

LOCATIE NIA DOMO, PARK EN REGENBOOG, BOEKEL

Verdiepende studie | Faserapportage september 2026

BOEKE WORDT NOG LEKKERDER.

**LOCATIE NIA DOMO,
PARK EN REGENBOOG**

**Verdiepende studie
faserapportage september 2026**

in opdracht van

Gemeente Boekel
St. Agathaplein 2
5427 AB Boekel
(0492) 326800



studie door

AtelierU
Jan van Lieshoutstraat 25
5611 EE Eindhoven
+31 (0)40 246 27 28



Architecten|en|en
Jan van Lieshoutstraat 25
5611 EE Eindhoven
+31 (0)40 246 27 28



Inleiding

Dit document beschrijft de eerste fase van de verdiepende studie naar de nieuwe locatie voor Nia Domo en een kindcentrum in het centrum van Boekel.

Deze eerste fase is vooral analytisch ingestoken, zonder uitgesproken ontwerp-afslagen te maken, met als doel om een zo open mogelijke blik te houden op de resultaten van de analyse en de input vanuit de dialoog met belanghebbenden. Dit open vizier helpt ons om tot een gedragen studie te komen.

De opgave is uitgevoerd door de combinatie van Atelier U, architecten|en|en en Vitruvius bouwkosten advies. Deze combinatie brengt ervaring op het gebied van stedenbouwkundige inpassingen samen met een ruime kennis en ervaring met Multifunctionele accommodaties (MFA) en kindcentra van architecten|en|en.

Een belangrijke waarde in ons werk is een studie die past bij de drie peilers voor een succesvol plan:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Financiële haalbaarheid
- Programma

In deze eerste fase zijn de onderdelen ruimtelijke kwaliteit en programma met elkaar verbonden. Financiële haalbaarheid zal later worden bekeken, parallel aan de eerste verkennende studies.

Inhoud

- 1 kader**
uitgangspunten opgave
werkwijze
- 2 verkenning**
ruimtelijke analyse
gesprekken met vakexperts
- 3 bevindingen**
kwaliteiten
ontwerpkansen
- 4 dialoog**
inloopbijeenkomst omgeving
gesprekken belanghebbenden
- 5 conclusie**
conclusie eerste fase
vervolgstappen

01

kader

uitgangspunten opgave
werkwijze

Uitgangspunten opgave

De studie richt zich op de huidige locatie van Nia Domo, het park en de voormalige Regenboog locatie, de tussengelegen Kennedystraat is ook deel van de studie.

In de verdiepende studie zullen we ook breder kijken naar de omgeving en de afstemming met het centrumplan van Boekel. Dit is aangegeven met de gestippelde cirkel.

Het nieuwe programma dient conform het raadsbesluit d.d. 11-12-2025 in ieder geval te bestaan uit:

- Kindcentrum met school en opvang
- Multifunctionele accommodatie met nader uit te werken programma, vervangende nieuwbouw voor Nia Domo
- Vernieuwing en opwaardering van het bestaande park
- Parkeren aansluitend bij de parkeerbehoefte centrumbreed
- Toevoeging van wonen en/of zorgfuncties.

Een belangrijke toevoeging aan de uitgangspunten voor de opgave betreft de positionering van het kindcentrum. In de raadsvergadering d.d. 2 juli 2026 is vastgesteld dat in deze verdiepende studie de voormalige Regenboog-locatie als beoogde locatie voor onderwijs en opvang wordt gehanteerd, met als doelstelling dat het kindcentrum separaat van en sneller dan de MFA kan worden gerealiseerd.



Werkwijze opgave

Mensen reageren sterker op beelden dan op abstracte analyses. Wij schetsen om te spreken en spreken om te kunnen schetsen. Daarom zetten wij ontwerp vanaf het begin in als middel om ideeën tastbaar te maken en het gesprek te voeren. Hierdoor ontstaat een iteratief en transparant proces waarin keuzes niet alleen worden gemaakt, maar ook worden begrepen en gedragen.

Analyse en ontwerp lopen parallel in één proces waarin schetsen, gesprekken en toetsen elkaar continu versterken.

Deze aanpak:

- maakt belangen zichtbaar;
- brengt consequenties voor procedures (omgevingsplan / BOPA) vroegtijdig in beeld;
- versnelt begrip en besluitvorming;
- helpt om abstracte vragen over gebruik, beheer en kosten concreet te maken.

Dit sluit goed aan bij een opgave waarin MFA, onderwijs, en park onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Naast ontwerpkeuzes kijken we ook naar de impact voor de exploitatie, bijvoorbeeld op het gebied van: scenario's voor beheer (gemeentelijk / stichting / hybride); indicatie gedeeld gebruik (avond/weekend); gevolgen voor kosten en ruimtegebruik.

Wij zien voor deze opgave een gefaseerde aanpak in 4 stappen met duidelijke terugkoppel en beslismomenten.

Producten:

Het is belangrijk om mensen goed mee te kunnen nemen in de ontwerpvisie, de producten spelen daar een belangrijke rol in als de visuele vertaling van onze ideeën. Kaarten en tekeningen spelen hierin een cruciale rol, maar om ook te helpen bij de verbeelding ondersteunen we onze ideeën met artist impressions. Zonder al belangrijke uitspraken te doen over uitstraling of architectuur kunnen we zo toch een beeld geven van het plan.

02

verkenning

ruimtelijke analyse
gesprekken met vakexperts





Kenmerkende benamingen



Bebouwing en morfologie



Cijfers geven de locaties van de foto's op de volgende pagina

Bebouwing en morfologie

De locatie ligt op een overgang tussen de hogere bebouwing in het centrum van Boekel en de meer dorpse woonbebouwing daaromheen. Deze twee sferen typeren zich door:

Bebouwing centrum Boekel

Bebouwing van 3-5 bouwlagen, met overwegend commerciële of maatschappelijke functies in de plint. Op de verdiepingen bevinden zich voornamelijk appartementen en, in mindere mate, werkfuncties. De bebouwing is relatief hoog voor een dorp van deze schaal en is daarmee als structuur kenmerkend voor het centrum van Boekel. De bebouwing in het centrum van Boekel is overwegend uitgevoerd in metselwerk.

