

De Kwinkel Boekelo

2e omgevingsdialoog
16.06.2026



Programma

01. Introductie
02. Terugkoppeling 1e omgevingsdialoog
03. Toelichting concept stedenbouwkundig plan de Kwinkel
04. Vervolg en afsluiting

01. Introductie

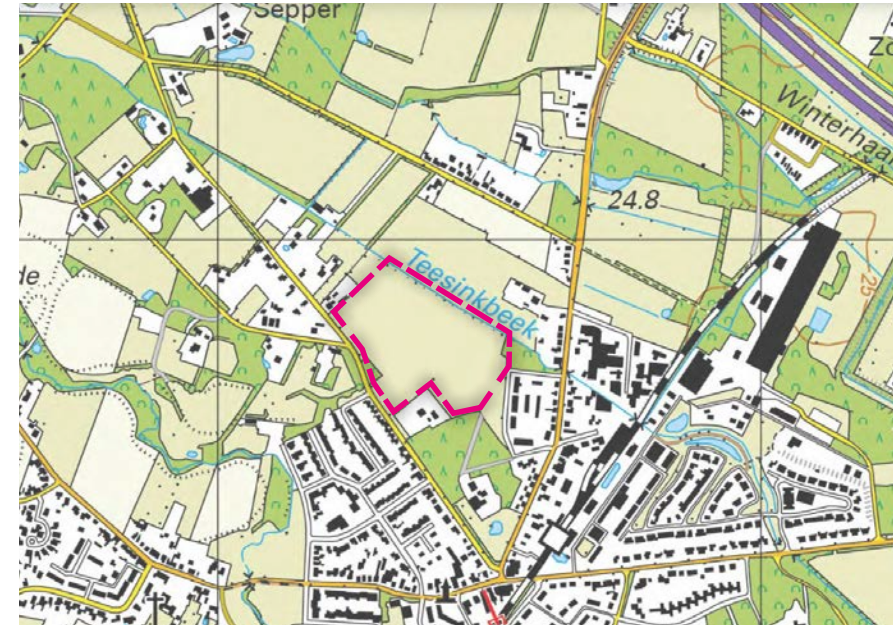


Ligging plangebied De Kwinkel

01. Huidige situatie

Overgang dorp - landschap

- omsloten door groenstructuren
- Kwinkelerweg & Teesinkbeek belangrijke ruimtelijke structuren



Heden



Zichtlijn naar de toren van de Bleekerij langs Doolhof
sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling



De Teesinkbeek met dichte houtsingel



Lintbebouwing aan de Kwinkelerweg

01. Ruimtelijk handelingskader 'de Kwinkel'

Uitgangspunten voor de ontwikkeling

- afwateren op Teesinkbeek
- Groen raamwerk (met omzoming en groene assen)
- heldere wegenstructuur, ontsluiting op Kwinkelerweg, 2e calamiteiten-ontsluiting
- Fietsroute via Kwinkelerweg
- Verbinding richting De Kwinkel Noord mogelijk maken voor langzaam verkeer en calamiteiten
- Groene wig aan Doolhof behouden



Ontwerpprincipes uit ruimtelijk handelingskader Boekelo 'De Kwinkel' (gemeente Enschede)

01. Ruimtelijk handelingskader 'de Kwinkel'

Uitgangspunten woningbouw

- sociale huur: 30%
- betaalbare koop/middenhuur: 40%
- vrije sector koop: 30%

Uitgangspunten doelgroepen

- senioren, starters & gezinnen
- sferen rust, ruimte en reuring in te passen in de uitwerking



Ontwerpprincipes uit ruimtelijk handelingskader Boekelo 'De Kwinkel' (gemeente Enschede)

