

GEBIEDSVISIE

# CENTRUM BOEKEL



BOEKEL

# COLOFON

## BOEKEL

Gebiedsvisie Centrum Boekel  
Oosterhout, Maart 2020  
IND01- 0452328- 01D



### Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

### Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com



### Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 000

info.nl@anteagroup.com



GEMEENTE BOEKEL

### Gemeente Boekel

St. Agathaplein 2  
5427 AB Boekel  
Tel. (0492) 326800  
Fax (0492) 324495

Info@boekel.nl

## OPGESTELD

Opsteller:  
Kelly Reijnders

## GOEDKEURING

Projectleider:  
Kelly Reijnders

## VRIJGAVE

Projectmanager:  
Mark van der Poll

2 april 2020



# INHOUDSOPGAVE

<b>SAMEN OP WEG NAAR EEN VERNIEUWD CENTRUM!</b>	<b>5</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>7</b>
<b>2. ANALYSE</b>	<b>13</b>
<b>3. CONTEXT</b>	<b>29</b>
<b>4. SWOT</b>	<b>37</b>
<b>5. VISIE CENTRUM BOEKEL</b>	<b>41</b>
<b>6. SLOT</b>	<b>53</b>



Kerkstraat te Boekel

## SAMEN OP WEG NAAR EEN VERNIEUWD CENTRUM!

Het centrum van Boekel heeft door de jaren heen al een flink aantal wijzigingen doorgemaakt: werden in de jaren '60 de panden gebouwd zoals we deze nu kennen aan het St Agathaplein, begin deze eeuw werd het huidige plein gerealiseerd samen met het gemeentehuis. Ook hebben we in het verleden visies opgesteld: de centrumvisie van 2010 geeft aan dat Boekel een boodschappendorp is waarbij we moeten proberen om detailhandel te concentreren (compleet, compact en comfortabel). De besluiten in 2018 om de zuidwand te transformeren en later de sloop van de Regenboog creëerde een vervolgvraag: wat betekent dit voor de invulling van het plein en de omgeving daaromheen?

Na de goedkeuring door de gemeenteraad in mei 2019 hebben we als gemeente bewust ingezet op een proces waarbij we samen met onze inwoners aan de slag zijn gegaan om de ruimtelijke visie op ons centrum vorm te geven.

Het was mooi om te zien hoe met de betrokkenheid van inwoners, ondernemers, vertegenwoordigers van diverse organisaties binnen de gemeente, jong en oud deze visie ontwikkeld is. De visie zal leidend zijn bij de concrete invulling van het centrum in de komende jaren.

Ik wil iedereen die bijgedragen heeft aan dit proces dan ook bedanken en we gaan er hard aan werken om de komende jaren deze visie vorm te geven.

Marius Tielemans,  
Wethouder Ruimte, Infrastructuur en Sport.



Wethouder M.J.A. (Marius) Tielemans



*Klankbordgroep gebiedsvisie centrum Boekel*

# 1

## INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING

Deze gebiedsvisie gaat over het centrum van Boekel, een dorpshart van een zelfbewuste gemeente op de peelrand in het oosten van Noord-Brabant. Een dorp dat is ontstaan in de vroege middeleeuwen als groepje hoeven maar langzaam uitgroeide tot een dorp van inmiddels bijna 11.000 inwoners.

Door de geïsoleerde ligging van Boekel was er in het verleden vooral noodzaak om te voorzien in de dagelijkse behoefte. Dit heeft ervoor gezorgd dat Boekel zich heeft ontwikkeld tot een echt boodschappendorp.

Met de komst van het online-winkelen zien we dat vele stads- en dorpscentra van karakter veranderen. Eerder was een winkel een magazijn met spullen waar men genoodzaakt dagelijks of wekelijks naar toe moest om boodschappen te doen. Tegenwoordig heeft men de mogelijkheid om thuis van op de bank de boodschappen te doen en deze te laten bezorgen. Het bezoek aan de fysieke winkel en het dorpshart is daardoor minder noodzakelijk. Men zal alleen nog naar het dorpshart gaan als dit van toegevoegde waarde is op gemak van online-winkelen.

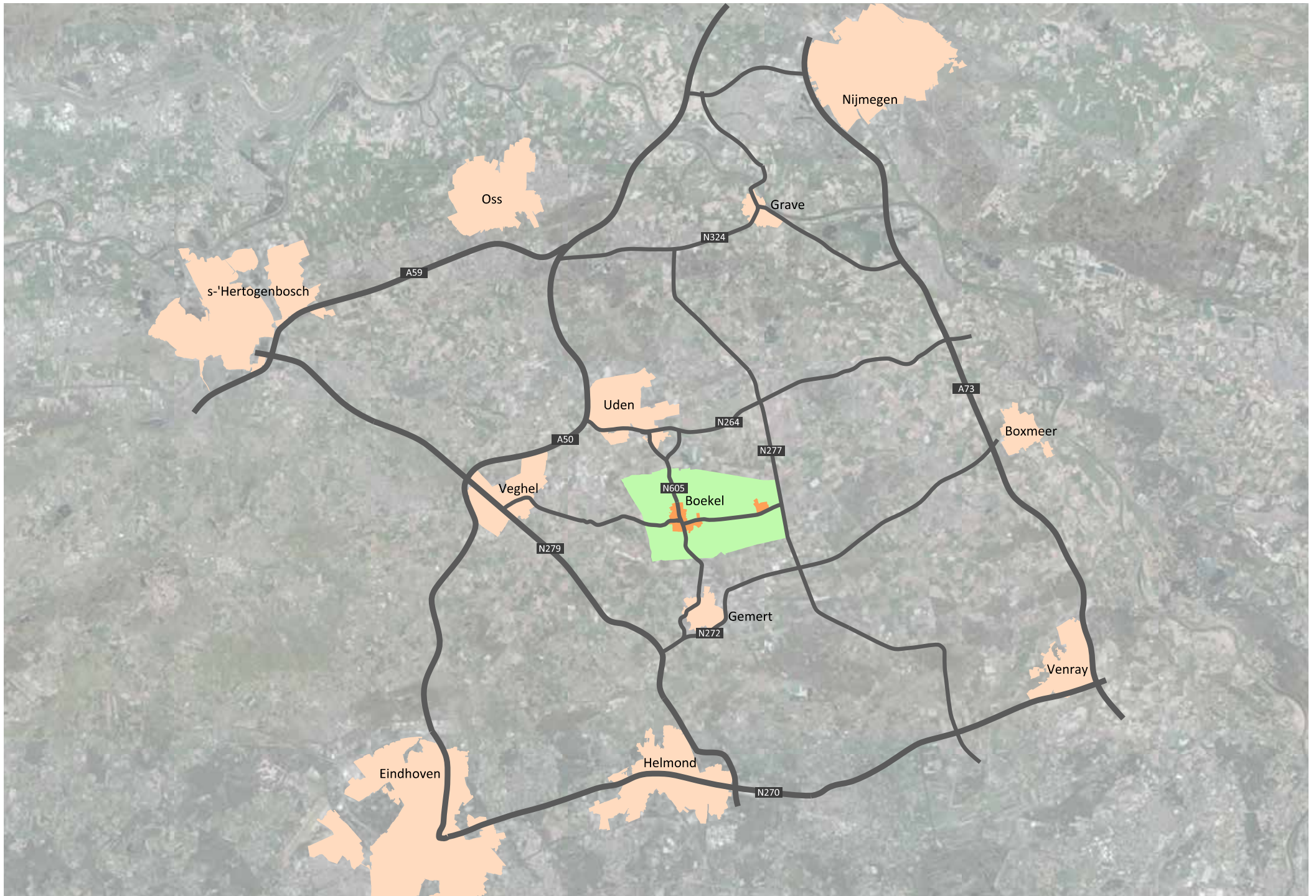
Om die toegevoegde waarde te bieden dient het dorpshart meer te zijn dan een centraal gelegen winkelcentrum. Het dorpshart is een belangrijke

openbare, culturele en maatschappelijke plek waar men kan wonen, werken, winkelen en ontmoeten. Daarvoor dient het dorpshart de komende jaren versterkt te worden om zo te komen tot een hoogwaardig, dynamisch en aantrekkelijk gebied.

### 1.2 PROCES

Gemeente Boekel heeft CroonenBuro5 gevraagd om een gebiedsvisie te maken. Uit die visie moet blijken op welke manier het centrum van Boekel aantrekkelijk en toekomstbestendig kan worden gemaakt. De Gemeente heeft daarbij de slogan: Bij alles wat we doen vragen we ons af: “Wat heeft de burger eraan?”. Deze vraag staat ook centraal binnen deze gebiedsvisie. In het proces wordt daarom actief het contact met burgers en ondernemers opgezocht om wensen en behoeftes te inventariseren en deze (waar mogelijk) een plek te geven in de gebiedsvisie.

Voor het opstellen van de visie is een klankbordgroep opgezet, waarin diverse belanghebbenden vertegenwoordigd zijn, zoals burgers, ondernemers, verenigingen, Stichting bomen, de KBO, een makelaar en een aantal jongeren. In een drietal sessies heeft deze groep zich gebogen over de verschillende deelgebieden. Daarnaast hebben ook de basisschoolleerlingen meegedacht over hoe hun Boekel er straks uit moet zien.



Ligging Boekel in de regio



### 1.3 WELKOM IN BOEKEL!

Gemeente Boekel is een landelijke gemeente in het noordoosten van provincie Noord-Brabant. De gemeente ligt grofweg in het midden van de driehoek tussen Eindhoven, Den Bosch en Nijmegen en ligt op de Peelrand. Rond Boekel liggen de gemeenten Meierijstad, Uden, Gemert-Bakel en Sint Anthonis. Gemeente Boekel bestaat uit 3 kernen; Boekel, Venhorst en Huize Padua. De gemeente bestaat uit bijna 11.000 inwoners, maar de verwachting is dat het aantal inwoners tot en met 2040 blijft groeien. In deze gebiedsvisie ligt de focus op de kern Boekel.

Boekel kent een ruim aanbod aan voorzieningen voor met name de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er in Boekel scholen, sportaccommodaties, gemeenschapshuizen, verzorgingstehuizen en andere zorgvoorzieningen.

Aan de noordkant van het centrum ligt bedrijventerrein De Vlonder, maar in Boekel is ook de agrarische sector een belangrijk bron van werkgelegenheid.



*Welkom in Boekel (bron: bezoekvenhorst.nl)*



Evenement Boekelse Oogstdag (Bron: boekelseoogstdag.nl/)

#### 1.4 IDENTITEIT BOEKEL

De inwoners van Boekel zijn trots op hun dorp en hun gemeenschap. Boekel is een levendig dorp met een actief verenigingsleven waarbij eenieder welkom is om aan te haken. Er worden veel (culturele) activiteiten georganiseerd en men zet zich hier graag (op vrijwillige basis) voor in. Aanpakken en gezond boerenverstand zit de inwoners in het bloed. De gemeente steunt dit enthousiasme door initiatieven op het gebied van evenementen snel te behandelen.

