



# Stedenbouwkundige Uitgangspunten HOEK BUSKENSSTRAAT TE BOEKEL

13 maart 2013

**JUURLINK** **[+]** **GELUK** bv  
STEDENBOUW **[+]** LANDSCHAP

## LOCATIE & OPGAVE

In het centrum van Boekel ligt een (her)ontwikkelingslocatie in de Buskensstraat. Deze locatie grenst aan de Irenestraat aan de zuidzijde en het Agathaplein aan de noordzijde.

De opgave betreft hier de realisatie van zowel commerciële ruimtes (winkels + magazijn) als woningbouw in de vorm van appartementen. Dit programma wordt ondergebracht in een drietal "Boekelse panden" die een kwalitatieve opwaardering creëren in dit deel van het centrum en tevens een uitwerking zijn van de centrumvisie Boekel.

De opgave beperkt zich echter niet tot alleen de Buskensstraat. In een drietal workshops zijn de maatschap Dorebel en Van der Heijden Projectontwikkeling B.V. als ontwikkelende partijen samen met de ambtelijke ondersteuning van de gemeente Boekel tot de conclusie gekomen dat een aanpassing van de inrichting van het Agathaplein integraal bij de opgave dient te worden betrokken. Het voorliggende document geeft, naast een weergave van de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Buskensstraat, tevens een idee hoe het Agathaplein kan worden aangepakt.





## BOEKELSE SFEREN

De stedenbouwkundige ingreep heeft drie ankerpunten:

1. Het vormt een logische aanvulling op bestaande gebouwen die het Agathaplein vormen;
2. Het voegt zich in de informele groene dorpsfeer van de Irenestraat;
3. Het creëert een aangename verbinding in de Buskensstraat.





1. Agathaplein - dorpsplein Boekel



2. Irenestraat - Boekelse straat

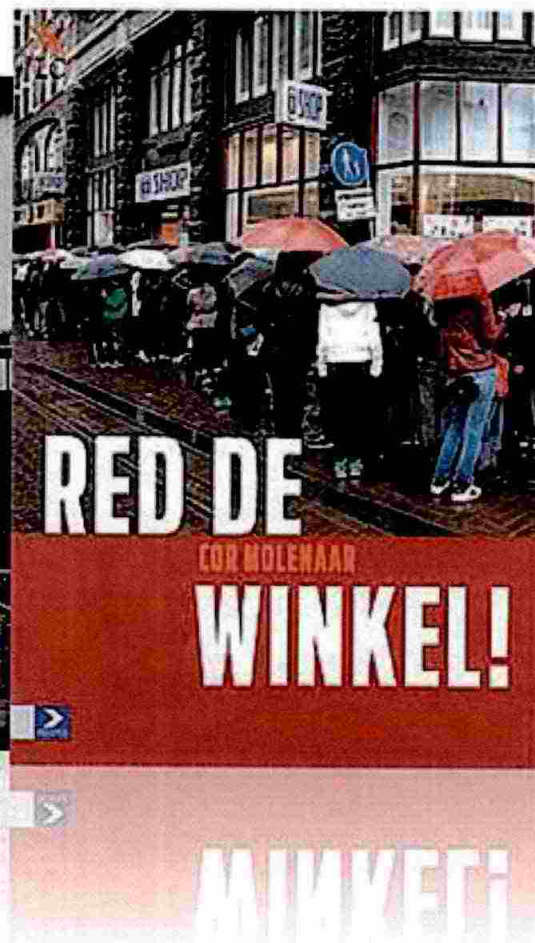


3. Buskensstraat - Verbindende schakel



## CENTRUMVISIE BOEKEL

De ambitie om duurzaam te voorzien in een compact en aantrekkelijk boodschappencentrum is de leidraad voor dit project. Deze ambitie vraagt naast een uitgekende programmering rondom het plein zeker ook om een herwaardering van het Agathaplein zelf. In een tijd van opkomende winkelmogelijkheden via internet is het van groot belang dat boodschappen doen in het dorp maximaal inspeelt op de lokale behoeftes. Het voorliggende voorstel brengt een visie voor de Buskensstraat daarom samen met een visie voor het Agathaplein.