02. Terugkoppeling 1e Omgevingsdialoog

02. Resultaten mentimeter

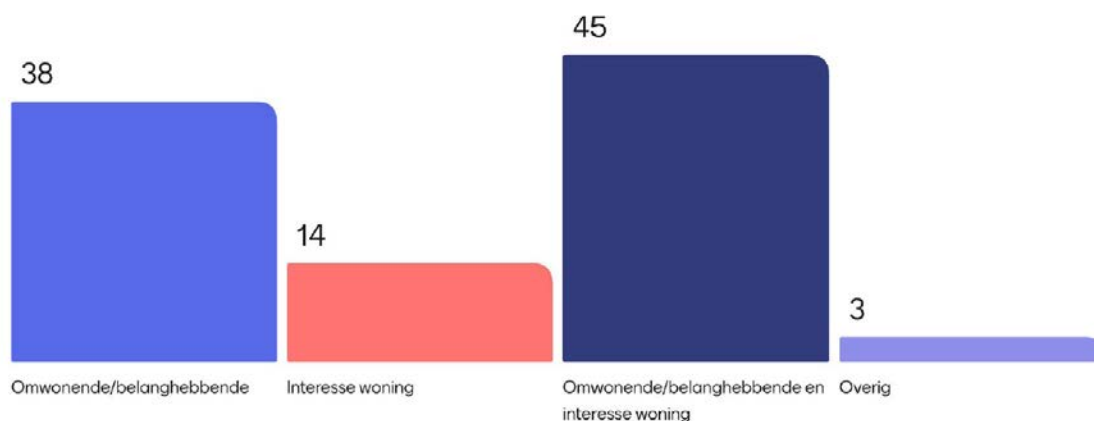
1e omgevingsdialoog 10 februari 2026

- goed bezocht met circa 100 aanwezigen & deelnemers mentimeter
- veel omwonenden én geïnteresseerden in een woning

Wat is typische Boekelo?



Waarom bent u aanwezig vanavond?

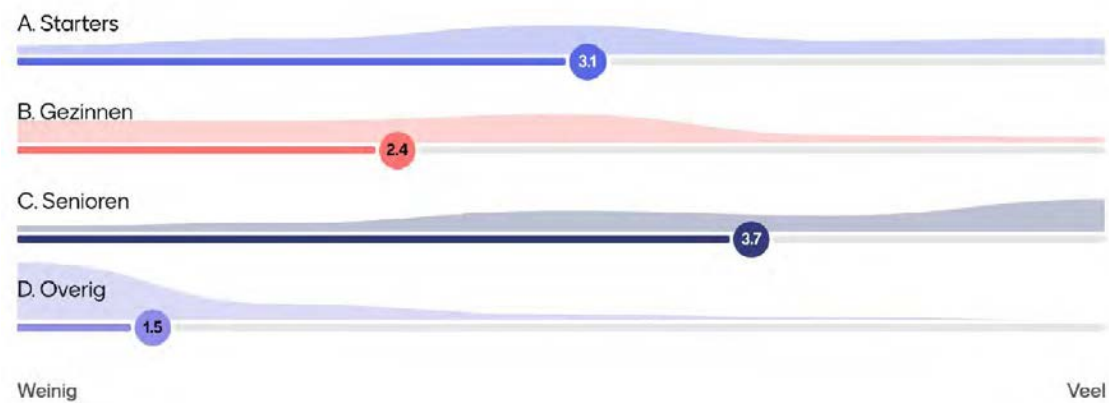


Wat wilt u ons meegeven bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan?

