Ha



DE LOCATIE

De locatie ligt in een jong ontginnigslandschap. Dit landschap kenmerkt zich door relatief grote open ruimtes omsloten door gestructureerde bomenwallen en waterlopen. Dat is ook in de Kwinkel goed te zien. Het gebied bestaat uit twee open velden met daar omheen bomenwallen. In het midden van het gebied stroomt de Teesinkbeek, een van de twee beken van Boekelo.



Afb. 1: Zicht vanaf de Kwinkelerweg op het plangebied



Afb. 2: Zicht vanaf de Kwinkelerweg op het plangebied



Afb. 3: Zicht vanaf de Boekelosebleekweg op het plangebied



Afb. 4: Zicht vanaf het Doolhof op het plangebied



Afb. 5: Zicht vanaf de Windmolenweg op het plangebied



Afb. 6:Beekloop door het gebied

HISTORIE

1890
De Kwinkelerweg en de Windmolenweg liggen er al, het gebied er tussen is nog niet ontgonnen. De Veldbeek (nu Teesinkbeek) meandert door het gebied. Ten hoogte van de huidige Weisinkhoekweg loopt nog een weg door het gebied, deze is vandaag de dag niet meer terug te vinden in het gebied.

1940
De wegenstructuur is onveranderd. Inmiddels is er wel meer woningbouw bijgekomen, aan de Beckumerstraat, Boekelosestraat en Windmolenweg ontstaan zo dorpslinten. Ten noorden, aan de Boekelosebleekweg zijn in 1923 24 arbeiderswoningen gebouwd. Het heide gebied is inmiddels ook ontgonnen. De rechte, planmatige structuur van dit jongeontginnings landschap is tot op de dag van vandaag nog steeds terug te zien in het gebied.

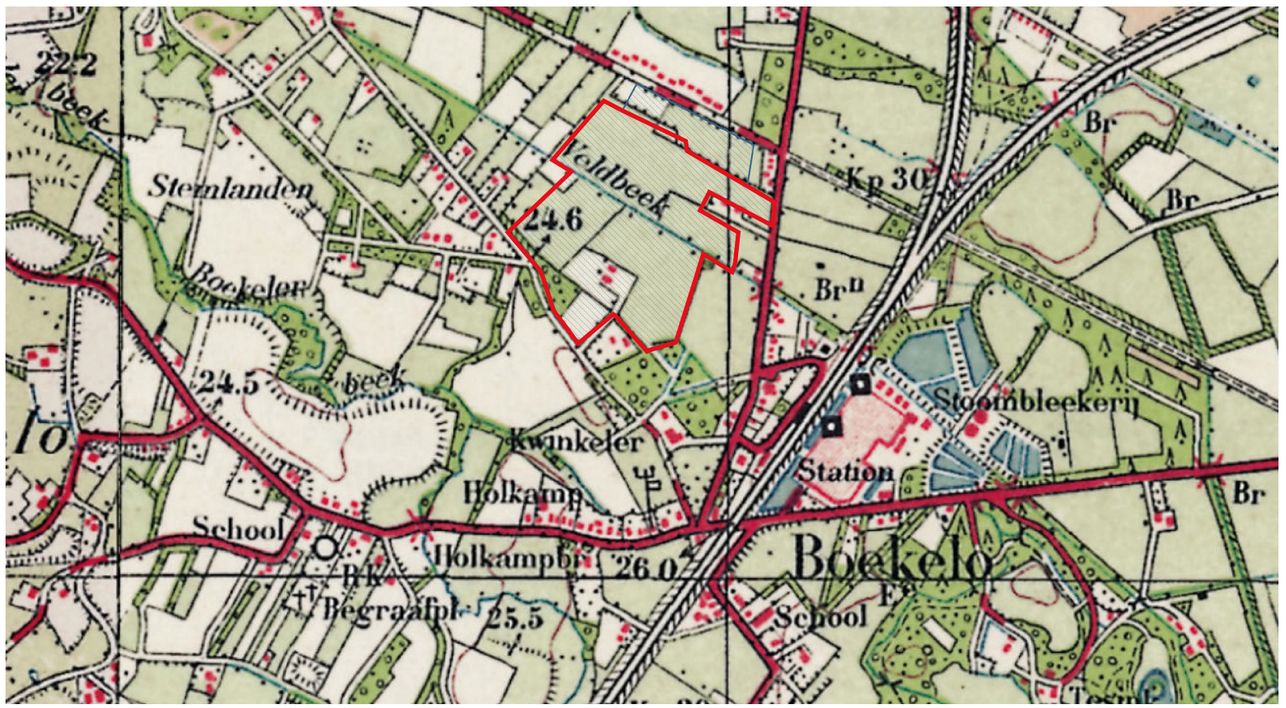
1980
Uitbreiding vind niet meer plaats aan de dorpslinten, maar in de ruimte tussen deze dorpslinten. De Kwinkel vormt hierop echter een uitzondering. Het jonge ontginningslandschap blijft onaangetast. Erve de Kwinkeler bestaat nog steeds, rondom de oude boerderij staat inmiddels een aardig bosperceel.

2000
Het gebied blijft ongewijzigd. Erve de Kwinkeler (gemeentelijk monument) staat er nog steeds.

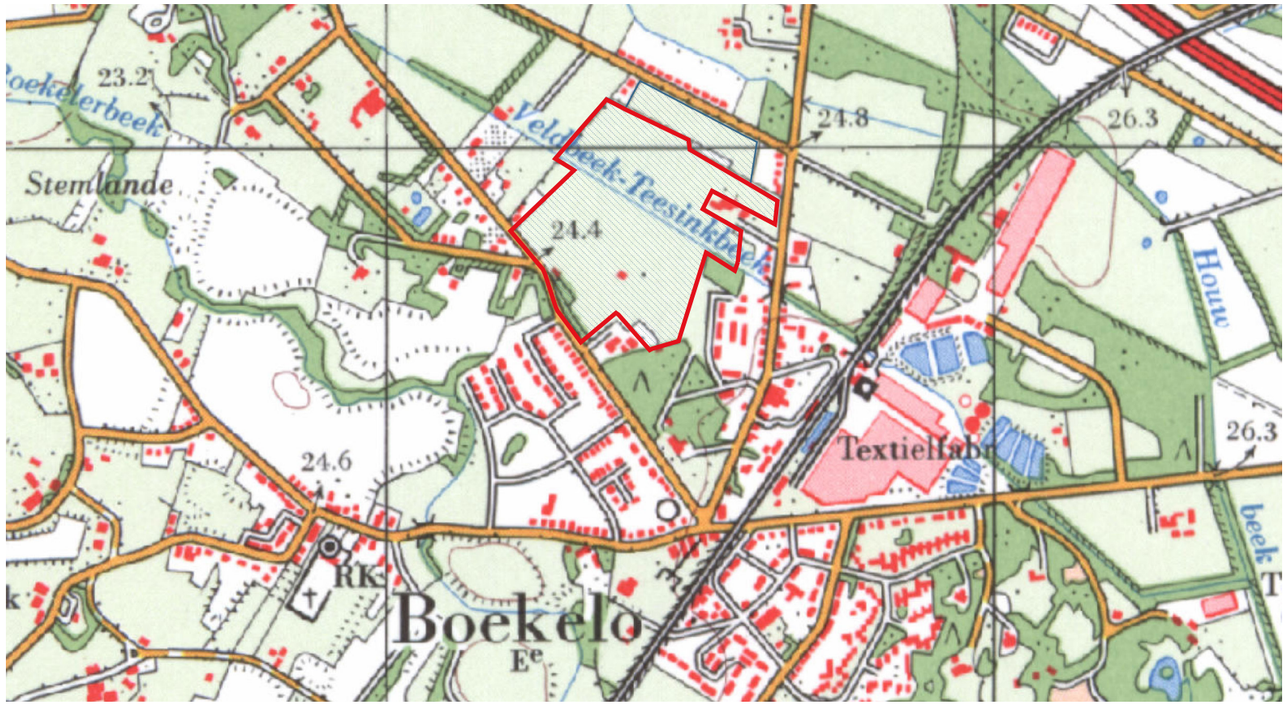
1890



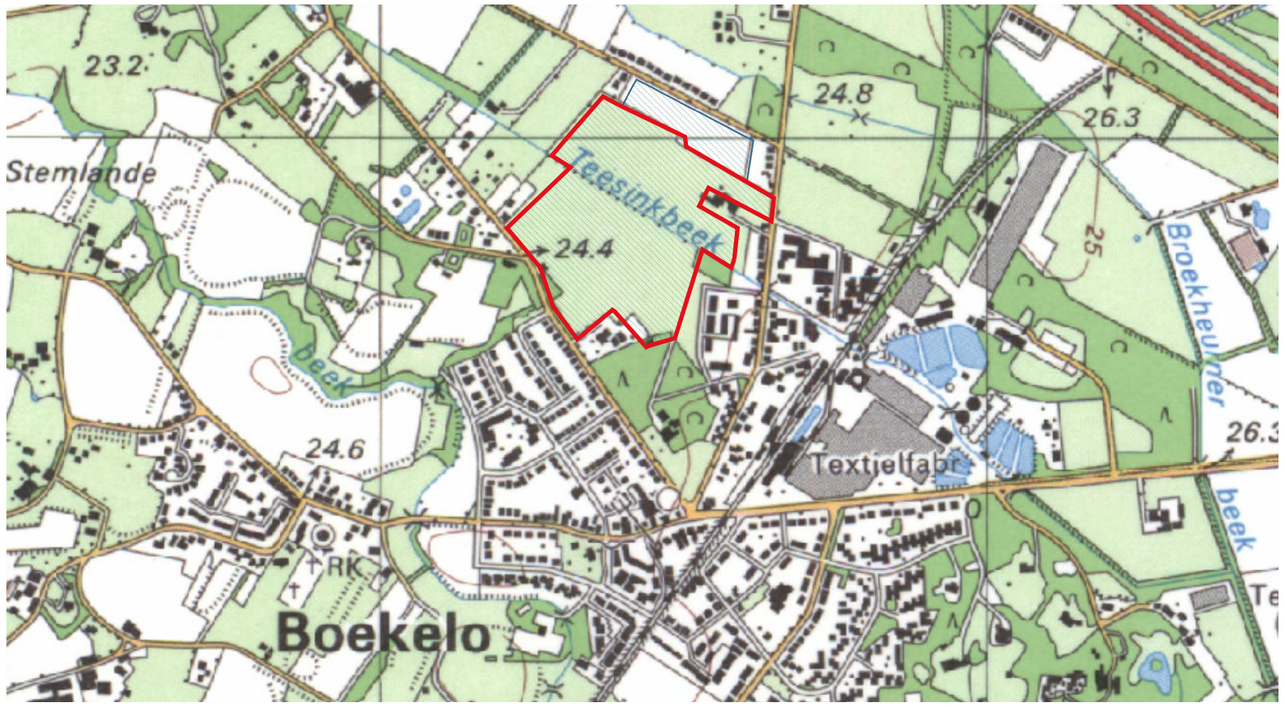
1940



1980


23.2
Stemlande
24.4
24.8
26.3
24.6
Textielfabr
26.3
RK
Boekelo

2000


23.2
Stemlande
Teesinkbeek
24.4
24.8
26.3
25
Broekheulner
24.6
Textielfabr
RK
Boekelo

3.0
DE LAGENBENADERING

DE LAGENBENADERING

Het studiegebied "De Kwinkel" is onderzocht volgens de Enschedese lagenbenadering, zoals beschreven in de omgevingsvisie. (Toekomstbeeld omgevingsvisie, vastgesteld maart 2024) De lagenbenadering biedt een analyse van diverse thema's om een breed beeld te verkrijgen van de locatie.