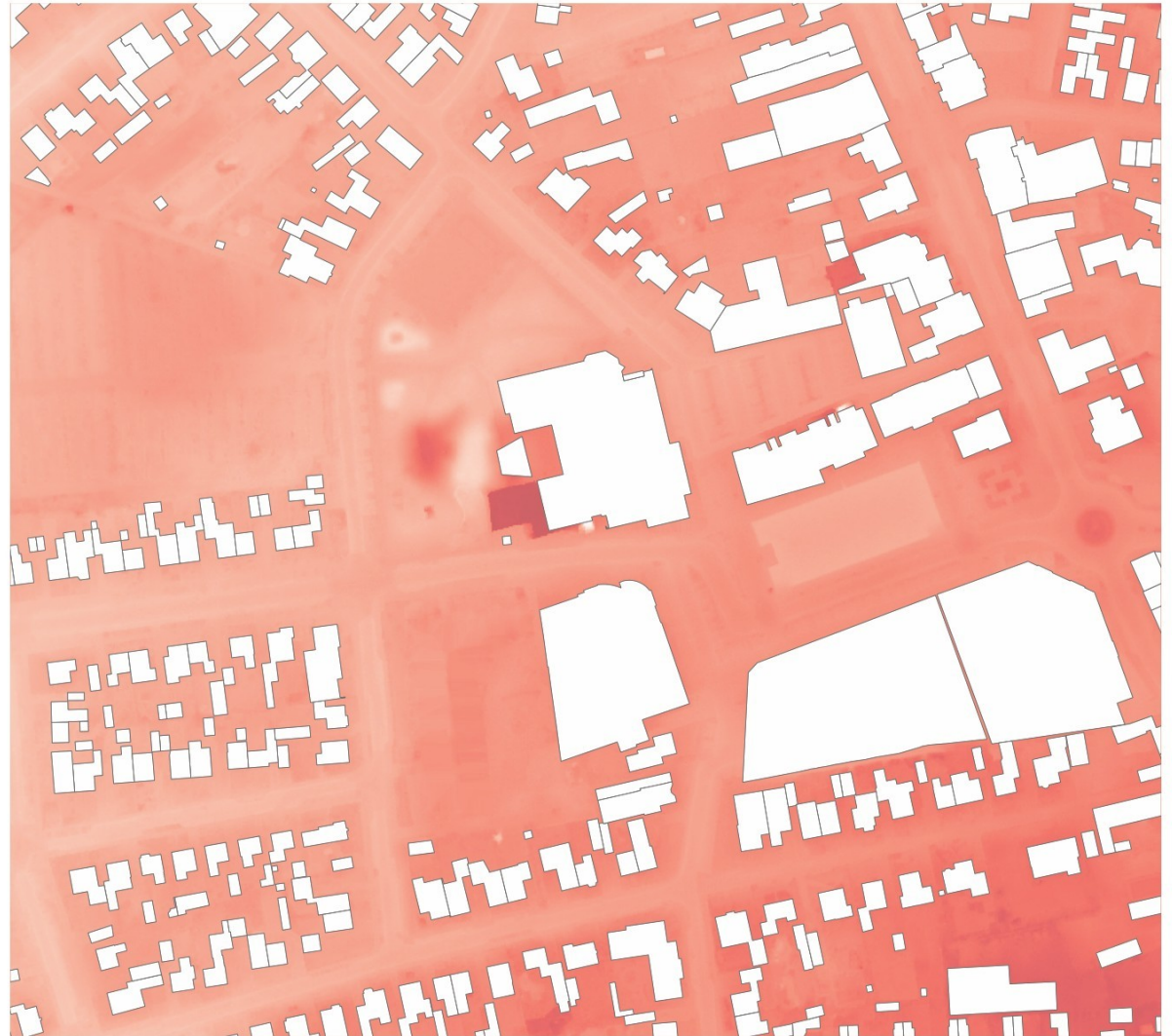
Bebouwing dorp Boekel

De dorpse woonbebouwing van Boekel kenmerkt zich door vrijstaande woningen of twee-kappers, overwegend met hellende daken en incidentieel gekoppeld door bergingen / garages. De woonbebouwing wisselt in uitstraling, maar is overwegend uitgevoerd in metselwerk.



Hoogteverloop

De hoogteverschillen in het centrum van Boekel zijn beperkt, met een maximale hoogte van 17.2 meter en een minimale hoogte van 15.2 meter boven N.A.P.. Opvallend is dat beide punten in het park achter Nia Domo liggen, dit zijn artificieel aangebrachte hoogteverschillen, namelijk het terras gekoppeld aan Nia Domo en een bestaande laagte tussen de bomen in het park.



Groen en bomen



Cijfers geven de locaties van de foto's op de volgende pagina

Groen en bomen

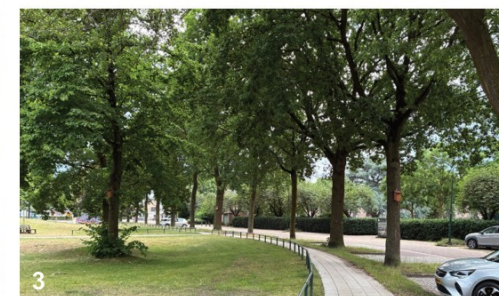
Samen met de begraafplaats vormt het huidige park de belangrijkste groenplek van omvang in het centrum van Boekel. Het groen van het bestaande park bestaat hoofdzakelijk uit een combinatie van laagbegroeiing, grassen, haagjes en grote bomen.

In de analysefase heeft er een eerste verkennend gesprek plaatsgevonden met de afdeling groen van de gemeente Boekel. In dit overleg zijn randvoorwaarden meegegeven voor de verdiepende studie:

Behoud zo veel mogelijk van de bestaande bomen. Een aantal bomen en boomstructuren is hierbij als waardevol of monumentaal aangemerkt:

- Twee bomen op het terrein van de Regenboog, achter de Plus, zijn monumentaal. (1)
- In het park staat een “corona-herdenkboom”. Deze boom is nog niet zo oud en zou eventueel verplaatst kunnen worden. De boom zal een waardevolle status krijgen met de herziening van de beschermde bomenkaart. (2)
- De bomenrij aan de Raadstraat is een zeer waardevolle structuur. (3)
- Bij eventueel verwijderen van bomen denk dan aan herplant op een andere plek in het nieuwe park. (4)
- Direct naast Nia Domo, aan de Kennedystraat, staat een grote eikenboom. (5)

