

Agendaformulier B&W-vergadering 6 juni 2023

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat Agendaletter C		
Onderwerp	Het gebied de "Kwinkel" aanwijzen als uitbreidingsrichting voor woningbouw in Boekelo		
Openbaar	<i>Openbaar: ja, in principe zijn alle besluiten en bijlagen openbaar en publiceren wij die actief op enschede.nl</i>		
Organisatieonderdeel (cluster of afdeling)	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2300041939
Schrijver	B. Olthof	Casenummer	BV23000235
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Ja		

Mee geadviseerd door	Beleid: Jeroen Gerretsen, Stedenbouw: Henry Huiskamp, Onderwijs Huisvesting: Anne Kreuwel, Stadsdeel Management: Joris Luijsterberg,
Advies gemeentesecretaris	

Conceptbesluit

De portefeuillehouder stelt voor te besluiten om:

1. In te stemmen met de conclusie uit het rapport "QuickScan ruimtelijke afweging potentiële woningbouwlocatie Boekelo" en het gebied de "Kwinkel" aan te wijzen als uitbreidingsrichting voor woningbouw in Boekelo.
2. De gronden gelegen tussen de Boekelosestraat en MFA De Zweede aan te wijzen als potentiële locatie voor het IKC Boekelo en de haalbaarheid daarvan te onderzoeken.
3. De raad per raadsbrief te informeren.

Publieksvriendelijke samenvatting

Het college heeft besloten de locatie "de Kwinkel" als uitbreidingsrichting aan te wijzen voor woningbouw in Boekelo. Vorig jaar heeft 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 zijn er locaties in de bestaande bebouwing van Boekelo nodig als ook een locatie tegen het dorp aan. Door een onafhankelijk bureau is een onderzoek uitgevoerd en is "de Kwinkel" aangemerkt als meest geschikte locatie. De verdere planvorming om te komen tot een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan zal de komende periode opgestart worden.

Ook heeft het college besloten om de haalbaarheid van een Integraal Kind Centrum (IKC) op de locatie tussen de Boekelosestraat en MFA DE Zweede te onderzoeken. Voor deze locatie is niet gekozen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Gelet op de combinatie met de MFA de Zweede en de gunstige ligging tussen Boekelo en Usselo is dit mogelijk een geschikte plek alhoewel nader onderzoek dit zal moeten uitwijzen.

B&W besluit dd.

(In te vullen na de vergadering door loco-gemeentesecretaris)



Inleiding en voorgeschiedenis

In 2021 heeft de dorpsraad Boekelo haar Dorpsplan 2020-2030 aan de gemeente aangeboden. Hierin riep de dorpsraad op tot bescheiden toevoegen van woningen in Boekelo voor de komende tien jaar. De gemeente heeft samen met de dorpsraad dit punt verder onderzocht en uitgediept. Volgens de gemeente en de dorpsraad is er de komende tien jaar ruimte voor ongeveer 100 tot 120 extra woningen, met de focus op starters en ouderen. Om dit aantal woningen de komende jaren te kunnen realiseren zijn er locaties in de bestaande bebouwing van Boekelo nodig als ook een locatie tegen het dorp aan. Afgesproken is dat naar die laatste uitbreidingslocatie de gemeente een onderzoek laat uitvoeren. Alle uitgangspunten liggen vast in het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo waar het college op 8 maart 2022 mee ingestemd heeft. In dit voorstel willen we u informeren over de uitkomsten van het onderzoek naar een uitbreidingslocatie voor Woningbouw in Boekelo en stellen we u voor deze als potentiële uitbreidingsrichting aan te wijzen.

Afgeleid hiervan stellen we u ook voor om de locatie gelegen tussen de Boekelosestraat en de MFA de Tweede aan te wijzen als potentiële locatie voor het Integraal Kind Centrum (IKC) Boekelo en de haalbaarheid daarvan te onderzoeken. De bouw van IKC Boekelo staat in de planning van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) opgenomen voor de periode na 2026. Concreet gaat het hierbij om nieuwbouw voor de OBS de Molenbeek in Usselo en de OBS Molenbeek en de Marcellinus uit Boekelo. Deze laatste 2 locaties zijn aangemerkt als potentiële inbreidingslocaties voor woningbouw in de toekomst.