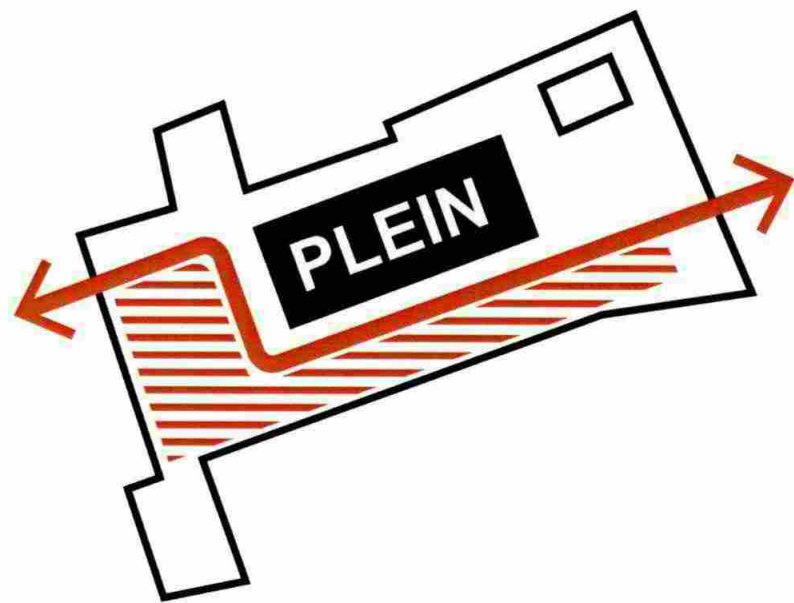
# 1. AGATHAPLEIN



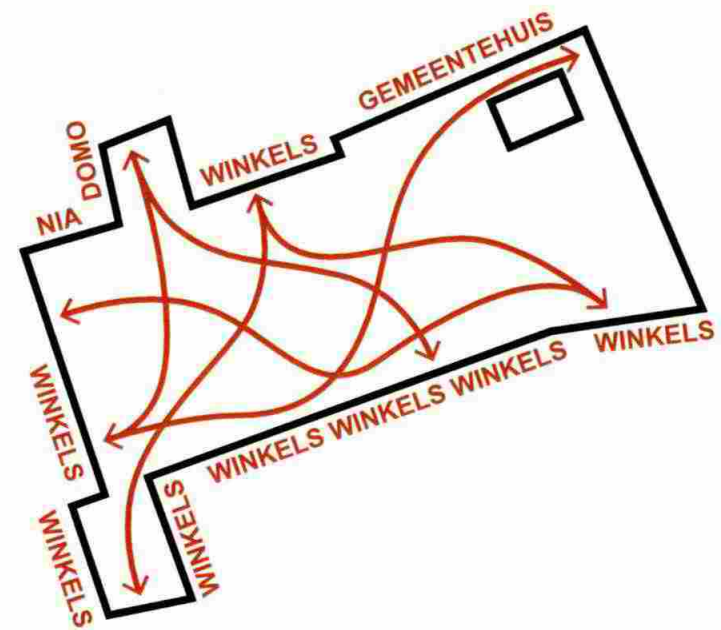


## PLEIN MAKEN

Het Agathaplein is eigenlijk een plein in twee delen: het deel ten zuiden van de doorgaande weg wat voornamelijk wordt gebruikt voor parkeren en een deel ten noorden van de doorgaande weg met een verdiepte ruimte die kan worden gebruikt voor de markt en als ijsbaan. Dit op zichzelf eenduidige schema heeft echter een groot nadeel: het plein functioneert niet als natuurlijk hart van het dorp waar je op kan parkeren en vervolgens op een informele manier kan gebruiken zowel voor diverse boodschappen als voor verblijf. Met name de dominantie van de doorgaande weg met bijbehorend vrachtverkeer staat een aantrekkelijk informeel gebruik van het plein als boodschappencentrum in de weg.



NU



IDEE



## **INFORMEEL DORSPLEIN**

De ideale oplossing voor Boekel is de transformatie van een functioneel plein naar een informeel dorpsplein met een stevige groene sfeer en ruime parkeergelegenheid.



## CONCEPT INFORMEEL DORPSPLEIN

Het concept voor het informele dorpsplein is gebaseerd op de huidige indeling met infrastructuur en een verdiepte ligging. Het verschil wordt gemaakt door het plein primair te beschouwen als een plek die je bezoekt. Het is een voetgangersgebied waarop je kan parkeren en waar de auto te gast is. Ook het vrachtverkeer is te gast, dit gebruik zal met name zijn gericht op de bevoorrading van de winkels en niet op het doorgaande verkeer.

Bij de nadere uitwerking zal tevens moeten worden onderzocht in hoeverre de winkels/voorzieningen aan de noordzijde van het plein beter kunnen worden betrokken bij het geheel. Dit zou kunnen door de verdiepte bak iets in te korten.





