

**GEMEENTE ENSCHEDE**

# **BOEKELO DE KWINKEL**

**PRESENTATIE RUIMTELIJK HANDELINGSKADER**

**STADSDEELCOMMISSIE WEST 3 JUNI**

# INHOUD

- Inleiding
- De locatie
- Analyse Lagenbenadering
- Ontwerpprincipes
- Woningtypologieën
- Structuurschets
- Vervolg

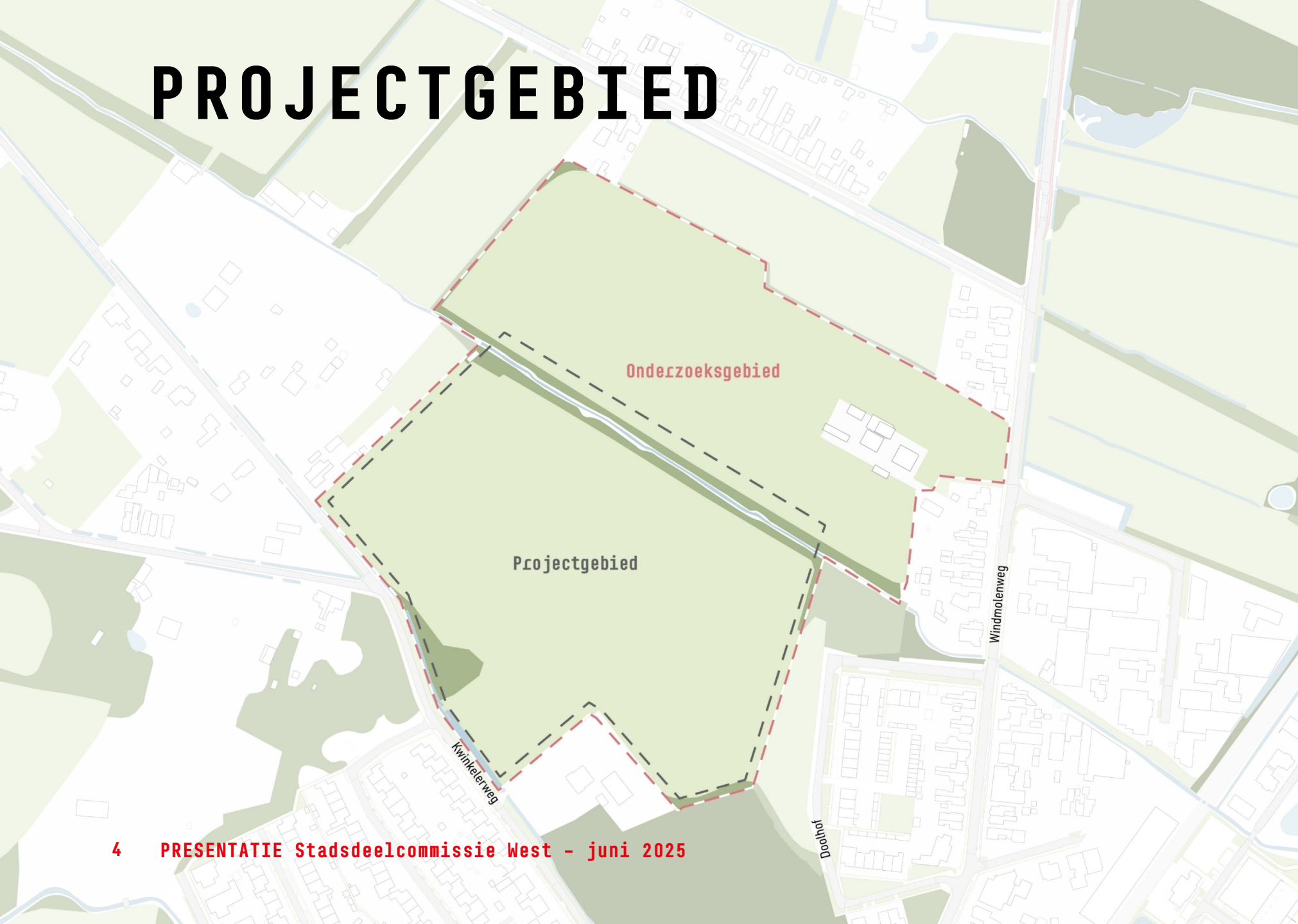


# INLEIDING

- Programmatisch kader woningbouw Boekelo (2022)
  - Circa 120 extra woningen komende 10 jaar
  - Inbreiding én uitbreiding
- Quicksan woningbouwlocaties Boekelo (2023)
  - Keuze voor uitbreidingslocatie
  - Kwinkel als uitkomst
- Handelingskader vastgesteld door B&W op 13 mei 2024
  - Uitgangspunten & randvoorwaarden
  - Géén ontwerp
- Woonvisie