Quickscan

Door Royal Haskoning/DHV is de afgelopen maanden gewerkt aan de "QuickScan potentiële woningbouwlocatie Boekelo". Uit dit onderzoek is gebleken dat 'De Kwinkel' de voorkeurslocatie voor uitbreiding van woningbouw in Boekelo is. Het definitieve rapport is bijgevoegd. Ook al kan niet exact voorzien worden welke inbreidingslocaties er de komende 10 jaar beschikbaar komen, uit het onderzoek komt de conclusie dat er binnen het dorp onvoldoende ruimte is om te voldoen aan de woningbouwbehoefte. Om de resterende woningbouwbehoefte te accommoderen is uitbreiding noodzakelijk.

Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

Met dit besluit kunnen de woningbouwplannen voor Boekelo concreet gemaakt worden en kan de haalbaarheid van het Integraal Kind Centrum bij de Tweede onderzocht worden.

De ontwikkeling van de Kwinkel heeft betrekking op de autonome groei van Boekelo voor de komende 10 jaar. Daarmee wordt geen voorschot genomen op de inhoud van de omgevingsvisie. Mocht naar aanleiding van de omgevingsvisie er voor Boekelo een extra stedelijke opgaaf komen dan kan dit in de opdracht meegenomen worden.

Argumenten

1.1. Binnen het dorp is onvoldoende ruimte om te voldoen aan de woningbouwbehoefte

In de QuickScan is onderzocht welke locaties geschikt zijn voor de woningbouw in Boekelo, met als uitgangspunt de woningbouwbehoefte uit het door uw college vastgestelde 'Programmatisch kader woningbouw Boekelo'. Het gaat hier om de woningbouwbehoefte vanuit het dorp zelf 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 (inbreiding). Pas wanneer dit niet mogelijk blijkt, wordt de resterende woningbouwbehoefte in het buitengebied gefaciliteerd.

Ook al kan nu niet voorzien worden welke inbreidingslocaties er de komende 10 jaar beschikbaar komen, uit het onderzoek kan nu al wel geconcludeerd worden dat er binnen het dorp onvoldoende ruimte is om te voldoen aan de totale behoefte. Om de resterende woningbouwbehoefte te accommoderen is uitbreiding noodzakelijk.

1.2 De keuze voor één uitbreidingslocatie in de dorpsrand heeft de minst effect op het buitengebied

Voor de uitbreiding van Boekelo hebben we gezocht naar één locatie die de resterende woningbouwbehoefte kan accommoderen. Zodoende hoeft de dorpsrand maar 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.

1.3 De Kwinkel is de meest geschikte locatie

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.

1.3 De andere potentiële locaties aan de Windmolenweg en nabij MFA de Zweede zijn niet (minder) geschikt

De belangrijkste nadelen van de locatie Windmolenweg is dat meerdere gebieden binnen deze locatie zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland. Bovendien is de plek minder aantrekkelijk aan te sluiten op het dorp door het bedrijventerrein tussen het dorpscentrum en de locatie. Ook is naar verwachting de Windmolenweg niet op korte termijn beschikbaar.

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.

1.4 Bij ontwikkeling van de Kwinkel dient rekening gehouden te worden met ruimtelijke uitgangspunten voor een goede inpassing in de dorpsrand

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

2.1 In het integraal Huisvestingsplan Onderwijs staat het IKC Boekelo in de periode 2026 - 2030 op de planning

Vanuit het dorp Boekelo en de schoolbesturen is al geruime tijd een lobby gaande voor de vestiging van het IKC op de locatie bij MFA Zweede (weiland wat er voor ligt). Dit lijkt ook een voor de hand liggende plek. Mede ook omdat sinds vorig jaar het gymonderwijs plaatsvindt in de gymlokalen bij MFA de Zweede. Hiervoor is er nu een vervoerstraject opgestart vanuit de dorpsraad Boekelo (BUSZ: *Boekelo-Usselo Scholierenvervoer de Zweede*) die de leerlingen vervoert van school naar de Zweede en vice versa. De opzet was dat dit tijdelijk zou zijn.

Hierover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden in afwachting van het locatie onderzoek voor woningbouw. De Zweede is uit het onderzoek niet uitgekomen als eerste voorkeurslocatie voor woningbouw. Mede in relatie tot de gymzaal bij de MFA de Zweede lijkt dit potentieel een geschikte locatie.

