

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. Naar die laatste locatie laat de gemeente een onderzoek uitvoeren. Alle uitgangspunten liggen vast in het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo waar het college vandaag mee heeft ingestemd.



Agendaformulier B&W



Brief aan de raad



Programmatisch kader woningbouw Boekelo

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES
Molenstraat 50

TELEFOONNUMMER
14053

Aan de Gemeenteraad

DATUM
8 maart 2022

ONS KENMERK
2200017946

BEHANDELD DOOR
B. Olthof

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER
(053) 481 56 12

ONDERWERP
Programmatisch kader Woningbouw Boekelo

Geachte leden van de Raad,

Ons college heeft ingestemd met het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo die we ter informatie aan uw Raad sturen.

Aanleiding

Op 9 februari 2021 heeft de dorpsraad Boekelo in de stadsdeelcommissie West haar Dorpsplan Boekelo 2020-2030 aan wethouder Van Houdt als vertegenwoordiger van de gemeente aangeboden. In dat dorpsplan roept de dorpsraad op tot een bescheiden toevoegen van woningen in Boekelo om de leefbaarheid van het dorp op pijl te houden. Wij hebben toen toegezegd om samen met de dorpsraad dat verder op te pakken.

Coproductie

Er is het afgelopen jaar, ondanks alle belemmeringen van covid, prettig samengewerkt met de dorpsraad om de woningbouwbehoefte voor de komende tien jaar in beeld te brengen. De dorpsraad heeft gedegen onderzoek verricht en daarmee een goede eerste aanzet geleverd over de te verwachten trends en ontwikkelingen in Boekelo. In de uitgewerkte analyse kon de ambtelijke projectgroep zich goed vinden. De stukken zijn in drie sessies met de dorpsraad besproken en dit heeft geleid tot het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo.

Belangrijkste uitgangspunten

- Er is de komende tien jaar ruimte voor 100 tot 120 woningen voor de eigen behoefte van Boekelo;
- De focus ligt op starters en ouderen. Hiermee willen we jonge mensen voor het dorp behouden en ouderen de gelegenheid bieden door te stromen naar een woning beter passend bij hun behoeften waardoor bestaande eengezinswoningen vrij komen.
- We zoeken per ontwikkeling, uiteraard afhankelijk van de omvang, naar een goede mix.
- De woningen kunnen niet alleen in het bestaand "stedelijk"/bebouwd gebied gerealiseerd worden, maar ook is er een uitbreidingslocatie nodig. Hiervoor zal een nader onderzoek worden uitgevoerd door een extern bureau.

Stedelijke opgaven

In het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo nemen we nu niet een stedelijke opgave mee (groei met 9.300 woningen). Die afweging hoort door uw Raad plaats te vinden in de Omgevingsvisie. In die besluitvorming zal u belangen moeten wegen van uitbreiding van woningbouw en het behoudt van het karakter van de dorpen in onze gemeente. Een dergelijke afweging moet u in het totaal doen en niet in isolatie per dorp. Daarom gaat het huidig kader alleen nog uit van eigen autonome groei.

Vervolg

Tot dat het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo er was hebben we concrete ontwikkelingen in en om Boekelo "on hold" gezet. Het kader is de grondslag om per locatie en ontwikkeling een eigen gedetailleerd handelingskader te maken. Die ontwikkelingen komen bij uw Raad voor besluitvorming. Het kader laat uw bevoegdheden en afwegingen onverlet.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit)

(R.W. Bleker)

Agendaformulier B&W-vergadering 8 maart 2022

Portefeuillehouder	Jeroen Diepemaat (Agendaletter D) () ()		
Onderwerp	Programmatisch Kader Woningbouw Boekelo		
Openbaar	Openbaar: ja		
Organisatieonderdeel	Cluster Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer	Corsanummer:	2200018893
Opsteller	B. Olthof	Casnummer	BV22000153
Urgentie			
Raadsbesluit nodig	Nee		
Raad informeren	Ja		

Mee geadviseerd door	Strategie en Beleid Fysiek, Stadsdeelmanagement West, Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer, Dorpsraad Boekelo		
Advies gemeentesecretaris			

Conceptbesluit

Vorgesteld wordt te besluiten tot:

Instemmen met het "Programmatisch kader Woningbouw Boekelo".

Publieksvriendelijke samenvatting

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. Naar die laatste locatie laat de gemeente een onderzoek uitvoeren. Alle uitgangspunten liggen vast in het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo waar het college vandaag mee heeft ingestemd.