# PROJECTGEBIED





# DE LOCATIE

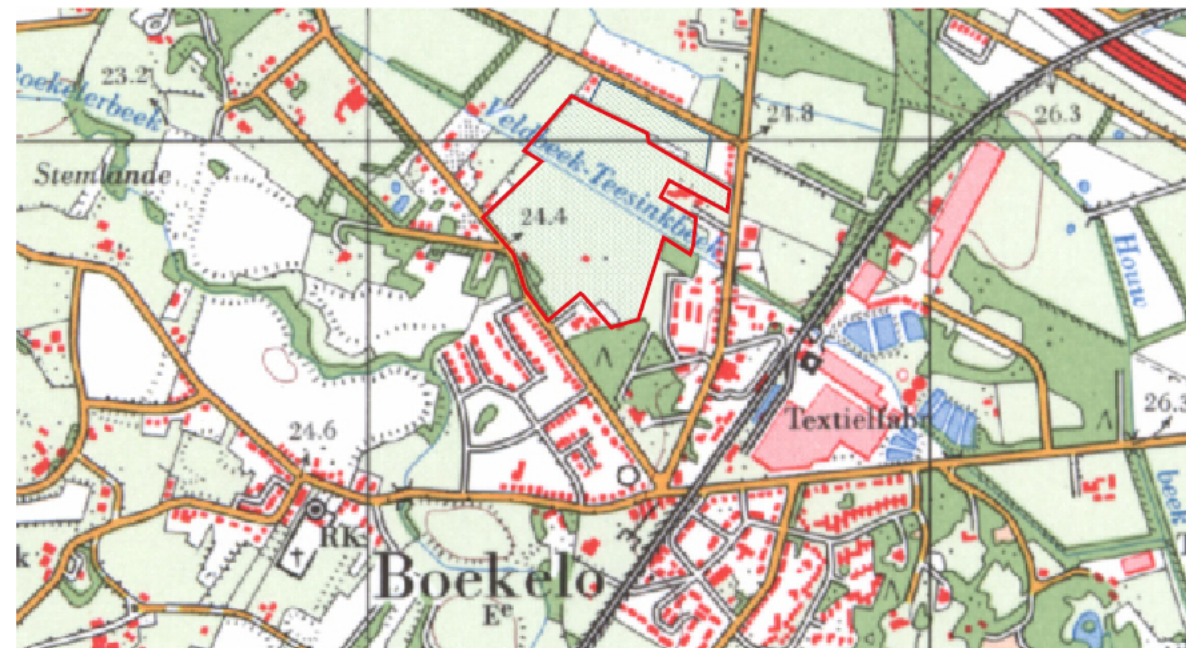
- Landschappelijke context
  - Ontginningslandschap
  - Erve Kwinkeler
- Historie
  - Dorpse linten
  - Ruimte tussen de linten wordt bebouwd
  - Veldbeek/Teesinkbeek