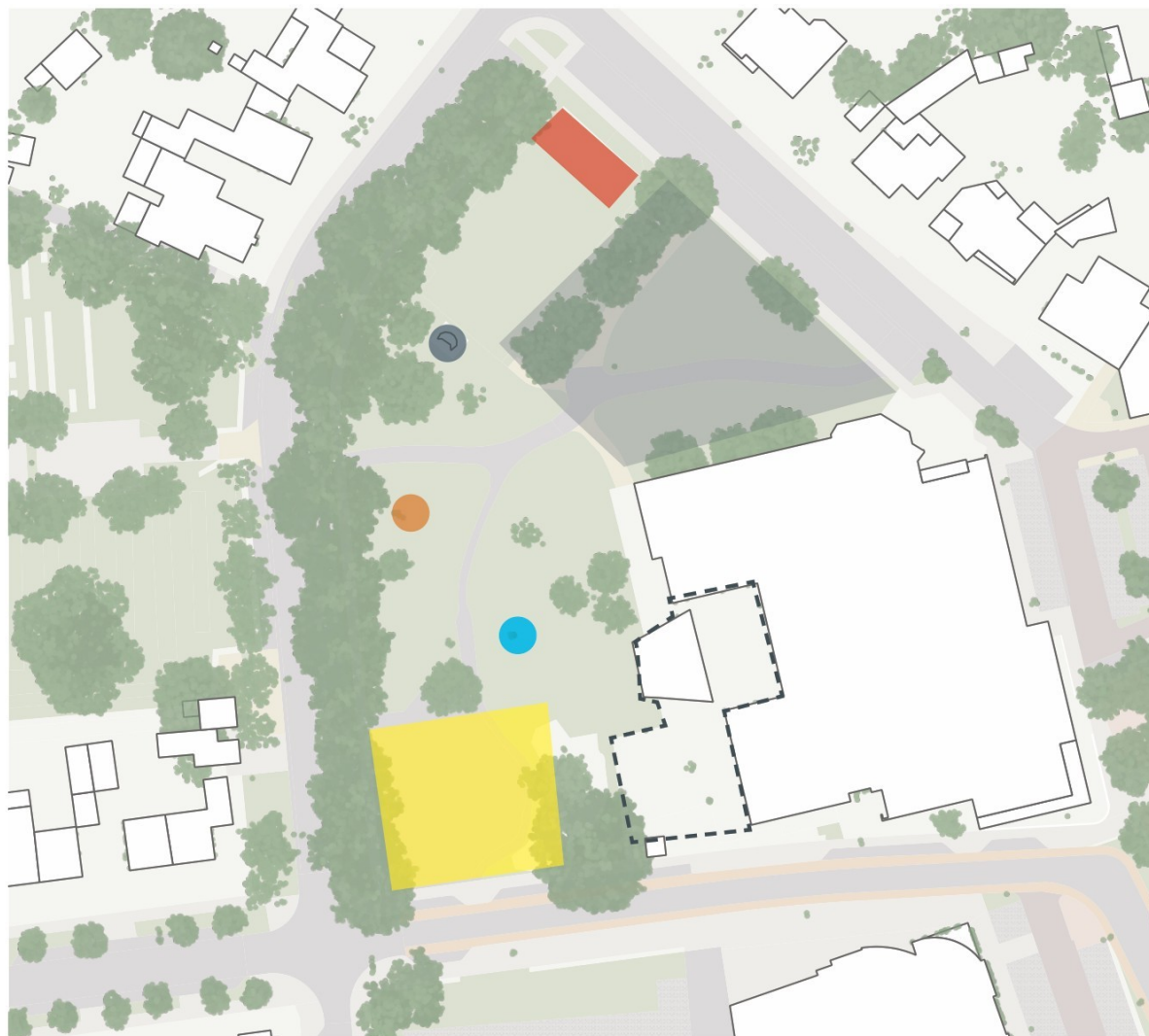
De doelstelling vanuit groen is om het park te transformeren naar een groene, koele en aantrekkelijke verblijfsplek in het centrum, waarin bestaande groene kwaliteiten zoveel mogelijk worden behouden en versterkt. Het park biedt ruimte voor ontmoeting, spelen en recreatie en wordt beter verbonden met het centrum, de begraafplaats en omliggende functies, waarbij ook kansen voor een relatie met de horeca worden benut.



Indeling park

De indeling van het park kent een aantal verschillende onderdelen. Deze onderdelen geven samen de verblijfswaarde aan het park, maar laten ook zien dat de totale visie op het gebruiksdoel van het park troebel is. De volgende elementen zijn er te vinden en zijn aangegeven op de kaart:

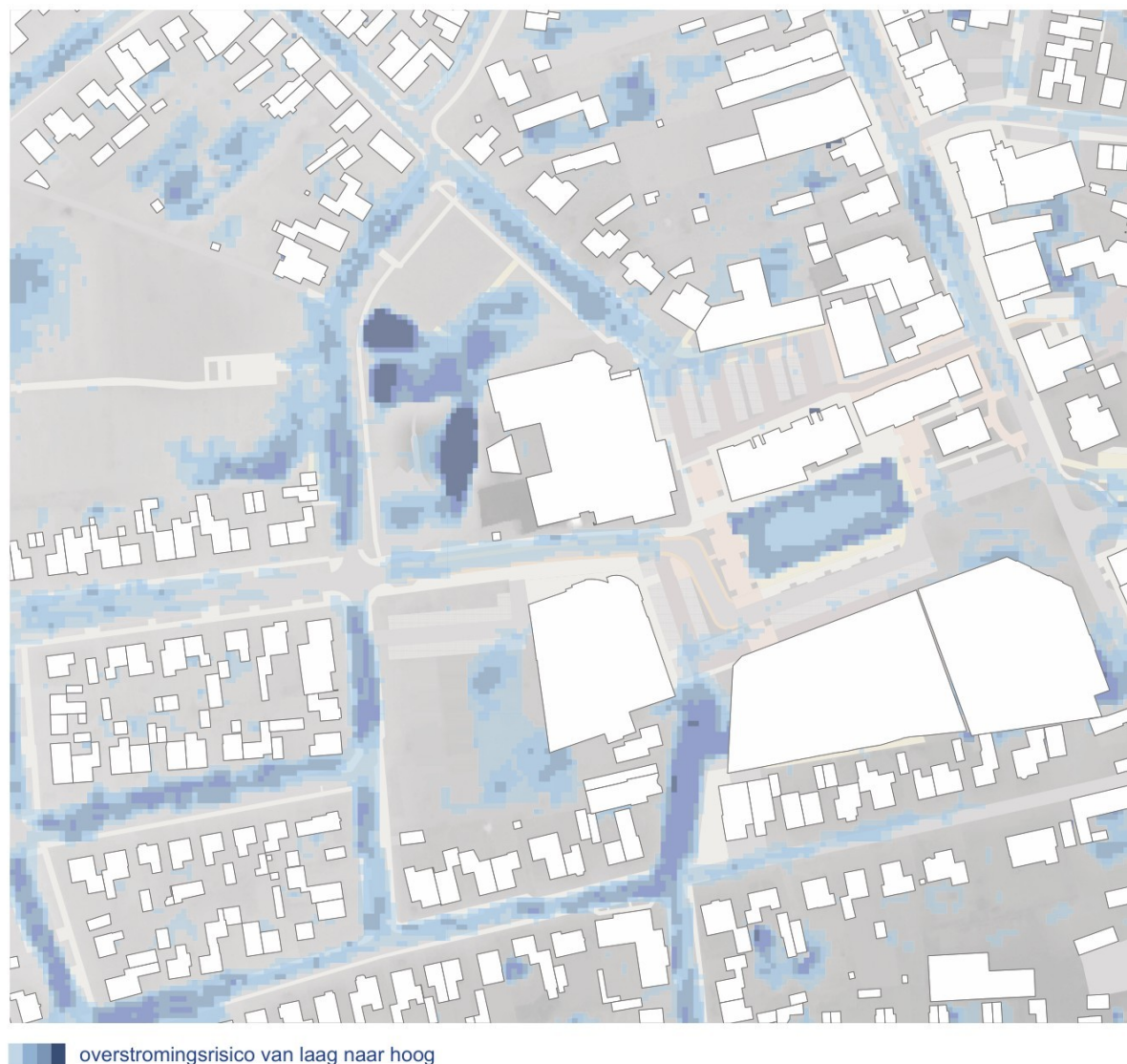
-  skatebaan bestaande uit grinding rail, half-pipe, gecombineerde ramp element en kleine kickstand met quarter pipe. dit onderdeel is geasfalteerd en bevat geen zitgelegenheden.
-  petanquebaan met twee bankjes v.z.v. halfverharding.
-  pad gebruikt als verlengstuk parkeervoorziening, pad is geasfalteerd, parkeren in het gras
-  schutsboom op groene heuvel
-  ronde bank om gedenkboom
-  betonnen ontmoetingsobject met zitplekken
-  eigen terrein Nia Domo, met verhoogd terreindeel met groen en bestrating. voorzien van hekwerk aan de randen met het park.



