Quick-scan ruimtelijke afweging potentiële woningbouwlocatie Boekelo



16 maart 2023

Gemeente Enschede

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Inhoudsopgave

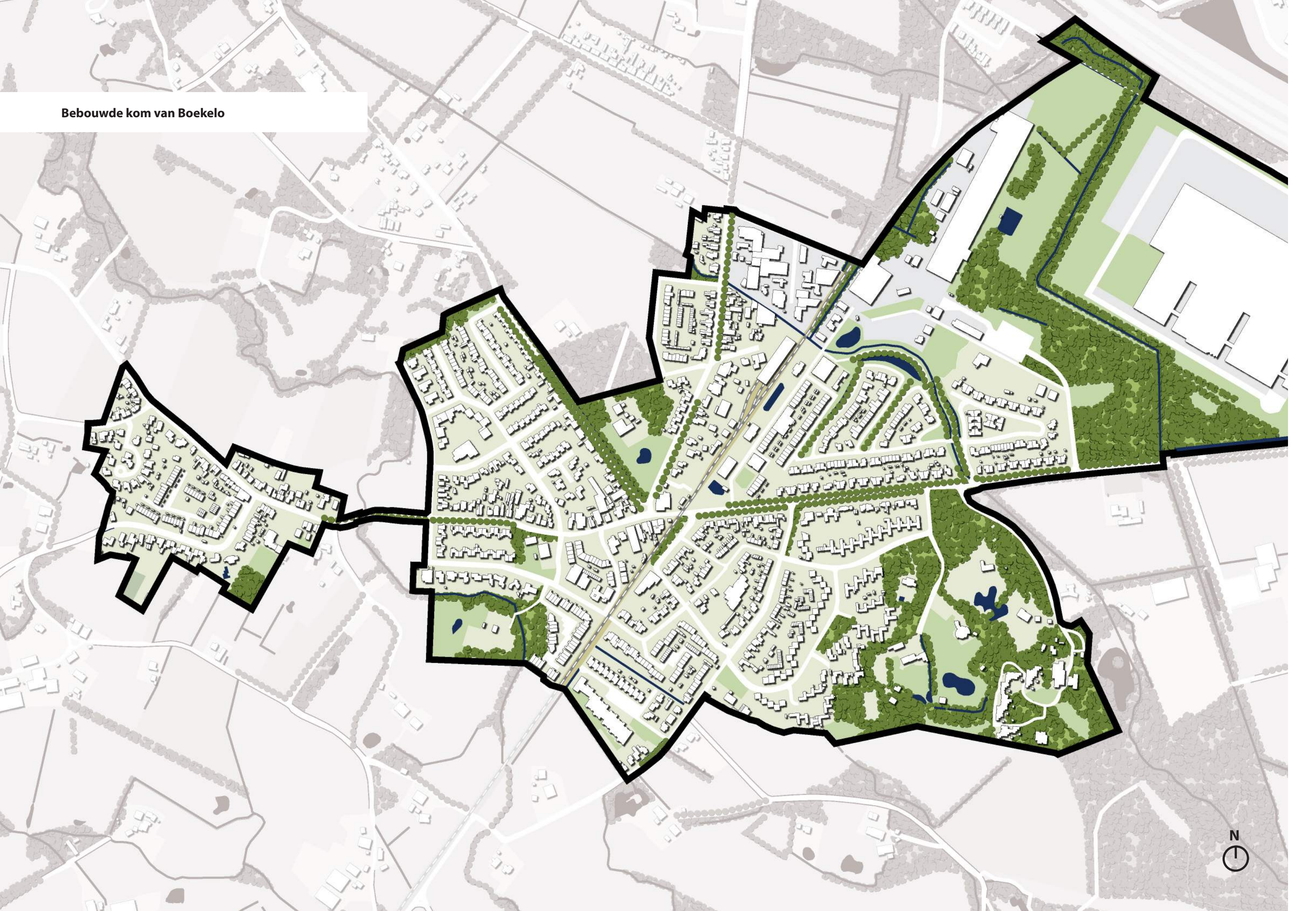
1. Inleiding: aanleiding, doel en opzet onderzoek 5

2. Globale (ruimtelijke) uitgangspunten voor woningbouwlocaties 7
2.1. Woningbouwbehoefte en voorgestelde woningbouwlocaties 8
2.2. Ruimtelijke analyse 10
2.2.1. Cultuurhistorische ontwikkeling 14
2.2.2. Ruimtelijke kwaliteiten 18
2.2.3. Mobiliteit en voorzieningen 20
2.2.4. Belemmeringen 22
2.3. Kaderkaart

3. Vaststellen uitbreidingsbehoefte en quick-scan mogelijke uitbreidingslocaties en afweging 25
3.1. Potentiële capaciteit inbreidingslocaties en uitbreidingsbehoefte 26
3.2. Potentiële uitbreidingslocaties 28
3.3. Afwegingscriteria, afweging en voorkeurslocatie 30

4. Ruimtelijke randvoorwaarden voorkeurslocatie 35
4.1. Globaal ruimtelijk kader voorkeurslocatie 36
4.2. Ruimtelijke randvoorwaarden voorkeurslocatie 38

5. Conclusie & advies 43



Bebouwde kom van Boekelo

1. Inleiding: aanleiding, doel en opzet onderzoek

Aanleiding
Er is behoefte aan het toevoegen van 100 tot 120 woningen in Boekelo voor de komende 10 jaar, vooral voor starters en ouderen. Dit betreft de woningbouwbehoefte vanuit het dorp. Uit een eerste scan zijn een aantal mogelijke locaties binnen de bebouwde kom gevonden, maar deze kunnen slechts de helft van de geprognosticeerde vraag vervullen. Daarom is gezocht naar een beschikbare uitbreidingslocatie buiten de bebouwde kom en is "De Kwinkel" vooralsnog naar voren gekomen. Dit is door de gemeente en dorpsraad vastgelegd in het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo (24-01-2022) (*bijlage 1*).