## **PLEIN MET BOMEN**

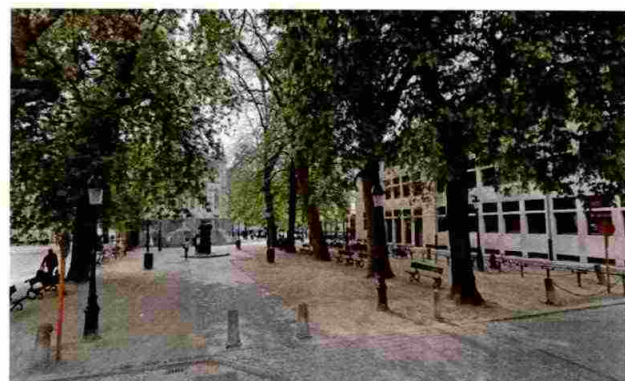
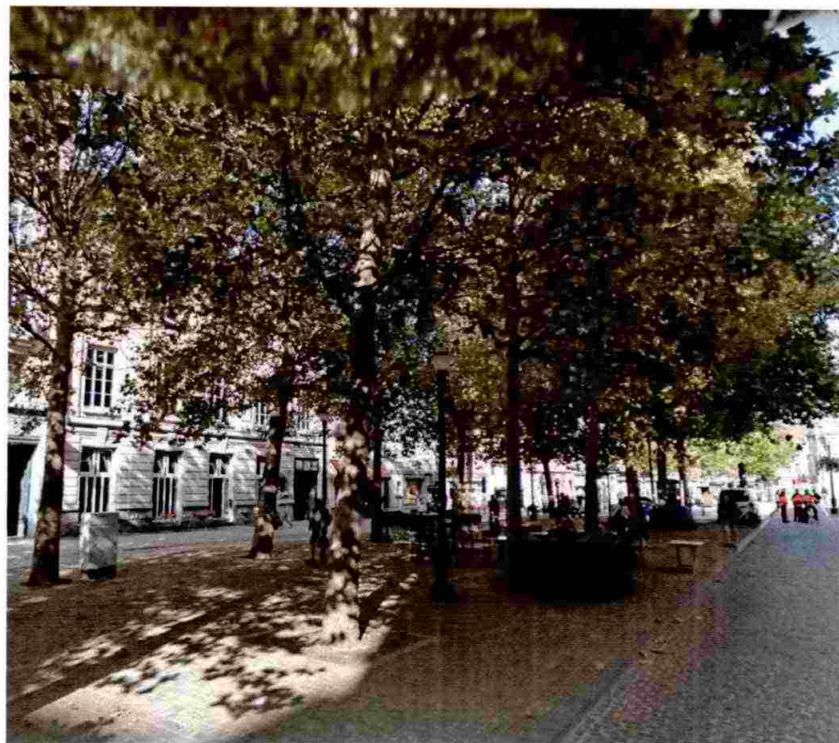
De bomen op het plein zijn de belangrijkste sfeermakers. Op dit moment zijn er op het plein een aantal in rijen geplaatste platanen. Wij stellen voor deze bomen een nieuwe plek te geven en aan te vullen met een aantal grote exemplaren zodat een stevige informele groene sfeer ontstaat.





## PLATANEN & ACTIVITEITEN

Zowel in binnen als buitenland, in de stad en in het dorp zijn voorbeelden te vinden van pleinen met bomen die tal van activiteiten in zich op kunnen nemen. Als er even niets te doen is moet het plein ook aangenaam zijn. Delft (NL), Gent (B), Aups (Fr).



## GROEN PLEIN

Als aanvulling op de bomenstructuur is een groene onderbepanting noodzakelijk. Het verkleint de schaal en kan tevens een ondersteuning zijn voor de functionele indeling (waar parkeer je wel en waar niet).