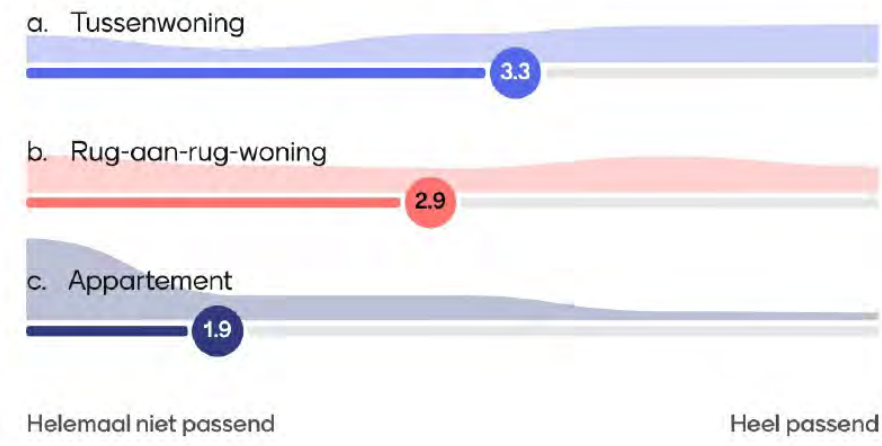


02. Resultaten mentimeter

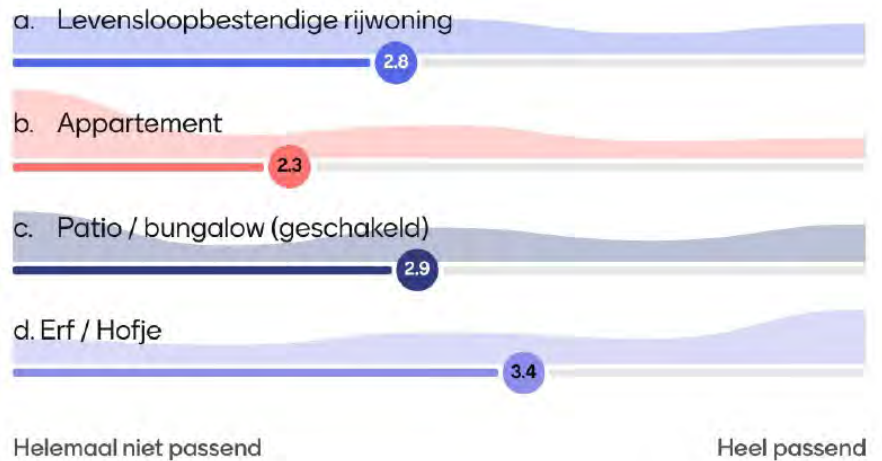
Voor welke doelgroepen moeten er woningen in de Kwinkel gebouwd worden?



Welke woningtypes voor starters vindt u passend in de Kwinkel?

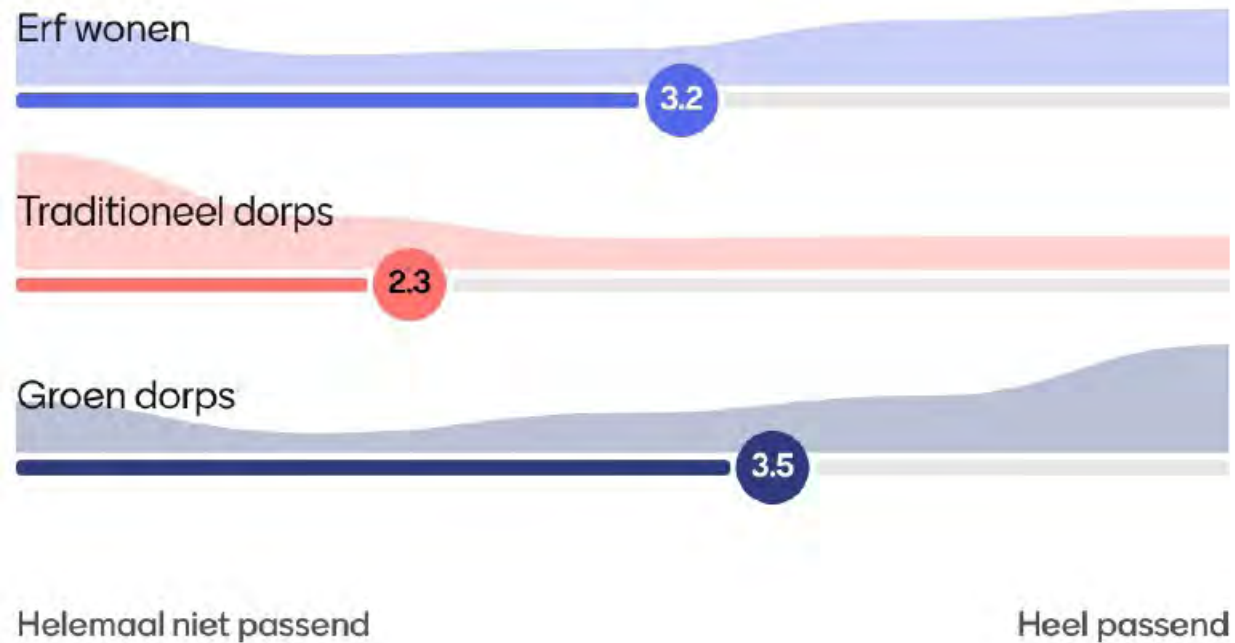


Welke woningtypes voor senioren vindt u passend in de Kwinkel?



02. Resultaten mentimeter

Hoe passend vindt u de volgende woonsferen in de Kwinkel?