B&W besluit dd. (In te vullen na de vergadering door gemeentesecretaris)

Inleiding

Afgelopen maanden hebben we samen met de dorpsraad Boekelo gewerkt aan het “Programmatisch kader woningbouw Boekelo”. In dit kader zijn de uitgangspunten voor de woningbouwopgave in Boekelo verder uitgewerkt voor een periode (doorkijk) van 10 jaar. Met dit voorstel leggen we het kader ter vaststelling voor aan uw college waarna het vervolgens ter informatie aan de gemeenteraad gestuurd kan worden. Het “Programmatisch kader woningbouw Boekelo” is als bijlage toegevoegd.

Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit “Programmatisch kader Woningbouw Boekelo” is het, door de dorpsraad, opgestelde Dorpsplan Boekelo 2020-2030 die vorig jaar aan uw college is aangeboden. Een wens van de dorpsraad was een nadere verkenning van de woningbouwopgave voor Boekelo. De gemeente onderschreef deze noodzakelijke verkenning en hebben in afwachting van de gesprekken hierover een aantal initiatieven voor woningbouw ‘on hold’ gezet om eerst met de dorpsraad een verdiepende verkenning van de woningbehoefte te maken.

De dorpsraad heeft een gedegen onderzoek verricht en daarmee een goede eerste aanzet geleverd over de te verwachten trends en ontwikkelingen in Boekelo. In de uitgewerkte analyse kon de ambtelijke projectgroep zich goed vinden. De stukken zijn in drie sessies met de dorpsraad besproken en dit heeft geleid tot de volgende conclusies:

Conclusies:

- Ingezet wordt op een gematigde groei van 100 tot 120 woningen als eindresultaat voor de komende 10 jaar in Boekelo. De focus ligt op de doelgroep starters en senioren, waarbij de totale samenstelling in het specifieke project een goede balans moet hebben (afhankelijk van de omvang van de locatie). In het vervolgtraject kan nog een nader onderzoek worden uitgezet door de dorpsraad of door een ontwikkelaar.
- Geconcludeerd is ook dat de woningbouwopgave niet alleen in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, maar ook dat er een uitbreidingslocatie nodig is. Hiervoor zal een nader onderzoek worden uitgevoerd.
- Voor de specifieke locaties worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden concreet gemaakt zodra hiervoor een initiatief speelt. Het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo dient als uitgangspunt voor een gedetailleerder handelingskader per ontwikkeling. Die plannen komen t.z.t. naar uw college en de gemeenteraad. Met uw besluit neemt u nog geen voorschot op individuele ontwikkelingen in Boekelo.

Beoogd effect

Met dit kader kunnen nieuwe initiatieven en woningbouwplannen gefaciliteerd worden binnen de voor Boekelo gewenste groeirichting.

Argumenten

Hiermee wordt een nadere onderbouwing en richting voor de groeiopgave van Boekelo gegeven

Het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo is een antwoord/vervolg op het Dorpsplan van de dorpsraad. De aanzet in dat Dorpsplan is in goede samenwerking uitgewerkt in een duidelijke richting. Woningbouwplannen die voortkomen uit dit ‘Programmatisch kader Woningbouw Boekelo’ moeten voldoen aan het beleid van de gemeente Enschede en aan het provinciaal en landelijk beleid.

Nieuwe initiatieven kunnen hiermee beter inspelen op de gewenste groeirichting van Boekelo

Hiermee wordt (onder meer aan ontwikkelende partijen en bouwers maar ook aan de inwoners zelf) meer duidelijkheid verschaft over de gewenste groei van Boekelo en hoe in nieuwbouwplannen hiermee rekening gehouden moet worden.

Het kader is geen blauwdruk voor de komende 10 jaar

Het programmatisch kader Woningbouw Boekelo is geen blauwdruk voor de komende jaren. We behouden de flexibiliteit om de “Uitgangspunten woningbouwprogrammering Boekelo 2030” in overleg met o.a. de dorpsraad aan te passen, mochten er door nieuwe ontwikkelingen een andere woningbehoefte ontstaan.

Het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo loopt niet vooruit op de gemeente brede discussie over woningbouw

In 2023 verwachten we de Omgevingsvisie voor te leggen aan de gemeenteraad. Hierin zal worden ingegaan welke stad we willen zijn en o.a. welke woningbouw opgave (kwalitatief en kwantitatief) we als gemeente hebben. Dat zou in het kader van de omgevingsvisie en de ambitie om als stad de komende jaren met 9300 woningen te groeien kunnen betekenen dat de dorpen bij deze stedelijke opgave betrokken moeten worden. Het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo loopt hier niet op vooruit maar sluit dit ook niet uit.