Doel
Het doel van dit onderzoek is om een onafhankelijke en transparante selectie te maken voor één uitbreidingslocatie voor woningbouw in Boekelo, en deze keuze te onderbouwen. Dit is nodig om te verantwoorden waarom woningbouw buiten de huidige bebouwde kom noodzakelijk is en om een geschikte locatie te kiezen. Voor de uitbreidingslocatie is de vraag nog open of en waar de resterende woningbouwbehoefte een plek kan krijgen aan de dorpsrand en in welke vorm en uitstraling; de inbreidingslocaties zullen wij verifiëren op volledigheid en draagvermogen. De beslissing om buiten de bebouwde kom te bouwen en de keuze van de locatie vereisen een transparante, onafhankelijke beoordeling door een derde partij, in dit geval Royal HaskoningDHV.

Opzet onderzoek
Het rapport volgt de structuur van de onderstaande opzet. Om een onafhankelijke en transparante selectie te maken voor één uitbreidingslocatie voor woningbouw en deze keuze te onderbouwen, zijn de volgende vier stappen doorlopen:

1. Als eerste zijn de globale (ruimtelijke) uitgangspunten voor potentiële woningbouwlocaties bepaald. Dit is gebeurt door middel van een stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning en een historische analyse. Dit gaf ons het eerste beeld van de lokale context en de globale randvoorwaarden voor inpassing van woningen.
2. In de tweede stap hebben we de uitbreidingsbehoefte bepaald door de haalbaarheid en laadvermogen van de inbreidingslocaties te vergelijken met de gewenste woningbouwbehoefte.
3. In de derde stap hebben we een voorkeursscenario voor de uitbreiding van Boekelo ontwikkeld door middel van een integrale afweging van de locaties op basis van de bevindingen uit de eerste twee stappen.
4. In de vierde stap hebben we globale randvoorwaarden vastgelegd voor de voorkeurslocatie.



2. Globale (ruimtelijke) uitgangspunten voor woningbouwlocaties

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de stappen die we hebben doorlopen om een selectie en onderbouwing te krijgen voor de mogelijke woningbouwlocatie van Boekelo. Het gaat hier om de totale woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar.

Als eerste is er gekeken naar de woningbouwbehoefte en voorgestelde inbreidinglocaties op basis van het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo. Deze zijn gebruikt als uitgangspunt van het onderzoek.

Vervolgens zijn er globale randvoorwaarden opgesteld voor de verschillende locaties op basis van een ruimtelijke analyse. In deze analyse is gekeken is naar de cultuurhistorische ontwikkeling, de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, voorzieningen, mobiliteit en naar belemmeringen. Als resultaat hiervan hebben we een overzicht van de globale ruimtelijke uitgangspunten voor woningbouwlocaties in een kaderkaart gepresenteerd.

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 m² (minimaal 3 kamers) 80-90 m² (met buitenruimte)	• Max. koopsom gelijk is aan NHG (355.000 voor 2022) • aantal vierkante meters gebasseerd op ± € 4.000/m² • Min. 2 slaapkamers	-
Senioren & empty nesters	55-75	100 m² 1-persoonshuishouden (met buitenruimte) 120 m² 2-persoonshuishouden (met buitenruimte) 140 m² >3-persoonshuishouden (waarbij buitenruimte collectief is)	• Appartement, bungalows of eengezinswoningen (met een slaap- en badkamer op de begane grond.) • Knarrenhof (kansen voor woongemeenschap)	Dicht bij winkels en voorzieningen (<500 m)
Zorgbehoevenden	>80	50 m² met gemeenschappelijke buitenruimte	• Gelijkvloers, gemeenschappelijke voorzieningen, zorgservice gekoppeld aan woningen	Dicht bij winkels en voorzieningen (<500 m)