1890



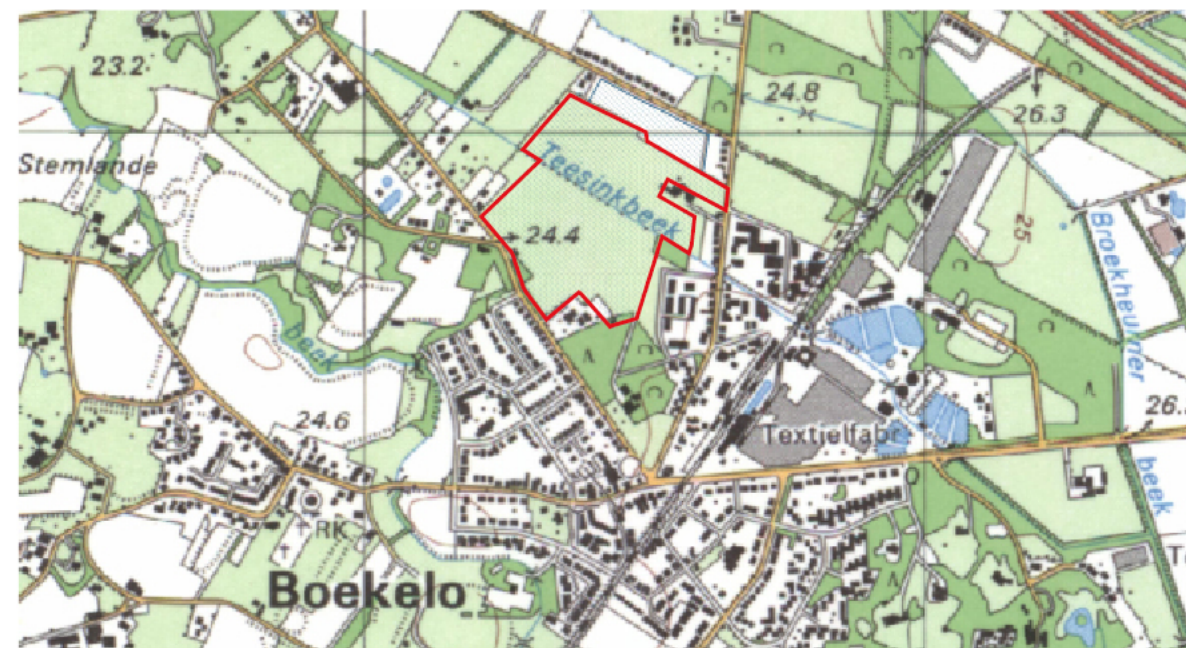
1980



1940



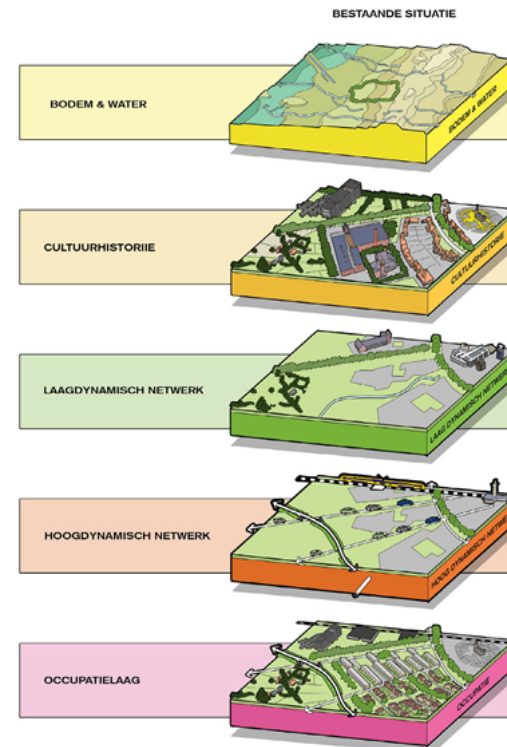
2000





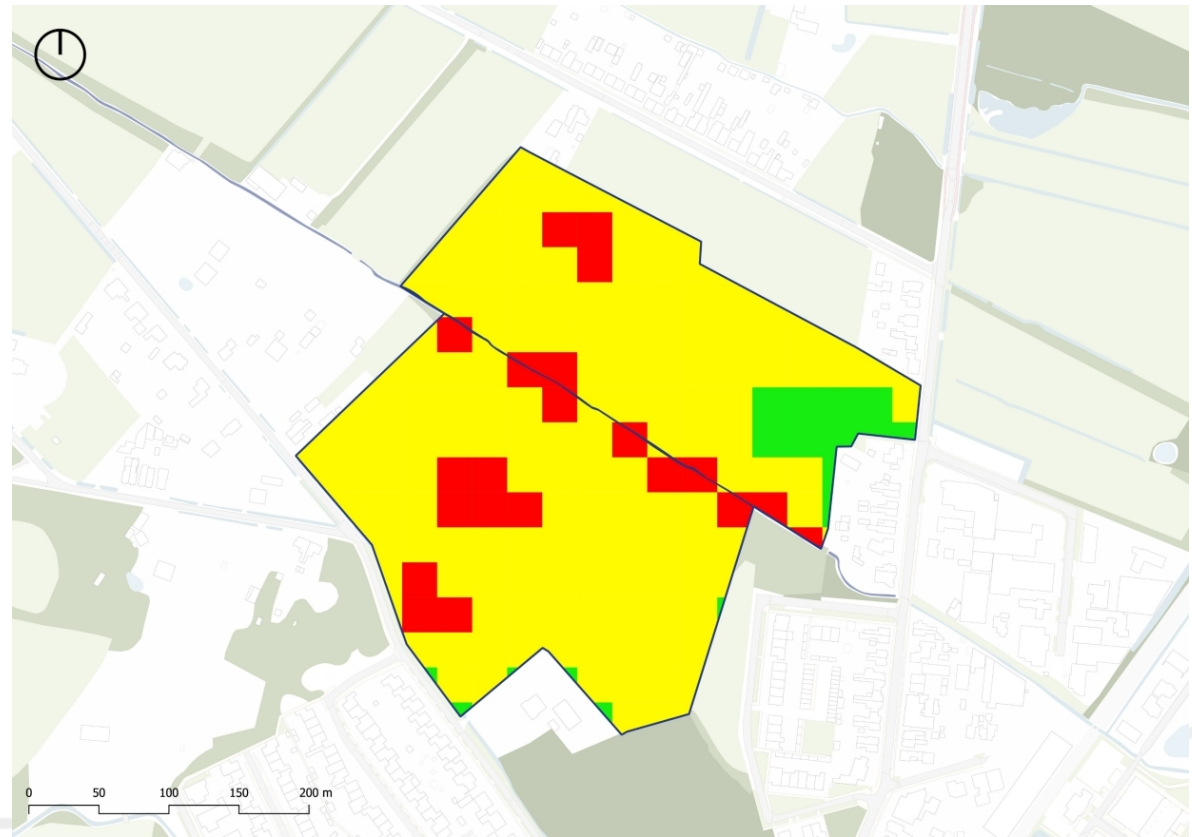
# ANALYSE: LAGENBENADERING

- Werken volgens de omgevingsvisie
- Bodem & water
- Cultuurhistorie
- Laag dynamische netwerken
- Hoog dynamische netwerken
- Occupatielaag



# BODEM EN WATER

- Bodem & water sturend