Risico's

N.v.t.

Financiële dekking van het voorstel

Aan dit voorstel zijn geen financiële gevolgen verbonden. Ontwikkelingen die voortkomen uit het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo zullen net als andere ruimtelijke ontwikkelingen hun eigen weg, inclusief dekking, doorlopen.

Alternatieven

U kunt er voor kiezen het Programmatisch kader Woningbouw Boekelo niet vast te stellen. In dat geval blijft de vraag van de dorpsraad in het Dorpsplan over de toekomst van woningbouw in Boekelo onbeantwoord. Dit lijkt ons ongewenst.

U kunt er voor kiezen nu al een gemeente brede ambitie voor meer woningen op te nemen. Dit loopt echter op een totale afweging op gemeenteniveau uit en er ligt nu geen gedegen argumentatie onder.

Participatie

Het programmatisch kader is in nauw overleg en in coproductie met de dorpsraad Boekelo tot stand gekomen. In de stadsdeel commissie West van 7 februari 2022 heeft de dorpsraad een toelichting gegeven op het onderzoek en de conclusies.

Communicatie met direct betrokkenen:

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

Interne communicatie

n.v.t.

PR over besluit:

nee

Persbericht:

nee

Vervolg

- Na uw besluit wordt de gemeenteraad geïnformeerd over uw besluit evenals de dorpsraad.
- Omdat de verwachting is dat niet alle wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties) gerealiseerd kunnen worden om in de behoefte te kunnen voorzien zal er een onafhankelijk uitbreidingslocatie onderzoek uitgevoerd worden.
- Voor concrete initiatieven vormt dit document het programmatisch kader wat vertaald wordt naar locatie specifieke uitgangspunten en randvoorwaarden.

Rechtsgeldige bekendmaking van gemeentelijke regelgeving

Bijlage(n)

	Omschrijving	College	Raad	Geheim
Bijlage 1	Programmatisc h kader Woningbouw Boekelo	Ja	Ja	Nee
Bijlage 2	Brief aan de raad.	Ja	Ja	Nee

Programmatisch kader woningbouw Boekelo

Aanleiding voor het opstellen van dit “Programmatisch kader Woningbouw Boekelo” is het recent opgestelde Dorpsplan Boekelo 2020-2030 en de daaruit voortvloeiende verkenning van de woningbouwopgave voor Boekelo. Wij als gemeente Enschede onderschreven deze noodzakelijke verkenning en hebben in afwachting van de gesprekken hierover een aantal initiatieven voor woningbouw ‘on hold’ gezet om eerst met de dorpsraad een verdiepende verkenning van de woningbehoefte te maken.

De dorpsraad heeft een gedegen onderzoek verricht en daarmee een goede eerste aanzet geleverd over de te verwachten trends en ontwikkelingen in Boekelo. In de uitgewerkte analyse kunnen wij ons goed vinden. De stukken hebben we in drie sessies met de dorpsraad besproken en dit heeft geleid tot de volgende conclusies (het onderzoek is in presentatie-vorm in de bijlage toegevoegd):

Algemeen

- We zetten in op een gematigde groei van 100 tot 120 woningen als eindresultaat voor de komende 10 jaar in Boekelo. De focus ligt op de doelgroep starters en senioren, waarbij de totale samenstelling in het specifieke project een goede balans moet hebben. In het vervolgtraject kan nog een nader onderzoek worden uitgezet door de dorpsraad of door een ontwikkelaar.
- Geconcludeerd is ook dat de woningbouwopgave niet alleen in het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, maar ook dat er een uitbreidingslocatie nodig is. Hiervoor zal een nader onderzoek worden uitgevoerd.
- Voor de specifieke locaties worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden concreet gemaakt zodra hiervoor een initiatief speelt.

Bevolkingssamenstelling:

De meest opvallende resultaten uit de demografische analyse op basis van de huidige bewonerssamenstelling:

- Boekelo zal verder vergrijzen. Het aandeel van de groep 65-jaar en ouder zal de komende jaren groeien van 25 tot 30% (955 naar 1120 inwoners).
- De middengroep van 30 – 65 jaar zal in absolute zin afnemen (en doorschuiven naar een oudere leeftijdsgroep) met een verwachte krimp van 340 inwoners in 2030.
- Het aandeel jongere inwoners tot 25 jaar zal redelijk stabiel blijven.
- Geconcludeerd kan worden dat de bevolkingsopbouw van Boekelo onevenwichtiger wordt door de vergrijzing/toename in de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder en de afname in de leeftijdsgroep 30 – 65 jaar.
- Zonder instroom van buitenaf zal de huidige bevolking van Boekelo in de komende jaren licht krimpen.
- Door het vrijkomen van woningen, welke interessant zijn voor de middengroep van 30-65 jaar, zal door doorstroming op de woningmarkt en de natuurlijke instroom/verhuisstroom van mensen van buiten het dorp naar Boekelo toe, de leeftijdsgroep van 10 - 45 jaar weer gaan toenemen.
- Bovengenoemde ontwikkelingen zullen ervoor zorgen dat de bevolking van Boekelo door natuurlijke instrooming van nieuwe bewoners gematigd groeit en dit zal tot gevolg hebben dat Boekelo op den duur weer een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling krijgt.
- De woningbehoefte zal mogelijk nog verder kunnen toenemen door voortgaande verdunning en de toename van eenpersoonshuishoudens.

Gewenst woningprogramma en doelgroepen voor Boekelo:

- We hebben geconstateerd dat Boekelo over veel ééngezins-koopwoningen beschikt en hierin een redelijk gevarieerd aanbod heeft in een aantal typologieën en diverse prijssegmenten.
- Het aantal sociale huurwoningen is relatief laag. De verwachting is dat de vraag naar sociale een-gezins-huurwoningen niet zal toenemen.

- In Boekelo verwachten we een groei van tussen de 100 tot 120 woningen in de periode tot aan 2030, afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de economie.
- Door in te zetten op dit woningprogramma voor deze doelgroepen, is de verwachting dat het aanbod weer in balans komt in Boekelo.
- De woningbehoefte wordt met name verwacht in de groepen starters en de ouderen.
- Waarbij met de woningprogrammering wordt ingezet op doorstroming op de woningmarkt in Boekelo.
- De doelgroepen waarop wordt ingezet zijn de 'Laatste stapper' van 65 t/m 75 jaar en de doelgroep die hier nu nog niet toe behoort, maar richting 2030 hier wel toe behoort, namelijk de 'Empty Nester' van 55 tot 65 jaar.
- In de doelgroep de 'Laatste stapper' wordt ook rekening gehouden met een kleine groei van de zorgbehoevenden.
- Daarnaast zetten wij ook in op de doelgroep 'Starters' in Boekelo, omdat we zien dat het moeilijk is voor jongeren om aan een starterswoning te komen en woningen die door de doorstroming zullen gaan vrijkomen, niet altijd binnen hun budget past.

Afspraken tussen de gemeente Enschede en de dorpsraad van Boekelo:

- De dorpsraad zal de komende maanden aanvullende informatie ophalen (d.m.v. gesprekken en enquêtes) bij de verschillende doelgroepen (starters, empty nesters en de laatste stapper) om bevestigd te krijgen dat de verkenning voor het woningprogramma ook in de woonbehoefte gaat voorzien voor Boekelo.
- Daarnaast behouden we de flexibiliteit om de "Uitgangspunten woningbouwprogrammering Boekelo 2030" in overleg elk jaar aan te passen, mochten er door nieuwe ontwikkelingen een andere woningbehoefte ontstaan. Dit document is daarmee geen blauwdruk.
- De gemeente en de dorpsraad hebben met elkaar geconcludeerd dat de verwachting is dat niet alle wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties) gerealiseerd kunnen worden. Dit houdt in dat er ook uitbreiding moet gaan plaatsvinden om in de behoefte te kunnen voorzien.
- De gemeente zal een gezamenlijk locatieonderzoek uitzetten door een onafhankelijke partij.
- Vanzelfsprekend zullen de woningbouwplannen voortkomend uit dit 'Programmatisch kader Woningbouw Boekelo' moeten voldoen aan het beleid van de gemeente Enschede en aan het provinciaal en landelijk beleid