Starters


Referentie: **Nieuwbouw 34 woningen Zelder, Scherpenzeel**

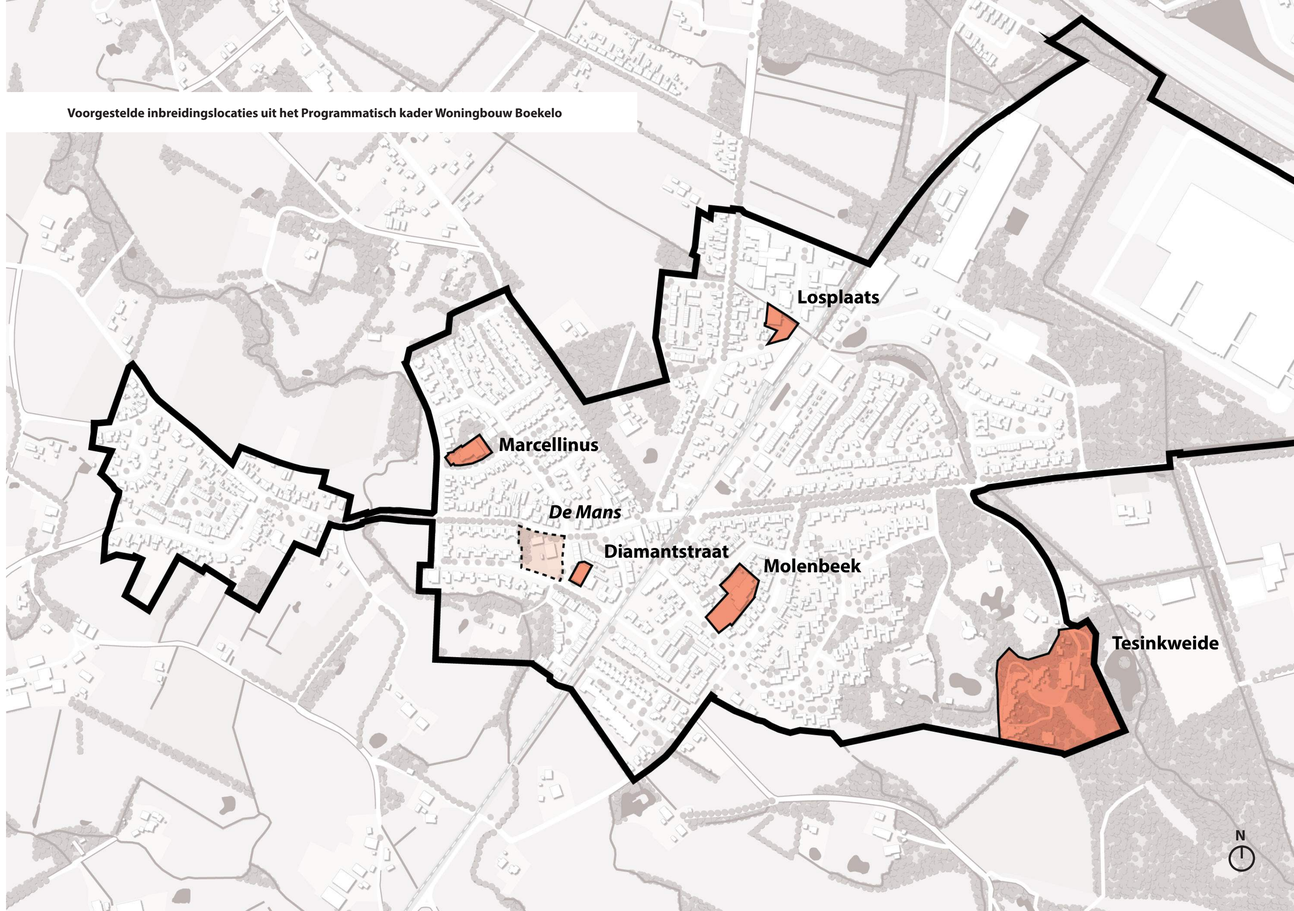
Senioren & empty nesters


Lutterhöfke 24 koopwoningen, De Lutte

Zorgbehoeftigen


Woonzorgerf, Apeldoorn

Voorgestelde inbreidingslocaties uit het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo



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.