Daarnaast is Boekel trots op de diversiteit aan voorzieningen die in het dorp aanwezig zijn. Boekel is zelfstandig en is daar trots op!



BoeCult (Bron: bezoek-boekel.nl)

### 1.5 IDENTITEIT VAN DE TOEKOMST

De komende jaren zal de bevolking van kern van Boekel (beperkt) gaan vergrijzen. Het is daarom van belang dat er voldoende huisvesting is en blijft voor alle doelgroepen (jongeren, ouderen, mensen met een kleine beurs) en dat het voorzieningenaanbod op peil blijft. Daarbij dient ook aandacht te worden besteed aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit

in het centrum voor alle doelgroepen, zodat het goed toeven is en blijft in Boekel. Denk hierbij aan het verbeteren van de verkeersveiligheid in het centrum en terugdringen van geurbelasting als gevolg van landbouwactiviteiten.



St. Agathakerk (Bron: [parochiesintpetrus.nl](http://parochiesintpetrus.nl))



1899



1940



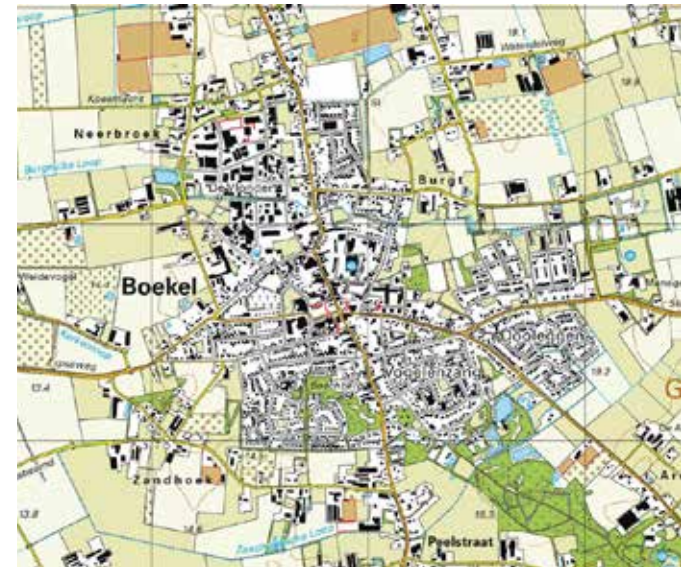
1960



1980



2000



# 2

## ANALYSE

### 2.1 ANALYSE HISTORIE

Boekel is ontstaan op een hogere dekzandrug die deel uitmaakt van de Peelhorst. De belangrijke noord-zuidverbinding tussen Uden en Gemert werd hier gekruist door een van de dwarsverbindingen richting Erp.

De bebouwingsstructuur binnen de gemeente Boekel hield verband met de ligging aan de rand van de Peelhorst en de bodemgesteldheid. Een bewoonde strook lag in het overgangsgebied van de hoger gelegen heidegronden in het oosten naar de lager gelegen broekgronden in het westen.

Omstreeks 1900 bestond Boekel uit een concentratie van bebouwing langs de Kerkstraat en wat bebouwing langs de weg richting Erp (de huidige Wilhelminastraat). De oude wegen en paden die dwars op de hoofdroute aansloten waren relatief schaars bebouwd. De omgeving rond het dorp bestond uit landbouwgronden in een mozaïekachtige verkaveling met onregelmatige percelen. Aan de randen van akkers lagen buurtschappen als Donk, Huifke, Heidevelden, Neerbroek en Zandhoek. Rond de helft van de 19de eeuw bestonden deze buurtschappen uit kleine clusters van agrarische bebouwing.

In de eerste helft van de twintigste eeuw vond uitbreiding van de kern Boekel geleidelijk plaats door

verdichting en verlenging van het historisch dorpslint en werd aan de noordkant van de Wilhelminastraat bebouwing gerealiseerd.

Na de Tweede Wereldoorlog groeide de kern sterk. Uitbreidingen in de vorm van kleine woonwijken vonden plaats langs bestaande wegen op de oude dorpsakkers.

Vanaf de jaren 60 van de vorige eeuw werd de kern met name in zuidelijke richting planmatig uitgebreid. Aan de rand van deze uitbreidingen zijn nog rudimenten van de boszone richting Padua herkenbaar gebleven. Het gebied ten zuiden van de lijn Irenestraat- Rutger van Herpenstraat en Donkstraat werd in de periode 1975-1990 ontwikkeld tot woongebied. Daarna volgden de wijken bij de Boschberg, Dooleggen en bedrijventerrein Vlonder.

Vanaf de 21ste eeuw vonden er vooral verkeerskundige aanpassingen plaats in Boekel. Zo is de rotonde aangelegd op de kruising tussen de Kerkstraat, Kennedystraat en de Rutger van Herpenstraat om de verkeersafwikkeling te verbeteren. In 2006 werd de Kennedystraat omgelegd en daarmee werd het Sint Agathaplein autovrij gemaakt.

## 2.2 ANALYSE HUIDIGE CONTEXT BEBOUWING

In het centrum zijn de hoofdwegen voorzien van bomen aan twee kanten van de weg waarmee de oude linten en de hiërarchie in het wegennet wordt benadrukt. Langs de oude linten zijn buurtschappen gesitueerd. De linten en buurtschappen worden gekenmerkt door de variatie in functie en bebouwingsmassa en het landelijk en dorps karakter. Dit karakteristieke beeld is de identiteit van het dorp. Ontwikkelingen moeten plaatsvinden binnen de eigenheid en karakteristiek van de structuur, dat wil zeggen kleinschalig en landelijk. Gestreefd wordt naar een vergroting van de samenhang binnen het lint/de buurtschap.



*Kerkstraat Noord*



*Kerkstraat Noord*

## LANDSCHAP

Boekel is gelegen op de overgang van de hogere dekzandgronden naar het lager gelegen beekdal van De Aa en De Leijgraaf. Onder de oppervlakte is sprake van een unieke aardkundige waarde: de Peelrandbreuk. Door deze breuk is er sprake van een ondoorwaadbare laag waardoor het water stagneert op de hoger gelegen dekzandrug. Dit zorgt ervoor dat er binnen de gemeentegrenzen van Boekel 4 verschillende landschapstypen te onderscheiden zijn, van west naar oost: Beekdalen, Broekontginningen, Kempenlandschap met bolle akkers en Peelontginningslandschap.

Het centrum van Boekel is (net als vele kernen in de buurt) gelegen op een oude dekzandrug. De overgang van hogere naar lagere gronden waren een uitstekende vestigingsvoorwaarde. De hogere gronden werden gebruikt voor het verbouwen van gewassen en de lagere, nattere gronden voor het houden van vee. In dit overgangsgebied ontstonden dan ook vele buurtschappen en boerderijen.




De hogere ligging is ook terug te zien in de aanwezige landschapselementen. Ten zuiden van Boekel bevindt zich een aaneengesloten landschappelijk raamwerk van bospercelen, houtwallen, houtsingels en bomenrijen. Ten noorden van Boekel zijn vele landschapselementen verdwenen, waardoor de landschapselementen een vrije ligging in het landschap hebben. Hier is geen

sprake meer van grote bospercelen, maar meer van kleine bomengroepen, houtwallen en singels.

Haaks op de vier landschappelijke zones liggen de oost-west gerichte waterlopen die ontspringen op het hoger gelegen Peelplateau en hun weg westwaarts zoeken om via de Leijgraaf in de Aa uit te komen. De lopen verbinden de vier landschappelijke zones met elkaar en zijn belangrijke landschappelijke dragers. Daarnaast hebben bepaalde waterlopen een belangrijke ecologische functie en/of een recreatieve functie.

Aan de noordkant en aan de zuidkant zijn boslandschappen gesitueerd op de hoger gelegen dekzandrug. Het bos aan de zuidzijde dringt als een groene ader het dorp binnen. Dit bos is aangemerkt als waardevol historisch groen.

### LEGENDA

-  *Beekdal- en broekontginningen*
-  *Kempenlandschap*
-  *Peelontginningslandschap*



## VERKEER EN PARKEREN

Op dit moment wordt al het verkeer van en naar Boekel via het centrum afgewikkeld. Dat betekent dat ook doorgaand verkeer door het centrum rijdt. De drukste wegen zijn de Kerkstraat, de Julianastraat, de Bergstraat, de Rutger van Herpenstraat en de Kennedystraat. Dit heeft een grote impact op de leefbaarheid en verblijfskwaliteit in het centrum. Zo blijkt ook uit de onderzoeken die het nut en de noodzaak van de Randweg onderbouwen. Met de aanleg van de Randweg zal het centrum ontlast worden van doorgaand verkeer en zal alleen nog bestemmingsverkeer gebruik maken van de hoofdstraten. Wegen van secundair belang zijn de Wilhelminastraat, De Burgtstraat, de Irenestraat en de Burgemeester Schafratstraat.

Naast bereikbaarheid per auto is Boekel ook bereikbaar via het openbaar vervoer. Bussen rijden vanuit Boekel in de richting van Station Helmond (2x/h), Station Eindhoven (2x/h), Uden (2x/h), Veghel (1x/h) en Gemert (1x/h).

De loopafstanden tot de bushaltes zijn vrij groot. Het grootste deel van het dorp woont op meer dan 250m van



*Parkeren aan de Julianastraat*

een bushalte. Het OV is daarmee erg grofmazig. Parkeren is een belangrijke opgave voor het centrum van Boekel. Vele winkelmeters vragen ook om veel parkeerplaatsen. Vooral grote winkels (met een groot verzorgingsgebied) hebben een grote parkeerbehoefte. De parkeerplaatsen zijn geclusterd rond het Sint Agathaplein,

de Meester van Hooffstraat en langsparkeren op straat. In het centrum wordt gewerkt met kort parkeerzones, te herkennen aan de blauwe band. In deze zones mag slechts een bepaalde tijdsduur geparkeerd worden. Voor aanwonenden van deze kort parkeerzones is het mogelijk om een ontheffing aan te vragen,



*BraVo Buurtbus (Bron: [bezoek-boekel.nl](http://bezoek-boekel.nl))*



## 2.3 ANALYSE BELEID

### NOORD-BRABANTSE OMGEVINGSVISIE

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal.

De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

#### *Brabantse energietransitie*

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn.

#### *Klimaatproof Brabant*

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Grondeigenaren zoals agrariërs en natuurterreinbeheerders spelen een belangrijke rol bij deze strategie, maar ook bij de herinrichting van openbaar gebied, in dit geval het St. Agathaplein, dient hierop geanticipeerd te worden.