Wateroverlast en -berging

Op basis van de Atlas van de Leefomgeving is het risico op overstroming inzichtelijk gemaakt. Dit is weergegeven op de kaart hiernaast. De donkere vlekken geven het meeste risico op overstroming bij een piekbui. Deze data is gebaseerd op de hoogte en verharding en is dus goed te relateren aan de hoogtekaart.

Tijdens de analysefase heeft er een verkennend gesprek plaatsgevonden met de adviseur water van de gemeente Boekel. In dit overleg is naar voren gekomen dat er op dit moment geen grote waterproblematiek is in het centrum van Boekel of het park.



Waterberging

In het gesprek met de adviseur water van de gemeente Boekel is duidelijk geworden hoe de waterberging is georganiseerd in het centrum. Het Sint Agathaplein, het Sint Janplein en Nia Domo wateren af op een ondergronds bergingskrattenveld onder het park. Van de aanleg van dit veld zijn tekeningen en foto's beschikbaar gesteld. Ook in de randzone van de Regenbooglocatie aan de Raadstraat is een zone kratten opgenomen met onder andere de waterberging voor woningen aan de Irenestraat.

In de uitwerking van de verdiepende studie zal de huidige bergingssituatie en de nieuwe oplossing van de waterberging niet alleen voor de nieuwbouw, maar ook voor de gekoppelde pleinen moeten worden meegenomen.



Verkeer

Het centrum van Boekel kent verschillende parkeergelegenheden met parkeerplaatsen ten behoeve van het wonen en het commerciële en maatschappelijke programma van het centrum. Tijdens de verkennende gesprekken is naar voren gekomen dat er in de laatste jaren veel is veranderd in het programma van het centrumgebied. Door deze veranderingen is het onduidelijk wat de exacte parkeervraag is en of er sprake is van een tekort in het parkeeraanbod.

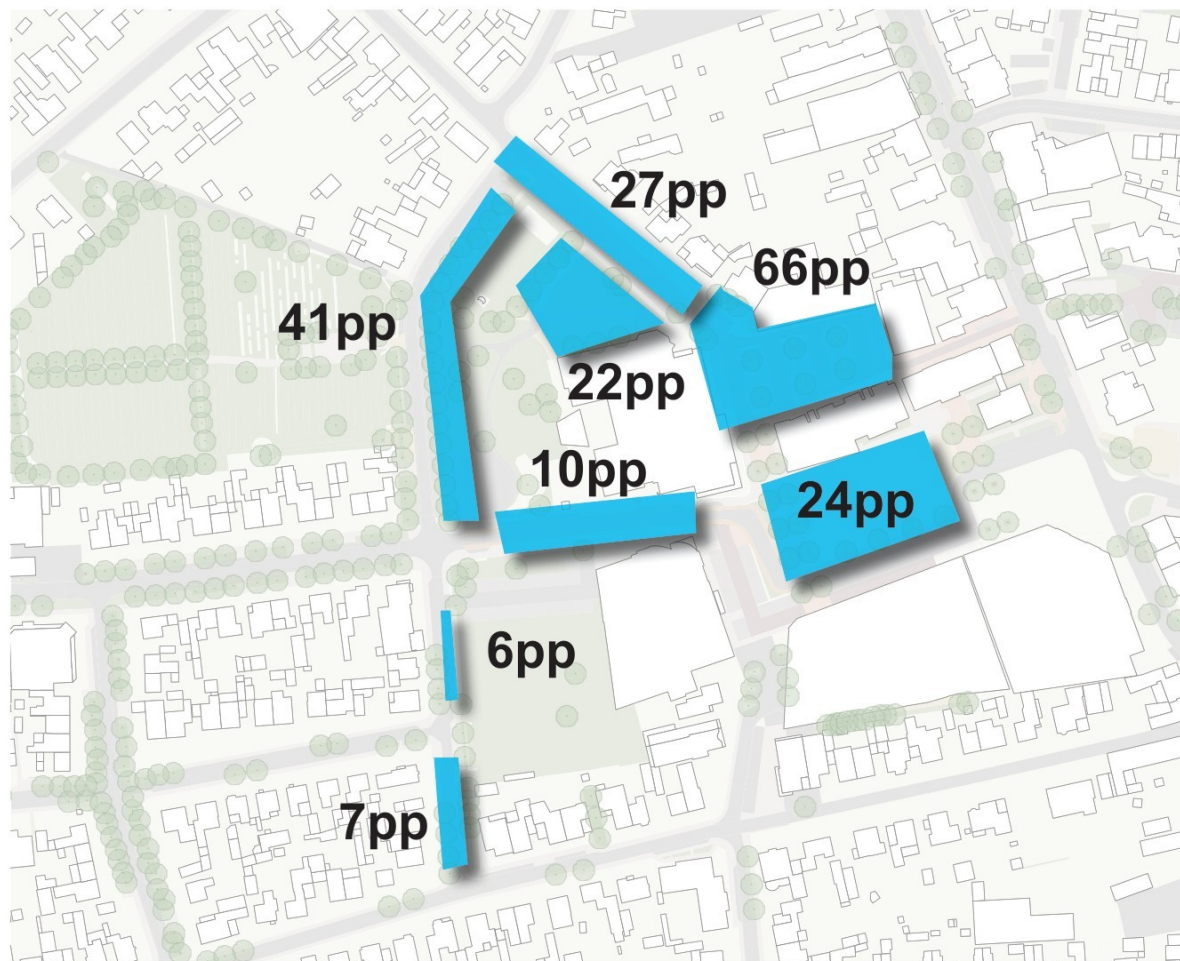
Daarom is er een aanvullende parkeerstudie in gang gezet welke onderzoekt wat de restcapaciteit (of het gebrek daaraan) van het centrum, inclusief Zuidwand, Sint Agathaplein en toevoeging onderwijshuisvesting is. De herontwikkeling van Nia Domo tot nieuw gemeenschapshuis is hier niet in meegenomen; het huidige Nia Domo wordt wel meegenomen.