1888-1930



1930 - 1980



1980 - 2020

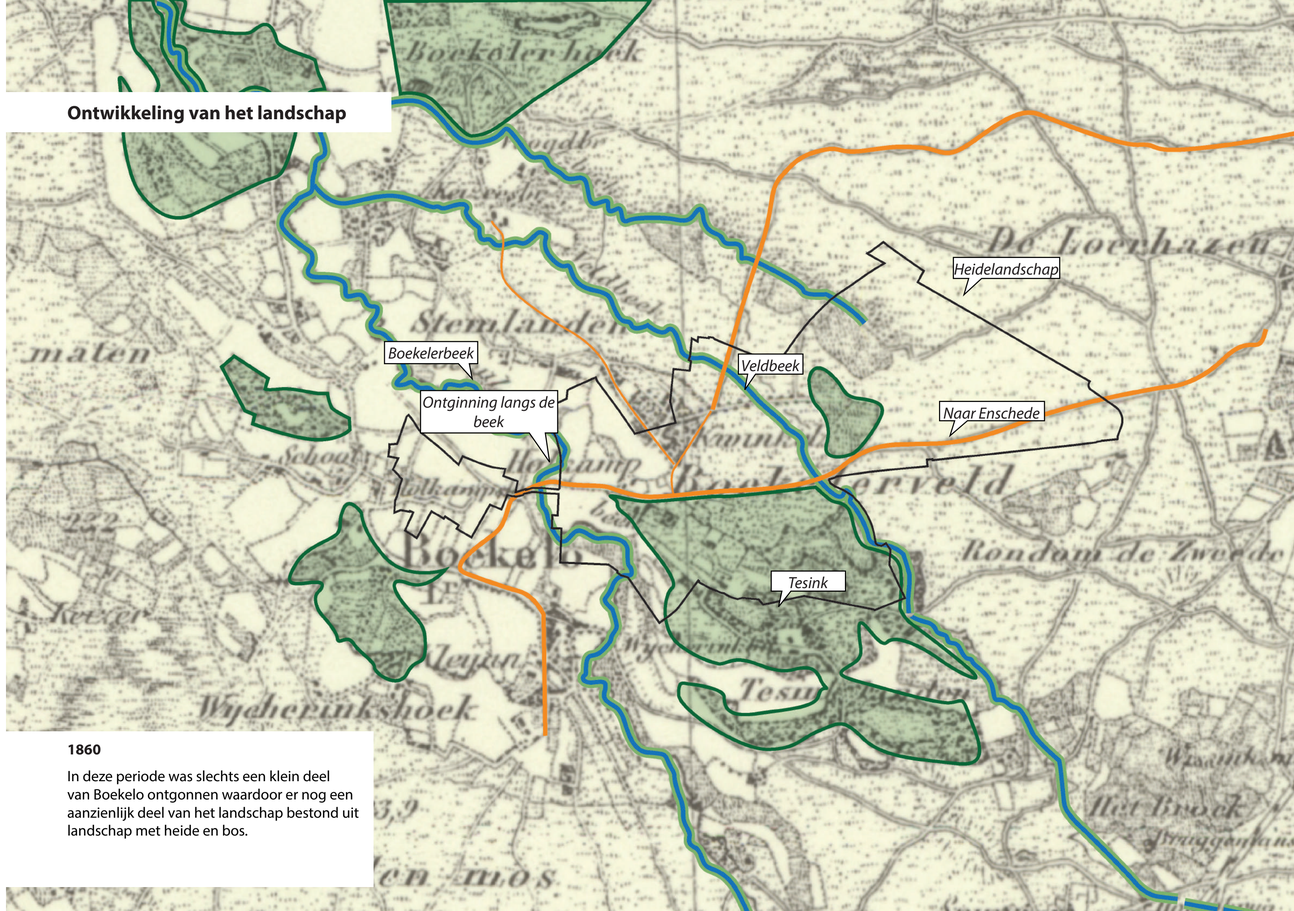


Legenda

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

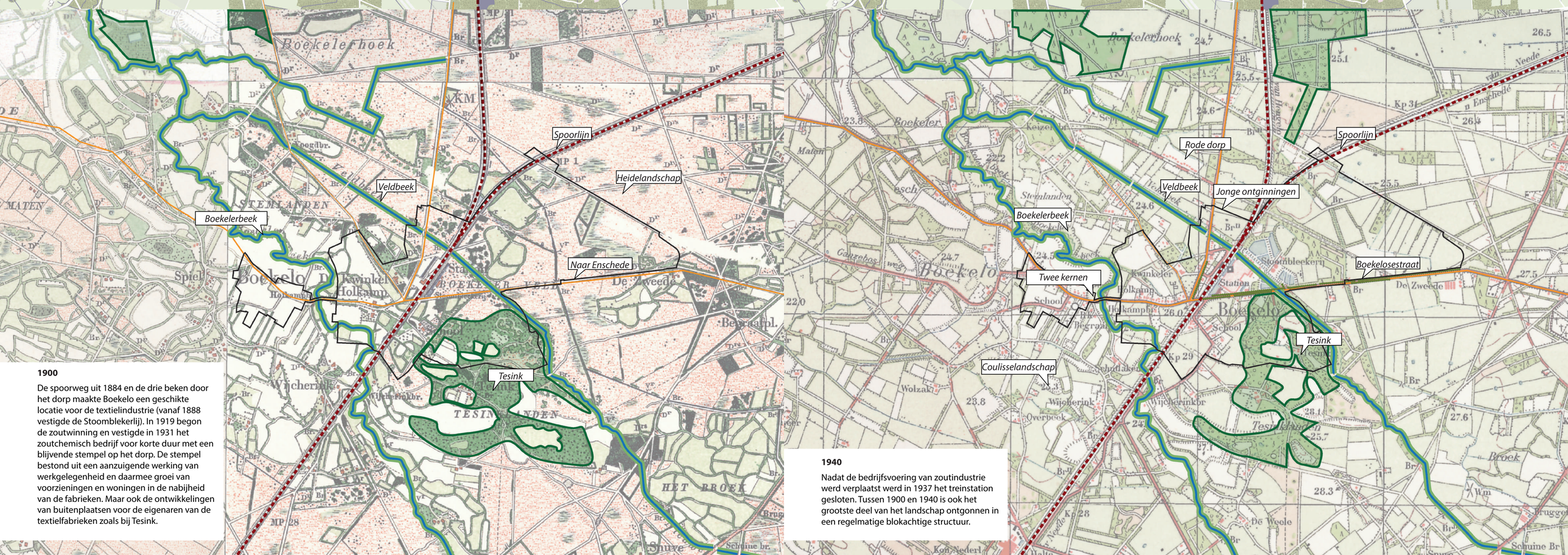
N

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 Stoomblekerlij). 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.

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 welstandskaart (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

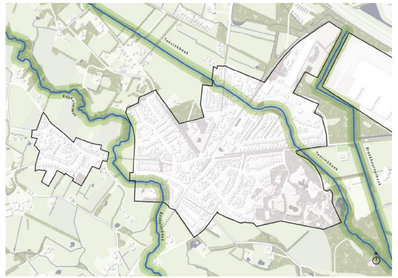
Boekelo is een groen dorp waarbij een aantal structurerende wegen beplant zijn met bomen zoals de Boekelosestraat, Beckumerstraat, Windmolenweg. De meeste van deze wegen worden geflankeerd door relatief jonge lintbebouwing. Door het dorp stroomt de Boekelerbeek en Teesinkbeek. Deze beken hebben een ruimtelijk-structurerende 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 dorpse 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



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.

N

Woon typologiekaart (Welstandskaart)


Buitenplaatsen / landgoederen


Dorpse linten


Vrije landelijke bebouwing, nieuwe landschap


Boerenerven, oude es-erven


Nieuwe stad as


Regenboogwijken


Stratenrijtjes


Vrije landelijke bebouwing, oud landschap


Vrije kavelwijken


Verborgen enclaves


Industriële complexen, nieuwe industrie


Rijke stadsvilla's


Industriele complexen, industrieel erfgoed


Bedrijventerrein

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.

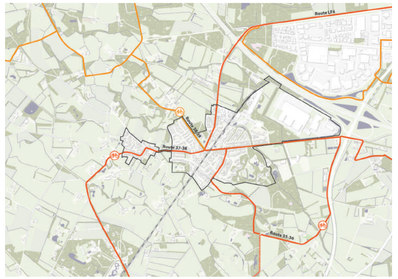
Het is minder goed bereikbaar met openbaar vervoer. Hierdoor is berikbaarheid per OV geen belangrijke criteria voor het afwegen van de verschillende uitbreidingslocaties. Er rijdt alleen elk uur een direct bus (lijn 506) tussen Boekelo en Station Enschede.

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.