Er wordt geanalyseerd op de volgende thema's:

Bodem & Water:
In deze laag worden de bodemopbouw en het watersysteem onderzocht op hun geschiktheid voor bebouwing. Aan de hand van een eigen datamodel worden gebieden, op basis van diverse parameters, gecategoriseerd als "bebouwbaar", "bebouwbaar mits aanpassing" of "Grote wateropgave".

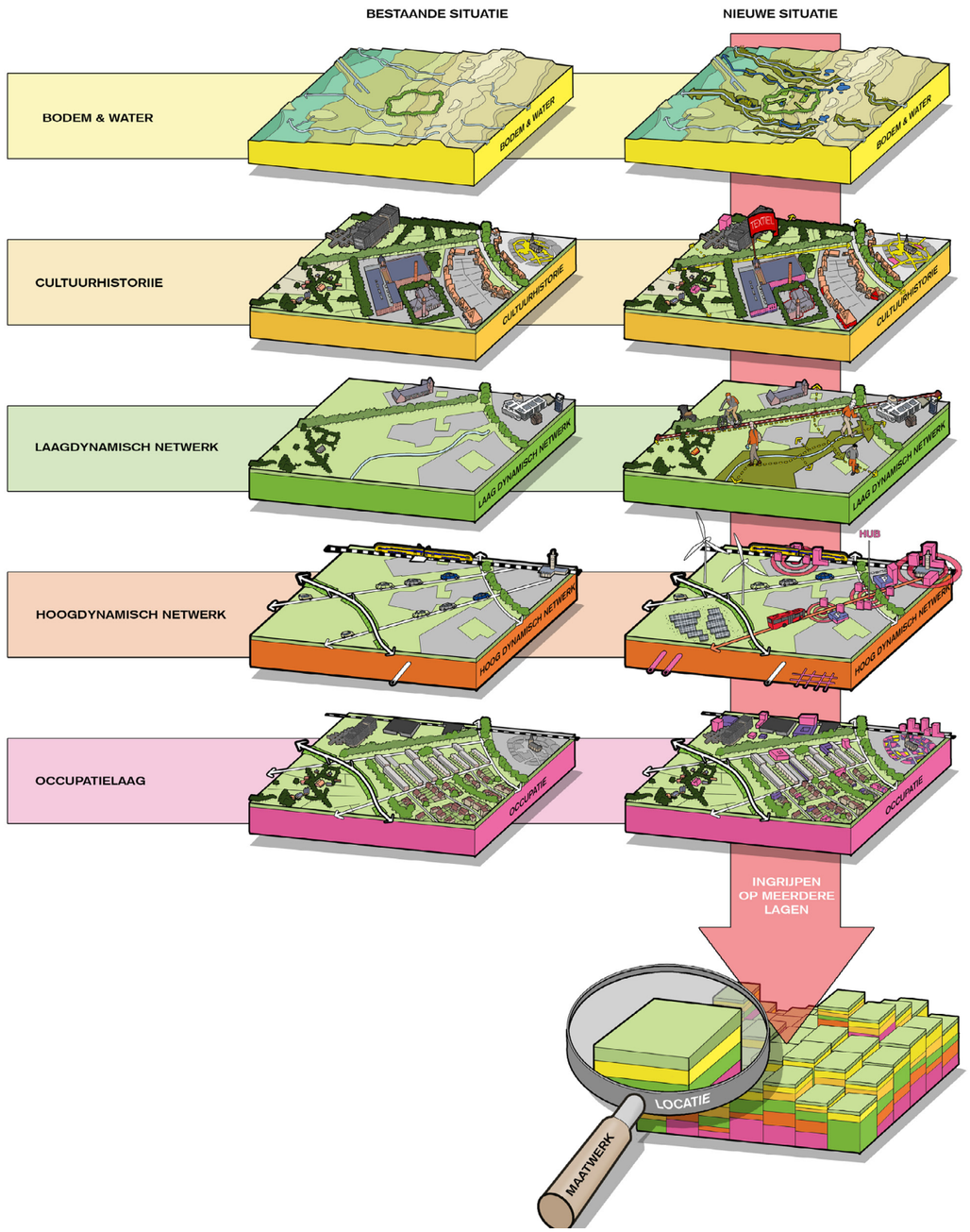
Cultuurhistorie:
In deze laag wordt de planlocatie onderzocht op historische waarde. Dit kan zowel cultuurhistorie in de bebouwde context zijn als het cultuurhistorisch landschap waarin een initiatief zich bevindt.

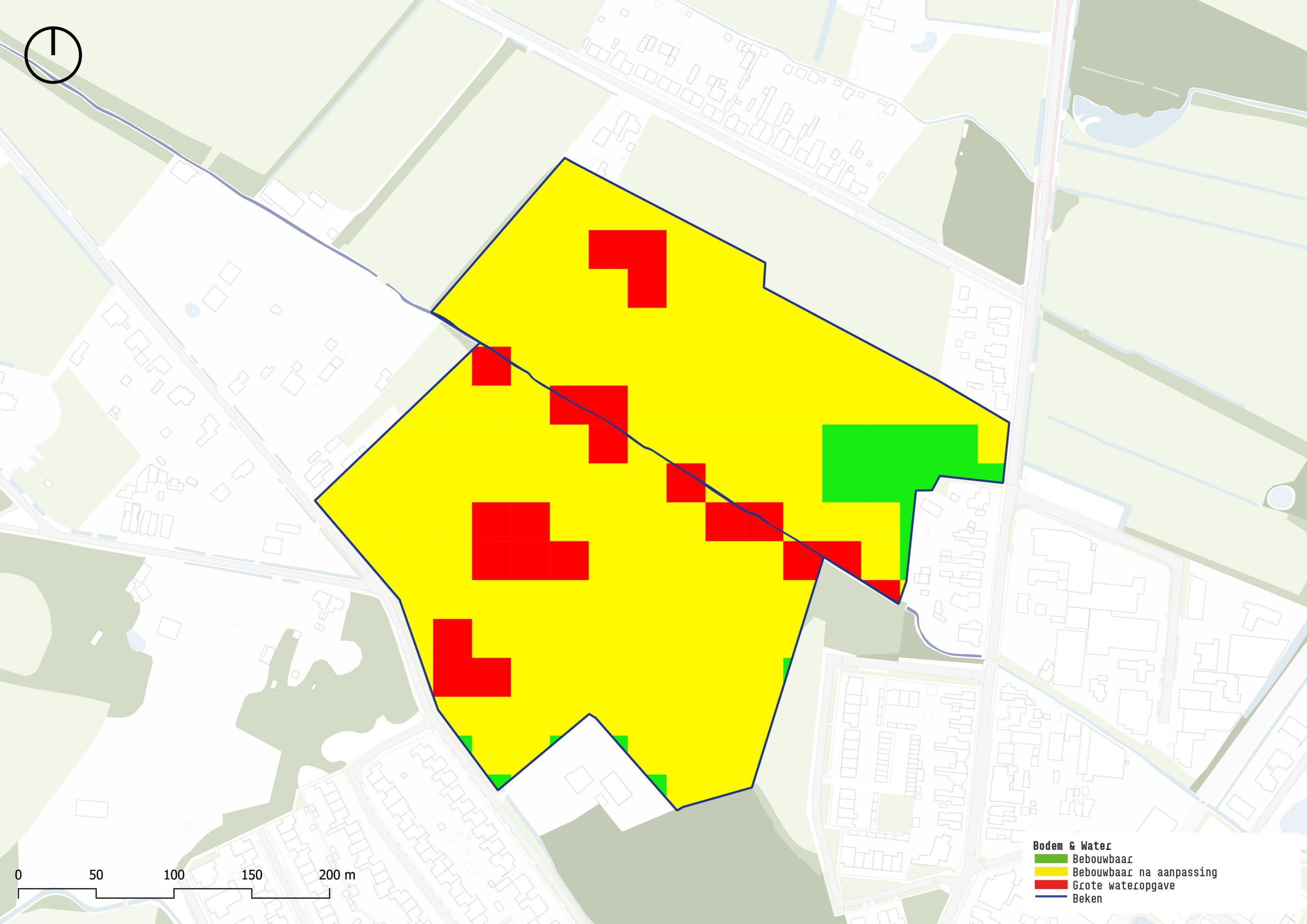
Laagdynamische Netwerken:
Binnen deze laag wordt gekeken naar de bestaande groenstructuren, verbindingen voor langzaam verkeer en verblijfsruimtes. De compleetheid van deze structuren wordt in deze laag getoetst.

Hoogdynamische Netwerken:
Deze laag richt zich op de snelle verkeersbewegingen zoals autowegen en het spoornet, maar ook op energienetwerken. De compleetheid van deze structuren wordt in deze laag geanalyseerd.

Occupatielaag:
Binnen deze laag wordt gekeken naar de invulling van de openbare ruimte en de bebouwde context. Er worden uitspraken gedaan over typologieën, programma en leefbaarheid.

Samen vormen de geanalyseerde thema's het fundament voor de toekomstige ontwikkeling.




0
50
100
150
200 m
Bodem & Water
Bebouwbaar
Bebouwbaar na aanpassing
Grote wateropgave
Beken

BODEM & WATER

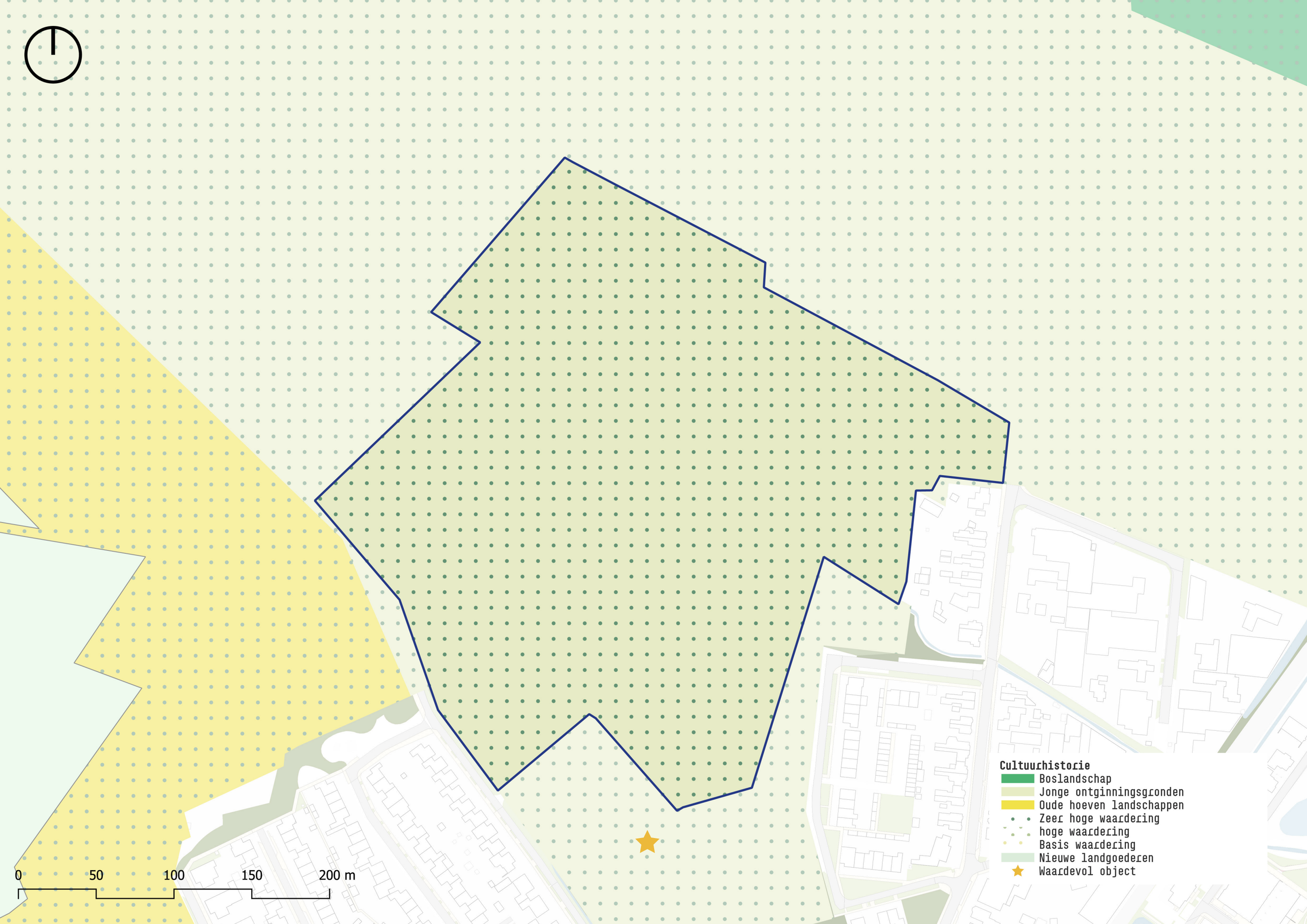
Bodem en water
De geschiktheid voor bouwen in het gebied is beoordeeld op basis van de kaart water en bodem sturend, welke op de pagina hiernaast te zien is. Deze kaart is gebasseerd op een aantal factoren: Wateroverlast op straat, geomorfologie (beekdalen) en grondwaterstanden. Daaruit volgt een score. Groen betekent geen noemenswaardige problemen en is daarmee goed bebouwbaar, geel betekent dat je er nog steeds kunt bouwen maar dat er wel aandacht nodig is voor de wateropgave. Rood betekent dat er een grote wateropgave ligt. De rode gebieden zijn daarmee niet direct afgeschreven voor bebouwing, maar vragen wel extra om aandacht.
De onderstaande thema's zijn voor deze locatie onderzocht om uitspraken te doen over de bodem en water gesteldheid:

- Wateroverlast: hiervoor is gekeken naar water op maaiveld bij bui 100 (een bui die gemiddeld één keer in 100 jaar voorkomt). In dat geval staat het water op minder dan 10cm boven het maaiveld. Hiermee is het gebied op basis van wateroverlast geschikt voor bouwen.
- Beekdalen: hiervoor is de kaart van Geomorfologie van Enschede gebruikt. De beschrijving van de landvorm binnen het plangebied is een vlakte van grondmorene.
- Grondwaterstanden: hierbij is gebruikt gemaakt van de ontwateringsdiepte (afstand tussen grondwaterstand en maaiveld) bij grondwaterstanden RHG (Representatieve Hoge Grondwaterstanden) tijdens natte periodes. De grondwaterstanden binnen het plangebied schommelen tussen 0,5 en 1 m onder maaiveld. Hiermee is het gebied geschikt voor bouwen, mits de maatregelen voor het ophogen van de vloerpeilen en het voorkomen van grondwateroverlast worden toegepast.

Deze thema's samen met de kaart geeft aan dat het gebied geschikt is voor bouwen mits de hiernaast genoemde voorwaarden, maatregelen en uitgangspunten uit beleidsplannen worden genomen en toegepast (zie hiervoor ook het kopje randvoorwaarden).

Verkenning huidige situatie
- De Veldbeek Teesinkbeek stroomt dwars door het plangebied heen richting het noordwesten van het gebied via de Nieuwe Oelerbeek naar het Twentekanaal.
- De grondwaterstanden in het gebied schommelen tussen 0,5 – 1 m onder maaiveld.

Randvoorwaarden
- **Hemelwater:** Conform de omgevingswet (voorheen de waterwet) is de gemeente verantwoordelijk voor het verzamelen en afvoeren van hemelwater in openbare ruimte. In het kader van klimaatadaptatie voert de gemeente deze maatregel uit door regenwaterstelsel aan te leggen. Bedrijven en bewoners moeten op eigen terrein het hemelwater zelf verwerken door het water in de bodem te laten trekken of aan te sluiten op de gemeentelijke hemelwaterriool. Dit geldt voor alle nieuwbouw en bestaande bouw.
- **Grondwater:** De grondeigenaren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun eigen terrein. De afvoer van dat grondwater naar een ondergrondse afvoerleiding moet door de grondeigenaren zelf geregeld worden. De gewenste ontwateringsdiepte (de afstand tussen de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de straat) is minimaal 70 cm in een woonwijk met woningen met kruipruimte.
- **Klimaat:** Waterbergingen moeten aangelegd worden binnen het plangebied van de nieuwbouw. Ter compensatie van verhardoppervlakte moet er voor iedere vierkante meter verharding op openbaar en particulier terrein een voorziening boven, op of onder maaiveld worden aangelegd die 55 mm water kan bergen binnen 24 uur. Deze moet ook het water vertraagd kunnen afvoeren in maximaal 24 uur. De waterbergende voorzieningen zijn het liefst groene maatregelen zoals wadi's, groene daken, verlaagd uitgevoerde boom en/of plantenvakken.
- **Vloerpeilen:** conform het water en klimaatadaptatie plan is een voorwaarde voor nieuwbouw dat er door zware regenbuien geen waterschade ontstaat aan gebouwen. De vloerpeilen van de gebouwen moeten opgehoogd worden met minimaal 20 cm ten opzichte van de kruin van de weg.
- **De Teesinkbeek:** de beek loopt recht door het gebied heen. Het advies is om de afvoersnelheid van de beek te vertragen. Dit kan door de beek te laten meanderen,echter hiervoor is het wel noodzakelijk een boomeffectanalyse (BEA) te doen aangezien de beek door de vele bomen nu geen ruimte heeft om te kunnen meanderen. Als de bomen het toelaten is het uigangspunt de beek te laten meanderen. Andere maatregelen zijn de infiltratie van water in de bodem te verhogen en eventueel de beek te combineren met waterberging. Dit helpt om tijdens droge periode water trager af te voeren en daarmee droogte te beperken.


Cultuurhistorie
Boslandschap
Jonge ontginningsgronden
Oude hoeven landschappen
Zeer hoge waardering
hoge waardering
Basis waardering
Nieuwe landgoederen
Waardevol object
0
50
100
150
200 m

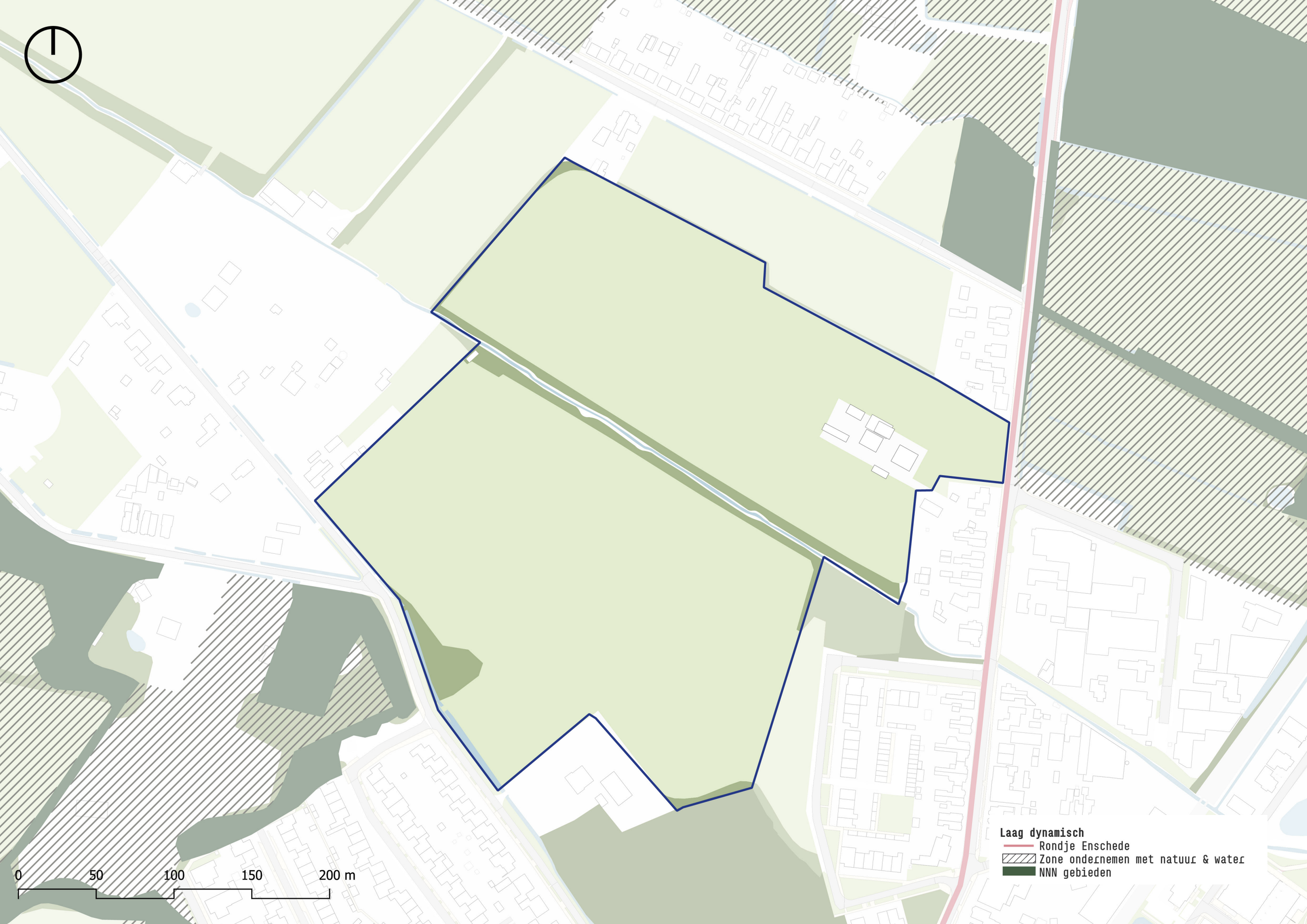
CULTUURHISTORIE

Volgens de visie landelijk gebied van de Gemeente Enschede (vastgesteld, juli 2021) ligt het gebied de Kwinkel in jonge ontginningsgronden die zeer hoog gewaardeerd worden.

Deze gebieden in het landelijk gebied van Enschede bestonden een lange tijd uit woeste gronden. Onontgonnen gronden (niemandsland) die gebruikt werden als graasgebied voor schapen (en in mindere mate koeien) en bestonden uit velden en heide. Pas vanaf de 18e eeuw begon men met de omvorming van deze gebieden tot landbouwgebied en landgoederen met (productie)bos. Daarbij werd een duidelijke ruimtelijke (en functionele) ordening gehanteerd van rechte wegen, wegbeplanting en blok- en rechthoekvormige bospercelen. Het landschap kent grotere maatverhouding ten opzichte van de oude hoeven en essen. In plaats van kleinschaligheid is hier sterker sprake van vergezichten en een afwisseling in openheid van gras en bouwland en beslotenheid van de houtopstanden. Beplanting bestaat met name uit elzen- en hakhoutsingels, (knot)bomenrijen en bossen (zie bepalende en ondersteunende inrichtingselementen). Plaatselijk zijn nog restanten aanwezig van het oorspronkelijke heidelandschap. Deze gebiedjes zijn van grote waarde voor de natuur.
Het gebied kent een aantal houtwallen, singels en bomenrijen. (Natuur- en Landschapsplan Enschede 2023)

Randvoorwaarden

- Vormgeving passend bij het cultuurhistorisch landschap is randvoorwaardelijk voor een toekomstige ontwikkeling van het gebied.
- De bestaande bomen vallen buiten de bebouwde kom grens op basis van de omgevingswet. Daarmee ligt het bevoegd gezag bij de Provincie Overijssel.