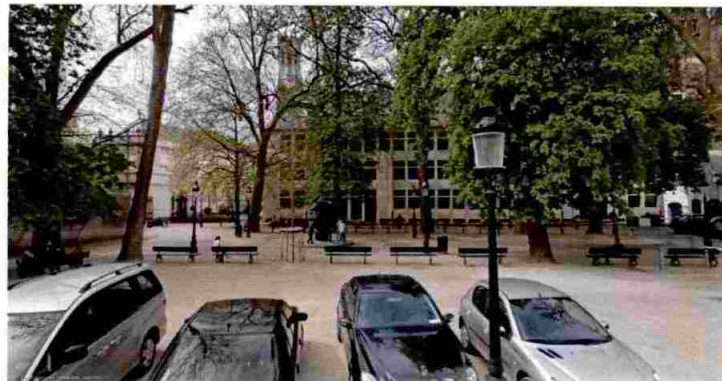
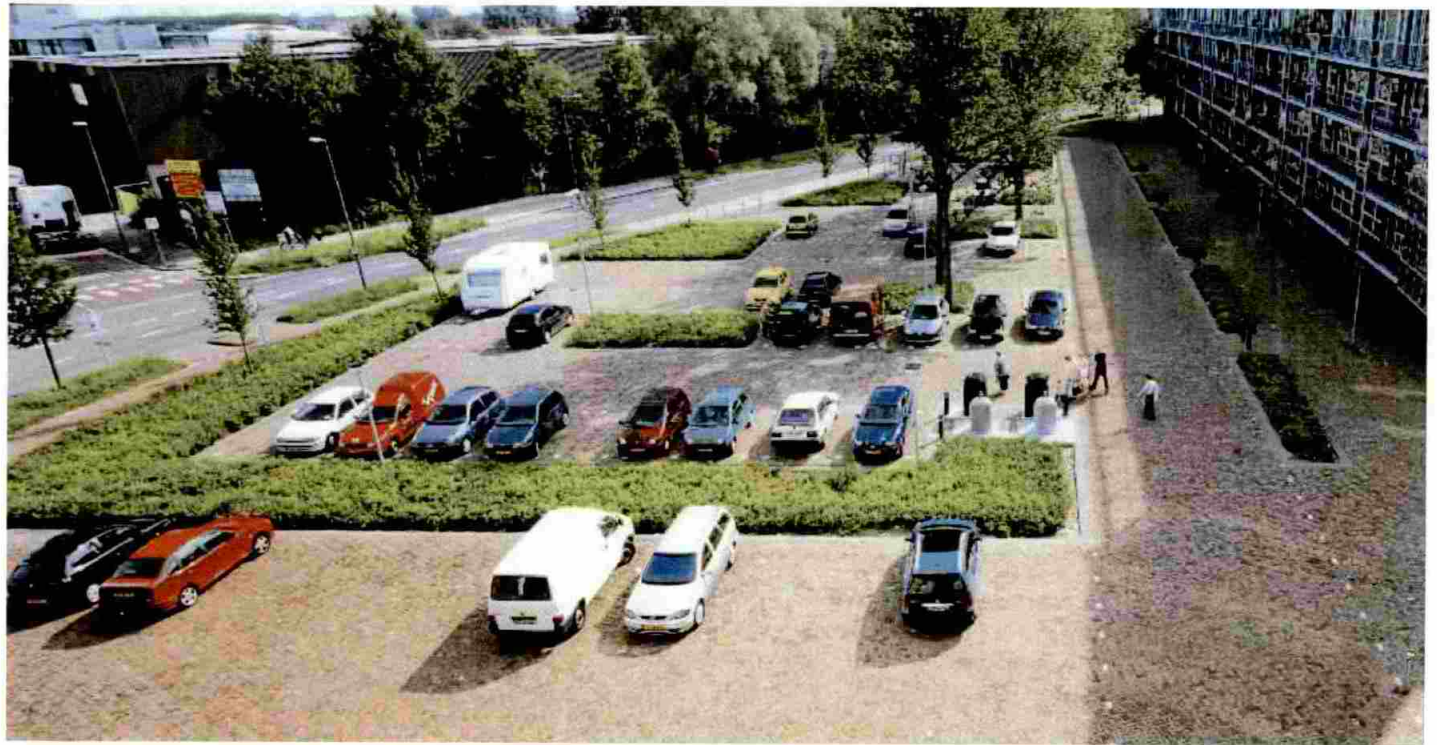




## GROEN & PARKEREN

Zowel woonpleinen als winkelpleinen kunnen groen en gebruiksvriendelijk zijn.  
Maassluis (NL), Gent (B), Aups (Fr).