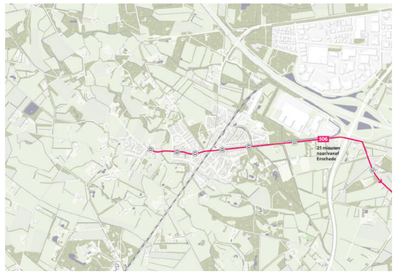
Fietsnetwerk

- Bebouwde kom Boekelo
- Hoofdfietsroute
- Lokale fietsroute



Openbaar vervoer

- Bushalte
- Buslijn 506

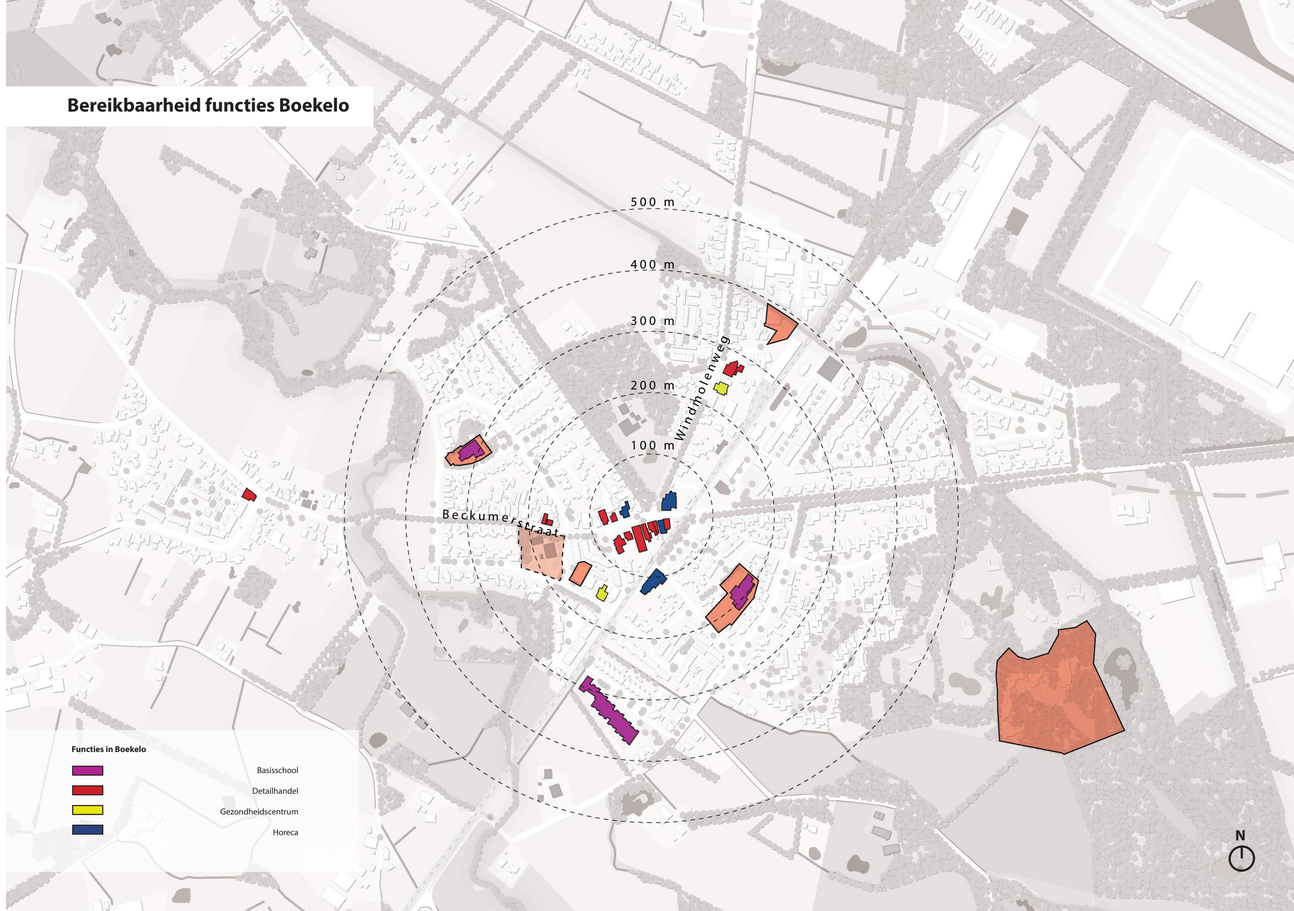


Auto

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



Bereikbaarheid functies Boekelo



2.2.4. Belemmeringen

In het buitengebied is gekeken welke gebieden ongeschikt zijn voor woningbouw. Hierbij is gekeken naar de volgende elementen:

- Natuurnetwerk Nederland
- Landgoederen
- Rijks- en gemeentelijke monumenten
- Gezoneerd industrieterrein en geluids- en geurcontouren

Natuurnetwerk Nederland

Rond Boekelo liggen landgoederen en beekdalen met kenmerkende natuurwaarden. 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.

Landgoederen volgens de Welstandsnota

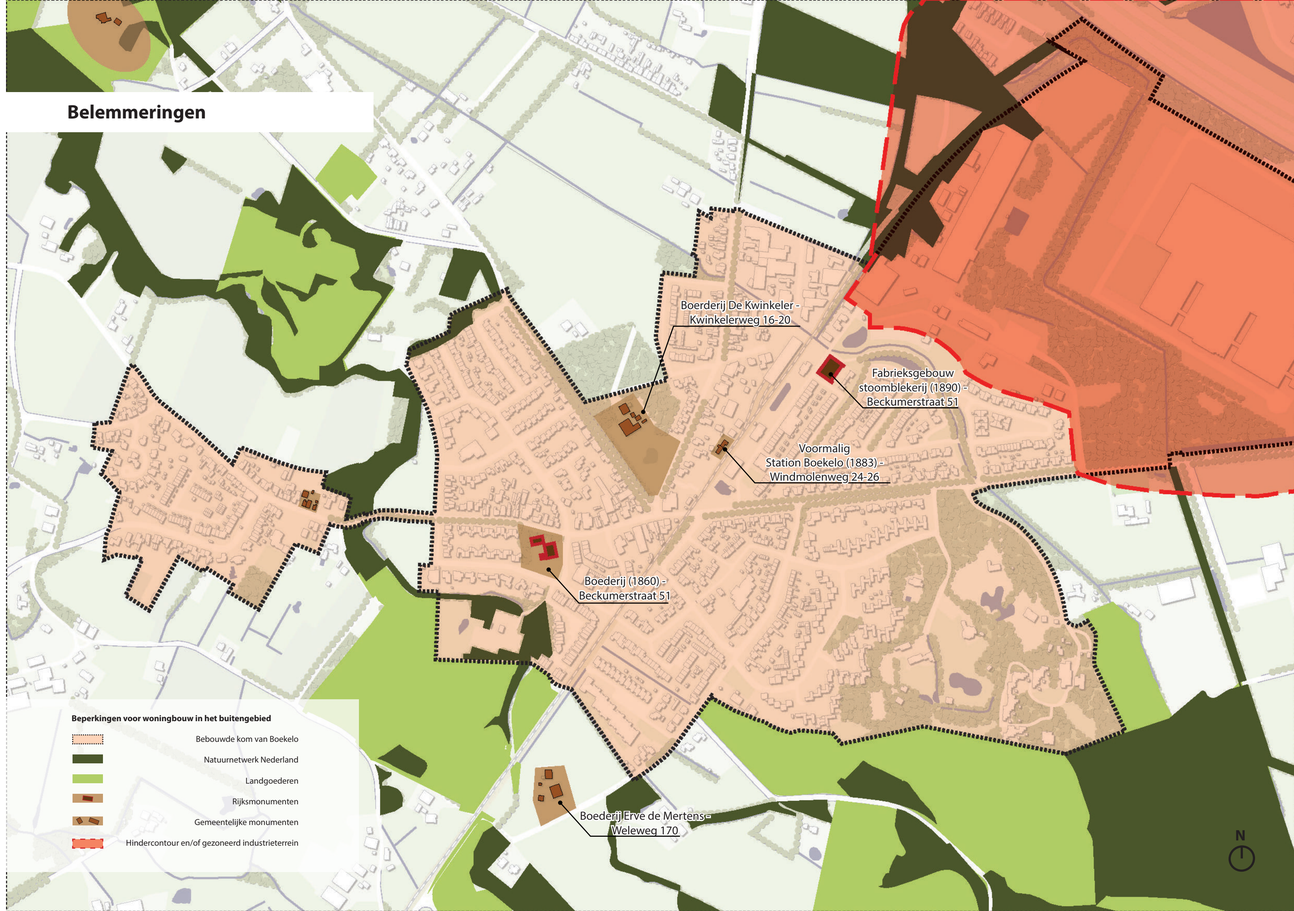
Voor het buitengebied van Boekelo zijn de talrijke landgoederen karakteristiek. Diegene die hier zijn opgenomen komen uit de Welstandsnota en hebben het doel om de ruimtelijke eenheid van de buitenplaats of het landgoed te bewaken, met name de samenhang tussen gebouwen en tussen gebouwen en park. Overigens betekent dit niet, dat er niet gebouwd mag worden, maar wel dat de uniciteit moet voortbestaan. Omdat dit niet eenvoudig verenigbaar is met woningbouw, vervallen deze locaties voor de uitbreiding van Boekelo.