Bijlage: Presentatie onderzoek woningbehoefte dorpsraad

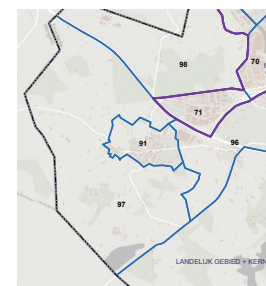
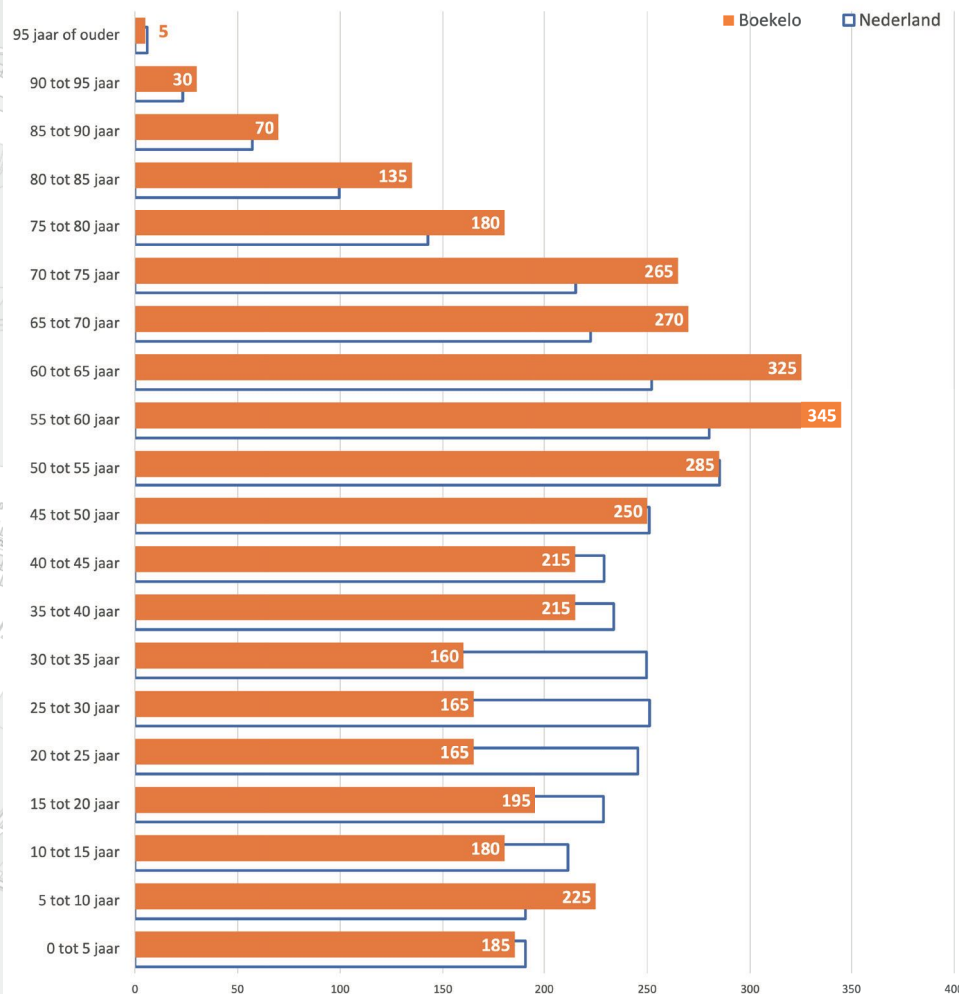


VERKENNING GROEISCENARIO BOEKELO

JANUARI 2022



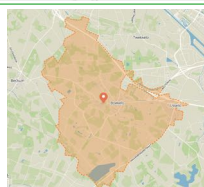
- Zichtdiepte 10 jaar: 2021-2031.
- In stand houden landschappelijk kwaliteit.
- Terughoudend in groei.
- In relatie met economisch/sociaal gebonden jeugd en ouderen.
- Focus op verhuisketens.
- Sturen op wat markt niet reguleert.
- Voorrang voor de economisch/sociaal gebonden groepen.



Bevolkingssamenstelling
in het relevante gebied:

Dorp Boekelo (91) – 2595 inwoners
Goorse veld (97) – 1040 inwoners

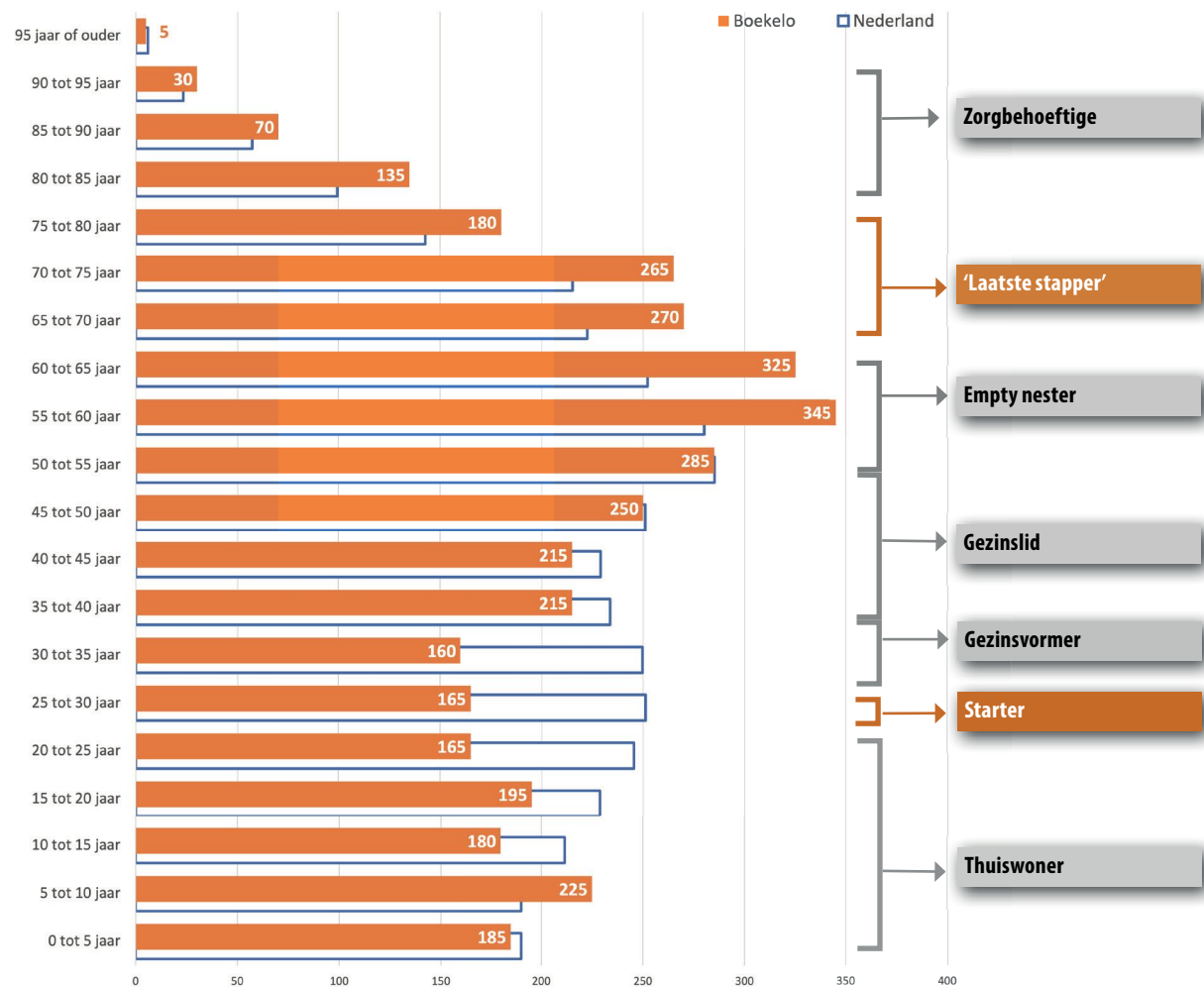
- 55+ oververtegenwoordigd
- 10-45 ondervertegenwoordigd