# **2. BUSKENSSTRAAT**



## GEEN WAND MAAR EEN PAND

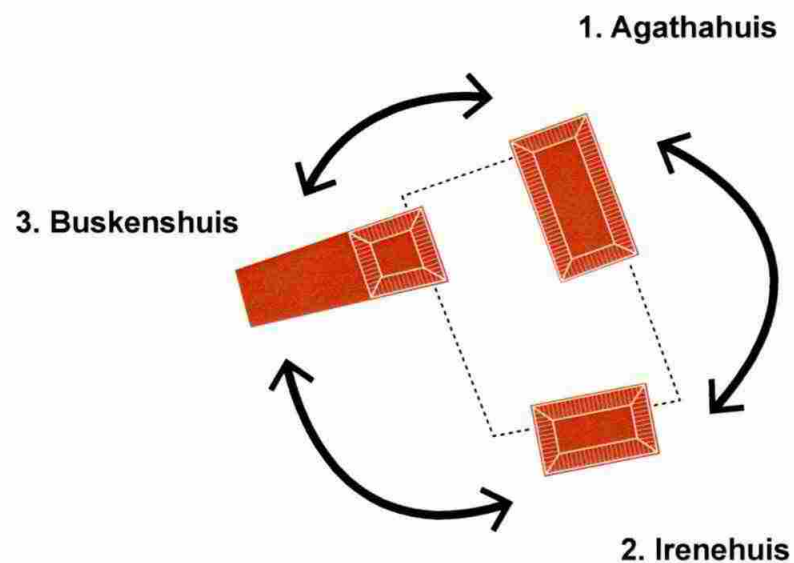
Het karakter van Boekel wordt zoals vele Brabantse dorpen vooral gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal karakteristieke panden. Door de nieuwe bebouwing een verwantschap te laten hebben met deze bijzondere panden wordt de typische Boekelse sfeer verder uitgebouwd. De panden kunnen een verschillende uitstraling hebben, maar ze zijn altijd voorzien van een opvallende kap.





## AGATHAHUIS, IRENEHUIS, BUSKENSHUIS

De drie panden hebben een eigen karakter: het Agathahuis als hoekpant op het pein met zo'n 470 m<sup>2</sup> BVO commercieel en maximaal 9 appartementen, het Irenehuis als onderdeel van serie huizen met tuinen met maximaal 6 appartementen, en het Buskenshuis in een reeks met de supermarkt en de fietsenwinkel met zo'n 400 m<sup>2</sup> BVO commercieel, magazijnruimte en maximaal 6 appartementen. De drie panden maken dus zowel met elkaar een nieuwe sfeer en passen tegelijkertijd op een vanzelfsprekende manier in de bestaande omgeving.