#### *Slimme netwerkstad*

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan

de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Het gaat enerzijds om het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en deze het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

#### *Concurrerende, duurzame economie*

De provincie Noord-Brabant is een top kennis- en innovatieregio en wil dat ook in de toekomst blijven. Een omslag naar een verregerende circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt is daarvoor onvermijdelijk. Om deze transitie te ondersteunen zet de provincie ook haar regulerende bevoegdheden in. Regels mogen geen belemmering vormen voor innovaties.

**Hoofddopgaven**

- Beleids op orde**  
Wetgeving, governance en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen werken met elkaar in Brabant.
- Energietransitie**  
We moeten minder energie verbruiken en meer duurzame energie opwekken om in 2050 energieneutraal te zijn.
- Klimaatproof**  
We moeten inspelen op de extremen in temperatuur en neerslag als gevolg van klimaatverandering.
- Slimme netwerkstad**  
We verbinden dorpen, velden en mekaar duurzaam met elkaar, zodat Brabant ook in de toekomst een sterk en slim netwerk is.
- Concurrerende, duurzame economie**  
We blijven een top kennis- en innovatieregio, en maken de circulaire economie.

**Manieren van kijken**

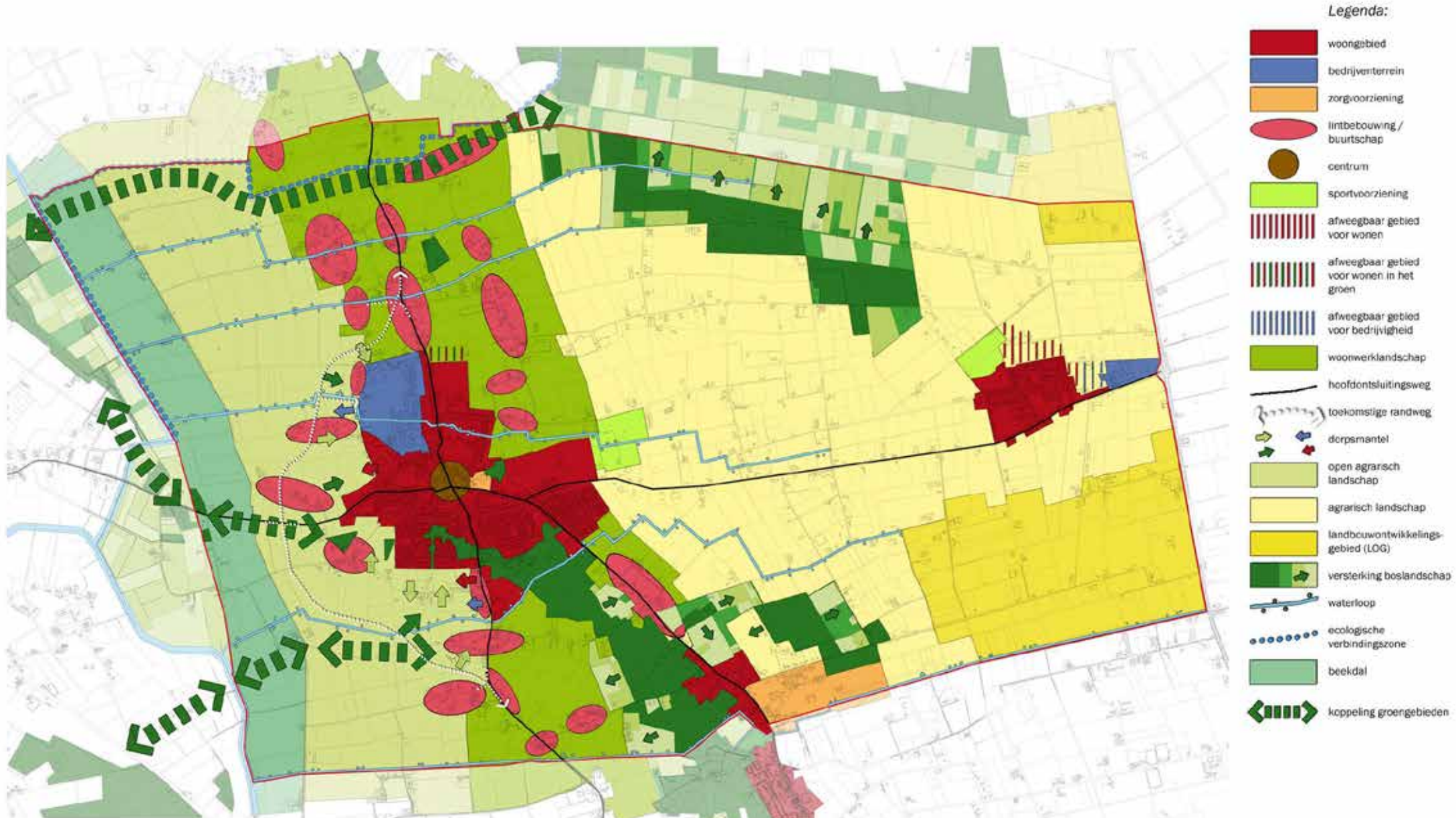
- Diep kijken**  
De keuze van verbinding op één locatie.
- Rond kijken**  
De keuze van verbinding tussen verschillende locaties.
- Breed kijken**  
De keuze van verbinding tussen water- en landgebieden.

**Kernwaarden**

- Meerwaarde-creatie**  
We leggen slimme verbindingen, maatschappelijke en natuurlijke kwaliteiten toe aan goede kansen.
- Technische én sociale innovatie**  
We gebruiken de innovatieve kracht van Brabant, zowel op technisch als op sociaal vlak.
- Kwaliteit boven kwantiteit**  
We geven voor kwaliteit geen ruimte voor 'meer en sneller'.
- Steeds beter**  
We leggen de lat steeds hoger, om Brabant gezond, veilig, mooi en schoon te houden.
- Pro-actief en preventief**  
We denken met elkaar aan de gevolgen voor 'hij en zij', maar niet 'wij en zij'.

De ontwerp omgevingsvisie ligt ter inzage via [www.brabant.nl/ontwerpomgevingsvisieNB](http://www.brabant.nl/ontwerpomgevingsvisieNB). U kunt tussent 1 mei tot en met 30 juni 2018 een zienswijze indienen.

Hoofddopgaven Omgevingsvisie Noord-Brabant



## STRUCTUURVISIE BOEKEL

In september 2011 heeft de raad van Boekel de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie is een overkoepelend plan voor het totale grondgebied van de gemeente, waarbinnen de gemeente het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen omschrijft. De visie bestaat uit een ruimtelijk casco (kader) en een projectenplan (programma).

### *Wonen*

Boekel wil bouwen voor de eigen woningbehoefte en haar inwoners binnen de gemeente houden door voldoende woningen voor verschillende doelgroepen op een dorpse manier te bouwen. (zie ook woonvisie)

Uitgangspunt daarbij is inbreiden voor uitbreiden, waarbij het aansluiten op de kwaliteiten en mogelijkheden van een woongebied voorop staat. De duidelijke structuur en de variatie (in woonsfeer, typologie en prijsklasse) van de verschillende buurten en wijken dient behouden te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Waardevolle open plekken (bijvoorbeeld groengebieden in de bebouwde kom) dienen vrij te blijven van bebouwing en waar sprake is van verweving van de bebouwing met het omliggende landschap (bijvoorbeeld aan de randen van de dorpen) dient dit karakter te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt.

### *Bedrijvigheid*

Daarnaast is Boekel een echte werkgemeente met veel lokale bedrijven, zowel in het stedelijk gebied als in het buitengebied. Om voorzieningen en werkgelegenheid op peil te houden moeten lokale (en nieuwe) ondernemers voldoende kansen krijgen om zich verder te ontplooiën.

In het kader van het streven naar zuinig ruimtegebruik moeten kansen op efficiënt ruimtegebruik benut worden. Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen, of delen ervan. Daarnaast is het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit (van zowel bebouwing als openbaar gebied) worden verhoogd.

### *Zorg*

De aankomende vergrijzing zorgt ervoor dat de vraag naar zorg toeneemt. Bestaande zorgvoorzieningen dienen versterkt te worden en er moet ruimte zijn voor nieuwe zorgvoorzieningen. Hierbij dient de bestaande ruimtelijke karakteristiek gehandhaafd te blijven.

### *Recreatie en toerisme*

Een speerpunt voor de toekomst is het verder uitbou-

wen van de recreatieve functie van de gemeente. Dit maakt de gemeente ook aantrekkelijk voor de inwoners. Op dit moment herbergt Boekel diverse recreatieve functies zoals Boekels Ven, kleinschalige verblijfsrecreatie en recreatieve routes. Een aantal van deze functies en bepaalde locaties verdienen een kwalitatieve verbetering, in de vorm van schaalvergroting of verbreding van functies. De verbinding en afstemming van deze functies via routestructuren en netwerken, zowel binnen als buiten Boekel, is daarbij van groot belang.

#### *Landelijk gebied*

Er moet samenwerking worden gezocht met maatschappelijke instanties met als doel om het Boekelse platteland mooi en aantrekkelijk te maken en te houden, zowel voor ondernemers in de gemeente, als voor inwoners en bezoekers.

De landbouw is echter een belangrijke speler in het buitengebied, waarbij de transitie naar meer duurzame landbouw een belangrijke maatschappelijke opgave is. Initiatieven op het gebied van verbrede landbouw, zorg, recreatie, natuurbeheer en het behoud van cultuurhistorische waarden geven daar onder andere vorm aan. Nieuwe wegen zullen bewandeld moeten worden en de overheid zal daarbij op zijn tijd ook maatwerk moeten verrichten. Hiervoor heeft de gemeente het programma Vitaal Landelijk Boekel opgezet.

#### *Natuur en landschap*

Boekel heeft een karakteristiek landschap met verschillende landschapstypologieën, die met elkaar worden verbonden door middel van waterlopen. Dit zijn belangrijke landschappelijke structuurdragers. Deze bestaande landschappelijke structuur dient verder versterkt te worden. De gemeente Boekel wenst de kenmerkende waterlopen te versterken (landschappelijk, ecologisch, recreatief) en deze waterlopen beter zichtbaar en beleefbaar te maken, met name in het stedelijk gebied. Daarnaast heeft Boekel de ambitie om haar 'groene structuur' te versterken.

#### *Bodem & water*

De gemeente Boekel ziet erop toe dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd en dat het regenwater door alle huishoudens wordt afgekoppeld van het afvalwater. Daarbij wordt regenwater bij voorkeur op eigen terrein via de bodem afgevoerd.

#### *Centrum*

De strategie voor het centrum is gericht op handhaving en waar mogelijk versterking van de functiemenging. Het centrum moet herkenbaar zijn en blijven als plek waar functies samenkomen en een grote mate van dynamiek en sociale binding/cohesie ontstaat. Ingezet wordt op een concentratie van detailhandel en horeca op het Sint Agathaplein en aan het noordelijke deel van de Kerkstraat. Voor wat betreft de maatschappelijke voorzieningen is het wenselijk zoveel mogelijk te

clusteren, zodat de voorzieningen elkaar kunnen versterken. Voldoende parkeervoorzieningen op korte afstand zijn van belang.