Bron:
CBS 2021, postcodegebied 7548, dekt bij benadering buurt 91 en 97

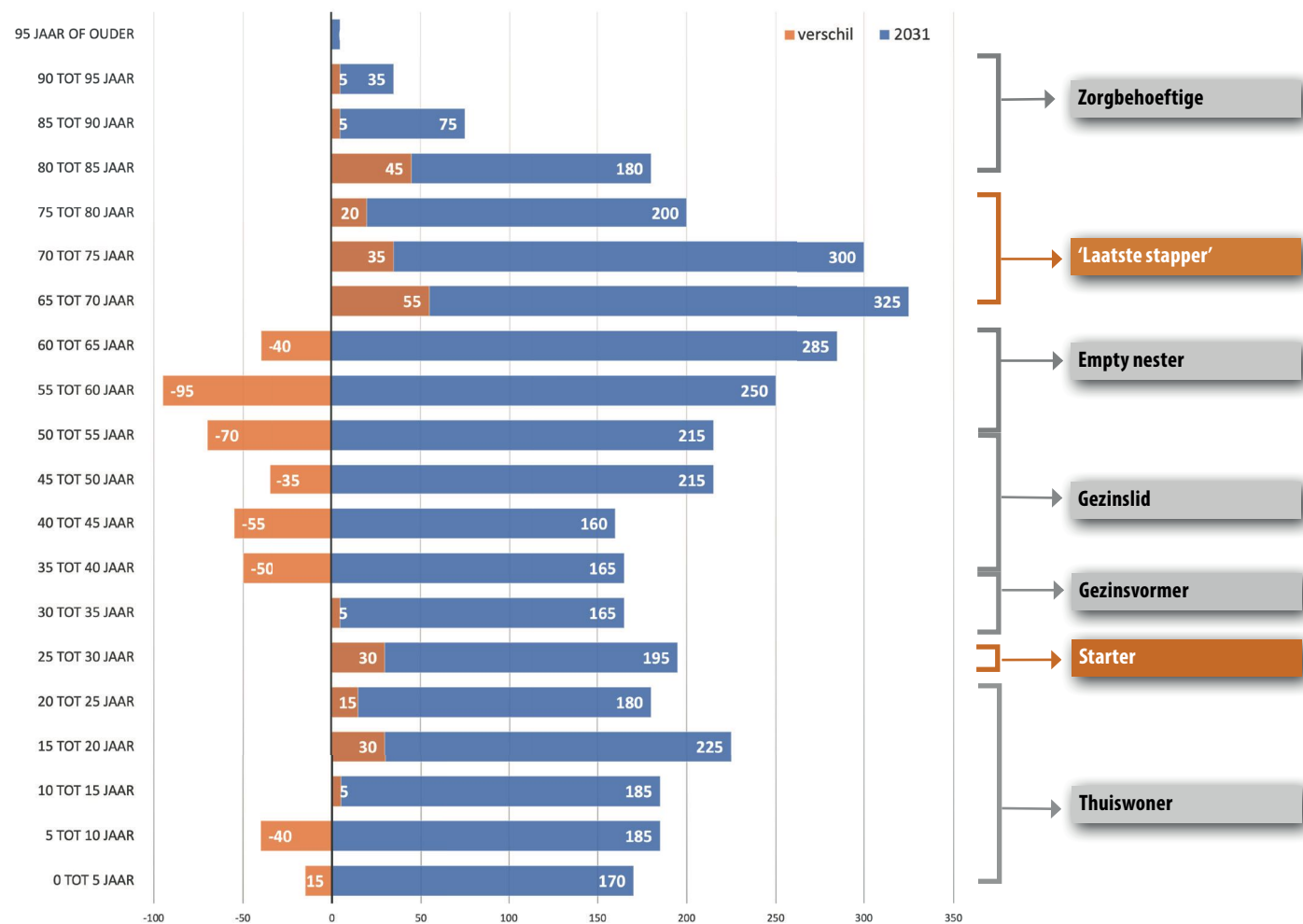
DOELGROEPEN NAAR LEVENSFASE

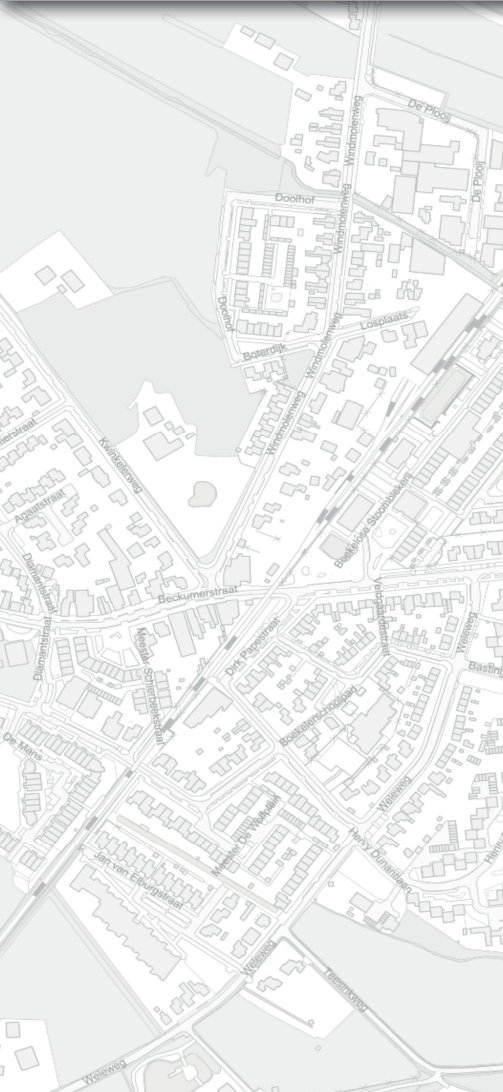
17 januari 2022



DOELGROEPEN IN ONTWIKKELING 2021 - 2031

17 januari 2022

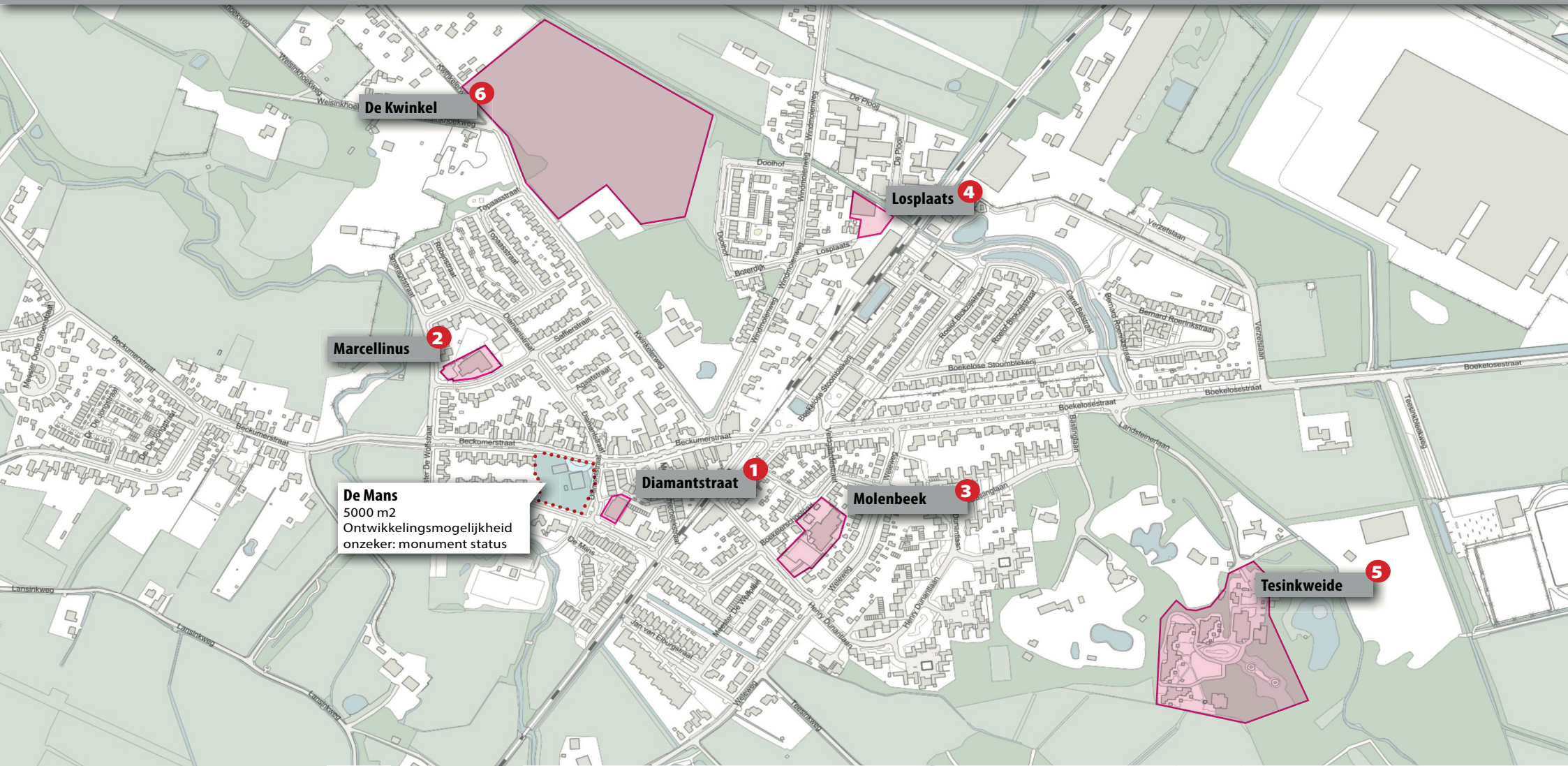




- Geen groei in eigen inwoneraantal:
Ouderen maken plaats.
- Beperkte groei rondom startersgroep:
30-50 inwoners, 30% blijft → 15 wooneenheden.
- Groei rondom 'laatste stappers':
110 inwoners → 55 wooneenheden.
- Beperkte groei behoefte zorgbehoeftigen:
55 inwoners → 35 wooneenheden.
- Krimp 'statische groep' 30-65 jaar:
*-/340 inwoners → 170 wooneenheden komen vrij
vulling door doorstroming en externe instroming.*

POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES

17 januari 2022



UITBREIDING & INBREIDING
ca. 120 wooneenheden

1–Diamantstraat
ca. 750 m²

2–Marcellinus*
ca. 2.000 m²

3–Molenbeek*
ca. 4.500 m²

4–Losplaats
ca. 2.000 m²

5–Tesinkweide
ca. 29.500 m²

6–De Kwinkel
ca. 56.000 m²

* Verplaatsing scholen naar centraal gelegen IKC (2025-2030)