**1. Agathahuis**



**2. Irenehuis**

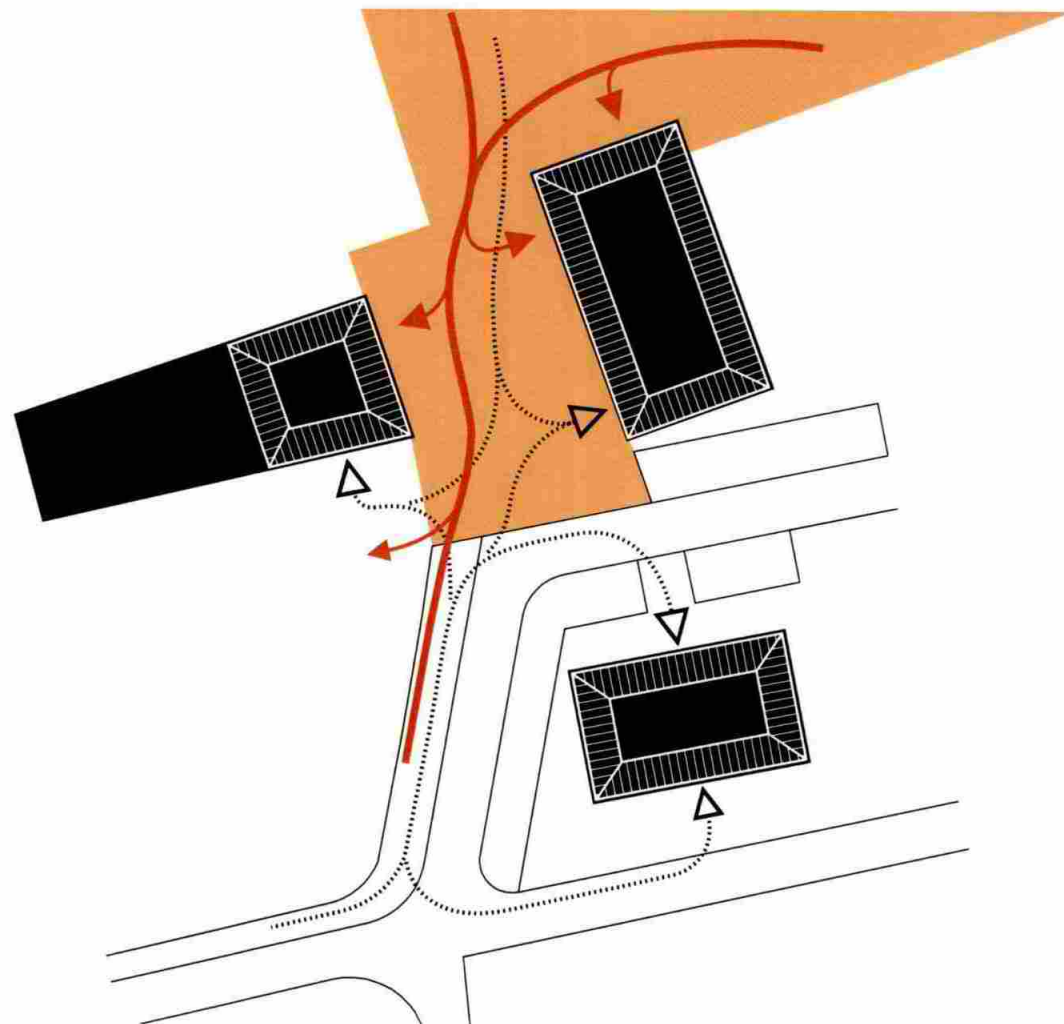


**3. Buskenshuis**



## ROUTING EN ENTREES

Om ervoor te zorgen dat de Buskensstraat een aantrekkelijke verblijfsplek wordt, zowel om aan te wonen als in te winkelen wordt het Agathaplein opgerekt tot in de straat. Met name de plint van het Buskenshuis en het Agathahuis richten zich met winkels op het uitgebreide plein. Ook de entrees van de huizen (appartementen) zijn gericht op / verbonden met het plein. Het Irenehuis richt zich tevens met een voorkant op de Irenestraat.