#### **WOONVISIE 2020-2030**

Voor Boekel is de woonvisie 2010-2020 het actuele beleid. Daarnaast is de gemeente bezig met het opstellen van een nieuwe woonvisie die ziet op 2020-2030. Uit de prognosecijfers van de bevolkingsgroei en demografische opbouw blijkt dat er de komende jaren behoefte is aan circa 600 extra woningen.

Hoewel nu het grootste aandeel van de woningvoorraad bestaat uit grotere grondgebonden koopwoningen, is er in de toekomst meer behoefte aan kleinere levensloopbestendige woningen en bijzondere woonvormen. De reden daarachter is dat het landelijk beleid is erop gericht om met name oudere mensen zo lang mogelijk, zelfstandig, thuis te laten wonen. De nabijheid van voorzieningen is dan uitermate belangrijk.

Ook de groep van mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking is groter dan veelal aangenomen, en groeit. Dit vergt meer aandacht voor aangepaste woningen voor deze doelgroep. Landelijk is ingezet op een proces van extramuralisering, waarbij cliënten die (lichte) vormen van zorg behoeven worden niet meer zo snel worden opgenomen in een (verzorgings)tehuis, maar lokaal worden ondersteund.



Appartementen aan de Rutger van Herpenstraat (bron: Boekel.nl)

De Brabantse Agenda Wonen benadrukt dat het van belang is om het groene buitengebied zo veel mogelijk te sparen en daar waar mogelijk de woningbouwopgave als inbreiding te realiseren, mits dit niet ten kosten gaat van het woongenot of de kwaliteit.

#### **VITAAL BUITENGEBIED**

Met de visie Vitaal Buitengebied wil gemeente Boekel ruimte bieden aan passende ontwikkelingen in het buitengebied, die bijdragen aan de verbondenheid in het dorp, de buurtschappen, landbouw, landschap en natuur in het buitengebied. Men wil belemmeringen voor innovatie opheffen en ruimte maken voor een toekomstige ontwikkeling gericht op het versterken van de kernkwaliteiten van Boekel en de innovatieve kracht van haar burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Voorwaarde is dat de ontwikkelingen de kwaliteiten van het landschap versterken.

De strategie Vitaal Buitengebied richt zich specifiek op ontwikkelingen die niet in het vigerend bestemmingsplan passen en is een verdere uitwerking van de structuurvisie Boekel (2011). Daarin is opgenomen dat het gebruik van het landelijk gebied meer divers zal worden en dat daarvoor ook de ruimte zal worden geboden. Benoemd is dat er nieuwe wegen bewandeld moeten worden met nadruk op de kwaliteit van het landelijk gebied en het beter in balans komen van people, planet, profit.

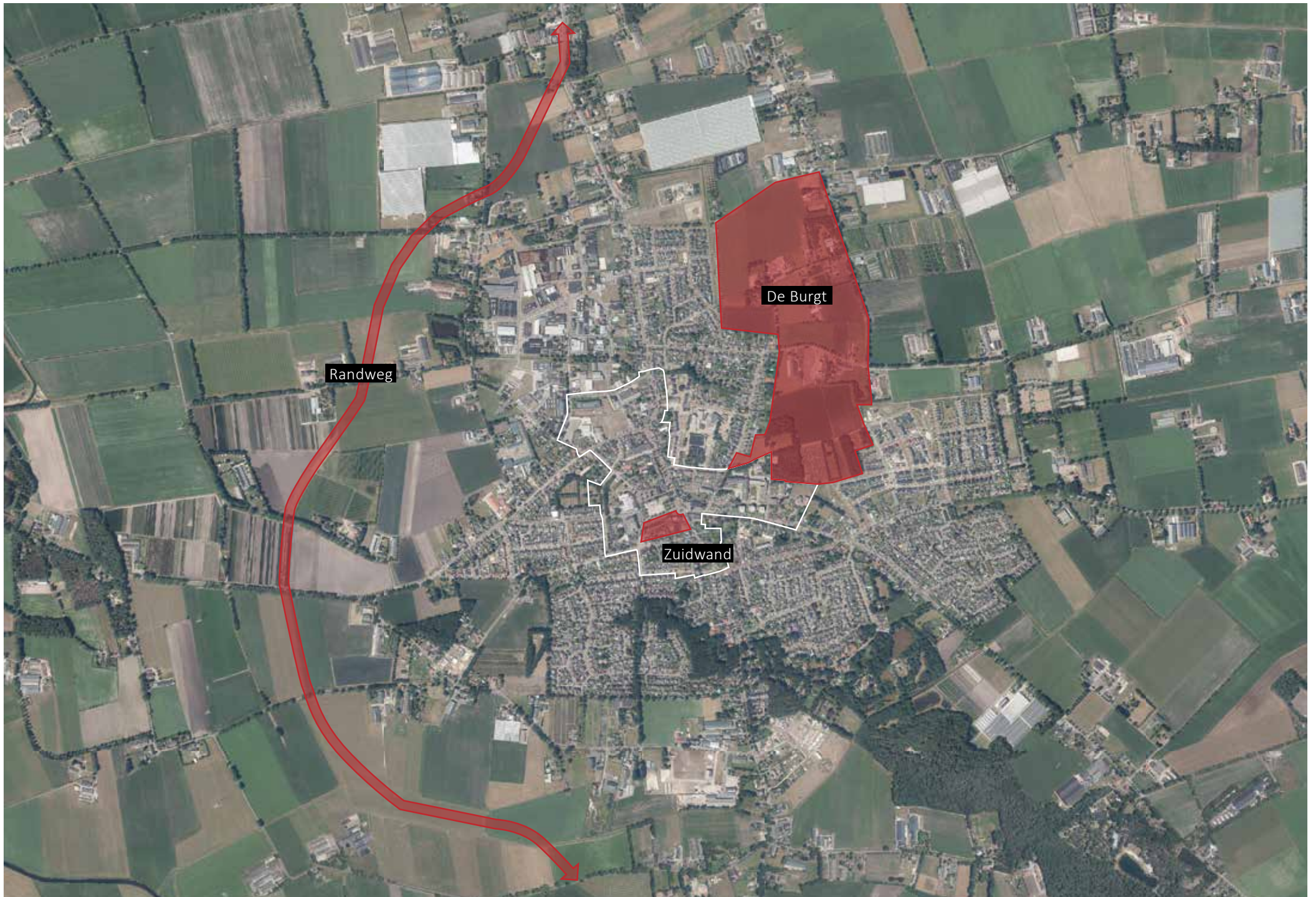
#### **MOBILITEIT EN PARKEREN**

Gemeente Boekel kent een duidelijk hiërarchische opbouw in het verkeersnetwerk. De Kerkstraat (N605) vormt de gebiedsontsluitingsweg, waarbij men binnen de bebouwde kom maximaal 50km/h mag rijden en buiten de bebouwde kom maximaal 80km/h. De overige wegen zijn allen erftoegangswegen, die ongeschikt zijn aan de gebiedsontsluitingsweg.

Op de gebiedsontsluitingsweg rijden fietsers op fiets-suggestiestroken (binnen de bebouwde kom) en vrij liggende fietspaden (buiten de bebouwde kom) om wille van de veiligheid. Op de erftoegangswegen rijden de fietsers op dezelfde rijbaan als de auto's.

Veilig fiets- en voetverkeer heeft echter wat meer aandacht. Daarom is in 2019 een onderzoek gedaan naar de veiligheid van de schoolroutes als onderdeel van de realisatie van het nieuwe Kindpark. Uitkomsten en verbetervoorstellen die in de onderzoeksrapportage zijn gedaan vormen input voor de herinrichting van het St. Agathaplein.

Gemeente Boekel heeft zelf geen parkeerbeleid, maar maakt gebruik van de normen van het CROW. Daarnaast is in het centrumplan (2006) de aanpak kort- en lang parkeren opgenomen. In dit plan wordt deze aanpak herijkt.



#### **2.4 ANALYSE AUTONOME PLANNEN**

Autonome plannen zijn plannen waarover reeds politieke besluitvorming heeft plaatsgevonden, maar de uitvoering nog niet fysiek gereed is. Deze plannen vormen wel het kader waarnaar de nieuwe gebiedsvisie zich moet voegen.

##### **RANDWEG**

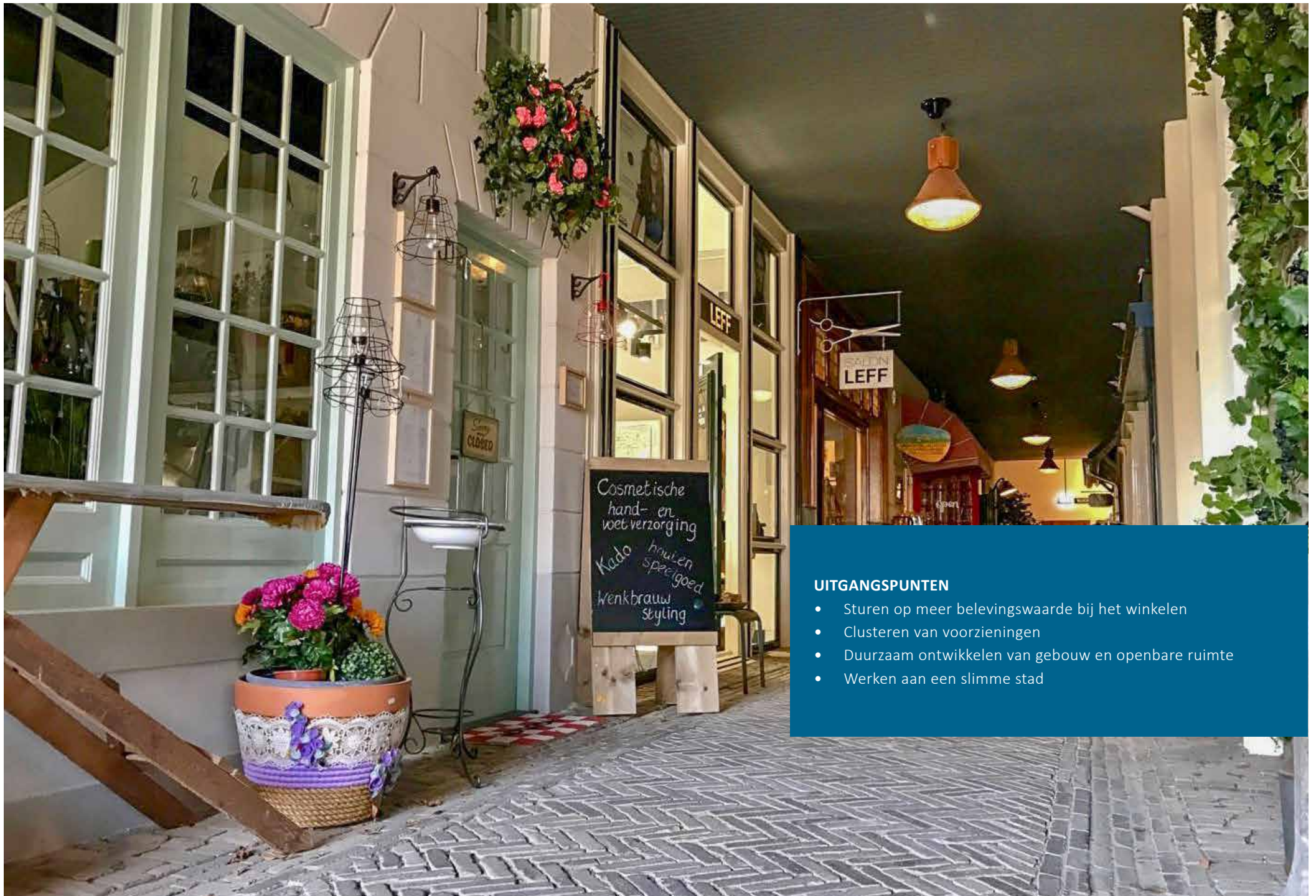
De provincie Noord-Brabant werkt samen met de gemeente Boekel aan de aanleg van een nieuwe randweg om Boekel. Deze weg moet de overlast van doorgaand verkeer in de kern van Boekel oplossen.