Opdracht

De werkzaamheden van de verkeersstudie/parkeerstudie bestaan uit twee hoofdstappen, namelijk de parkeerdrukmetingen (onderdeel 1) en een analyse van het effect van de geplande ontwikkelingen (onderdeel 2).

Planning

In de zomervakantieperiode kan geen representatieve parkeerdrukmeting plaatsvinden. De parkeerdrukmetingen zullen plaatsvinden in week 36 en 37, de definitieve notitie voor de parkeerdruk wordt verwacht in week 44.



Verkeer

Naast parkeren is er ook gekeken naar de geluidsoverlast van de huidige verkeersstructuur. Deze overlast is op hoofdlijnen zeer beperkt door het ontbreken van grootschalige hoofdontsluitingen met hogere verkeerssnelheden in het centrumgebied van Boekel.

De analyse laat zien dat er met name sprake is van een hogere geluidsdruk rond de Kennedystraat en de Kerkstraat. De hogere geluidsdruk van de Kennedystraat heeft geen effect op eventuele geluidsgevoelige functies, zoals wonen of onderwijs.

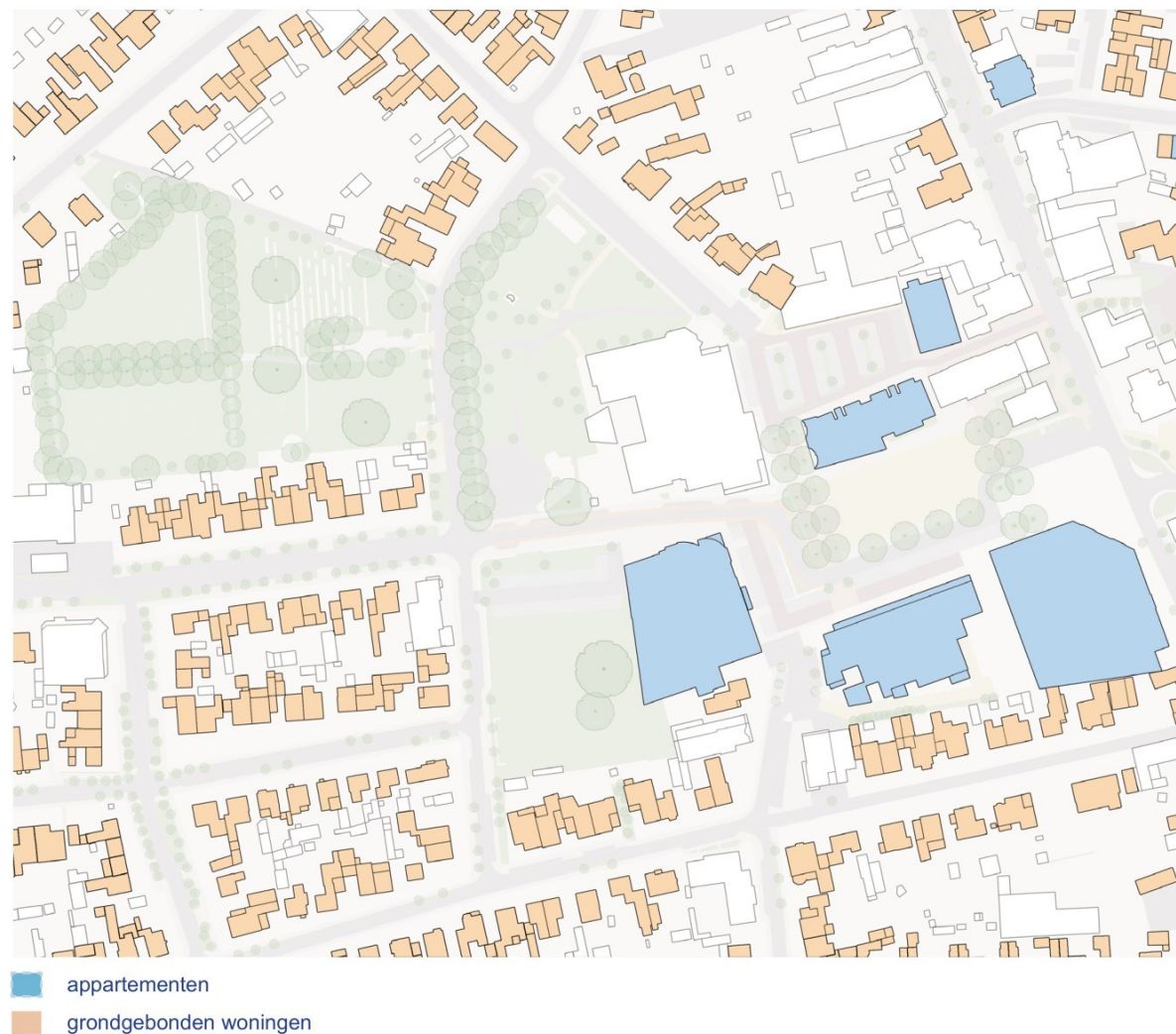


Wonen

In het gesprek met de vakexpert wonen van de gemeente Boekel is de huidige structuur van het centrum van Boekel besproken. In de huidige woonbebouwing is te zien dat er een duidelijke zone is met appartementen rond het centrum van Boekel met daar omheen grondgebonden woningen.

Het studiegebied van deze ontwikkeling zou mogelijk nog passend zijn om binnen de appartementenzone te passen en hier ook appartementen toe te voegen. Het toevoegen van grondgebonden woningen lijkt binnen het totale programma niet passend of wenselijk.

Tijdens deze studie is de ontwikkeling van de zuidwand aan het Sint Agathaplein in de afrondende fase. Daarmee wordt er een groot aantal appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad van Boekel. Eventueel nieuwe appartementen zullen in het woonprogramma passend moeten aansluiten op deze bestaande voorraad.



Plan Dorpshart 2027

Voorafgaand aan deze studie is er door gemeente Boekel in samenwerking met MTD landschapsarchitecten gewerkt aan een nieuw dorpshart. Het Sint Agathaplein en de directe omgeving worden opnieuw ingericht tot een groener en aantrekkelijker centrum.

Het vernieuwde Sint Agathaplein wordt één groot, gelijkvloers plein dat loopt van de Zuidwand tot aan het gemeentehuis. Bij de herindeling van het plein is ook meegenomen dat het eerste stuk van de Kennedystraat, voor het huidige Nia Domo, zal worden ingericht als auto-te-gast zone.

In het plan is er nog een koppeling tussen de oost- en westkant van het plein opgenomen. Deze koppeling zal in de vorm van een pilot afgesloten worden om zo meer rust op het plein te creëren.

DEFINITIEF ONTWERP DORPSHART 2027 - BOEKEL



03

bevindingen

kwaliteiten

ontwerpkansen

Bevindingen groenkwiteit

Uit de analyse van en gesprekken over het bestaande groen komt naar voren dat een aantal bomen in dit gebied erg waardevol zijn. In het park zijn bijvoorbeeld de bomenrij aan de Raadstraat en de eikenboom aan de Kennedystraat van waarde. Op het aangrenzende perceel van de Regenboog staan twee monumentale bomen die behouden moeten worden.