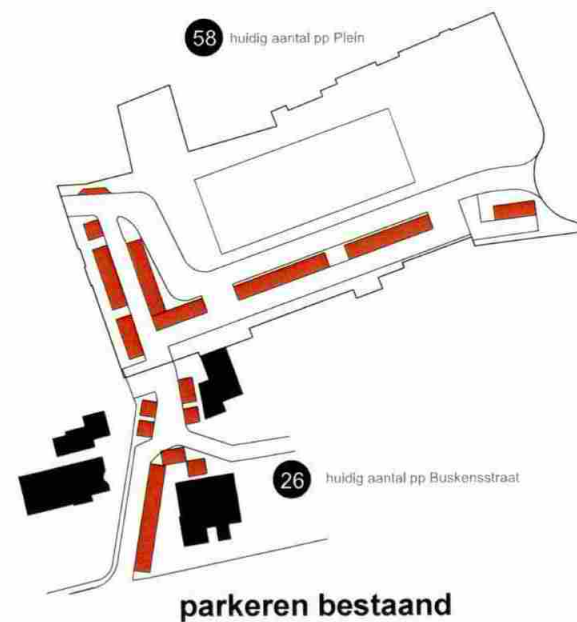


## PARKEREN

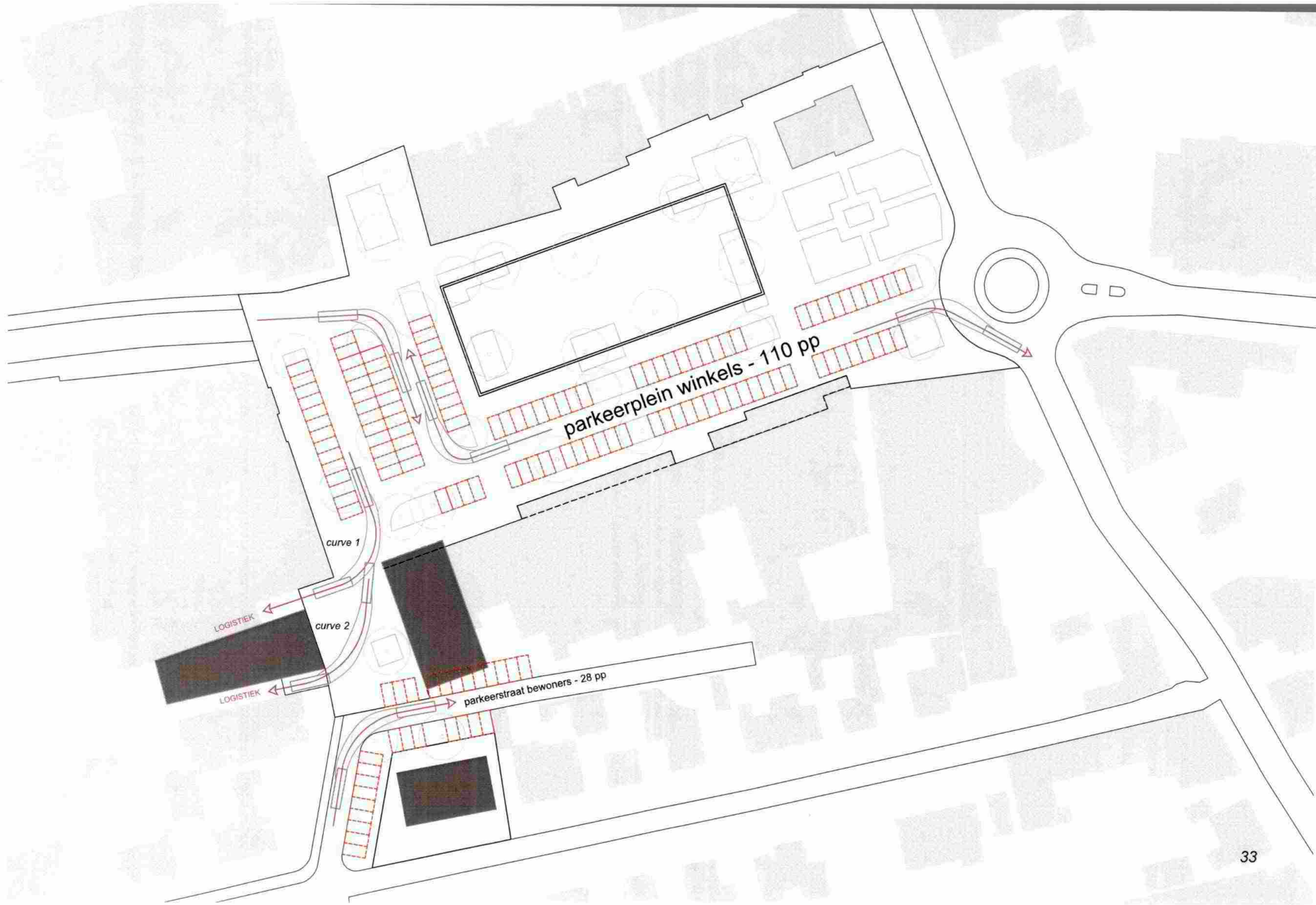
Het parkeren op het Agathaplein en in de Buskensstraat kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het voorstel is om de Buskensstraat in te richten voor het parkeren van de bewoners en het Agathaplein primair in te richten voor het parkeren voor de winkels.

De huidige parkeeraantallen zijn 26 paatsen in de Buskensstraat en 58 plaatsen op het Agathaplein met een totaal van 84 plaatsen. Het voorstel is 28 plaatsen te maken voor de bewoners (+bezoek) in de Buskensstraat en 110 plaatsen op het plein met een totaal van 138 plaatsen. Dit voorstel is getoetst aan, en pas in een door de gemeente aangeleverde parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement en 3 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> BVO bruikbare commerciële ruimte.

Een deel van de bevoorrading van de huidige supermarkt vindt plaats aan de Zuid-oost zijde van het pand (curve 1). Bij de ontwikkeling van het Buskenshuis bestaat de mogelijkheid de logistiek te verschuiven naar de zuidzijde (curve 2.) Hiermee wordt het winkelpint van het Buskenshuis beter aangesloten op het Agathaplein.

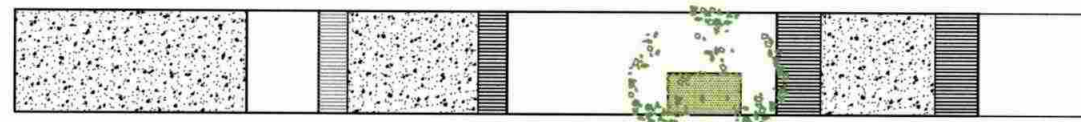
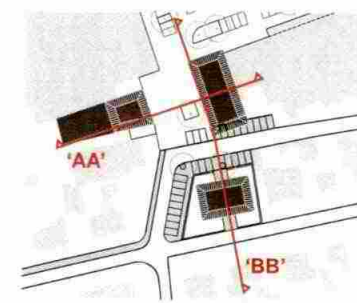
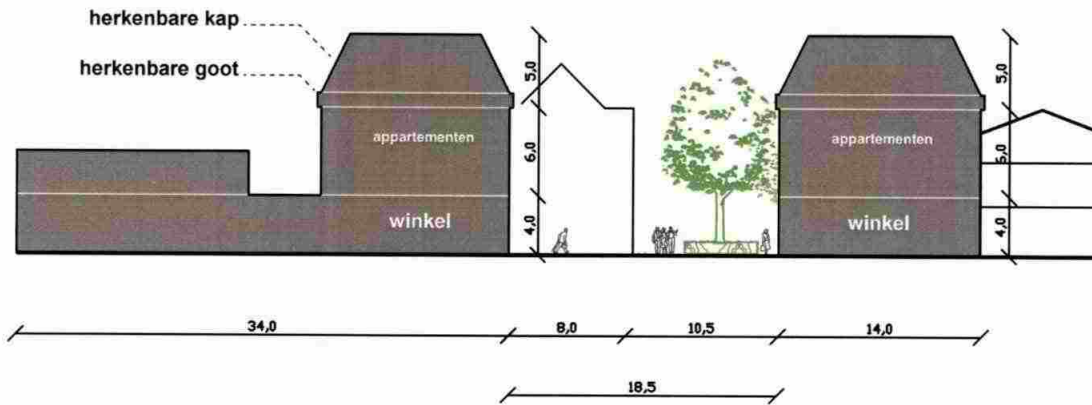