##### **ZUIDWAND ST. AGATHAPLEIN**

Project de Zuidwand bestaat uit de realisatie van vervangende nieuwbouw van het bestaande complex aan de zuidwand van het St. Agathaplein en voorziet in de realisatie van 60 tot 65 appartementen en 4.500 tot 5.000 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte. Het doel van deze ontwikkeling is het verbeteren van de verblijfskwaliteit op het Sint Agathaplein. Het bestemmingsplan voor de zuidwand is in 2019 vastgesteld en uitvoering is voorzien vanaf 2021.

##### **DE BURG**

Boekel verwacht dat het aantal inwoners en huishoudens in Boekel de komende 10 jaar verder gaat groeien. Er zijn daarom zo'n 600 extra woningen nodig. Binnen project de Burgt zal er ruimte zijn voor diverse woningzoekenden: van jong tot oud en met een kleine of grote portemonnee. Er zal ook plek zijn voor bijzondere woonvormen als hofjes en CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap). Behoud en versterking van karakter en groen zijn de uitgangspunten voor de hele ontwikkeling.



#### UITGANGSPUNTEN

- Sturen op meer belevingswaarde bij het winkelen
- Clusteren van voorzieningen
- Duurzaam ontwikkelen van gebouw en openbare ruimte
- Werken aan een slimme stad



## 2.5 ANALYSE TRENDS

Een trend is een ontwikkeling in een bepaalde richting en zorgt voor veranderingen en biedt nieuwe kansen voor de toekomst, zo ook in centrumgebieden. Een belangrijke trend van dit moment is de terugloop van detailhandel en dienstverlening als gevolg van vergrijzing, bevolkingskrimp en de opkomst van het online winkelen.

In de Boekel is van terugloop in het winkelgebied in mindere mate sprake. Het winkelbestand dat zich richt op de dagelijkse boodschappen functioneert goed. Boekel is zelfvoorzienend en is daar trots op. De afstand tussen de verschillende voorzieningen is echter aan de grote kant en de aanvoerroutes van de bevoorrading leveren momenteel nog wel wat overlast.

De winkels die zich richten op de niet-dagelijkse boodschappen staan onder druk, wat vooral is te wijten aan de groei van het online winkelen. Dit is te zien aan de vertroebeling van hun focus (bijv. Kapsalon met mode- en woonaccessoires). Online winkelen wordt nog steeds populairder. Online winkelen biedt consumenten veel informatie die altijd en snel beschikbaar is, op een moment dat het de consument uitkomt. De consument weet precies waar wat tegen welke prijs te koop is en ze kiest zelf de retailer die de beste prijs-kwaliteit verhouding heeft. Het is ook steeds gemakkelijker geworden om online gekochte

producten vanuit huis weer te retourneren. Hierdoor is men minder afhankelijk van het lokale aanbod.

De overlevingskansen van de huidige en toekomstige winkeleigenaren van met name de niet-dagelijkse boodschappen zit in het leveren van een toegevoegde waarde, zoals extra service of het vergroten van de beleving. De opkomst van zogenaamde combinatiewinkels wint aan populariteit. Denk bijvoorbeeld aan een fietswinkel waar je ook een kopje koffie kunt drinken. Dit vergroot niet alleen de beleving, maar creëert ook ruimte voor zelfstandige ondernemers. Zij gebruiken steeds vaker hippe koffiebars als werk- en ontmoetingsplek.

De bevolking in Boekel bestaat uit 10.502 inwoners (1 januari 2018) en zal volgens de prognosecijfers van provincie Noord Brabant tot en met 2040 gaan groeien tot ca. 10.975. Van alle inwoners zijn 3.105 inwoners ouder dan 45 jaar en 1.927 zelfs ouder dan 65 jaar. Dat betekent dat de bevolking de komende jaren verder gaat vergrijzen en dat ook het aantal eenpersoonshuishoudens (door o.a. alleenstaande ouderen) zal toenemen. Het is daarom van belang dat de **voorzieningen in het dorp op peil** zijn voor deze periode en dat er aandacht is voor de combinatie van “wonen met zorg en welzijn”. Daarnaast moet **het dorp aantrekkelijk(er) zijn voor het houden en aantrekken van jongeren**.

Uit een prognose van de woningbehoefte van de provincie blijkt dat Boekel een woningbouwopgave van ca. 615 woningen heeft, om zo de bevolkingsgroei op te vangen en om het dorp aantrekkelijk te houden voor jongeren.

## **DUURZAAMHEID**

### *Klimaatadaptie*

Een ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met een duurzaamheidsopgave, of het nu gaat om een gebouw of openbaar gebied, bestaand of nieuw te realiseren. Bij het verduurzamen gaat aandacht uit naar klimaatadaptie. Door klimaatverandering is er in toenemende mate sprake van heviger regenval en van periodes van droogte en hitte. Dit vraagt om extra aandacht voor het voorkomen van hittestress door onder andere behoud van bestaand (volwassen) groen en toevoegen van extra groen op bijvoorbeeld parkeerplaatsen.

Het vraagt ook om extra aandacht voor watermaatregelen. Hoe wordt het water afgekoppeld en wordt voorkomen dat er teveel verhard oppervlakte komt? Er moet ruimte geboden worden voor wateropvang. Het levert naast waterberging ook zuurstof en filtering van fijnstof op. Een combinatie van water en groen kan voorzien worden in wadi's, natuurlijke laagten, het vergroenen van pleinen en straten, open verharding in parkeervakken en door groene gevels/daken.

### *Energietransitie*

De gemeente kan inzetten op het stimuleren van energiebesparing en het overstappen op duurzame energiebronnen. Met name schuine daken lenen zich goed voor zonnepanelen, terwijl de platte daken geschikter zijn voor daktuinen. Het opstellen van een goed plan voor zonnepanelen voorkomt een rommelig straatbeeld.

Met de opkomst van de elektrische auto en E-bike zal de gemeente moeten voorzien in voldoende oplaadpunten. In Boekel zijn op dit moment pas een aantal oplaadpunten voor elektrische auto's. Dat aantal zal in de toekomst gaan toenemen. Met een goed plan hiervoor kan worden voorkomen dat er een rommelig straatbeeld gaat ontstaan.

## **SMART CITY**

Met het oog op de onbekende toekomst is het belangrijk om open te staan voor nieuwe initiatieven, die de leefomgeving verder verduurzamen en slimmer maken door verschillende technologieën te integreren, denk aan: ICT, mobiliteit, energie, gezondheid, transport en milieubeheer.

Denk bijvoorbeeld aan de straatverlichting. Middels slimme technologie dimt het licht automatisch zodra er minder verkeer is of schakelt het licht aan of uit op vooraf geprogrammeerde tijden. Op afstand is de

straatverlichting te monitoren en regelen. De kansen en mogelijkheden die technologische ontwikkelingen bieden voor het beheer en management van bijvoorbeeld duurzame verlichting, energie, warmte, veiligheid en afval in de openbare ruimte moeten slim worden benut.



Laadpalen in het openbaar gebied (Bron: Autoweek.nl)



# 3

## CONTEXT

### KERKSTRAAT NOORD EN ZUID

De Kerkstraat is de oudste straat van Boekel. Dit was de doorgaande weg tussen Gemert en Volkel waarlangs de eerste woningen en voorzieningen werden gebouwd. De straat bestaat daardoor uit enkele karakteristieke oude panden die de straat identiteit geven. Daarnaast is de Kerkstraat begeleid door bomen, waarmee in de hiërarchie van het wegennet wordt aangegeven dat dit een van de belangrijkste straten van het dorp vormt. Doordat de Kerkstraat een doorgaande weg is, werd deze gedurende de ontwikkeling van Boekel belangrijker in de ontsluiting van het dorp, maar nam ook de verkeersdruk op deze weg en daarmee het centrum van het dorp toe.

De voorzieningen aan de Kerkstraat profiteerden van deze drukte van het doorgaand verkeer. Op dit moment zijn de voorzieningen kleding- en schoenzaken, restaurants en cafés, een ijssalon, een supermarkt, drogist, apotheek, opticien, kapper, bloemenzaken. Daarmee vormt de Kerkstraat ook een belangrijke straat voor het halen van de niet-dagelijkse boodschappen en daarmee tevens een belangrijke ontmoetingsplek. De komst van de Randweg zal ervoor zorgen dat de verkeersintensiteit op de Kerkstraat aanzienlijk verlaagd gaat worden, wat kansen biedt voor de herinrichting van het openbaar gebied en het clusteren van voorzieningen.

### ST. AGATHAPLEIN

Doordat Boekel flink groeide vanaf de jaren '60 nam de verkeersintensiteit in het dorp toe. Tot '65 verliep de oost-westverbinding via de Wilhelminastraat en in '65 werd het St. Agathaplein aangelegd, met de Kennedystraat als oost-westverbinding. Met verdere toename van de verkeersintensiteit gedurende de jaren kwam al het verkeer kwam bijeen op de hoek van het Sint Agathaplein en daarom om de verkeersafwikkeling te verbeteren is in de jaren '80 een rotonde aangelegd.

De oost-westverbinding liep dwars over het Sint Agathaplein en deelde daarmee het plein op in twee delen. Aan het begin van de 21ste eeuw is de Kennedystraat omgelegd waarmee er meer pleinruimte werd vrijgespeeld voor andere doeleinden dan verkeer.