Een kans die ontstaat met het opnieuw indelen van het studiegebied is de versterking van de verbinding tussen groen en het centrum. Dit kan een directe fysieke verbinding zijn, maar kan ook een verbeterde zichtrelatie en wandelverbinding tussen de twee gebieden. Het doel van deze verbinding is om het groen meer onderdeel te laten worden van een wandeling door het hart van Boekel.

Daarnaast laat de analyse en dialoog met de vakexpert zien dat het huidige park vooral een samenraapsel is van verschillende kleine functies en onderdelen, maar dat het park als geheel geen sterke kwaliteit heeft. Dit zou in de nieuwe situatie moeten worden verbeterd.



Bevindingen verblijfswaarde

Zoals aangegeven bij de groenkwaliteit, heeft het park op dit moment een beperkte verblijfswaarde. Uit de analyse van de situatie lijken de volgende onderdelen daarbij ten grondslag te liggen:

- Harde stenige rand aan zuidkant park met Kennedystraat, bestaande uit hoogteverschil, hekwerk, Geldmaat en skatepark.
- Beperkte relatie tussen Nia Domo en park, verblijfsplekken meer aan het centrum.
- Parkeerrand aan de noord- en westkant van het park, waardoor het park zelf lastiger te bereiken is. Deze parkeerzone wordt in praktijk weinig gebruikt.
- Parkeerplaatsen tot diep in het park aan de noordkant, waardoor het park gevoelsmatig nog kleiner is.
- Beperkte zitgelegenheden / verblijfsplekken in het park. In totaal 16 plekken.
- Beperkt toezicht vanuit de randbebouwing op het park, wat een negatief effect heeft op de sociale veiligheid.

Daarmee is er ruimte voor verbetering in het park. Wat op dit moment wel positief werkt, is de terrasfunctie van Nia Domo als verblijfsplek aan de centrumzijde.



Ontwerpkansen | positie MFA

Voor de positie van de nieuwe MFA wordt het park en de huidige plek van Nia Domo aangehouden als zoekgebied. Voor deze locatie is het doel dat de MFA samen met het park de kern vormt van dit gebied. Daarmee ontstaan er verschillende posities voor de MFA om te landen in het park:

1. De MFA aan het plein.
2. Het park aan het plein en de MFA aan de weg.
3. De MFA in “de hoek”, bovenaan het park.

Een vierde optie kan zijn om de MFA in het midden van de locatie te positioneren. Deze positionering heeft het effect dat het park rondom de MFA relatief dun zal worden en op meerdere plekken doorbroken moet worden, daarom wordt deze optie in deze fase nog buiten beschouwing gelaten.



Ontwerpkansen | positie MFA

Optie 1



Kansen:

- Directe verbinding met het plein, zoals in huidige situatie.
- Park meer gelegen aan de wijk, eventueel mogelijk om een verbinding tussen het park en het kindcentrum te maken.

Optie 2



Kansen:

- Verbinding tussen het park en het plein.
- Kans om het park meer bij centrum Boekel te betrekken.
- Kans om een verbinding te maken tussen de MFA en het kindcentrum, zowel een fysieke verbinding als door middel van dubbelgebruik.

Optie 3



Kansen:

- Mogelijkheid om een groene verbinding te maken tussen begraafplaats, park, plein en kerk, en zo de hele zone te betrekken bij het centrum van Boekel.
- Park zowel verbonden met de wijk als met het centrum, met eventueel de mogelijkheid om een verbinding te maken tussen het park en het kindcentrum.

Ontwerpkansen | ontsluiting

Voor de ontsluiting van het gebied zijn er twee mogelijkheden: het wel of niet behouden van de huidige Kennedystraat langs het park. Het behoud van de huidige situatie op de Kennedystraat is in lijn met het huidige beleid.

Er zijn meerdere redenen om deze verbinding ter discussie te stellen. Het levert een veilige verbinding op tussen kindcentrum, MFA en park en maakt het mogelijk om het park meer te vergroenen. Wel geeft het aanpassen van de route een nieuwe barriere tussen het Sint Agathaplein en de MFA.

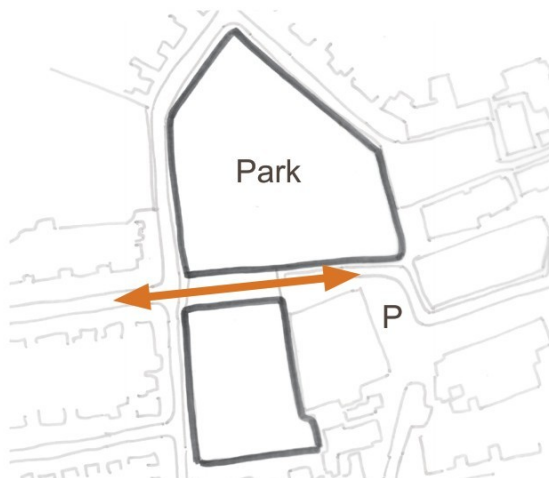
Daarentegen is de Kennedystraat wel een zeer belangrijke connectie tussen west-Boekel en het centrum. Zeker met de nieuwe indeling en de pilot voor de afsluiting van de oost-west verbinding over het nieuwe Sint Agathaplein. Daarom dient er een passend alternatief voor de verbinding Kennedystraat te komen. Het verkeer via het zuiden omleiden over de Irenestraat en Buskensstraat is geen mogelijkheid. Dit is een erftoegangsweg en een woonstraat door een woonwijk (Irenestraat, Buskensstraat).

Een passende optie kan zijn het introduceren van een autoverbinding tussen het Sint Janplein en de parkeerplaats aan de westkant van het Sint Agathaplein. Deze verbinding kan als voordeel hebben dat de twee parkeergelegenheden verbonden zijn en het zo makkelijker is een parkeerplek in het centrum te vinden. Omdat de route via de Raadstraat zou lopen, komen ook deze parkeerplaatsen aan het park meer in beeld voor mensen die een parkeerplek in het centrum zoeken. Een alternatief is het anders en veiliger inrichten van de Kennedystraat zodat de auto hier te gast is. Er is nog geen onderzoek of toets uitgevoerd naar de hoeveelheid verkeer. De inrichting voor het gedeelte van de Kennedystraat tot einde garageboxen wordt ingericht als 'auto te gast'; er ligt geen verkeersbesluit onder.