- Wateroverlast op straat
- Bodemgeschiktheid
- Grondwater
- Teesinkbeek



# RANDVOORWAARDEN WATER

**Hemelwater**, gescheiden systeem met hemelwaterriool

**Grondwater**, op eigen terrein, 70cm ontwateringsdiepte

**Klimaat**, 55mm bui in maximaal 24 uur & vertraagd afvoeren

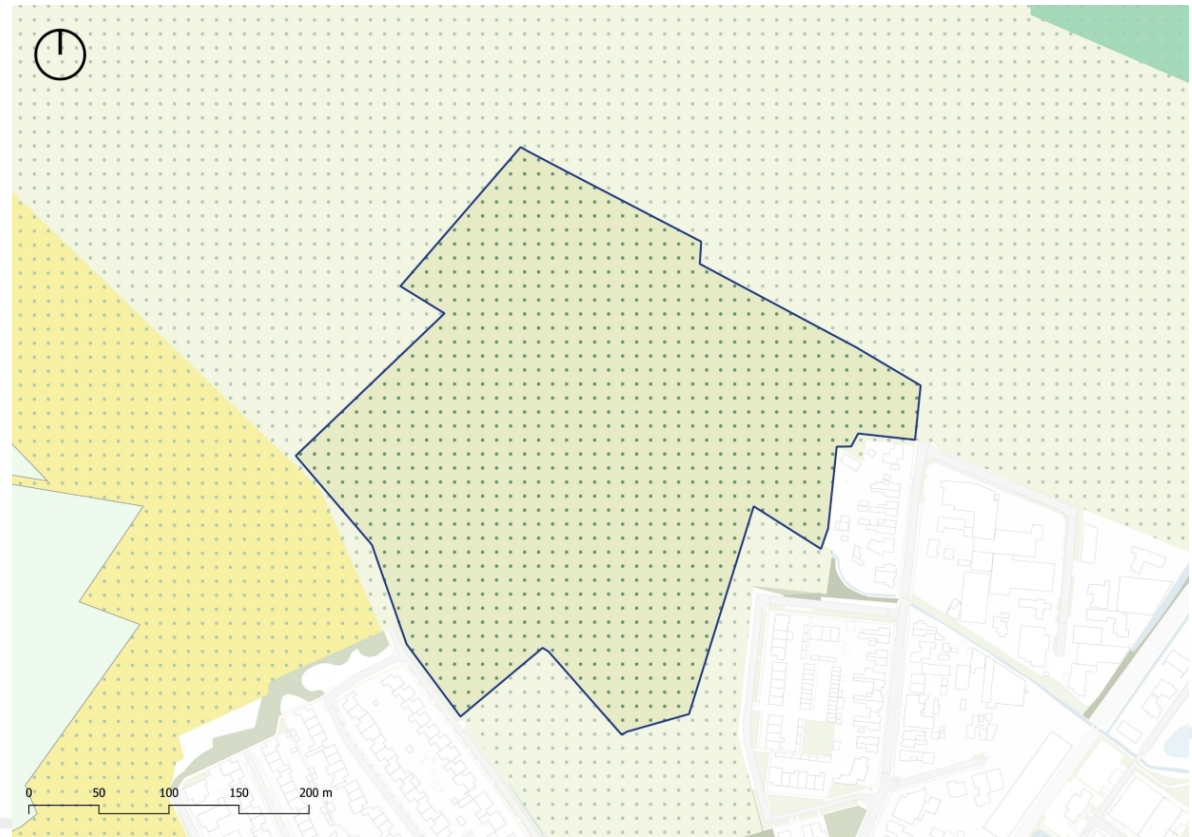
**Vloerpeilen**, 20cm hoger dan kruin van de weg