Ook rond het St. Agathaplein zijn een aantal voorzieningen gelegen en op dit moment wordt het Sint Agathaplein gebruikt voor evenementen, de weekmarkt en als overloopgebied voor parkeren. Doordat de Kennedystraat langs de zuidkant ligt en er weinig publiek aantrekkende functie in de noordwand van het plein zitten, wordt het plein buiten die evenementen nauwelijks gebruikt. De weg vormt een barrière tussen de winkels en de grote lege verdiepte plein ruimte.

De zuidwand van het plein zal de komende periode worden herontwikkeld, waardoor het plein met name visueel een impuls zal krijgen. Daarnaast wordt er woonprogramma toegevoegd en is er in de plint ruimte voor commerciële voorzieningen. Die ontwikkeling neemt ook een grotere parkeervraag met zich mee dan in de huidige situatie was ingepast. Hierdoor komt de verblijfsruimte op het plein onder druk te staan.

### **PARK & MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE**

In de noordwestelijke hoek van het Sint Agathaplein bevindt zich de multifunctionele accommodatie Nia Domo. De accommodatie is centraal gelegen tussen het plein en de (voormalige) basisschool De Regenboog en heeft haar gezicht gericht op zowel het St. Agathaplein als het park aan de achterzijde. Het park grenst aan de gemeentelijke begraafplaats en is een van de weinige grote open groene ruimtes die Boekel heeft. De met graffiti bekladde kiosk en de waarschuwing bij de jeu de boulesbaan laten echter zien dat de sociale controle in dit park gering is, waardoor men ruimte ervaart voor vandalisme. Meer sociale controle en een kwalitatieve impuls zullen helpen om het park tot een prettige verblijfsruimte nabij het centrum te maken.

De locatie van de voormalige basisschool en het bijbehorend skatebaantje die gesloopt zijn, bieden ruimte voor het ontwikkelen van woonprogramma voor verschillende doelgroepen die nabij het centrum en voorzieningen willen wonen.



*Kerkstraat Noord*



*Kerkstraat Noord*



Kerkstraat Noord



St. Agathaplein



Kerkstraat Noord



St. Agathaplein



MFA Nia Domo



Park



Park



Bakkerij aan park





Verzorgingshuis St. Petrus



Wit Gele Kruispad

## ZORGZONE

Het gebied ten oosten van de St. Agathakerk bestaat uit een bebouwingslint langs de Rutger van Herpenstraat en uit een cluster met zorggerelateerde functies. Zo liggen hier verzorgingsstehuis Sint Petrus en gestapelde woningbouw voor ouderen aan de Kapelstraat. In de Burgtstraat liggen een aantal zorgwoningen en de Sint Petrus kapel, die niet meer in gebruik is. In de toekomst is hier ruimte voor een horecaondernemer en verdichting van het woningbouwprogramma met oog op de toenemende zorgopgave als gevolg van de vergrijzing.

Het gebied kent een groene opzet, maar dat is voornamelijk kijk-groen. Het groene tapijt dat rond de individuele gebouwen ligt is namelijk niet toegankelijk voor bijvoorbeeld wandelaars. Daardoor reikt het groen tot aan het dorpscentrum, maar zijn er geen verbindingen richting het buitengebied. Dat zorgt ervoor dat er in de zorgzone weinig beweging is, anders dan bestemmingsverkeer.

De Sint Agathakerk die de entree van het gebied markeert is nog in gebruik. Door de kerk met haar voeten op het plein te zetten en haar kop in de groene zorgzone, ontstaat er een verbinding tussen deze gebieden waardoor beide gebieden beter toegankelijk worden.



Burgtstraat



Burgtstraat



Sint Agathakerk



Wilhelminastraat



Braakliggend terrein aan Wilhelminastraat

## **BEDRIJVENZONE**

Aan de noordkant van het centrum bevindt zich een bedrijventerrein, genaamd de Vlonder. De overgang tussen centrum en het bedrijventerrein wordt gemaakt in de Wilhelminastraat, tevens een van de oudste linten van Boekel. Aan de Zuidkant van de Wilhelminastraat is nog karakteristieke lintbebouwing uit de eerste helft van de 20ste eeuw te vinden.

De bebouwing in het gebied aan de noordkant van de Wilhelminastraat is veel grootschaliger dan de woningbouw in het centrum. De schaal en maat is aangepast op hedendaagse bedrijfsactiviteiten.

Een toekomstige ontwikkeling op het braakliggend terrein aan de Wilhelminastraat en de herontwikkeling van verrommelde particuliere terreinen zal de overgang in schaal en maat van het kleinschalige centrum naar het grootschalige bedrijventerrein moeten verzachten.



# 4

## SWOT

### STERKTEN (S)

- Boekel heeft de identiteit van boodschappendorp vanwege het grote aanbod aan voorzieningen.
- Boekel is een levendig dorp met een grote mate van sociale cohesie. Er is een rijk verenigingsleven en er worden veel evenementen georganiseerd door vrijwilligers.
- Boekel heeft een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, zoals de molen, het oude raadhuis en de kerk.
- Boekel heeft één duidelijk centraal plein dat fungeert als dorpshart en waar evenementen georganiseerd worden.
- Door de organische ontwikkeling van het dorp is de hiërarchie in de verkeerstructuur duidelijk herkenbaar.
- Toekomstige ontwikkelingen maken het dorp aantrekkelijker voor jonge mensen.
- Er is veel groen.

### KANSEN (O)

- Als gevolg van de aanleg van de Randweg zal de Kerkstraat minder door doorgaand verkeer gebruikt worden.
- Verblijfskwaliteit toevoegen door middel van een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte (met groen).
- Vrijkomende locaties kunnen worden ingezet voor realisatie van woningtypen passend bij de behoefte. ((zorg)woningen voor ouderen, starterswoningen e.d.)
- Nieuwe invulling voor de kerk is mogelijk in overleg met het kerkbestuur. Hierdoor kan de kerk (weer) een grotere betekenis binnen het dorp krijgen.
- Herontwikkeling van de Zuidwand zal impuls geven aan het St. Agathaplein.
- Verplaatsing van enkele winkels van de Kerkstraat naar de Zuidwand biedt ruimte voor herprogrammering in de Kerkstraat.
- De noordwand St. Agathaplein heeft een goede bezonning voor horeca met terrassen.
- Sloop van de Regenboog biedt ruimte voor het creëren van een nieuwe overgang tussen wonen en detailhandel.
- Ruimte vrijspelen voor het functioneren van de molen, mogelijk in combinatie met een park.
- Er is ruimte voor het ontwikkelen van woon-werkkavels met lichte bedrijvigheid of bedrijfsverzamel-/ verenigingsgebouw.



### **ZWAKTEN (W)**

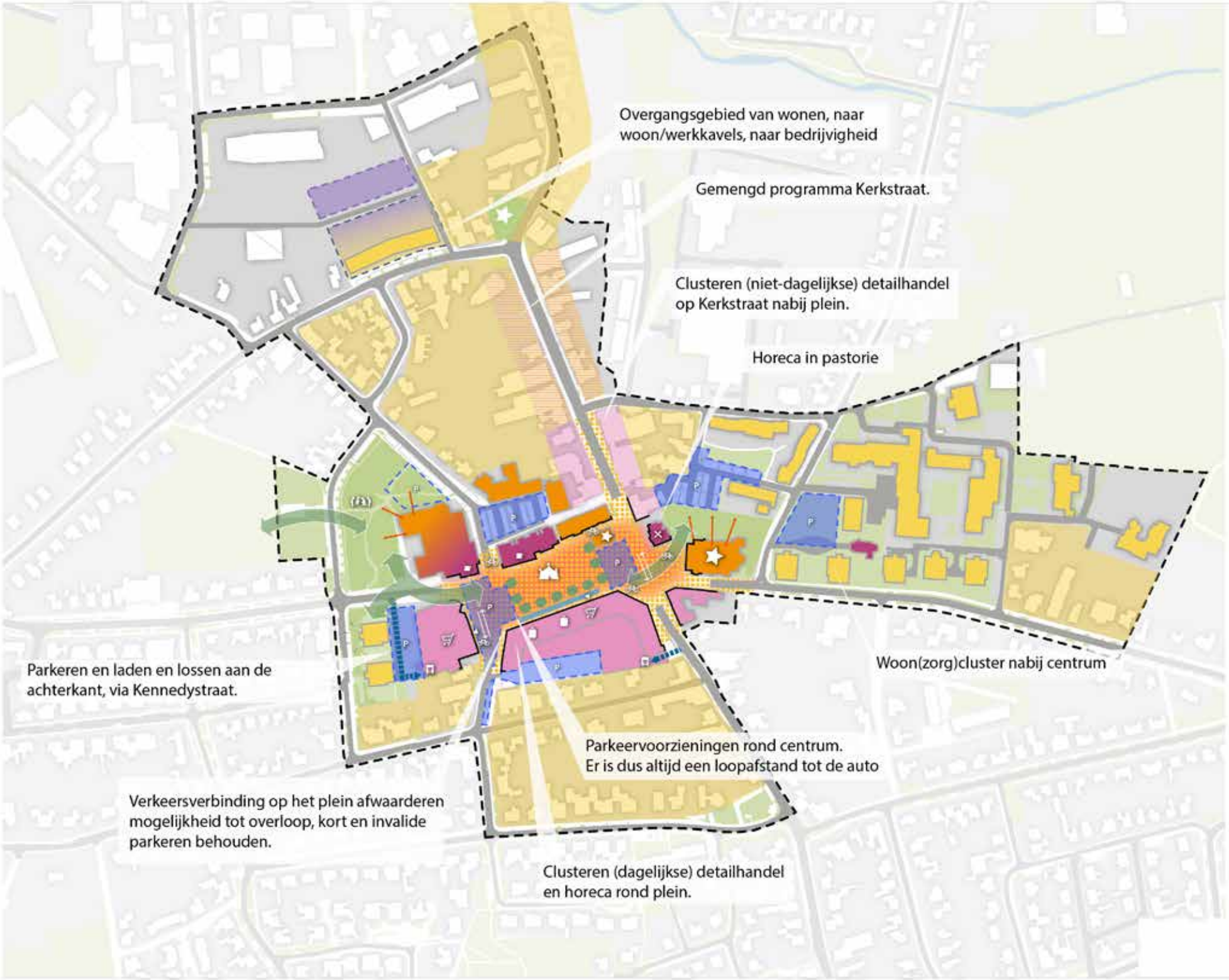
- Molen is belangrijk historisch herkenningspunt, maar draait niet.
- Het St. Agathaplein is niet aantrekkelijk om te verblijven.
- Autoverkeer en parkeren domineert het centrum.
- Loopafstanden tussen voorzieningen zijn relatief groot.
- Verkeersveiligheid voor met name fietsers en schoolgaande kinderen is niet optimaal
- Het voorzieningenaanbod is verspreid over de Kerkstraat en het St. Agathaplein, wat zorgt voor grote(re) loopafstanden tussen de voorzieningen..
- Enkele particuliere terreinen zijn behoorlijk verouderd/verrommeld.
- Ontsluiting bedrijventerrein kan beter

### **BEDREIGINGEN (T)**

- De bevolking van Boekel gaat de komende jaren flink vergrijzen.
- Het clusteren van met name de supermarkten rond het St. Agathaplein brengt een enorme parkeervraag met zich mee.
- Winkels in Kerkstraat hebben weinig aanloop
- Medewerking van particulieren is noodzakelijk
- Ruimte voor de auto domineert het centrum.
- OV verbindingen zijn met name met het oog op vergrijzing niet optimaal.
- Er is onzekerheid over de invulling van de kerk.
- Bedrijvigheid nabij centrum heeft mogelijk nadelige effecten op de leefkwaliteit.