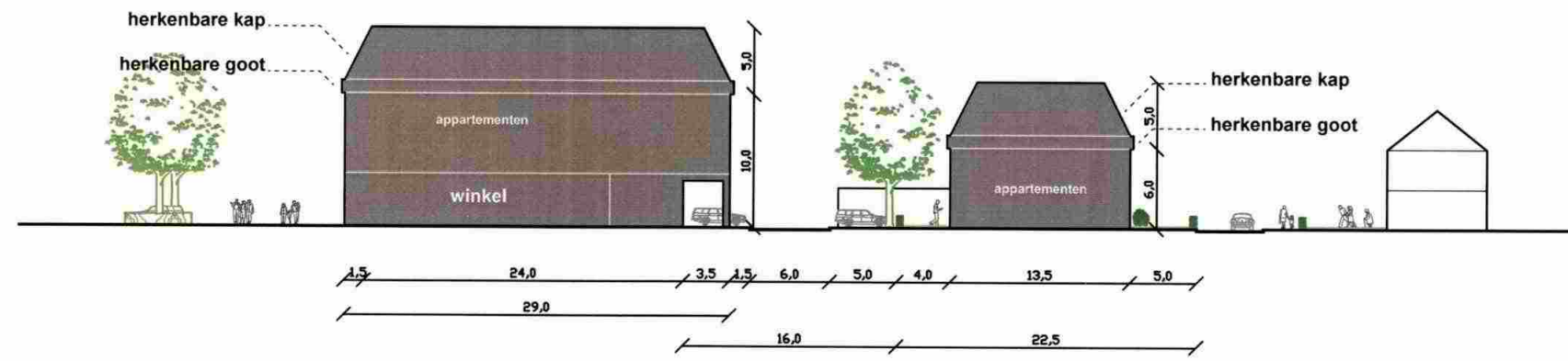


## DOORSNEDE PANDEN BUSKENSSTRAAT

Om inzicht te krijgen in de ruimtelijke opbouw zijn een tweetal doorsnedes opgenomen die een weergave zijn van de stedenbouwkundige volumes. Zowel het Agathahuis als het Buskenshuis heeft een winkelplint met 3 woonlagen waarvan de bovenste is opgenomen in een herkenbare kap met goot. Het Irenehuis heeft 3 woonlagen waarvan de bovenste is opgenomen in de herkenbare kap + goot.



doorsnede AA



doorsnede BB



## **GLOBALE PLANKAART BUSKENSSTRAAT**

De som van de omschreven uitgangspunten is samengevat in een globale stedenbouwkundige plankaart. Hierin zijn opgenomen de positie en dimensionering van de drie volumes, de positie van de entrees en de plint van de winkels, de inrichting van het plein met de straat inclusief parkeren, de aanduiding van de tuin bij het Irenehuis en de positie van drie platanen.



## COLOFON

### Opdrachtgevers:

Van der Heijden Projectontwikkeling B.V.  
dhr. A.H.C. van der Heijden  
Industriepark 8  
5374 CM Schaijk  
KvK-nummer: 16064009

Maatschap Dorebel  
dhr. C. van Doren en dhr. J. van Doren  
De Vlonder 3  
5427 DB Boekel  
KvK-nummer: 51597136

### SAMENSTELLING EN ONTWERP

Juurlink [+] Geluk  
Vijverhofstraat 88  
3032 SN Rotterdam  
+31 (0)10 478 37 11  
[rotterdam@jeng.nl](mailto:rotterdam@jeng.nl)

Rotterdam 13 maart 2013



Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, circular scribble. The second is a more fluid, cursive signature. The third is a simple, vertical signature.