Rijks- en gemeentelijke monumenten

De rijks- en gemeentelijke monumenten is een gebouw of object die een cultuurhistorische waarde van nationaal belang (rijksmonumtent) of plaatselijk of regionaal belang (gemeentelijke monument).

Gezoneerd industrieterrein en geluidscontouren

In het noord-oosten van Boekelo ligt het industrieterrein De Groote Plooy waar de Grolsch brouwerij is gevestigd. Door de activietein op het industrieterrein zijn er geluidscontouren. Ter plaatse van deze geluidscontouren mogen geen woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd en geen geluidgevoelige terreinen worden aangeleg.



2.3. Kaderkaart

Op basis van alle inzichten en kwaliteiten van het dorp Boekelo is een kaderkaart opgesteld met de globale ruimtelijke uitgangspunten. Deze zijn gebasseerd op de ruimtelijke analyse naar de cultuurhistorische ontwikkeling, de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, voorzieningen, mobiliteit en de belemmeringen. Dient dient als basis voor de inbreidingslocaties en als selectie en onderbouwing voor de mogelijke woningbouwlocatie van Boekelo.



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

In dit hoofdstuk geven wij een overzicht van de stappen die we hebben genomen om tot één voorkeurslocatie voor de uitbreiding van Boekelo te komen.

Als eerste hebben we gekeken naar de potentiële capaciteit van de inbreidingslocaties om zodoende de uitbreidingsbehoefte vast te stellen.

Vervolgens is er op basis van de uitbreidingsbehoefte gezocht naar één uitbreidingslocatie. Hiervoor is een selectie gemaakt van potentiële uitbreidingslocaties op basis van de ruimtelijke analyse.

In de volgende stap zijn er afwegingscriteria opgesteld voor de uitbreidingslocaties, en is een kwalitatieve afweging gemaakt. Het resultaat is één voorkeurslocatie voor de uitbreiding van Boekelo.

3.1. Potentiële capaciteit inbreidingslocaties en uitbreidingsbehoefte

Binnen de bebouwde kom is het laadvermogen van de inbreidingslocaties onderzocht door middel van proef verkavelingen per locatie. Deze verkavelingen geven een eerste indicatie van hoe de locaties kunnen worden ingericht binnen de globale ruimtelijke kaders.

Het mogelijke "laadvermogen" is op basis van deze eerste verkenningen bepaald en zal na verdere uitwerking geconcretiseerd kunnen worden. Voor elke locatie zal uiteindelijk bij een concrete ontwikkeling een ruimtelijk en programmatisch handelingskader gemaakt worden. Wat in afstemming met de omwonenden/belanghebbende en het dorp zal plaatsvinden.

Uitgangspunten voor het vaststellen capaciteit van de inrbeidingslocaties

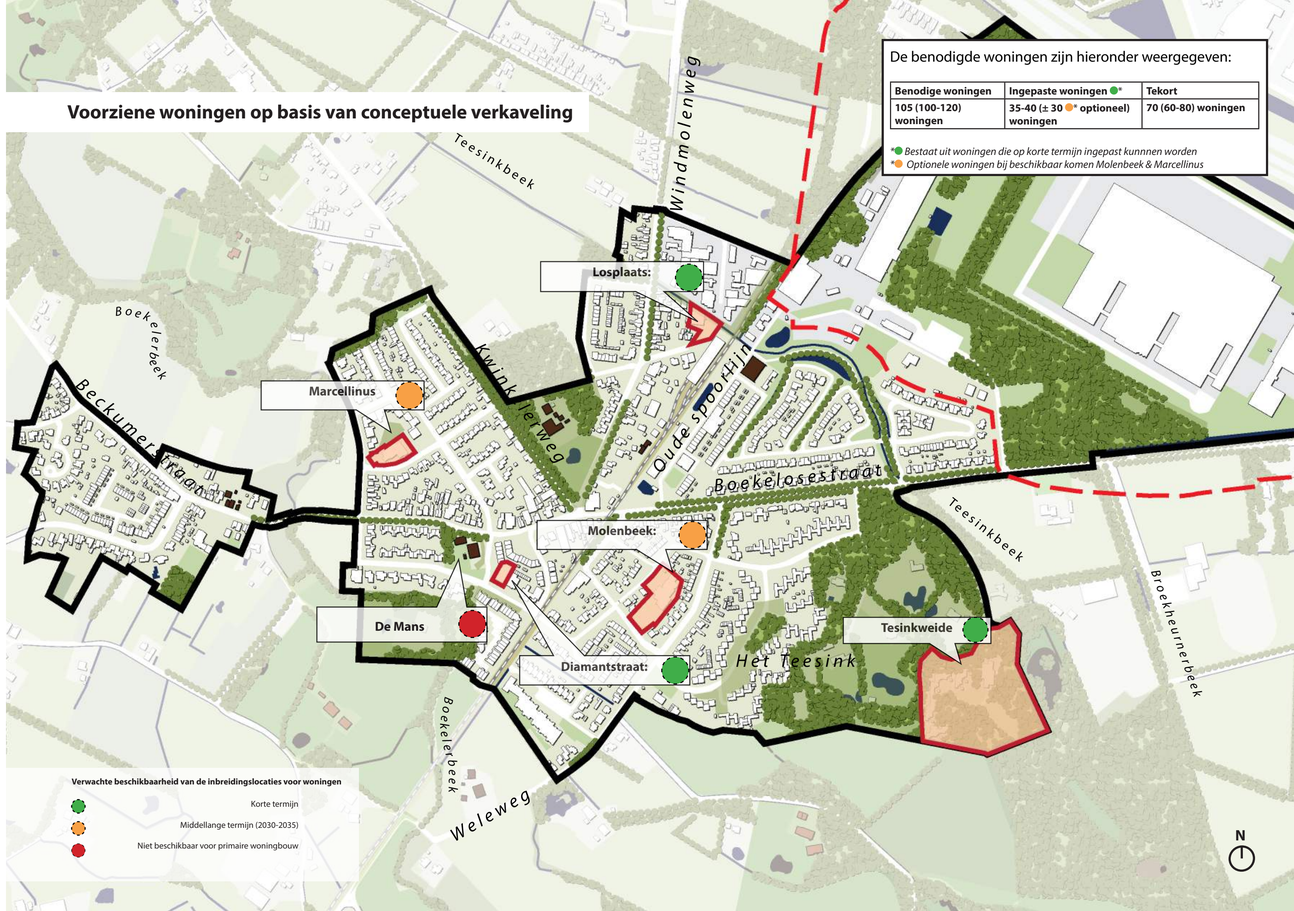
- **Alleen tijdig beschikbaarheid locaties meegenomen**
  Alleen locaties die op korte termijn beschikbaar zijn, zijn meegerekend in de voorziene woningbouwbehoefte. Omdat de quick-scan kijkt naar het accomoderen van de woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar is zijn alleen de tijdig beschikbaar gekomen 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.