0
50
100
150
200 m
Laag dynamisch
Rondje Enschede
Zone ondernemen met natuur & water
NNN gebieden

NETWERK LAAG-DYNAMISCH - LANDSCHAP

NNN/Ondernemen met natuur en water
De Kwinkel wordt omzoomd door NNN-gebieden en ONW (Ondernemen met natuur en water)-zones. 'Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met hoge natuurwaarden. Het NNN heeft als doel het behouden, beschermen en versterken van de rijkdom aan plant- en diersoorten (biodiversiteit). Hiermee dragen we bij aan (inter-)nationaal vitaal stelsel van natuurgebieden. De realisatie van natuurdoelen gaat zo veel mogelijk samen met het versterken van de landbouw, de regionale economie en de wateropgaven. Naast de begrenzing van de NNN bevat de dataset tevens de Zone ONW gebieden buiten de NNN. Hier is het beleid gericht op ruimte te creëren voor economische ontwikkelingen zoals de landbouw, recreatie en natuurgebonden woon- en werklocaties (bijvoorbeeld nieuwe landgoederen)' (National Georegister). Het toevoegen van groenstructuren zal dus de opbouw van het Natuurnetwerk Nederland versterken.

Groenambitieplan
De Kwinkel is volgens het Groenambitieplan onderdeel van het dorp Boekelo en wordt aan de oost en westrand begrensd door een groene verbinding in de wijk. De invalswegen van Enschede zijn een visitekaartje van de stad. De groene verbindingen zorgen voor herkenbare lijnen maar ook voor meer biodiversiteit.

Toekomstbeeld
Het toekomstbeeld van Enschede ziet het gebied als stadsrandzone en maakt onderdeel uit van het landschap wat het dorp in stroomt. Bij het inrichten en beheren van het landelijk gebied is het landschap altijd een belangrijk vertrekpunt – vanuit het landschap ontwikkelen. Omdat het in dit gebied om zeer hoog gewaardeerde ontginningsgronden gaat moet met de nieuwe ontwikkeling hier rekening mee gehouden worden – dat wil zeggen dat de ontwikkeling in het landschap ingepast moet worden. Het gaat hierbij dan om behoud van het bestaande landschap en de inpassing van de initiatieven in aansluiting op de gebiedskenmerken.

Randvoorwaarden
- Hele ontwikkeling heeft een groene uitstraling en aanzicht;
- Wegenstructuur passend in het ontginningslandschap;
- Rechte groenstructuren, groenelementen en beplantingen zoals bijvoorbeeld houtsingels en bomenrijen;
- Afwisseling van openheid en gesloten elementen;
- Indeling is niet kleinschalig;
- Het aanwezig groen faciliteert spontane ontmoetingen.
- In het ontwerp van de planlocatie blijft de verbinding tussen dorp en buitengebied be houden. De te realiseren woningen zijn hiermee omsloten door een groen kader. Dit groene kader bestaat uit verschillende soorten beplanting. Hiermee is de Kwinkel ingebed in groen.
- Tussen de Doolhof en het plangebied blijft de bestaande groene wig behouden.


Boekelosebleekweg
Kwinkelerweg
Weisinkhoekweg
Kwinkelerweg
Doolhof
Windmolenweg
Hoog dynamisch
Hoofd wegennetwerk

NETWERK HOOG-DYNAMISCH - VERKEER

Parkeernorm
De gemeente Enschede werkt met de Nota Parkeernormen Enschede 2017. De Kwinkel ligt volgens deze nota in het zogenaamde "rest bebouwde kom" gebied. Per formaat woning verschilt de parkeernorm. Hieraan moet voldaan worden. Het maximale aantal benodigde parkeerplaatsen per woning is 1,7 parkeerplaatsen per woning. Er zullen zowel woningen zijn waarbij de parkeernorm privaat wordt opgelost als woningen waarbij dit met openbare parkeerpaarplaatsen wordt opgelost. Wanneer dit privaat wordt opgelost zullen de woningen in het bezit moeten zijn van een oprit voor twee parkeerplekken. Bij de woningen met openbare parkeerplaatsen (parkeren centraal georganiseerd) moet op de centrale parkeerplaatsen minimaal het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd worden volgens onze parkeernormen.

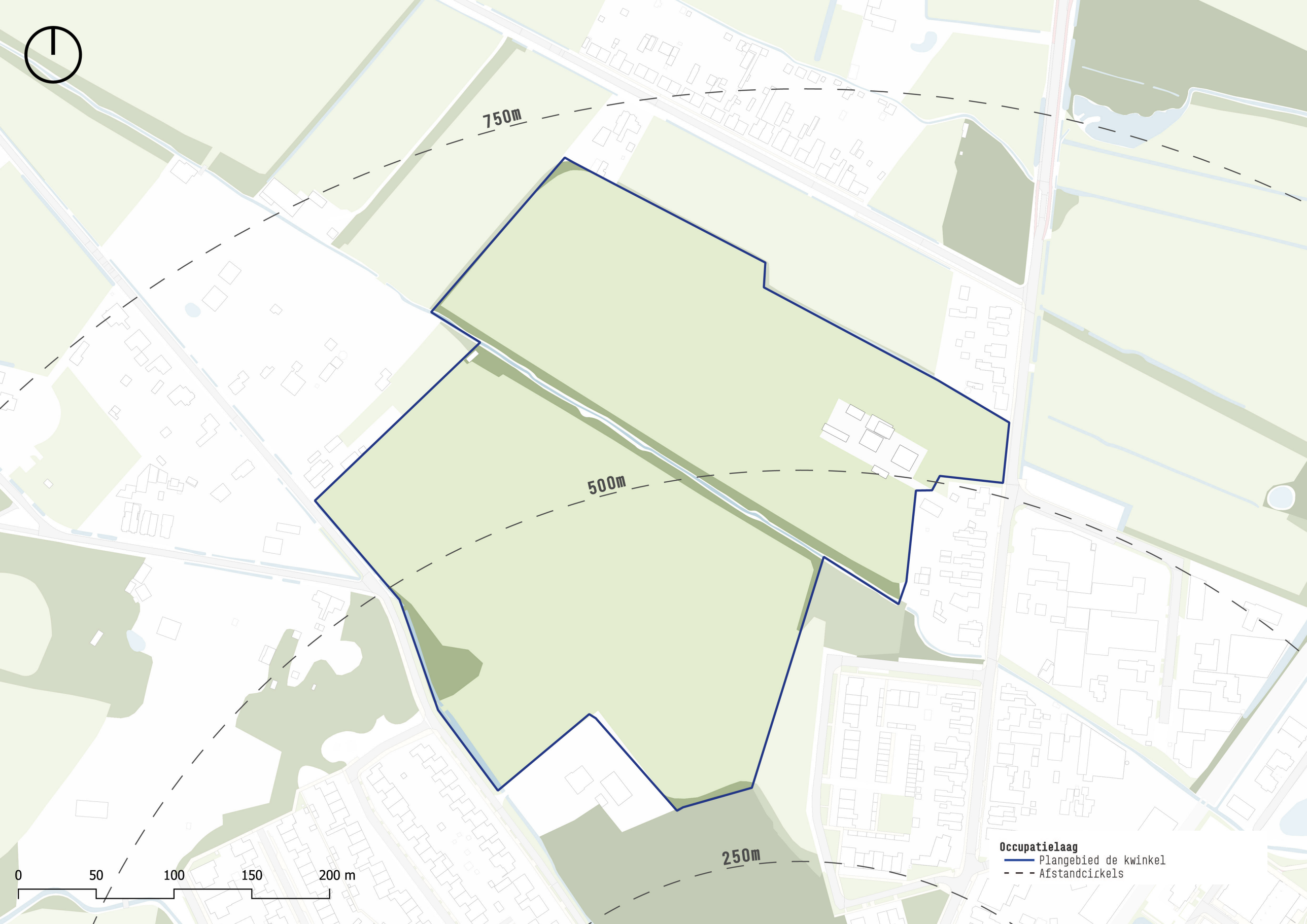
Functie	*Centrumgebied *1*	*Schilwijken/ binnensingel-gebied*	***Rest bebouwde kom***	*Buiten Bebouwde komgebied*	*Marge*	*Aandeel bezoekers*
Woningen met gebruikersopp:						
> 120 m²	1,3 pp/woning	1,5 pp/woning	**1,7 pp/won.**	2,0 pp/won.	Geen	0,3 pp/won
tussen >80 m² en 120 m²	1,2 pp/woning	1,4 pp/woning	**1,6 pp/won.**	1,8 pp/won.		0,3 pp/won
tussen >60 m² en < 80 m²	1,1 pp/woning	1,2 pp/woning	**1,4 pp/won.**	1,5 pp/won.		0,3 pp/won
< 60 m²	0,6 pp/woning	0,6 pp/woning	**0,8 pp/won.**	0,8 pp/won.		0,3 pp/won
Serviceflat, aanleunwoning (zelfstandige woning met beperkte zorgfunctie)	0,6 pp/woning	0,8 pp/woning	**1,0 pp/won.**	1,0 pp/won.		0,3 pp/won
Niet-zelfstandige wooneenheden, studenten, kamerverhuur	0,2 pp/kamer (was 0,1)	0,2 pp/kamer (was 0,15)	**0,3 pp/kamer (was 0,15)**	0,3 pp/kamer (was 0,2)		0,2 pp/won (was 0,3)
Zelfstandige wooneenheden tot 40 m² b.v.o.	0,3 pp/eenh (was 0,1 pp/won)	0,35 pp/eenh (was 0,15 pp/won)	**0,45 pp/eenh. (was 0,15 pp/won**	0,45pp/eenh. (was 0,2 pp/won)		0,3 pp/eenh
Zelfstandige wooneenheden tussen 40 en 60 m² b.v.o.	0,4 pp/eenh Was 0,3 pp/won	0,5 pp/eenh Was 0,4 pp/won	**0,6 pp/eenh Was 0,4 pp/won**	0,6 pp/eenh Was 0,5 pp/won		0,3 pp/eenh

Afbeelding uit de Nota Parkeernormen Enschede 2017.

Omgeving
De Kwinkel ligt in Boekelo, in de punt van de Kwinkelerweg en de Windmolenweg. Daarnaast ligt hier ook de straat Doolhof. Voor autoverkeer moet de Kwinkel ontsloten worden zodat de woningen bereikbaar zijn. Het heeft niet de voorkeur om autoverkeer te ontsluiten op de Doolhof. Voor fietsers en voetgangers moet de Kwinkel op meerdere plekken ontsloten worden om een doorfietsroute te creëren door de Kwinkel en de fietsers efficiënt alle kanten op kunnen.

Indeling
Het uitgangspunt is zo minmogelijk verharding, maar de wegen moeten voldoen aan onze maatvoering van de TOR. Op die manier kunnen auto's en fietsers elkaar gemakkelijk passeren. Daarnaast moet de wijk beschikken over een trottoir om een veilige plek voor voetgangers te creëren. Een eis van de brandweer is dat woningen altijd via twee wegen ontsloten worden. Het is dus van belang dat de brandweer in beide deelgebieden op twee verschillende manieren de wijk in kan.

Randvoorwaarden:
- Parkeren conform parkeernota gemeente Enschede 2017;
- Alle woningen zijn ten aller tijden bereikbaar voor hulpdiensten;
- Parkeren wordt geclusterd op achterzijden in een hofstructuur of in groene parkeerkoffers, maar niet aan of langs de straat;
- Er dient een duidelijke hoofdstructuur voor de auto ontsluiting te ontstaan, maar ook een secundaire auto vrije structuur;
- Woningen hebben altijd hun adres aan de voorzijde, voor de vindbaarheid van de woningen heeft het de voorkeur dat er aan de voorzijde een rijbaan ligt, die daarmee ook gebruikt kan worden door pakket- en hulpdiensten;
- De verkeersstructuur maakt rondrijden van vuilniswagens mogelijk, eventueel middels een keerlus;
- Doodlopende wegen worden zo min mogelijk toegepast, waar dit niet anders kan zijn doodlopende wegen ten hoogste 40 meter;
- Men dient rekening te houden met calamiteitenontsluitingen. Hiervoor is overeenstemming met de brandweer noodzakelijk. Dit vraagt om nadere uitwerking;
- De hoofdontsluiting van de Kwinkel Zuid gebeurd middels een ontsluiting op de Kwinkelerweg;
- Een tweede ontsluiting voor de Kwinkel Zuid op de Kwinkelerweg is mogelijk, mits dit verkeersveilig kan worden ingepast;
- De beekzone is enkel passeerbaar voor langzaamverkeer en calamiteiten.