**Teesinkbeek**, meanderen mits bomen het toelaten



# CULTUURHISTORIE

- Ontginningslandschap
- Zeer hoge waardering landschap
- Erve Kwinkeler



# RANDVOORWAARDEN CULTUURHISTORIE

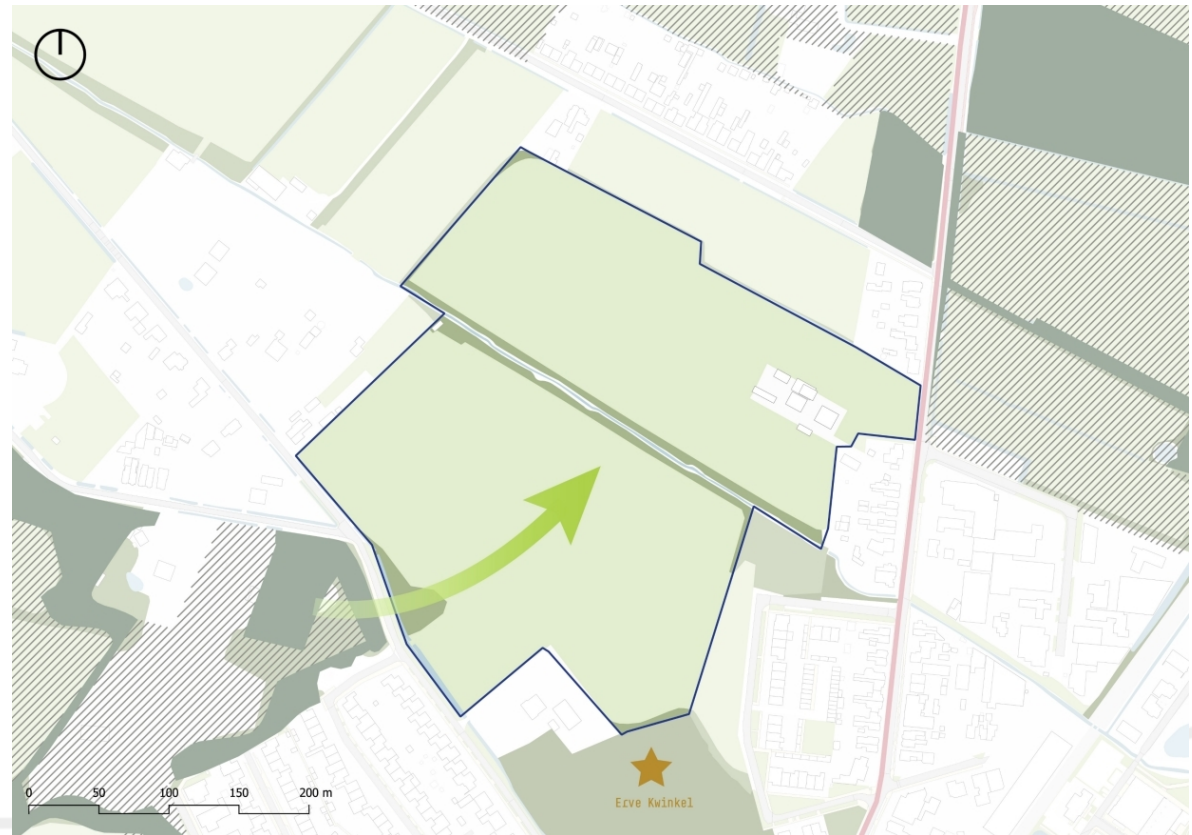
Waardevol landschap, vormgeving passend bij jong ontginningslandschap

Bestaande bomen, bestaande bomen zoveel mogelijk handhaven



# LAAG DYNAMISCHE NETWERKEN

- NNN
- Stadsrandzone
- Ontginningslandschap



# RANDVOORWAARDEN LAAG DYNAMISCH

Groene uitstraling

Lijnelementen, passend bij ontginningslandschap

Indeling niet kleinschalig

Ontmoeten, het groen bevordert ontmoetingen tussen bewoners

Verbinding dorp-buitengebied, door groen 'kader' rondom plangebied

Wig Doolhof, de groene wig tussen de Doolhof en de Kwinkel blijft gehandhaafd



# HOOG DYNAMISCHE NETWERKEN

- Windmolenweg
- Kwinkelerweg/Weisinkhoekweg
- Doolhof



# RANDVOORWAARDEN HOOG DYNAMISCH

**Parkeren**, parkeren volgens geldende parkeernorm. Parkeren gebeurd zoveel mogelijk in parkeerkooffers. Nooit aan/langs de straat.