Erf wonen



Traditioneel dorps



Groen dorps

02. Resultaten mentimeter

Uitgangspunten verkeer

- Zorgen over verkeer op de Kwinkelerweg (drukke, trillingen, smal profiel, veiligheid)
- Wisselende reacties op ligging aansluiting (variant A/B) > bij Topaasstraat wel meer ruimte in profiel
- Zorgen over bouwverkeer
- Alternatieve ontsluitingen benoemd > Ruimtelijk handelingsperspectief is leidend.



02. Resultaten mentimeter

Uitgangspunten groen en openbare ruimte

- Grote behoefte aan bomen, bosschages, bloeiende planten
- Ruime groene wig naar Doolhof met een groene inpassing
- Aandacht voor wandelommetjes en spelen
- Aandacht voor klimaatbestendigheid (droogte en verzakkingen zijn probleem, water vasthouden)



03. Toelichting stedenbouwkundig plan de Kwinkel

03. Concept

- Ontginningsassen verdelen plan in vier bouwvelden
- Zichtas op schoorsteen Bleekerij als belangrijk structurerend element
- Parkzone langs Teesinkbeek
- Woningen georiënteerd op groen
- Appartementengebouw als dorps accent centraal in het plan (mogelijk met zorg in de plint)
- Focus op wandelen en fietsen
- Autoverkeer via eenvoudige ontsluitingslus



03. Stedenbouwkundig plan

- Ruime afstanden tot de omgeving, elk woonveld omgeven door groen
- Efficiënte ontsluitingslus
- Groene ruimte rond zichtlijn naar toren Bleekerij met ruimte voor wandelen en spelen
- Parkzone langs Teesinkbeek
- ca. 103 woningen in verschillende types, grote diversiteit
- Erfopzet aan de Kwinkelerweg



03. Ontsluiting

- Twee aansluitingen op de Kwinkelerweg
- Gekozen op locaties met voldoende ruimte en verkeersveiligheid
- Behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen als uitgangspunt
- Ontsluiting sluit aan bij ontginningassen en informele dorpsrand langs Teesinkbeek
- Robuust en fijnmazig netwerk van wandelroutes
- Karrenspoor bij zuidelijk bouwveld



03. Erf

- Groene inpassing naar omgeving
- Hoofdwoning gericht op as
- Samen wonen rond een erf: levensloopbestendige woningen
- Landelijke architectuur
- Boomgaardje
- Schuurwoningen met achterzijde naar de Teesinkbeek



03. Groen dorps

- Noordelijke as: laanstructuur met grote, robuuste bomen
- Middelste as (autovrij): parkachtig karakter, speelse en diverse beplanting
- Rijwoningen aan de groene ruimtes, parkeren in parkeerhof en op eigen terrein
- Tweekappers informeel aan de Teesinkbeek
- Natuurlijk spelen langs de zichtlijn



03. Entree

- Groene inpassing naar omgeving
- Tegenover Topaasstraat voor autoverkeer, voetgangers via een apart voetpad
- Landelijk schuurvolume met rug-aan-rugwoningen (starters)
- Appartementen (+ voorzieningen) als entree naar de buurt
- Geclusterd parkeren



03. Groen dorps

- Zuidelijke as: ecologische groenstructuur met bomen en vaste planten
- Rijwoningen aan de groene ruimtes, parkeren langs as en geclusterd
- Tweekappers informeel aan de Teesinkbeek
- Karrespoor; toegankelijk maar ondergeschikt voor auto
- Ruime wig naar Doolhof, visuele scheiding



03. Stedenbouwkundig plan

- Gevarieerd programma voor starters, gezinnen én senioren
- Veel mogelijkheid voor spelen, wandelen en ontmoeten
- Klimaatadaptief en toekomstbestendig



04.

Afsluiting en vervolg

04. Afsluiting en vervolg

U kunt de plannen bekijken en vragen stellen bij de themahoeken:

- programma & sfeer
- verkeer & parkeren
- groen, water en landschap
- planning en procedure

Laat uw reactie achter op een reactieformulier!

We nemen uw inbreng mee bij

- uitwerken definitief stedenbouwkundig plan
- uitwerken definitief beeldkwaliteitsplan
- haalbaarheidsonderzoeken & omgevingsplan

Planning (indicatief)

Q3/4 2026	voorbereiden
	omgevingsplanprocedure
Q1/4 2027	omgevingsplanprocedure
Q1/2 2028	start bouw & woonrijp maken & verkoop

Bij aanvang van omgevingsplanprocedure
informatiebijeenkomst

Bedankt voor
uw aandacht!