750m
500m
250m
0
50
100
150
200 m
Occupatielaag
Plangebied de kwinkel
Afstandcirkels

OCCUPATIELAAG - PROGRAMMATISCH EN STEDENBOUWKUNDIG

In 2023 heeft Royal Haskoning in opdracht van de gemeente Enschede een onderzoek gedaan om een onafhankelijke en transparante selectie te maken voor een uitbreidingslocatie voor woningbouw in Boekelo. Uit het behoefte onderzoek van Boekelo (pagina 5) is gekomen dat er ruimte is voor een autonome groei van 100-120 woningen, waarvan ongeveer 50 woningen in inbreiding plaats kunnen vinden. Dat betekent dat er voor de uitbreidingslocatie nog een behoefte ligt voor ca. 70 woningen. Er zouden meer woningen op de locatie passen en mits kwalitatief goed ingepast en onderbouwd kan ook afgeweken worden van het maximum van 70 woningen.

Dit onderzoek heeft geleid tot het aanwijzen van De Kwinkel als locatie met de meeste potentie. De Kwinkel bevind zich relatief dichtbij het centrum, met voorzieningen op loopafstand. Hierdoor is de locatie uitermate geschikt voor de doelgroep ouderen. De Kwinkel kan daarmee de voorzieningen in Boekelo op peil houden. Ook kan de gehele uitbreidingsbehoefte voor Boekelo op de Kwinkel opgelost worden waardoor er geen andere uitbreidingslocaties nodig zijn. De locatie is ook op korte termijn beschikbaar. Dit bied kansen voor een gavarieerd woningaanbod met voldoende woningen voor starters* en senioren, wat een lang leven in Boekelo mogelijk maakt. In juni 2023 heeft het college van B&W de Kwinkel dan ook aangewezen als uitbreidingsrichting voor woningbouw, met eerst de focus op de Kwinkel Zuid.

De Dorpsraad Boekelo heeft in 2021 onderzoek gedaan naar de groei van Boekelo en de nodige ontwikkellocatie voor inbreiding en uitbreiding, in 2024 hebben zij onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoeften. Hieruit is gebleken dat met de groei van Boekelo nieuwe woning nodig zijn en dan met name voor de doelgroepen starters* en senioren. Voor de Kwinkel wordt gestreefd naar een goede mix, maar de nadruk komt te liggen op starters* en senioren. Om doorstroming van de Boekelose woningbouwmarkt te creëren en passende woningen te bouwen voor de autonome groei van Boekelo, worden hierover in de vervolgfase afspraken gemaakt met de ontwikkelende partijen en de Dorpsraad. Voor de woningen die nodig zijn in de Kwinkel Zuid voor de autonome groei van Boekelo wordt de verdeling 40-50% voor ouderen, 35-45% voor starters en 10-20% voor gezinnen aangehouden. Wanneer er kansen liggen om op kwalitatieve wijze meer of andere woningtypologieën toe te voegen en dit vanuit een behoefteonderzoek goed onderbouwd kan worden, dan kan voor de extra woningen een andere verhouding worden aangehouden. Mits goed onderbouwd waarom.

Deze verdeling zorgt voor een gezonde wijk die de mogelijkheid biedt voor een volledige wooncarrière. Tevens wordt hiermee gezorgd voor 2/3 deel betaalbaar.Volgens de Woonvisie 2024 van de gemeente Enschede wordt een betaalbare koopwoning gedefinieerd als een woning met een koopsom onder €390.000, dit bedrag wordt jaarlijks geindexeerd. Voor 2025 geldt voor een betaalbare woning een maximale koopsom van €405.000 (prijspeil 2025). Een dure koopwoning heeft een koopsom vanaf €405.000 (prijspeil 2025).

Voor de woningen houden we conform de woonvisie de verdeling aan dat 70 procent van de woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd. Daarmee geldt ook dat 30 procent van de woningen in het dure segement mogen worden gerealiseerd. Gelet op de eerdere woningonderzoeken in Boekelo, streven we hierbij naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% betaalbaar of middenhuur en 30% vrije sector.

Een sociale huurwoning is een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, zoals beschreven in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek. Een middenhuurwoning is een huurwoning die volgens de puntentelling niet meer dan 187 punten heeft, maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Voor de doelgroep starters vallen de woningen die gerealiseerd gaan worden in het sociale huur segment, de midden huur en de betaalbare koop. Het deel dat voor de ouderen gerealiseerd gaat worden valt deel in de betaalbare koop en het andere deel in het midden en dure segment. Om de doorstroming voor ouderen optimaal te benutten, kan naar aanleiding van de behoefte in Boekelo bij onderbouwing en bij aantoning van andere verhoudingen/behoeften deels van de programmering worden afgeweken.

Randvoorwaarden:

Categorie	Aantal woningen
Senioren	40-50%
Starters	35-45%
Gezinnen	10-20%
- De locatie dient zowel grondgebonden woningen als appartementen te herbergen.
- De minimale bouwhoogte voor appartementen bedraagt 2 bouwlagen of 6 meter. De maximale bouwhoogte voor appartementen bedraagt 3 bouwlagen of 10 meter. Mits goed ingepast is 4 bouwlagen ook bespreekbaar, maar dit hangt af van het ontwerp.
- De maximale bouwhoogte voor grondgebonden woningen bedraagt 3 bouwlagen of 10 meter. Van de maximale bouwhoogte kan worden afgeweken als dit de kwaliteit van het plan ten goede komt. Hierbij valt te denken aan een randdetail of accent.
- Voor de Kwinkel wordt gezocht naar een uitstraling die recht doet aan het dorp Boekelo en het dorpse karakter benadrukt. Zowel conventionele bouwconcepten als houtbouwconcepten (biobased) zijn toegestaan, mits deze voldoen aan het dorpse karakter dat voor deze locatie wordt nagestreefd (zie voorbeelden op blz. 30 en verder).

** Starters zijn mensen die de eerste stap op de woningmarkt zetten en zijn over het algemeen jonger dan 35 jaar. De officiële definitie is: Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.*

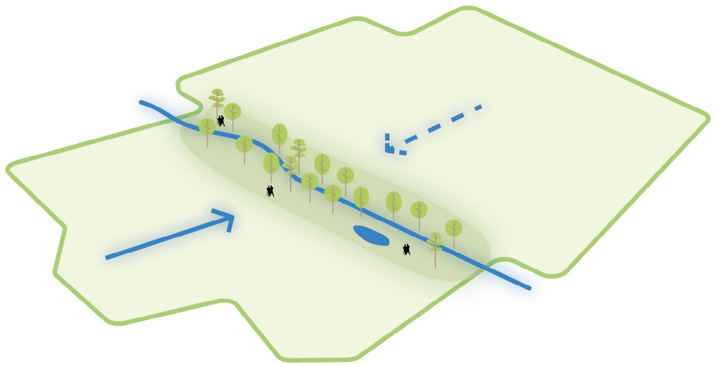
4.0
KADERSTELLING

PRINCIPES VOOR HET ONTWERP

Binnen dit hoofdstuk worden de ruimtelijke randvoorwaarden en principes benoemd. Deze komen tot uiting middels principeschetsen op pagina 26. De opsomming van deze schetsen resulteert in een algehele kaart voor de ontwerpprincipes op pagina 28.

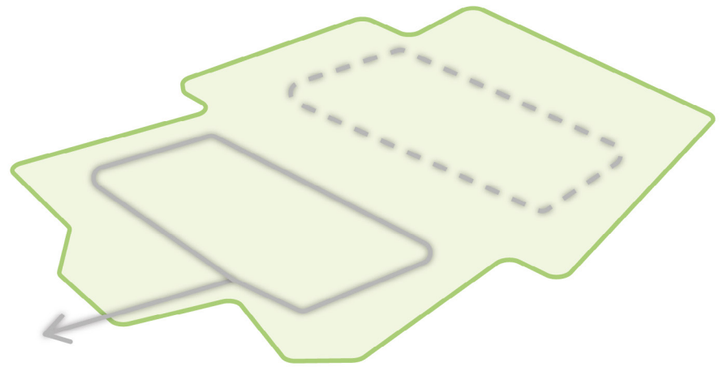
ONTWERPPRINCIPES

Afwateren op de Teesinkbeek



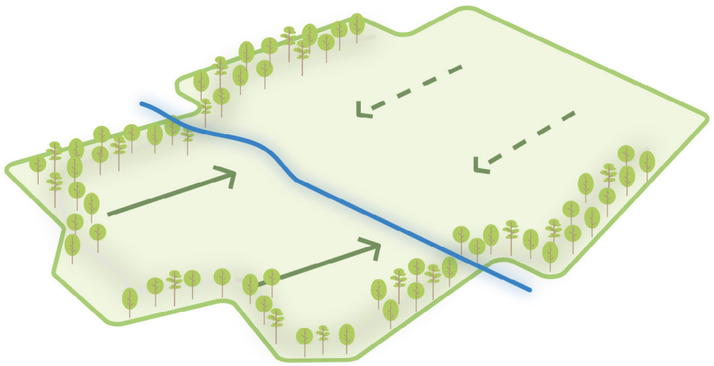
De beek is het laagste punt van het gebied. Het hemelwater van beide deelgebieden wordt gecascadeerd afgevoerd richting de beek. In de beekzone is ook ruimte voor wadi's. Waar mogelijk krijgt de Teesinkbeek ruimte om te meanderen, de boomeffectanalyse zal dat uitwijzen.

Heldere wegenstructuur, ontsluiting met pijlen aangegeven



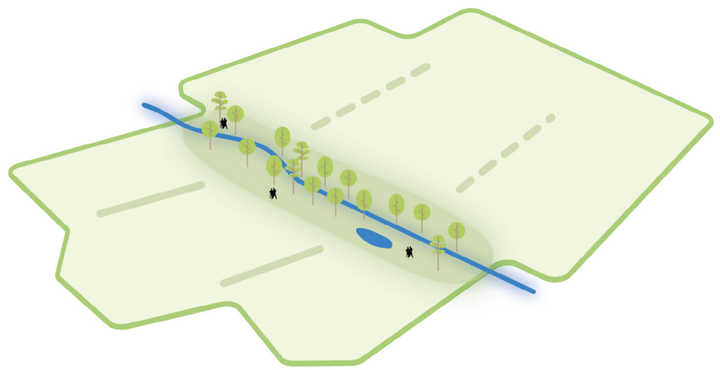
Het plangebied heeft een heldere verkeersstructuur die voldoet aan de eerder gestelde randvoorwaarden. Het gebied wordt ontsloten op de Kwinkelerweg. Een tweede calamiteiten ontsluiting wordt in overeenstemming met de brandweer bepaald.