**Hulpdiensten**, alle woningen zijn ten aller tijden bereikbaar voor hulpdiensten

**Structuur**, hoofdstructuur voor auto's en autovrije secundaire structuur

**Adres**, altijd aan voorzijde woning liefst ook altijd een rijbaan aan voorzijde

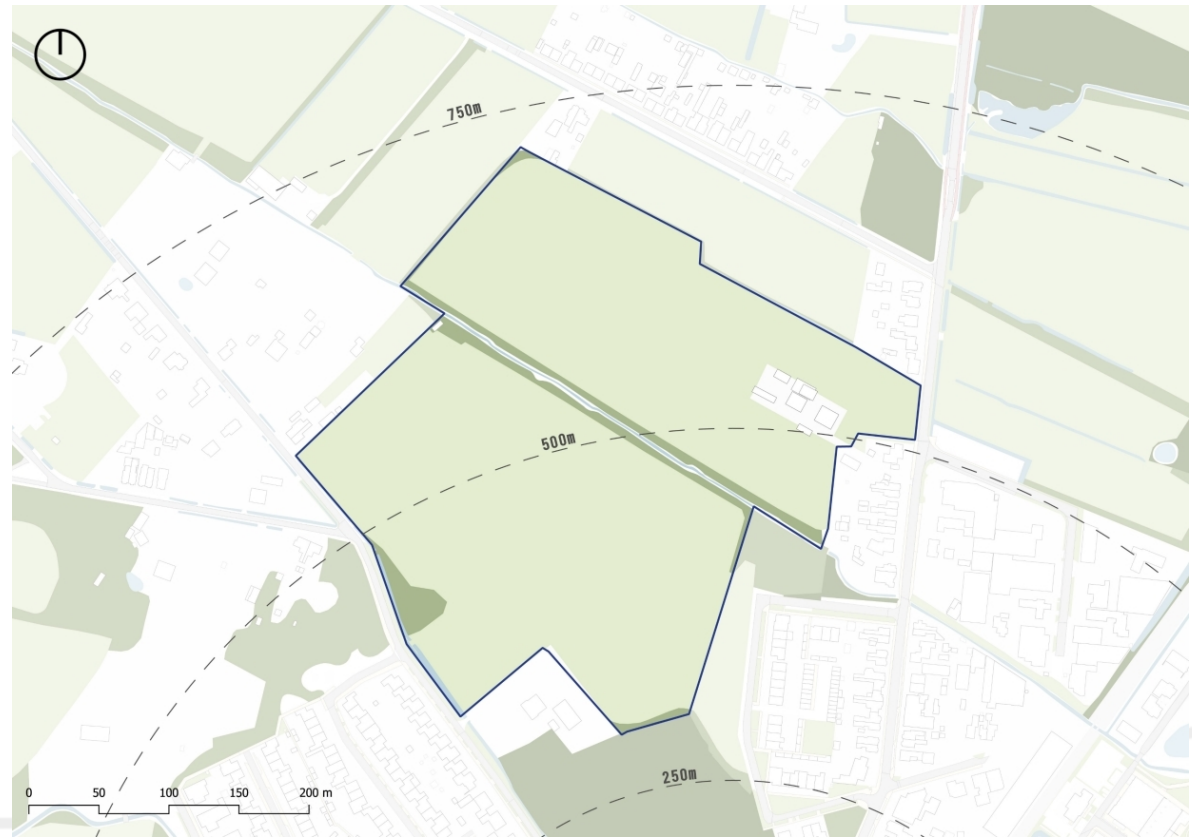
**Doodlopende wegen**, liefst zo min mogelijk, nooit langer dan 40m

**Ontsluiting op Kwinkelerweg**, 2<sup>e</sup> ontsluiting mogelijk,  
calamiteitenontsluiting

**2<sup>e</sup> fase (Kwinkeler Noord)**, ontsluiting nog niet bekend

# OCCUPATIE

- Programmatische eisen
- Nabijheid voorzieningen
- Doelgroepen
- Verhouding huur/koop