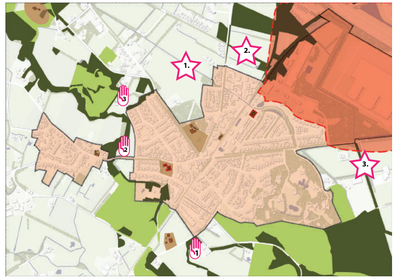
- **Locatie de Mans niet aangemerkt als inbreidingslocatie**
  De Mans is een monument en is zodoende niet aangemerkt als inbreidingslocatie. Potentieel zal het een maatschappelijke functie vervullen.

Conclusie:

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



3.2. Potentiële uitbreidingslocaties



Binnen de bebouwde kom kan een deel van de woningbouwbehoefte voor de komende 10 jaar worden ingepast. Echter is er in het dorp onvoldoende capaciteit om binnen de termijn aan de totale wongbouwbehoefte te voldoen. Daarom is er voor de resterende woningbouwbehoefte buiten de bebouwde kom gekeken naar potentiële uitbreidingslocaties.

Het doel is om tot één uitbreidingslocatie te komen zodat de dorpsrand op één plek veranderd in plaats van op meerdere locaties. Op basis van alle inzichten en kwaliteiten van het dorp Boekelo is gekeken naar potentiële uitbreidingslocaties. Hier zijn er drie locaties naar voren gekomen om te onderzoeken en zijn de overige locaties afgevallen.

Locaties die niet zijn meegenomen
Op basis van de belemmeringenkaart zijn er slechts een beperkt aantal locaties rondom het dorp geschikt voor woningbouw. Desondanks zijn er ook enkele locaties waar geen belemmeringen (vanuit belemmeringenkaart) zijn, maar die wel de ruimtelijke kwaliteit aantasten en daarom zijn afgevallen als mogelijke uitbreidingslocaties. Hieronder volgt een korte toelichting op de ruimtelijke kwaliteit die we willen behouden en die onder meer de reden is waarom we deze locaties hebben afgeraden als potentiële uitbreidingslocatie.

1. Gebied rond Erve de Mertens
Centraal in het gebied ligt het gemeentelijk monumentale boerderij Erve Mertens. Rond het erf ligt het oude ontginningslandschap met een hoog cultuurhistorische waarde. Het wordt gekenmerkt door kleinschalig landschap met beekjes en beekbegeleidende bossen. Het landschap is cultuurhistorisch waardevol en de locatie ligt relatief ver van de dorpskern.

2. Gebied tussen de twee dorpskernen van Boekelo
Boekelo bestaat uit twee dorpskernen. Tussen de kernen kronkelt de Boekelerbeek. Uitbreiding in het gebied tussen de twee dorpskernen resulteert dat de kernen gaan samenklonteren en niet meer als zodanig herkenbaar zijn.

3. Gebied in het verlengde van de Smaragdstraat
Het gebied ligt in het oude landschap tussen een gebied aangemerkt als landgoed en het dorp. In het gebied is een kleinschalige bos en het dorp is hier afgekaderd door een NNN-gebied. De ruimte is hier te beperkt voor opvangen woningbouwbehoefte.

Locaties die verder zijn onderzocht
Op basis van alle inzichten en kwaliteiten van het dorp Boekelo zijn de volgende 3 locaties onderzocht op de wenselijkheid en haalbaarheid van nieuwbouw buiten de bebouwde kom.

1. De Kwinkel
De potentiële uitbreidingslocatie De Kwinkel is geselecteerd op basis van goede bereikbaarheid vanaf de Windemolenweg, de mogelijkheid om een ecologische corridor in de Teesinkbeek te maken als onderdeel van de uitbreiding en dicht bij de kern van het dorp.

2. Windmolenweg
De Windmolenweg is een waardevolle ecologische en culturele locatie met als cultureel erfgoed de oude spoorlijn en het groene kader. De locatie is goed bereikbaar vanaf de windmolenweg en ligt relatief dicht bij de dorpskern.

3. De Zweede
De locatie de Zweede vormt de entree van Boekelo en biedt kansen om te wonen in de natuur, maar elke functie binnen 1 km bereiken. Hier kan wonen tussen twee beken worden vormgegeven: Teesinkbeek en Broekheurnerbeek. De locatie ligt dicht bij de Grolsch brouwerij.



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 segement 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 accomoderen 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.

Afwegingsscriteria 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 hindercountouren (geur en geluid)*
2. *Beschikbaarheid van locatie*



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. *Inpassing in het Twentse landschap*	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 - deze houtwallen omzoomde - woningbouw. De nabijheid van kleinschalige bossen, wandelpaden en de (ongebruikte) spoorlijn biedt aanleiding voor het creëren van een aantrekkelijke 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. *Potentie om aan te sluiten bij landschappelijke structuren/ versterken van structuren*			
3. *Woonkwaliteit vanuit het omliggend landschap*			
2. Bereikbaarheid			
1. *Nabijheid centrum/diensten*	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 uitvalswegenmogelijk 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. *Nabijheid uitvalwegen*			
3. Stedenbouw			
1. *Aansluiting dorspe structuur*	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 dorpse 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. *Capaciteit woningbouwlocatie*	100-120 wooneenheden	80-100 wooneenheden	25-30 wooneenheden
3. *Faseringsmogelijkheden*	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. *Afstand tot hindercountouren (geur en geluid)*	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. *Beschikbaarheid van locatie*	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



4. Ruimtelijke randvoorwaarden voorkeurslocatie

In dit hoofdstuk geven wij een globaal ruimtelijk kader en ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling op de voorkeurslocatie. Deze bieden een eerste houvast voor de invulling van de locatie en bieden een eerste aanzet voor het opstellen van het ruimtelijk handelingskader voor de ontwikkeling van de 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 herstel 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.