Groen raamwerk voor het gebied



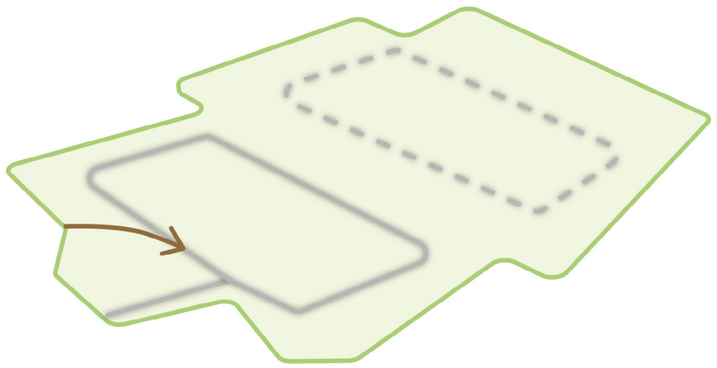
Het groene raamwerk is een groene omzoming rondom het gebied. Ook lopen er groene assen door het gebied, dit is een verwijzing naar het jonge ontginningslandschap wat hier ligt. De exacte locatie en het aantal van deze assen wordt nader bepaald. Voorkanten van woningen zijn zoveel mogelijk gericht op het landschap.

De beekzone als ontmoetinggebied



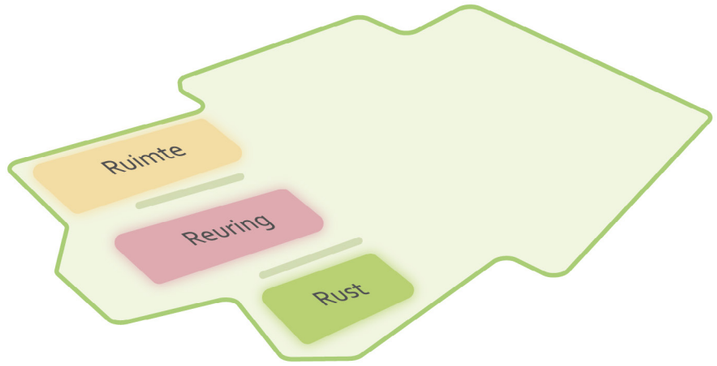
De beekzone wordt een park. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten, er komen wandelpaden. In de beekzone komen bomen en andere beplanting.

Fietsroute via de Kwinkelerweg



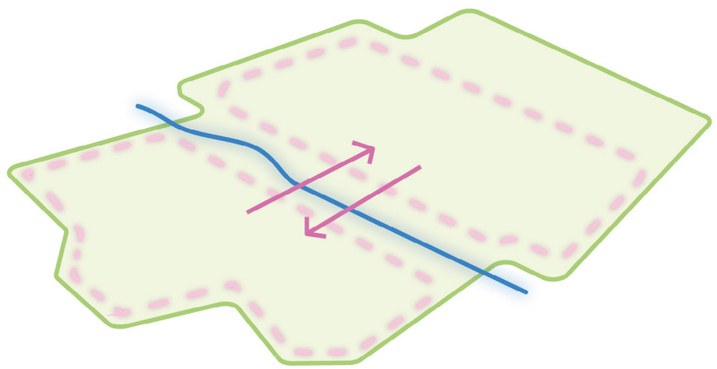
Er komt een fietsverbinding vanaf de Kwinkelerweg, deze komt ten hoogte van de kruising met de Weisinkhoekweg. In de toekomst kan gekeken worden naar een ontsluiting op de Doolhof.

Rust, reuring en ruimte



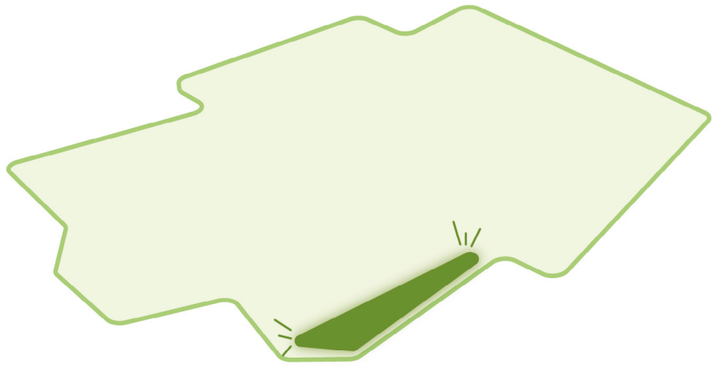
Het plangebied kent 3 verschillende deelgebieden. Ruimte, reuring en rust. Ruimte is bedoeld voor gezinnen en senioren, reuring voor starters en rust voor senioren. Maar er vind geen strikte scheiding plaats van deze groepen.

Verbinding tussen de deelgebieden



Bij de mogelijke ontwikkeling van de Kwinkel Noord dienen de deelgebieden een geheel te vormen in ontwerp. Tevens dienen ze ontsloten te zijn op elkaar, maar enkel voor langzaam verkeer en calamiteiten.

Groene wig Doolhof



De groene wig tussen de Doolhof en de ontwikkellocatie blijft ook in de toekomst een groene wig.

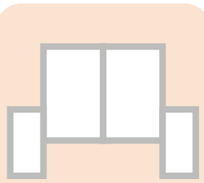
ONTWERPPRINCIPES



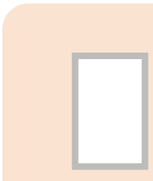
De ontwerpprincipes hiernaast schetsen het ruimtelijk casco waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden. Er zijn variaties mogelijk binnen dit ruimtelijk casco, echter dienen de principes ten alle tijden nageleefd te worden om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen.

WONING TYPOLOGIEËN

De inhoud op deze pagina dient ter inspiratie en vormen geen harde randvoorwaarden. Ook aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden onleend. De exacte woningtypologieën en de look en feel van deze woningen is voor nadere uitwerking.



Twee-onder-een-kap woning
Midden segment
Kavel: 175-250 m²
Woning: 90-120 m²



Stadswoning
Midden segment
Kavel: <100 m²
Woning: 90-140 m²

Betaalbaarheid
De grens voor betaalbaarheid ligt in 2025 op €405.000 (Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijkrelaties, 2023).
De gemiddelde huizenprijs in Enschede bedroeg in 2022 €331.500

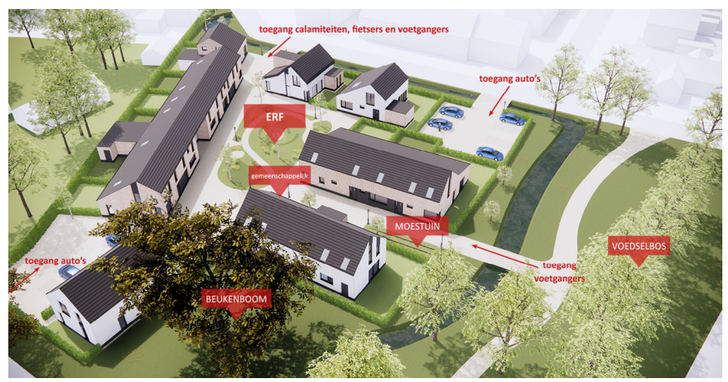
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
Omdat CPO een mogelijkheid bied voor inwoners uit het eigen dorp om woningen naar eigen wens te bouwen, kunnen jongeren beter verbonden worden aan het dorp waardoor de kans dat ze wegtrekken kleiner wordt.

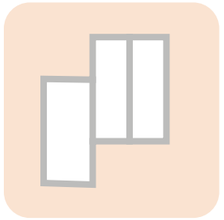
CPO kan voor zowel jongeren als ouderen een uitkomst bieden, het scheelt vaak in de kosten van het bouwen van de woning.

Dorps karakter
Groene ruimte dat uitnodigd tot ontmoeten. Met name grond-gebonden woningen met tuin. Appartementen met ruim balkon is ook een optie. Smalle straten, verkeersdrempels en trottoirs. Kleinschaligheid, een gemeenschapsgevoel en bewoners met een rustige levensstijl.









Vrijstaande woning
Hoog segment
Kavel: 350-500 m²
Woning: 150-200 m²

Woonvisie
De verkenning groeiscenario Boekelo schrijft voor dat de verhouding laag-midden-hoog segment 30-40-30 is. Waarvan een detailelring in segmenten wenselijk is in de vorm van 45% voor senioren, 40% voor starters en 15% voor gezinnen.

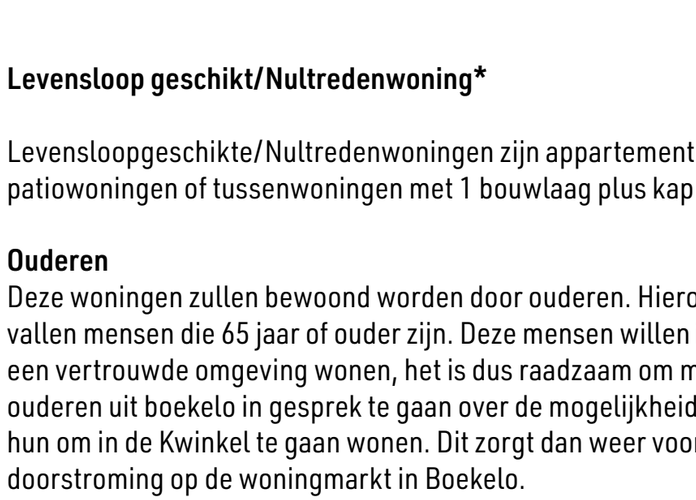
Biobased bouwen
Voor de Kwinkel is biobased bouwen een mogelijkheid. Dit komt ondermeer gezien de ligging van de Kwinkel, in het buitengebied in een stadsrandzone. De natuurlijke materialen die bij biobased bouwen gebruikt worden sluiten goed aan bij het landelijke karakter van de locatie en dragen bij aan een duurzame bouwopgave en ketenontwikkeling.

Levensloop geschikt/Nultredenwoning*

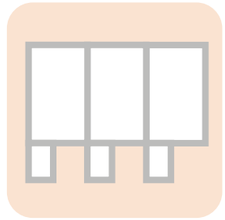
Levensloopgeschikte/Nultredenwoningen zijn appartementen, patiowoningen of tussenwoningen met 1 bouwlaag plus kap.

Ouderen
Deze woningen zullen bewoond worden door ouderen. Hieronder vallen mensen die 65 jaar of ouder zijn. Deze mensen willen in een vertrouwde omgeving wonen, het is dus raadzaam om met de ouderen uit boekelo in gesprek te gaan over de mogelijkheid voor hun om in de Kwinkel te gaan wonen. Dit zorgt dan weer voor meer doorstroming op de woningmarkt in Boekelo.

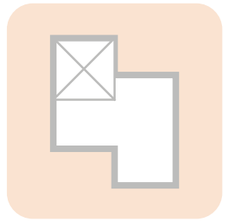
Wensen
De doelgroep heeft de wens om ruimte te hebben voor verschillende activiteiten. Denk hierbij aan gedeelde moestuinen, gedeelde werkplekken voor het beoefenen van hun hobby's en groen om te wandelen.



** - Zelfstandige woningen waarbij de belangrijkste vertrekken (woonkamer, keuken, badkamer en minimaal 1 slaapkamer) zich op één woonlaag bevinden.*
- De woning en de belangrijkste vertrekken zijn zonder trappen te bereiken.
NB. Een eengezinswoning waarin een traplift kan worden / wordt geplaatst is geen nultredenwoning



Tussen woning
Laag segment
Kavel: 90-125 m²
Woning: 90-125 m²



Patiowoning
Midden segment
Kavel: 150-200 m²
Woning: 90-115 m²





Gestapelde bouw
Gestapelde bouw (appartementen) komen ook voor in het plangebied. De appartmenten hebben verschillende oppervlakten om zo aan specifieke wensen te voldoen. Appartmenten zijn zowel voor jongeren als ouderen aantrekkelijk.

Boekelo eigen
In de appartmentencomplexen kan de geschiedenis van Boekelo terug komen, door te verwijzen naar het industrieverleden. Een goed voorbeeld hiervan is de Boekelose stoomblekerij.