LEGENDA

-  Bebouwing
-  Privé terrein
-  Wegen
-  Water
-  Groen
-  Bomen
-  Park
-  Maatschappelijk programma
-  Detailhandel
-  Supermarkt
-  Horeca
-  Connectie met groene plek
-  Parkeren
-  Shared space/plein
-  Verbindend groen
-  Historisch waardevol element
-  Fietsenstalling
-  Laden en lossen
-  Speelplek
-  Gemeencht programma



Overgangsgebied van wonen, naar woon/werkkavels, naar bedrijvigheid

Gemeencht programma Kerkstraat.

Clusteren (niet-dagelijkse) detailhandel op Kerkstraat nabij plein.

Horeca in pastorie

Woon(zorg)cluster nabij centrum

Parkeren en laden en lossen aan de achterkant, via Kennedystraat.

Parkeervoorzieningen rond centrum. Er is dus altijd een loopafstand tot de auto

Verkeersverbinding op het plein afwaarderen mogelijkheid tot overloop, kort en invalide parkeren behouden.

Clusteren (dagelijkse) detailhandel en horeca rond plein.



# 5

## VISIE CENTRUM BOEKEL

De visie voor centrum Boekel bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een visie voor het gehele plangebied op hoofdlijnen. Het tweede deel is een verdieping op het gebied rond het St. Agathaplein, waarbij op schetsniveau is gestudeerd op de mogelijke toekomstige inrichting van het plein en haar omgeving. Deze visie is nadrukkelijk geen blauwdruk, maar een leidraad voor toekomstige ontwikkelingen in het centrum. Daarbij worden in deze visie uitspraken gedaan over inrichtingsprincipes en-keuzes die zijn besproken met de klankbordgroep en raad.

### WONEN VOOR ALLE DOELGROEPEN

Uit de prognosecijfers(2017) van de bevolkingsgroei en demografische opbouw blijkt dat er de komende jaren behoefte is aan circa 600 extra woningen in Boekel. Hoewel nu het grootste aandeel van de woningvoorraad bestaat uit grotere grondgebonden koophuizen, is er in de toekomst meer behoefte aan kleinere levensloopbestendige woningen en bijzondere woonvormen. Langs de Rutger van Herpenstraat en aan de Raadstraat komen als gevolg van sloop locaties vrij die geschikt zijn voor het toevoegen van woningbouw, nabij het comfort van de voorzieningen die het centrum biedt.

### VOORZIENINGEN AANBOD OP PEIL

Het aantal vierkante meter detailhandel voor niet-dagelijkse boodschappen zal de komende jaren gaan dalen. Dat betekent dat met name de winkels die niet

in de directe nabijheid van de dagelijkse behoefte zitten minder aanloop zullen hebben. De beleving, comfort en toegevoegde waarde van het fysiek winkelen worden steeds belangrijker en daarom is met name het clusteren winkels en het creëren van een goed verblijfsklimaat een belangrijke opgave.

De Kerkstraat zal echter op den duur gaan verkleuren van een straat met een mix aan functies naar een karakteristiek woonstraat, met minder verkeer en een prettiger verblijfsklimaat.

### PRETTIG VERBLIJVEN IN HET CENTRUM

Om een verblijfsruimte in het centrum te kunnen creëren is het van belang dat er ook ruimte komt om te kunnen verblijven. De ruimte op het St. Agathaplein wordt nu grotendeels gebruikt voor infrastructuur en parkeren. Een belangrijke opgave voor het creëren van een aantrekkelijk centrum is dus het creëren van ruimte voor verblijf en groen op het plein.

Historisch waardevolle bebouwing kan daarnaast worden ingezet om de identiteit van Boekel te versterken. De invulling van deze karakteristieke gebouwen, zoals de kerk en de pastorie, kan op den duur wijzigen worden tot een voor eenieder toegankelijk programma. Deze gebouwen inbedden in een goed ingerichte openbare ruimte, biedt kansen voor het verbeteren van het verblijfsklimaat.

Daarnaast is een clustering van horeca en detailhandel rond het St. Agathaplein een logische keuze, omdat dit kwaliteit toevoegt aan de beleving van het winkelen. Daarbij is de Noordwand op het gebied van bezonning gunstig gelegen voor het exploiteren van terrassen en in geval van evenementen zijn horecaondernemers in de buurt.

Een groene aankleding van de openbare ruimte zorgt niet alleen voor een mooiere openbare ruimte, maar heeft ook voordelen op het gebied van hitte-stress en klimaat adaptie. De gevolgen van de klimaatverandering zijn steeds vaker merkbaar en resulteren in hevige regenbuien en extreme temperaturen. De toevoeging van groen en water zorgt voor een meer geleidelijke afvoer van regenwater en heeft een verkoelend effect.

Ook het park achter Nia Domo kan aan de hand van een kwaliteitsimpuls een grotere betekenis gaan spelen in het dorp.

### **VERKEERSVEILIGHEID**

Met de komst van de Randweg verandert de verkeersafwikkeling in het centrum. Dat biedt mogelijkheden om ook de parkeergewinning aan te pakken. Om meer ruimte op het St. Agathaplein te krijgen voor verblijf, wordt de Oost-Westverbinding afgewaardeerd en minder aantrekkelijk. Daarnaast

wordt het parkeren zo veel mogelijk van het plein af georganiseerd.

Bij de herinrichting van het openbaar gebied zijn de routes van schoolgaande kinderen en laden en lossen van met name post- en pakketdiensten belangrijke aandachtspunten.

### **STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT**

Belangrijke uitgangspunten voor het ontwerp vormden het deels autovrij maken van het plein en daarmee ruimte creëren voor verblijf. Het plein krijgt een duidelijke focus als de plek voor detailhandel, horeca en evenementen en rondom het plein is er een schil van parkeerterreinen voorzien om de parkeervraag die voortkomt uit zowel de clustering van voorzieningen als de verdichting van wonen op te vangen.

Het plein bestaat uit drie eenvoudige ruimtelijke elementen op één tapijt: De parkeerkoffers, het (evenementen)plein en de slinger waarmee de parkeerkoffers ontsloten worden. Die drie ruimtelijke elementen zijn omringd door enerzijds de winkelwand (zuid- en westkant) en anderzijds de horecawand (noord- en oostkant).

De winkelwand is opgezet volgens het haltermodel, waarbij twee grote trekkers van dagelijkse boodschappen aan de uiteindes zijn gepositioneerd.

Tussen de twee grote trekkers ontstaat een loopbeweging, waardoor de minder grote winkeliers in het midden ook aanloop hebben. Tussen de twee grote trekkers is een breed functioneel voetpad gelegen dat ruimte biedt aan het winkelend publiek.

De weg tussen de twee parkeerkoffers en de verbinding tussen oost en west maakt een slingerbeweging. Door de bochten wordt doorgaand verkeer ontmoedigd en zijn de winkels en horeca bereikbaar. Ook in materialisatie zal duidelijk worden dat deze weg in hierarchie minder belangrijk is geworden.

Aan de noordkant van het plein is ruimte voor horeca in de plint. Dit autovrije en zonnige deel van het plein is een prettige groene, verblijfs- en ontmoetingsruimte. Hier is een ontspannen sfeer met bankjes, groen- en waterelementen.

Ook de St. Agathakerk krijgt opnieuw haar adres aan het plein doordat de bestrating wordt doorgetrokken. Daardoor ontstaat er een shared space, op het deel van de Kerkstraat ter hoogte van het St. Agathaplein waar auto's te gast zijn. Zo wordt het duidelijk dat men zich in het centrum bevindt.

Deze elementen tezamen maken het St. Agathaplein tot een aangenaam, functioneel en toekomstbestendig plein.



## INRICHTINGSPRINCIPES

### Verkeersveiligheid

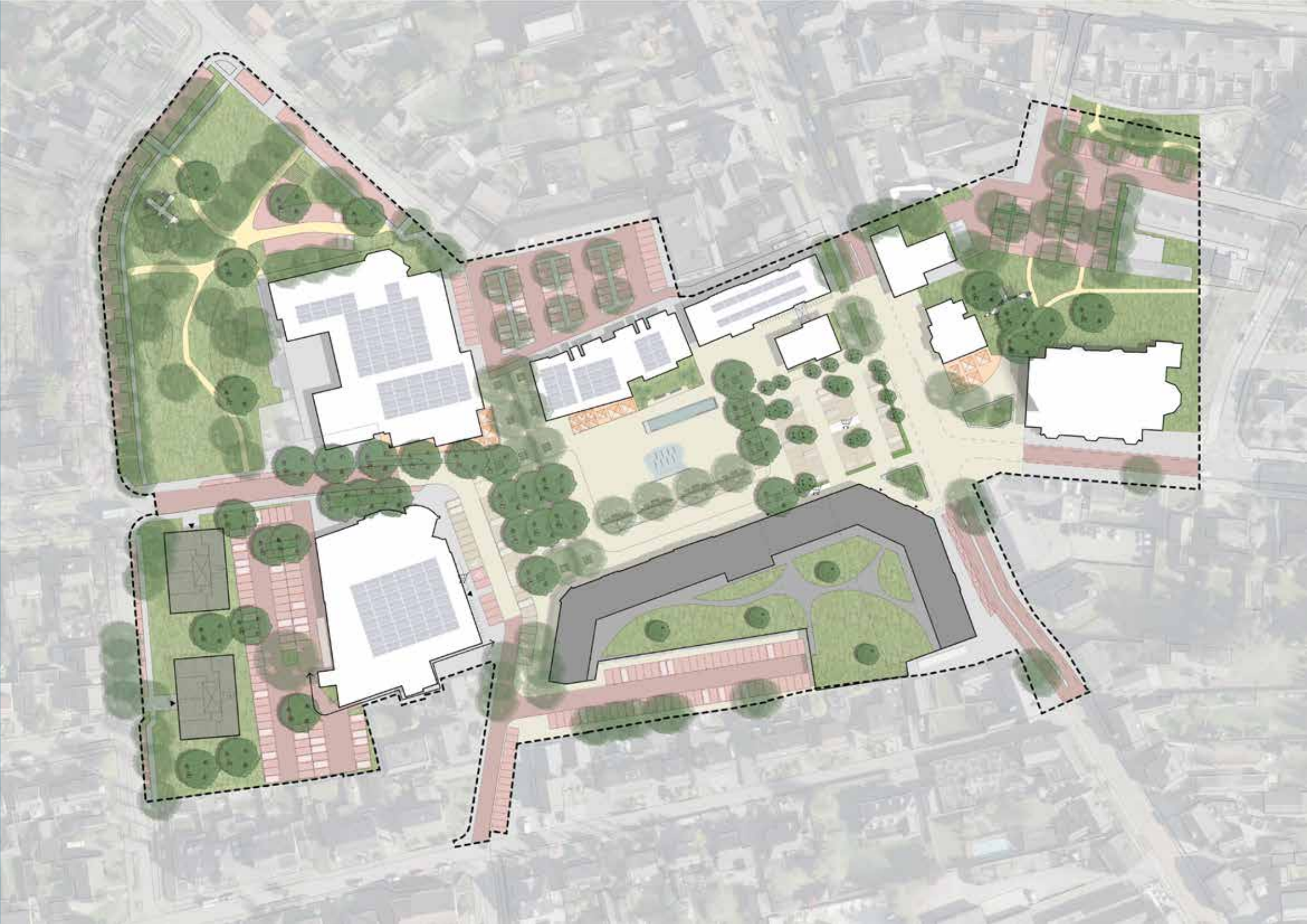
- De slinger: Afwaarderen oost-westverbinding door bochten
- Twee kort-parkeerkoffers op plein, lang parkeren daar omheen
- Plein en kerk op één tapijt, auto's Kerkstraat "te gast"
- Verkeersverbinding voor fietsers en voetgangers over plein
- Grote laad & los activiteiten in zijstraten, busjes en pakketdiensten op plein