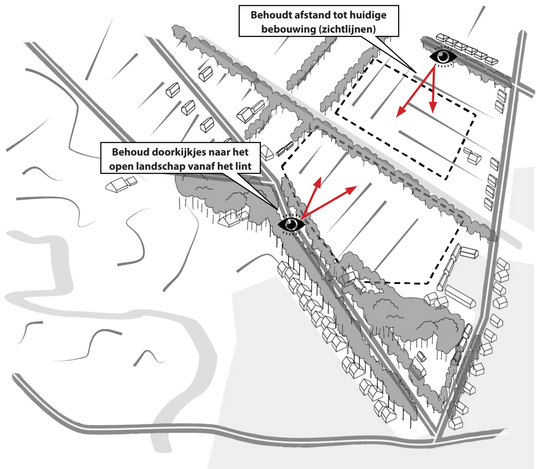


De Kwinkelerweg scheidt het jonge landschap met de rechte lijnen van het oude landschap met gebogen lijnen.

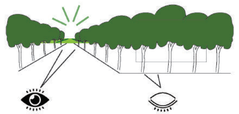


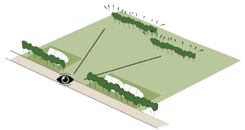
4.2. Ruimtelijke randvoorwaarden voorkeurslocatie

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.



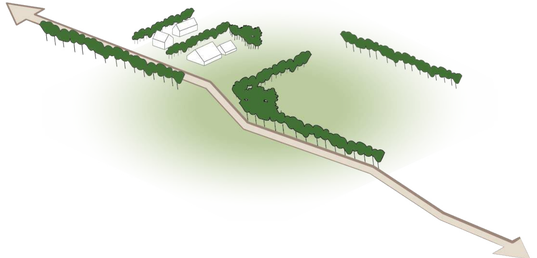


Door op bewuste locaties (met name linten) doorkijkjes naar het omliggende open landschap te maken kan deze worden ervaren.



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.



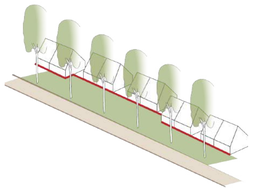
Het jonge ontginningslandschap wordt gekenmerkt door rechte lijnen en een afwisseling van open en gesloten landschap. Ontwikkel wegenstructuur van rechte lijnen en knikken passend bij het jonge ontginningslandschap.



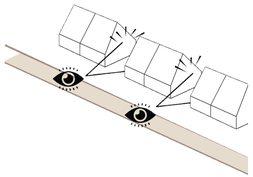
Refereer naar de bestaande linten met smalle dorpse (klinker)wegen die kunnen worden gedeeld door fiets- en gemotoriseerd verkeer. Voorzie gescheiden voetpaden. Flankeer wegen met groenstroken en gebiedseigen bomen.



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

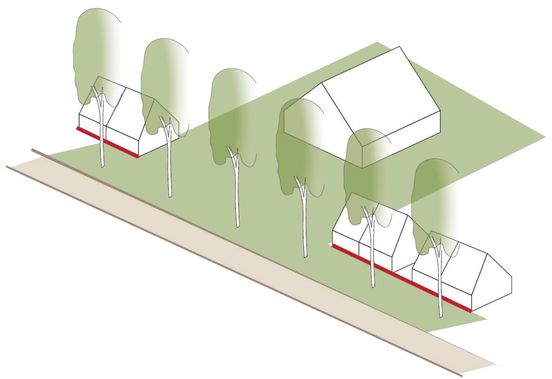


Zoek afwisseling. Leg de rooilijnen terug en laat het georganiseerd verspringen. Voldoende kavelruimte zorgt voor een dorpse brede strook groen langs de gevel.



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

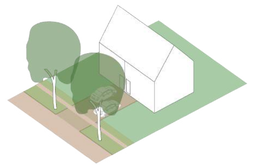


Een eigentijdse vertaling van een boeren erf (ORGA architecten, Westbroek) bestaande uit eenvoudige volumes

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-publlieke ruimte en blijven de straten dorps.

5. Conclusie & advies

De Kwinkel is de voorkeurslocatie voor uitbreiding van Boekelo
In dit onderzoek zijn we op zoek gegaan naar een geschikte locaties voor de woningbouw in Boekelo voortkomend uit de woningbouwbehoefte van het Programmatisch kader woningbouw Boekelo. Het gaat hier om de woningbouwbehoefte vanuit het dorp voor de komende 10 jaar waarbij voornamelijk wordt ingezet op woningen voor starters en senioren. Het uitgangspunt hierbij is om eerst de woningbouwbehoefte binnen het dorp zelf te faciliteren. Pas wanneer dit niet mogelijk blijkt, wordt de resterende woningbouwbehoefte in het buitengebied gefaciliteerd.

Ook al kunnen we niet voorzien welke inbreidingslocaties er de komende 10 jaar beschikbaar komen, uit het onderzoek kunnen we concluderen dat er binnen het dorp onvoldoende ruimte is om te voldoen aan de woningbouwbehoefte. Om de resterende behoefte woningbouwbehoefte te accommoderen is uitbreiding noodzakelijk.

Voor de uitbreiding van Boekelo hebben we gezocht naar één locatie die de resterende woningbouwbehoefte kan accommoderen. Zodoende hoeft de dorpsrand op één plek te worden veranderd in plaats van op meerdere locaties. Voor de verdere uitbreiding van het dorp bouwen we bij voorkeur vanuit het centrum aan om zo de voorzieningen vitaal te houden en ook de oudere doelgroepen goed te kunnen blijven bedienen en onderdeel te laten zijn van het actieve dorpsleven.

Op basis van de studie 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 en de voorzieningen vitaal te houden. Daarnaast heeft de locatie voldoende capaciteit en is het beschikbaar op korte termijn.

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.

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