Een andere manier om de appartementencomplexen Boekelo eigen te maken is door het groene karakter van het dorp hier prominent naar voren te brengen, bijvoorbeeld door groene daken, weinig verharding rondom en groene parkeerplaatsen.

Wensen van de doelgroep
Vanuit de doelgroep is vaak de wens om in de appartmentencomplexen gezamenlijke ruimtes te hebben.

Appartement klein
Laag segment
Kavel: n.v.t.
Woning: <60 m²

Appartement middel
Laag segment
Kavel: n.v.t.
Woning: 60-79 m²









Woningtypologieën in relatie tot doelgroepen
Volgens de Woonvisie 2024 wordt een betaalbare koopwoning gedefinieerd als een woning met een koopsom onder €405.000 (prijspeil 2025). Een dure koopwoning heeft een koopsom vanaf €405.000 (prijspeil 2025).
Een sociale huurwoning is een huurwoning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens, zoals beschreven in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek. Een middenhuurwoning is een huurwoning die volgens de puntentelling niet meer dan 187 punten heeft, maar een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Categorie	Aantal woningen
Senioren	40-50%
Starters	35-45%
Gezinnen	10-20%

*Voorbeeld woningtypologieën voor **senioren** (65 jaar en ouder):*
Patiowoningen:
De patiowoningen zijn geschikt voor ouderen die graag hun eigen tuin en privacy behouden. Dit zijn actieve ouderen die nog graag in de tuin werken. Een patiowoning biedt ruimte voor een eigen oprit, zodoende kan deze doelgroep zijn of haar eigen auto voor het huis parkeren. De patiowoningen hebben in principe één bouwlaag, waardoor er geen trap in huis aanwezig is. Dit zorgt ervoor dat naarmate de doelgroep minder goed ter been is, hier nog steeds fijn kan wonen. Er is echter een mogelijkheid voor een dakopbouw. Dit is met name geschikt voor de ouderen die nog vaak logees hebben of extra opbergruimte nodig hebben. Deze woningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens.

Twee-onder-een-kapwoningen voor ouderen:
Deze woningen hebben het uiterlijk van een 'gewone' twee-onder-een-kapper, maar zijn echt bedoeld voor de oudere doelgroep. De woningen beschikken over een begane grond en een bovenverdieping met schuin dak (1 laag met kap). De bovenverdieping is bedoeld voor extra opslag of voor een logeerkamer. De twee-onder-een-kapwoningen zijn ruimer qua bouwvolume, en beschikken over een bed- en badkamer, evenals een keuken op de begane grond. Deze woningen hebben een voor- en achtertuin. De ouderen die hier komen te wonen dienen nog actief genoeg te zijn om deze te kunnen onderhouden. Parkeren vindt ook plaats op eigen terrein. Dit woontype is bedoeld voor de ouderen die graag in een koopwoning blijven wonen. Omdat de woning op een ruimere kavel staat, vallen deze woningen boven de betaalbaarheidsgrens.

Appartementen:
De appartementen komen in het zuidoostelijke gebied van De Kwinkel. Dit gebied is op 500 meter van het centrum van Boekelo. Dat maakt het uitermate geschikt voor (hulpbehoevende) ouderen. De appartementen moeten voldoen aan het 0-treden uitgangspunt, dit zorgt ervoor dat het een levensloopgeschikte woonvorm is. Het appartementencomplex zal gedeeld worden met de doelgroep starters. Zo ontstaat er een woonconcept waarbij buren elkaar makkelijk kunnen helpen. De jongeren (starters) letten op de ouderen en kunnen helpen bij kleine klusjes of boodschappen. De ouderen zijn vaak overdag thuis en zorgen zo voor de veiligheid in en rondom het complex. De appartementen voor ouderen hebben een ruim balkon, zodat er niet veel ingeleverd hoeft te worden ten opzichte van de tuin die zij mogelijk achterlaten bij hun vorige woning. Ook deze woningen vallen binnen de betaalbaarheidsgrens.

*Voorbeeld woningtypologieën voor **starters**:*
Rijwoningen:
De rijwoningen zijn bedoeld voor de doelgroep starters. Deze kunnen uitgegeven worden onder de voorwaarden van betaalbare koop. Zo kunnen starters een begin maken met hun wooncarrière. De woningen hebben twee lagen met een kap. Dit zorgt voor voldoende ruimte, ook voor een kinderkamer. De kavels zijn kleiner en de woningen zijn aan elkaar verbonden. Deze woningen hebben een achtertuin en een kleine voortuin. Parkeren wordt op een gezamenlijke parkeerplaats opgelost. In de buurt van de rijwoningen zijn groene ruimtes waar kinderen veilig kunnen spelen. Ook de straten zijn autoluw door de gezamenlijke parkeerplaats, waardoor het veilig is om op straat te spelen.
Ook zijn er rijwoningen die verhuurd kunnen worden door woningcorporaties. Dit zorgt er voor dat jongeren die (nog) niet kunnen kopen ook in een grondgebonden woning kunnen wonen.

Appartementen:
De appartementen zijn voor jongeren die hun eerste stap nemen in het zelfstandig wonen. Dit zijn huurappartementen die onder de grens van sociale huur worden verhuurd. Zo kunnen de jongeren in Boekelo uit huis en een begin maken aan hun volwassen leven.

*Voorbeeld woningtypologieën voor **gezinnen**:*
Stadswoningen:
Om een complete wooncarrière mogelijk te maken in De Kwinkel is het belangrijk om niet de gezinnen te vergeten. Deze doelgroep heeft al een begin gemaakt in hun wooncarrière, waardoor zij doorstromen naar een grotere woning. Een stadswoning is een moderne populaire woonvorm onder gezinnen. De doelgroep gezinnen is over het algemeen erg druk. De stadswoningen hebben een kleine kavel die voor een groot deel is bebouwd. Ze hebben geen voortuin. Dit laat een kleinere tuin over, die uiteraard wel goed geschikt is om op zomeravonden buiten te eten en te verblijven. De stadswoningen hebben drie woonlagen met een plat dak. Dit zorgt voor het stadse karakter in Boekelo.

Vrijstaande woningen:
De vrijstaande woningen zijn ook bedoeld voor de doorstromers met kinderen die al wooncarrière hebben gemaakt. Deze woningen zijn voor de gezinnen die meer behoefte hebben aan een grote groene tuin om het huis. Ze staan op kavels en de woningen kunnen daarom naar eigen smaak en indeling worden ontworpen. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

SAMENVATTING RANDVOORWAARDEN

Randvoorwaarden

- **Hemelwater:** Conform de omgevingswet (voorheen de waterwet) is de gemeente verantwoordelijk voor het verzamelen en afvoeren van hemelwater in openbare ruimte. In het kader van klimaatadaptatie voert de gemeente deze maatregel uit door regenwaterstelsel aan te leggen. Bedrijven en bewoners moeten op eigen terrein het hemelwater zelf verwerken door het water in de bodem te laten trekken of aan te sluiten op de gemeentelijke hemelwaterriool. Dit geldt voor alle nieuwbouw en bestaande bouw.
- **Grondwater:** De grondeigenaren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun eigen terrein. De afvoer van dat grondwater naar een ondergrondse afvoerleiding moet door de grondeigenaren zelf geregeld worden. De gewenste ontwateringsdiepte (de afstand tussen de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de straat) is minimaal 70 cm in een woonwijk met woningen met kruipruimte.
- **Klimaat:** Waterbergingen moeten aangelegd worden binnen het plangebied van de nieuwbouw. Ter compensatie van verhard-oppervlakte moet er voor iedere vierkante meter verharding op openbaar en particulier terrein een voorziening boven, op of onder maaiveld worden aangelegd die 55 mm water kan bergen binnen 24 uur. Deze moet ook het water vertraagd kunnen afvoeren in maximaal 24 uur. De waterbergende voorzieningen zijn het liefst groene maatregelen zoals wadi's, groene daken, verlaagd uitgevoerde boom en/of plantenvakken.
- **Vloerpeilen:** conform het water en klimaatadaptatie plan is een voorwaarde voor nieuwbouw dat er door zware regenbuien geen waterschade ontstaat aan gebouwen. De vloerpeilen van de gebouwen moeten opgehoogd worden met minimaal 20 cm ten opzichte van de kruin van de weg.
- **De Teesinkbeek:** de beek loopt recht door het gebied heen. Het advies is om de afvoersnelheid van de beek te vertragen. Dit kan door de beek te laten meanderen,echter hiervoor is het wel noodzakelijk een boomeffectanalyse (BEA) te doen aangezien de beek door de vele bomen nu geen ruimte heeft om te kunnen meanderen. Als de bomen het toelaten is het uigangspunt de beek te laten meanderen. Andere maatregelen zijn de infiltratie van water in de bodem te verhogen en eventueel de beek te combineren met waterberging. Dit helpt om tijdens droge periode water trager af te voeren en daarmee droogte te beperken.

Randvoorwaarden Cultuurhistorie

- Vormgeving passend bij het cultuurhistorisch landschap is randvoorwaardelijk voor een toekomstige ontwikkeling van het gebied.
- De bestaande bomen vallen buiten de bebouwde kom grens op basis van de omgevingswet. Daarmee ligt het bevoegd gezag bij de Provincie Overijssel.

Randvoorwaarden Laag dynamisch

- Hele ontwikkeling heeft een groene uitstraling en aanzicht;
- Wegenstructuur passend in het ontginningslandschap;
- Rechte groenstructuren, groenelementen en beplantingen zoals bijvoorbeeld houtsingels en bomenrijen;
- Afwisseling van openheid en gesloten elementen;
- Indeling is niet kleinschalig;
- Het aanwezig groen faciliteert spontane ontmoetingen.
- In het ontwerp van de planlocatie blijft de verbinding tussen dorp en buitengebied behouden. De te realiseren woningen zijn hiermee omsloten door een groen kader. Dit groene kader bestaat uit verschillende soorten beplanting. Hiermee is de Kwinkel ingebed in groen.
- Tussen de Doolhof en het plangebied blijft de bestaande groene wig behouden.

Randvoorwaarden verkeer:

- Parkeren conform parkeernota gemeente Enschede 2017;
- Alle woningen zijn ten aller tijden bereikbaar voor hulpdiensten;
- Parkeren wordt geclusterd op achterzijden in een hofstructuur of in groene parkeerkoffers, maar niet aan of langs de straat;
- Er dient een duidelijke hoofdstructuur voor de auto ontsluiting te ontstaan, maar ook een secundaire auto vrije structuur;
- Woningen hebben altijd hun adres aan de voorzijde, voor de vindbaarheid van de woningen heeft het de voorkeur dat er aan de voorzijde een rijbaan ligt, die daarmee ook gebruikt kan worden door pakket- en hulpdiensten;
- De verkeersstructuur maakt rondrijden van vuilniswagens mogelijk, eventueel middels een keerlus;
- Doodlopende wegen worden zo minmogelijk toegepast, waar dit niet anders kan zijn doodlopende wegen ten hoogste 40 meter;
- Men dient rekening te houden met calamiteitenontsluitingen. Hiervoor is overeenstemming met de brandweer noodzakelijk. Dit vraagt om nadere uitwerking;
- De hoofdontsluiting van de Kwinkel Zuid gebeurd middels een ontsluiting op de Kwinkelerweg;
- Een tweede ontsluiting voor de Kwinkel Zuid op de Kwinkelerweg is mogelijk, mits dit verkeersveilig kan worden ingepast;
- De beekzone is enkel passeerbaar voor langzaamverkeer en calamiteiten.