2.2. Duidelijkheid over de haalbaarheid van een IKC op de locatie nabij MFA de Zweede is wenselijk voor de voortgang

In het IHP zijn wel middelen gereserveerd voor de nieuwbouw van een IKC in Boekelo, maar er is geen rekening gehouden met bijkomende kosten zoals aanleg fietspaden vanuit het dorp naar de school, parkeerplaatsen, ontsluiting, bestemmingsplanprocedures en andere (proces) kosten. Het IHP gaat uit van nieuwbouw van scholen op de bestaande locaties. Voor de voortgang is het van belang om hierover duidelijkheid te geven vanuit de gemeente.

Daarnaast zullen de scholen zelf ook nog het nodige werk moeten verrichten onder meer hun visie op het gewenste samenwerking -en huisvestingsconcept. Op basis daarvan kan men het programma van eisen opstellen en door vertalen naar een stedenbouwkundig plan en concreet bouwplan. Daarmee ontstaat er ook duidelijkheid over het aantal vierkante meters, het benodigd grondoppervlak en de bouwhoogte. Deze informatie is nodig voor een bestemmingsplan/omgevingsplan.

Risico's

Op dit moment niet van toepassing. Naar aanleiding van de verdere uitwerkingen kunnen er wel financiële en juridische uitdagingen komen, daar zal dan aandacht voor zijn.

Kosten en financiële dekking van het voorstel

De kosten van de onderzoeken kunnen gedekt worden uit het eindproduct locatieontwikkeling.

Afweging en alternatieven

U kunt er voor kiezen niet in te stemmen met dit voorstel. In dat geval zal de woningbouw in zowel de inbreiding als de uitbreiding stokken:

- De bouw van een IKC op een alternatieve locatie is noodzakelijk voor de inbreiding van de woningbouw op deze 2 plekken in het dorp;
- Het IKC kan gebouwd worden op de huidige locatie van de Molenbeek Boekelo maar dan moeten de leerlingen blijvend vervoerd worden naar de gymlocatie bij de Zweede. De huidige gymzaal aan de Diamantstraat is al niet meer in gebruik als gymzaal.
- Door niet mee te werken aan een uitbreidingslocatie zal niet voldaan kunnen worden aan de woningbehoefte van Boekelo. Ook zal er dan geen doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad plaatsvinden.

Participatie

De wijkraad organiseert op 13 juni een openbare vergadering met als thema Wonen. Tijdens deze avond zullen de uitkomsten van de Quicksan ruimtelijke afweging potentiële woningbouw locaties Boekelo gepresenteerd worden.

Inspraak en verdere participatie worden opgestart bij de planvorming rondom de Kwinkel.

Communicatie met direct betrokkenen:

Aansluitend op de besluitvorming in het college kunnen de gesprekken met de grondeigenaren van de Kwinkel opgestart worden en eventuele afspraken gemaakt worden om te komen tot een stedenbouwkundig plan, exploitatieovereenkomst en de te voeren ruimtelijke procedures etc.

Interne communicatie

Intern betrokkenen worden rechtstreeks geïnformeerd over het besluit van het College.

PR over besluit:

Ja

Persbericht, ja of nee:

Ja

Vervolg

- Na positieve besluitvorming door uw college wordt de gemeenteraad geïnformeerd over uw besluit evenals de dorpsraad en de schoolbesturen;
- De dorpsraad heeft een thema avond over wonen georganiseerd op 13 juni a.s. met onder meer een presentatie van de uitkomsten van de "QuickScan ruimtelijke afweging potentiële woningbouwlocaties Boekelo";
- De stukken worden ter informatie naar de stadsdeelcommissie West van 20 juni gestuurd;
- De opdracht wordt verstrekt voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar een IKC nabij de Zweede;
- De gesprekken met de gebiedseigenaren worden opgestart om te komen tot een stedenbouwkundig plan en een anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling en gemeentelijke kostenverhaal voor deze locatie.

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Niet actief publiceren	Geheim
Bijlage 1	Brief aan de Raad	Ja	Ja	Nee	Nee
Bijlage 1	Quicksan Ruimtelijke afweging potentiële woningbouwlocaties BOekelo, Royal HaskoningDHV, 16 maart 2023	Nee	Ja	Nee	Nee