# OCCUPATIELAAG

Verschillende typologieën die aansluiten bij behoefte

Zowel grondgebonden woningen als appartementen

Maximale bouwhoogte van 3 lagen of 10 meter, 4 bouwlagen  
mits ruimtelijk inpasbaar

Uitstraling met dorps karakter

Mogelijkheden voor biobased bouwen



# WONINGTYPOLOGIEËN

Uit onderzoek dorpsraad:

**Senioren 40-50%**

*Patiowoningen, Twee-onder-eenkapwoning, Appartementen*

**Starters 35-45%**

*Rijwoningen, appartementen*

**Gezinnen 10-20%**

*Stadswoningen, vrijstaande woningen*

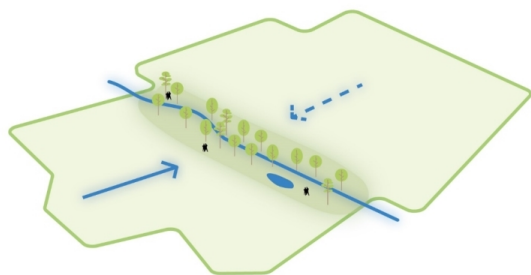
Conform woonvisie: 70% woningen in binnen betaalbaar segment, 30% vrije sector. Met het streven naar 30% sociale huur, 40% betaalbaar of middenhuur en 30% in het dure segment.

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.