Ontwerpkansen | ontsluiting

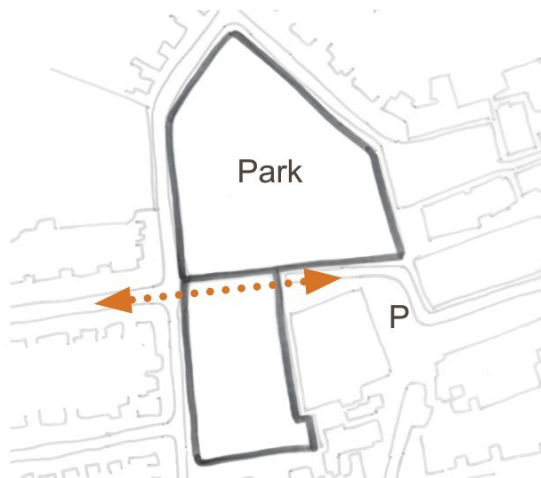
Ontsluiting optie 1



Kansen:

- Behoud van de huidige situatie, waardoor er niets hoeft te veranderen.
- De parkeerplaatsen langs het plein blijven bereikbaar via de bestaande route.

Ontsluiting optie 2



Kansen:

- Behoud van de ontsluiting, maar aanpassingen aan de uitstraling en het profiel van de weg om aan te duiden dat de auto hier te gast is.
- De parkeerplaatsen langs het plein blijven ondanks aanpassingen bereikbaar via de bestaande route.

Ontsluiting optie 3



Kansen:

- Wijziging van de ontsluiting. Door de auto om te leiden, ontstaat de mogelijkheid om het park en de voormalige Regenboog-locatie met elkaar te verbinden, en om hier eventueel bebouwing te plaatsen.
- De parkeerplaatsen voor de supermarkt blijven bereikbaar door een nieuwe koppeling met het Sint Janplein waardoor de parkeerplaatsen flexibeler gebruikt kunnen worden.

Positie kindcentrum

Door de raad is eerder vastgesteld dat de voormalige Regenboog-locatie in deze verdiepende studie als beoogde locatie voor onderwijs en opvang wordt gehanteerd en daarmee indirect dus het kindcentrum losgekoppeld wordt van de nieuwe MFA.*

Belangrijk bij deze positionering is het behouden van de twee monumentale bomen op dit perceel. Op dit moment zijn hiervoor drie mogelijke posities bekeken:

1. Kindcentrum tegen woningen aan Irenestraat: laat ruimte voor verbinding met park aan de noordkant en om haal- en brengverkeer te koppelen aan de Kennedystraat: inkijk tuinen en geluidscoutur buitenruimte richting Irenestraat zijn belangrijke aandachtspunten.
2. Kindcentrum bij de Kennedystraat: het afwikkelen van de haal- en brengverkeer aan de zuidkant van de Raadstraat als buffer naar tuinen van de Irenestraat: Voorkant kindcentrum aan het park.
3. Plaatsing kindcentrum op de Kennedystraat, die dan vervalt. Kindcentrum is de koppeling, park kan aan de noord en zuidkant doorlopen met een eigen karakter.

** In de raadsvergadering d.d. 2 juli 2026 is ingestemd met het besluit: "In de verdiepende studie van Hof van Boekel de voormalige Regenboog-locatie als beoogde locatie voor onderwijs en opvang te hanteren, om op een later moment over de beoogde locatie een definitief besluit te nemen"*



Positie kindcentrum

Optie 1



Kansen:

- Mogelijkheid om de buitenruimte bij het kindcentrum meer beschut aan de achterzijde van het perceel te plaatsen.
- Optie om de afwikkeling van haal- en brengverkeer aan de hoofdroute te koppelen.

Optie 2



Kansen:

- Mogelijkheid om met de buitenruimte bij het kindcentrum een verbinding te maken met het park.
- Haal- en brengverkeer aan de zuidkant van het perceel om het verkeer wat hierdoor ontstaat verder weg te houden van het centrum.

Optie 3



Kansen:

- Veilige, directe verbinding tussen de buitenruimte bij het kindcentrum en het park.
- Mogelijkheid om zowel een fysieke verbinding, als een verbinding door middel van dubbelgebruik te maken met het MFA.

04

Dialogo

inloopbijeenkomst omgeving
gesprekken belanghebbenden

Inloopbijeenkomst omgeving

Gegevens en opzet avond:

Datum: 30 juni 2026 – 18:45 – 21:00

Locatie: Nia Domo, grote zaal

Organisatie:

De bijeenkomst vond plaats samen met twee andere participatiemomenten van de gemeente, waardoor de tijd van de omwonenden zo effectief mogelijk werd ingezet ter bevordering van de opkomst.

Doelstelling:

Het primaire doel van de avond was om de bewoners vroegtijdig te betrekken bij de planvorming voor de verdiepende studie. Om deze reden is er geen plan gepresenteerd, maar is er juist aan de bewoners gevraagd wat ze van de plek vinden en hoe ze zelf de nieuwe ontwikkeling zien. Daarnaast hebben we de avond gebruikt om de bewoners ook op de hoogte te stellen van de planning en het plan van aanpak.

Opstelling:

De inloopbijeenkomst bestond uit een vijftal informatie-posters:

1. Algemene poster met aanduiding opgave
2. Uitleg doelstelling Verdiepende studie
3. Toelichting proces en planning
4. Analyse van omgeving
5. Eerste schetsen met ideeën met als doel reacties en aandachtspunten naar voren halen.

Daarnaast lagen er op drie tafels drie posters met post-its. De posters bestonden ieder uit de plattegrond van de huidige situatie en op iedere poster een eigen vraag:

1. Wat waardeert u aan de locatie?
2. Welke kansen ziet u voor de plek?
3. Wat moet er behouden blijven op de plek?

De bezoekers van de avond mochten door middel van de post-its hier een reactie achterlaten. Daarnaast zijn er invulformulieren ter beschikking gesteld om een reactie te formuleren welke ingeleverd konden worden op de avond zelf en bij de balie van het gemeentehuis van Boekel.

Tijdens de avond was het projectteam, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeente, architecten|en|en en Atelier-U, aanwezig om vragen te beantwoorden en de reacties ook mondeling te inventariseren.

Navolgend is een opsomming van de diverse opmerkingen gefilterd. De oorspronkelijke reacties en bijbehorende bewijsstukken zijn opgenomen in de bijlage



Inloopbijeenkomst omgeving | posters

VERDIEPENDE STUDIE LOCATIE NIA DOMO, PARK & REGENBOOG

Denk met ons mee!

Wat is een verdiepende studie?

- Een verdiepende studie...  brengt in beeld hoe een locatie er in de toekomst uit kan zien en hoe het kan veranderen.
-  is een basis-ontwerp voor de toekomst. Het is nog geen definitief ontwerp dat meteen uitgevoerd kan worden.
-  geeft regels en richtlijnen voor de locatie. Deze vormen het beginpunt voor de verdere plannen en uitwerking.
-  gaat ook over thema's als groen, water, verkeer en wonen.
-  legt de indeling van de locatie vast op hoofdlijnen, waarbinnen de verschillende onderdelen verder uitgewerkt kunnen worden.

Waarom doen we dit?