Randvoorwaarden programmatisch en stedenbouwkundig:

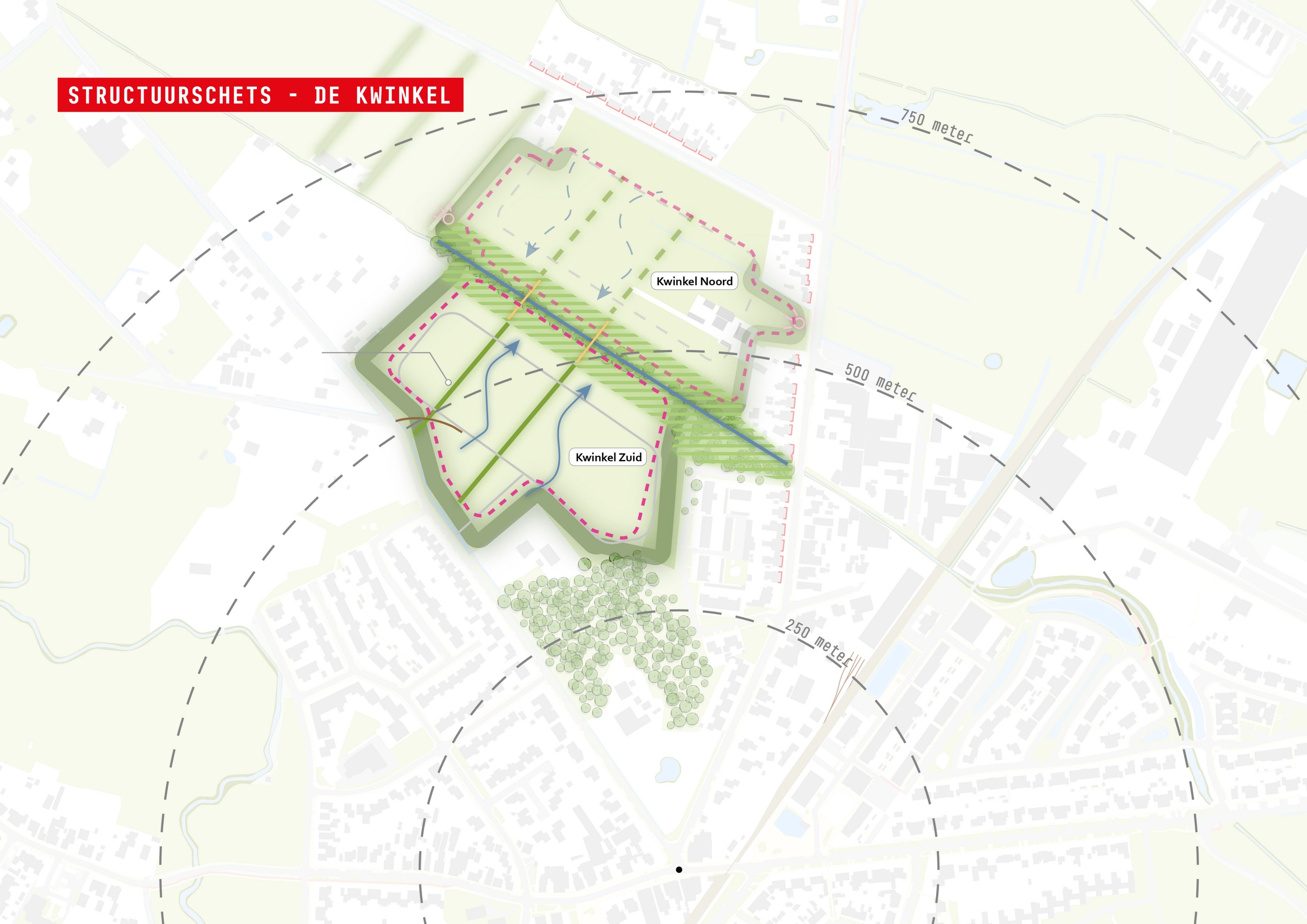
	Categorie	Aantal woningen
-	Senioren	40-50%
	Starters	35-45%
	Gezinnen	10-20%

- De locatie dient zowel grondgebonden woningen als appartementen te herbergen.
- De minimale bouwhoogte voor appartementen bedraagt 2 bouwlagen of 6 meter. De maximale bouwhoogte voor appartementen bedraagt 3 bouwlagen of 10 meter. Mits goed ingepast is 4 bouwlagen ook bespreekbaar, maar dit hangt af van het ontwerp.
- De maximale bouwhoogte voor grondgebonden woningen bedraagt 3 bouwlagen of 10 meter. Van de maximale bouwhoogte kan worden afgeweken als dit de kwaliteit van het plan ten goede komt. Hierbij valt te denken aan een randdetail of accent.
- Voor de Kwinkel wordt gezocht naar een uitstraling die recht doet aan het dorp Boekelo en het dorpse karakter benadrukt. Zowel conventionele bouwconcepten als houtbouwconcepten (biobased) zijn toegestaan, mits deze voldoen aan het dorpse karakter dat voor deze locatie wordt nagestreefd (zie voorbeelden op blz. 30 en verder).

5.0
RUIMTELIJKE STRUCTUURSCHETS & FASERING

Binnen dit hoofdstuk worden de structuurschets en een mogelijke fasering behandeld. De structuurschets is leidend voor de toekomstige ontwikkeling. Er zijn variaties mogelijk op de structuurschets, maar de ontwerpprincipes dienen (zoals besproken in de ontwerpprincipes) te allen tijde gewaarborgd te blijven.

STRUCTUURSCHETS - DE KWINKEL



Structuurschets
De structuurschets is samen met de in dit document opgestelde randvoorwaarden de basis voor verder planontwikkeling. De kaart hiernaast geeft de belangrijkste ontwerpprincipes weer. Door deze kaart als basis te nemen voor een nader te maken ontwerp ontstaat er een groenstructuur die recht doet aan de landschappelijke context waarin de Kwinkel gesitueerd is. De rechte groene lijnen in het binnengebied zijn indicatief en worden in de ontwerpfase nader uitgewerkt. Voor bebouwing geldt dat deze in principe met de voorzijde richting het openbaar gebied gesitueerd worden.

Op de structuurschets is ook de beekzone ingetekend. Dit is een belangrijke zone binnen het gebied. De Teesinkbeek loopt hier door. Een nader uit te voeren boom effect analyse moet uitwijzen of de Teesinkbeek in de toekomst weer kan gaan meanderen. Verder is er in de beekzone ruimte voor waterberging in de vorm van wadi's.

De verkeerstructuur die in de structuurschets is ingetekend is indicatief. Aan de hand van de gestelde randvoorwaarden voor verkeer kan in de ontwerpfase een nadere uitwerking gemaakt worden van de verkeerstructuur. Wel staat vast dat de ontsluiting plaats vind op de Kwinkelerweg. Voor het uiteindelijke ontwerp is de ruimtelijke kwaliteit, en daarmee ook leefbaarheid, het belangrijkste. De grootschalige groenstructuur biedt veel levenskwaliteit aan het gebied. Het uitgangspunt is dat deze altijd van hoge kwaliteit dient te zijn. Dit heeft ook impact op de maximale programmatisch lading van het gebied. Als in het gebied veel woningen geprogrammeerd worden resulteert dit in een groter aantal parkeerplaatsen en minder openbaar groen. Dit heeft directe consequenties voor de kwaliteit van het plan. Het parkeervraagstuk is hiermee bijvoorbeeld ook leidend voor de hoeveelheid programma (aantal woningen) die kwalitatief mogelijk is.

Met deze ontwerpprincipes heeft men de elementen om een veelzijdige, leefbare en toekomstbestendige wijk te realiseren!

Fasering
Zoals aangegeven in dit stuk is uit onderzoek gebleken dat er op dit moment een woningbouwbehoefte in Boekelo is voor circa 100 tot 120 woningen. 50 hiervan kunnen binnen de bebouwde kom ingepast worden. Dat maakt dat er een uitbreidingslocatie wordt gezocht voor circa 70 woningen. Deze 70 woningen kunnen in het deelgebied voor de Kwinkel Zuid ingepast worden. Dat heeft tot de consequentie dat de Kwinkel Noord op dit moment nog niet nodig is.

In de toekomst kan dit veranderen. Wellicht dat er in de toekomst een grotere woningbouwbehoefte voor Boekelo ontstaat. Dan kan de Kwinkel Noord ook ontwikkeld worden. Daarom is er voor gekozen om bij het opstellen van de ontwerpprincipes voor de Kwinkel beide fasen mee te nemen. Zodat een eventuele fase 2 (Kwinkel Noord) ruimtelijk aansluit bij fase 1 (Kwinkel Zuid). De programmatisch eisen die in dit stuk zijn benoemd gelden alleen voor de Kwinkel Zuid en dienen in de toekomst altijd herijkt te worden. Evenzo kunnen er geen rechten worden ontleend aan het gehele document en de geschetste fase 2 (Kwinkel Noord).

Radius
Vanuit de Woonvisie stellen wij dat nabijheid van voorzieningen een essentiële kwestie is voor de leefbaarheid. Afstand tot voorzieningen wordt echter niet door elke doelgroep als een even grote hinder ervaren.

Het plangebied de Kwinkel leent zich om rekening te houden met verscheidene doelgroepen. Zo zou men minder validen en ouderen een plek kunnen bieden met minder afstand tot het centrum van Boekelo. Zie hiervoor ook het ontwerpprincipe rust, reuring, ruimte. Door de passende doelgroep op de passende plaats te programmeren in de Kwinkel schept men de parameters voor een leefbare en diverse wijk.

6.0
PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Participatie en communicatie

Het Ruimtelijk Handelingskader is opgesteld in samenwerking met de ontwikkelende partijen/ eigenaren en de Dorpsraad. Op 18 maart presenteerden we het Ruimtelijk Handelingskader in de Openbare Dorpsraadvergadering van Boekelo. Een samenvatting van de bijeenkomst staat hieronder.

Bijeenkomst openbare Dorpsraadvergadering
Tijdens de bijeenkomst presenteerde de gemeente het Ruimtelijk Handelingskader voor de Kwinkel. De bewoners zijn meegenomen in de aanleiding, de programmatische- en ruimtelijke uitgangspunten en hoe dit zich vertaalt naar het gebied. Naderhand was er gelegenheid voor het stellen van vragen. Er zijn vragen gesteld over de anterieure overeenkomst en de ruimtelijke procedure, de woonvormen en het aantal woningen, de wateropgave, de verkeersopgave (met name de ontsluitingen van het gebied), de stedenbouwkundige opzet, de planning en participatie.

De Dorpsraad constateerde na de bijeenkomst dat;
- de ruimtelijke procedure alleen is voor de Kwinkel Zuid en niet voor Noord;
- de balans tussen bebouwing en landschap behouden blijft en dat het Doolhof wordt vrijgehouden;
- de focus ligt op betaalbaarheid;
- er voldoende ruimte is voor andere woonvormen (o.a. levensloopbestendig);
- de doelgroep een mix is, met de focus op starters en senioren en een kleine groep gezinnen;
- de mate van vrijheid in het handelingskader voldoende is voor de ontwikkelaar.

Er zijn twee punten waarover men nog verder in gesprek wil in de vervolgfase.
- Een tweede ontsluiting;
- De vormgeving van de ingetekende rondweg.

Omdat er voldoende ruimte in het Ruimtelijk Handelingskader zit, kan dit meegenomen worden in de ontwerpfase.

De Dorpsraad concludeerde dat het Ruimtelijk Handelingskader voldoet en deze is na de vergadering definitief gemaakt. De Dorpsraad adviseerde om deze spoedig vast te stellen, zodat de volgende fase van start kan gaan. Zij stellen aan de ontwikkelaar voor om in de vervolgfase het ontwerp weer te bespreken in een openbare bijeenkomst van de Dorpsraad.

In de vervolgfase is participatie aan de ontwikkelende partijen/ eigenaren. Zij moeten voldoen aan de eisen vanuit de omgevingswet. Indien nodig faciliteert en ondersteunt de gemeente hierbij.

GEMEENTE ENSCHEDE



AAN DIT DOCUMENT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

ENSCHEDE