### Prettig verblijf in het centrum (groen en inrichting)

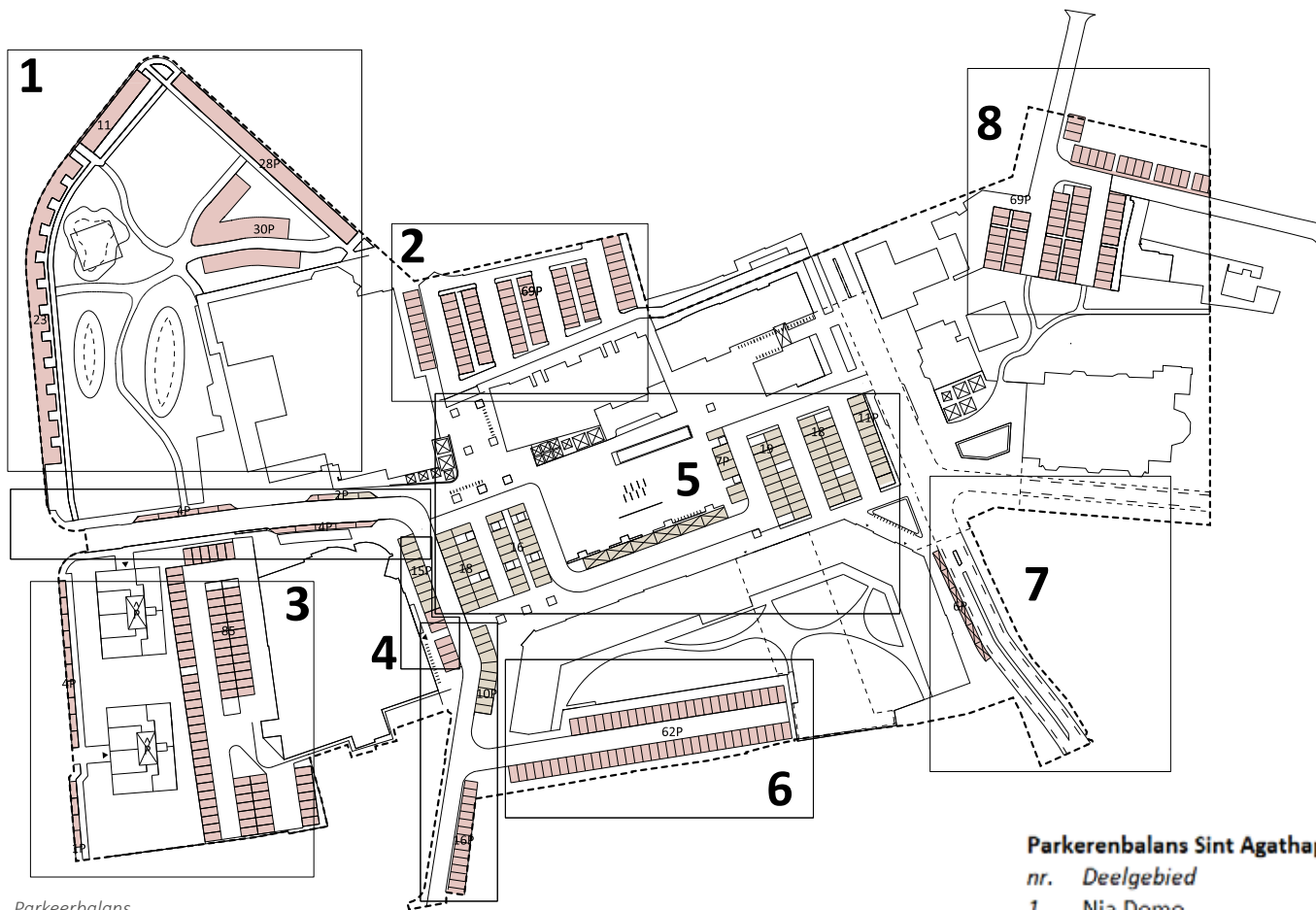
- Ruimte voor evenementen op het plein
- In de toekomst functieverandering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen
- Behoud van zoveel mogelijk bestaande en toevoeging van nieuwe bomen en groen op het plein
- Watelement en speelvoorzieningen op plein

### Aantrekkelijk wonen voor alle doelgroepen

- Woonprogramma op de Regenbooglocatie, met mogelijkheid voor zorgfuncties in de plint (parkeren op eigen terrein)
- Kwalitatieve opwaardering van het park achter Nia Domo
- De Kerkstraat blijft een gemengde straat, waarbij niet-dagelijkse detailhandel wordt geclusterd nabij het St. Agathaplein
- Woon(zorg)cluster rond verzorgingstehuis St. Petrus







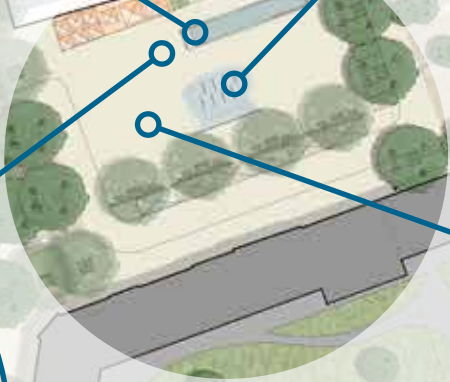
Parkeerbalans

## PARKEREN

Boekel kent een forse parkeeropgave door de clustering van het voorzieningenaanbod rond het St. Agathaplein. Voor het winkelpubliek biedt het plein ruimte voor twee parkeerkeffers waar men kort kan parkeren tijdens het boodschappen doen. De parkeerkeffers zijn met elkaar verbonden via de Slinger. Voor de parkeervraag voor lang(er) parkeren, zoals bijv. van bewoners die in het centrum wonen, is ruimte rond het St. Agathaplein.

In de hiernaast weergegeven afbeelding is inzichtelijk gemaakt hoeveel ruimte nodig is om de bestaande parkeervraag en de toevoeging daarop (als gevolg van de realisatie van de Zuidwand) in te passen. Daarbij is de parkeervraag berekend conform de CROW normering. Op piekmomenten is parkeren op het plein ook mogelijk.

Parkerenbalans Sint Agathaplein		BESTAANDE SITUATIE	ONTWERP SITUATIE
nr.	Deelgebied		parkeerplaatsen
1	Nia Domo	92	92
2	St. Jansplein	69	69
3	Regenboog locatie	5	90
4	Buskensstraat	59	51
5	Sint Agathaplein	48	99
6	Achter de Zuidwand	0	62
7	Kerkstraat	6	6
8	Wit Gele Kruispad	67	67
	<b>totaal</b>	<b>346</b>	<b>536</b>







Watelement plein (Bron: Fonteinopmaat.nl)

### **ST. AGATHAPLEIN**

Het St. Agathaplein is het centrum van het dorp waar ook het sociaal leven plaatsvindt. Het is daarom belangrijk dat hier in de toekomst ruimte voor evenementen blijft en dat het plein een prettig verblijfsklimaat heeft.

De toevoeging van een watelement of fontein zorgt niet alleen voor spel en vertier voor de kleintjes, maar heeft ook een verkoelend effect op hete zomerdagen. Daarbij is het van belang dat het watelement geen obstakel vormt waardoor de ruimte voor evenementen beperkt wordt.





Sociale interactie in het park (Bron: NRC.nl)

## **PARK**

Boekel heeft maar één park. In de huidige situatie wordt het park nauwelijks gebruikt en de staat is slecht. Gebrek aan sociale controle zorgt ervoor dat dit geen fijne verblijfsplek is. Het park heeft dus een kwalitatieve impuls nodig.

Door het toevoegen van woonprogramma rond het park ontstaat er meer behoefte aan openbaar groen en zal het park ook meer gebruikt gaan worden. Het park biedt ruimte aan speelvoorzieningen voor kinderen en ruimte voor andere sociale activiteiten zoals jeu de boules.

Daarnaast is er ook de mogelijkheid om in de plint van het woonprogramma op De Regenbooglocatie zorggerelateerde functies toe te voegen voor een betere spreiding van de zorgvoorzieningen.



St. Agathaplein (bron: boekel.nl)

# 6

## SLOT

Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen in een intensief proces waaraan een klankbordgroep en ook de gemeenteraad actief heeft deel genomen.

Het eindresultaat daarvan is een document waarin een aantal keuzes zijn gemaakt, die de richting bepalen voor de toekomst. De gemeente zal dit document de komende jaren dan ook gaan gebruiken als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen.

In de toekomst wil eenieder prettig kunnen wonen en verblijven in Boekel, omdat er voldoende woningen zijn voor alle doelgroepen, de openbare ruimte aantrekkelijk is ingericht, er voldoende voorzieningen zijn en Boekel verkeersveilig is ingericht.



---

**Vestiging Oosterhout**

Beneluxweg 125  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout  
+31 (0) 162 487 500

[info@croonenburo5.com](mailto:info@croonenburo5.com)

**Vestiging Maastricht**

Wim Duisenbergplantsoen 21  
Postbus 959  
6200 AZ Maastricht  
+31 (0) 43 325 32 23

[www.croonenburo5.com](http://www.croonenburo5.com)