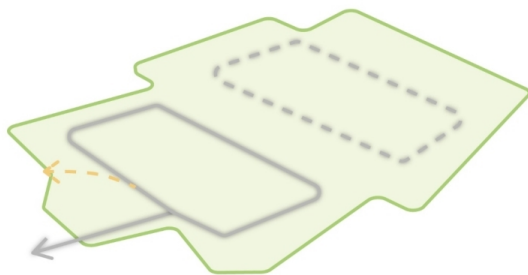




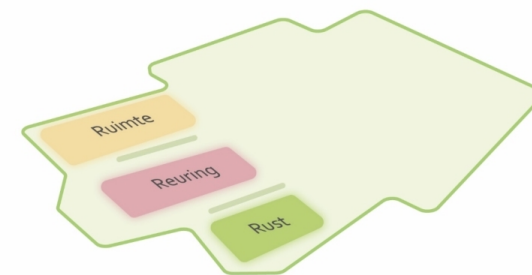
# ONTWERPPRINCIPES



Afwateren op Teesinkbeek Heldere wegenstructuur sferen



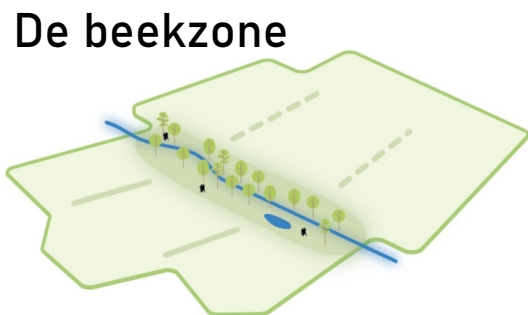
Fietsroute via de Kwinkelerweg



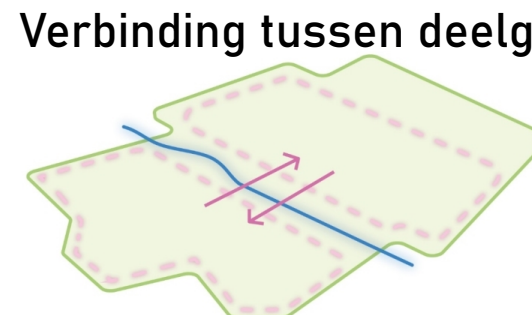
Verschillende



Groen raamwerk  
Doolhof



De beekzone



Verbinding tussen deelgebieden



Groene wig



Teesinkbeek

Groen kader rondom gebied

Rechte landschappelijke lijnen

Gebied afwateren op Teesinkbeek

Ontsluiting op de Kwinkelerweg

Aansluiten op lintbebouwing

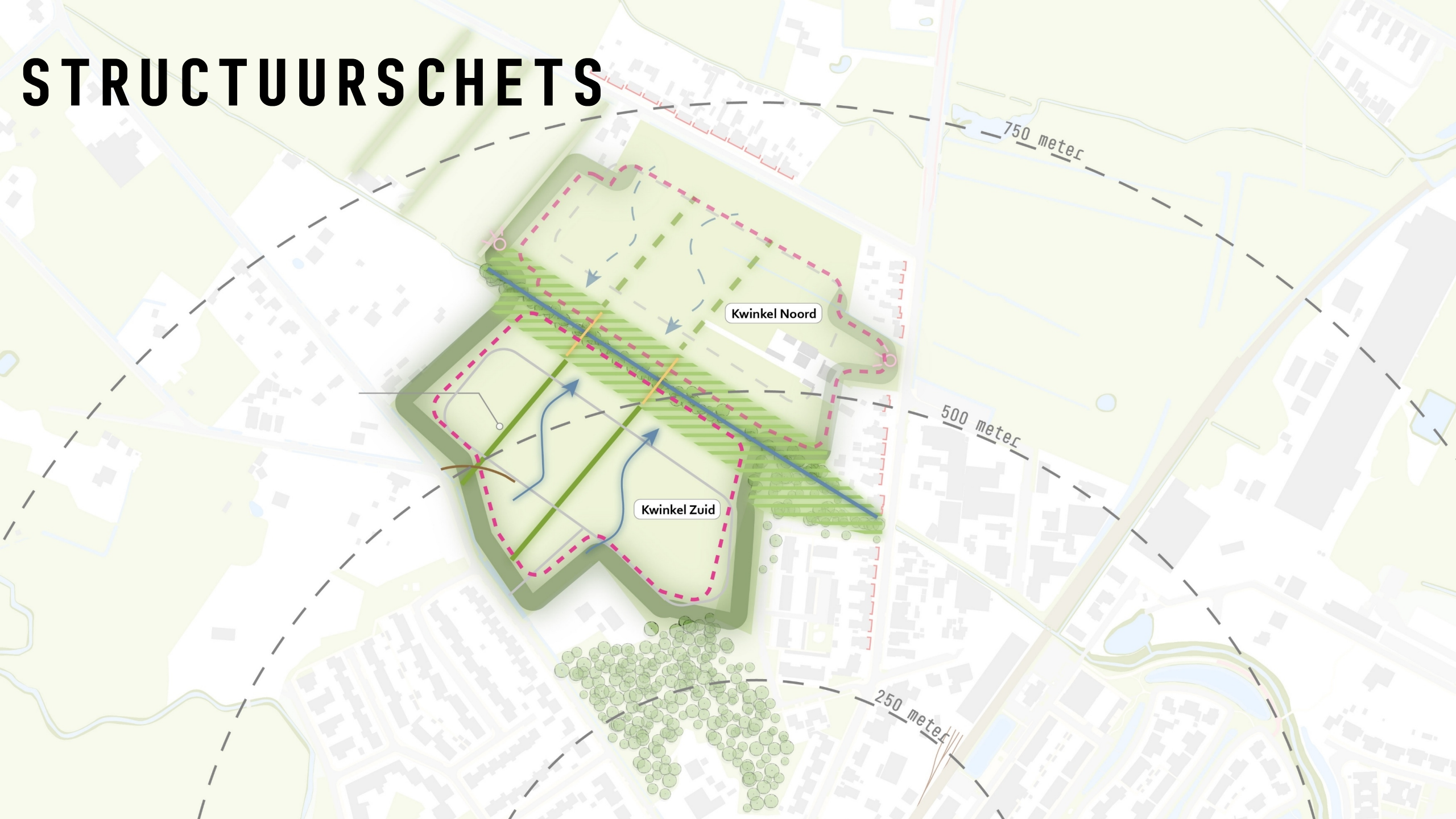
Uitzicht op het landschap

Groene beekzone

Groene wig behouden



# STRUCTUURSCHETS



# PARTICIPATIE

Openbare Dorpsvergadering op 18 maart 2025

Conclusies (o.a.):

- Ruimtelijke procedure is alleen voor de Kwinkel Zuid
- Balans tussen bebouwing en landschap
- Focus op betaalbaarheid
- Voldoende ruimte voor andere woonvormen
- Gemixte doelgroep
- De mate van vrijheid in het kader is voldoende voor ontwikkelaar

Punten ter bespreking:

- Een tweede ontsluiting en wegprofiel Kwinkelerweg
- Vormgeving van de ingetekende rondweg

Het Ruimtelijk Handelingskader is na de bijeenkomst definitief gemaakt

# VERVOLG

- Ontwikkelaar werkt ontwerp verder uit
- Sluiten anterieure overeenkomst gemeente - ontwikkelaar
- Omgevingsplanprocedure Kwinkel Zuid
- Start verkoop

In elke stap is participatie aan de ontwikkelende partijen/eigenaren. De gemeente faciliteert en ondersteunt hierbij.

**GEMEENTE ENSCHEDE**

**Bedankt voor uw aandacht!**

Zijn er nog vragen?