Door eerst een verdiepende studie te maken, toetsen we of de ideeën voor de locatie Nia Domo, het park en de Regenboog haalbaar zijn op ruimtelijk, functioneel en financieel vlak. Zo geeft de verdiepende studie een raamwerk voor het ontwerp, waarbinnen de verschillende deelgebieden individueel en waar nodig op verschillende momenten kunnen worden uitgewerkt. Daarnaast is het doel van de sessies om maatschappelijk draagvlak mee te nemen als wezenlijk onderdeel van het proces.

Over welke plek gaat het?

De studie richt zich op de huidige locatie van Nia Domo, het park en de voormalige Regenboog locatie, de tussengelegen Kennedystraat is ook deel van de studie.

In de verdiepende studie zullen we ook breder kijken naar de omgeving en de afstemming met het centrumplan van Boekel. Dit is aangegeven met de gestippelde cirkel.

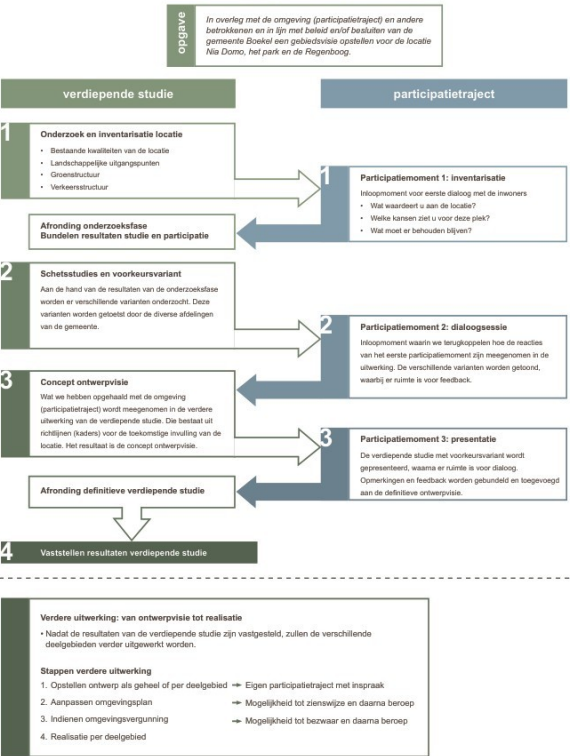


architecten en en

ATELIERU

VERDIEPENDE STUDIE LOCATIE NIA DOMO, PARK & REGENBOOG

Participatietraject en planning



architecten en en

ATELIERU

VERDIEPENDE STUDIE LOCATIE NIA DOMO, PARK & REGENBOOG

Inventarisatie locatie

Huidige situatie



Kwaliteit bestaand groen

Een van de kwaliteiten van de projectlocatie is de bestaande groenstructuur. Op de voormalige Regenboog locatie staan twee monumentale bomen die behouden dienen te worden. Ook in het park staan een aantal bijzondere bomen. Waaronder de laanstructuur aan de Raadstraat en de Coronaboom in het park.



Inloopbijeenkomst omgeving | posters

VERDIEPENDE STUDIE LOCATIE NIA DOMO, PARK & REGENBOOG Inventarisatie indelingsmogelijkheden



Mogelijke programma - onderdelen

MFA	Parkeren
Kindcentrum	Wonen
Park	Zorg

VERDIEPENDE STUDIE LOCATIE NIA DOMO, PARK & REGENBOOG Denk met ons mee!



Wat waardeert u aan deze locatie?



VERDIEPENDE STUDIE LOCATIE NIA DOMO, PARK & REGENBOOG Denk met ons mee!



Welke kansen ziet u voor deze plek?



VERDIEPENDE STUDIE LOCATIE NIA DOMO, PARK & REGENBOOG Denk met ons mee!



Wat moet er behouden blijven op deze plek?



Poster met een eerste aanzet met ontwerpkanen, zoals eerder aangegeven in deze studie, deze beelden zijn gebruikt om de opties al te verkennen met de omgeving.

3x een poster om reacties met post-its op te halen bij de omgeving met daarop drie verschillende kernvragen zoals toegelicht in de omschrijving.

Inloopbijeenkomst omgeving

Samenvatting reacties buurtavond

Algemeen was de omgeving positief over het feit dat er op de avond nog geen plan is gepresenteerd. Het gaf veel reacties van mogelijkheden die de bezoekers zagen als passende oplossingen voor het park. De eerste ideeën die waren opgenomen op de posters waren een mooie aanleiding voor eerste discussies over de oplossingsrichtingen waarin de voor- en nadelen vanuit de bewoners naar voren kwamen.

Een aanzienlijk aandeel van de omwonende trok de keuze voor het plaatsen van het kindcentrum in het centrum van Boekel in twijfel. In deze verdiepende studie is dit wel het uitgangspunt voor de studie.

Nia Domo / MFA

- Horeca op de locatie wordt gezien als een belangrijke kwaliteit om te behouden. Hierin is wel een splitsing tussen bewoners die dit graag aan het dorpsplein zien en bewoners die dit graag aan het park zien.
- Meer ruimte voor activiteiten voor ouderen, met name ook gericht op toegankelijkheid.
- Inzetten op behoud van bestaande dynamiek en gebruik, voorkom lange bouwperiode waardoor de verschillende gebruikers (langdurig) moeten verhuizen.
- Bibliotheek wordt meermaals genoemd als waardevolle functie, die bijvoorbeeld ook te combineren is met zorgfuncties.

Parkeren

- Wisselende reactie op huidige parkeerdruk. Deel van de bewoners ervaart dat het vaak te vol en druk is, andere bewoners geven aan dat er met name aan de Raadstraat nog voldoende parkeerplek is.
- Nadeel is dat het door de posities van de huidige entrees minder aantrekkelijk is om aan de Raadstraat te parkeren.
- Deel van de bewoners geeft aan dat het toevoegen van een parkeergarage een kans is om het parkeerprobleem op te lossen.
- Bewoners reageren positief op het feit dat de gemeente eerst de parkeervraag in het centrum goed in beeld wil brengen om dit zorgvuldig op te lossen.

Park

- Nagenoeg alle bezoekers onderschrijven dat er nu weinig kwaliteit zit in het park
- Het park wordt veelvuldig omschreven als een verzameling van “troep.” *“een parkeerveld met 2 bomen noem ik geen park”* aldus een mevrouw
- Meerdere bewoners onderschrijven de conclusie uit de stedenbouwkundige analyse dat de huidige relatie tussen het centrum van Boekel en het park erg slecht is.

Regenbooglocatie

- Bewoners Irenestraat: Geen hogere appartementen of een school bij de tuinen. Risico op inkijk dient hier

meegenomen te worden in de studie.

- Bewoner Irenestraat geeft aan dat er hier waterbergingskratten liggen voor hun woningen. Dit was al bekend bij de gemeente en het projectteam.
- De twee monumentale bomen op de Regenbooglocatie moeten blijven (meerdere inwoners); zo'n mooie en grote bomen krijgen we nooit meer!

Wonen

Wisselende reacties op wonen:

- Positief: toevoegen “mooie” woningen op de locatie
- Positief: mensen reageren instemmend op de opmerking dat wonen ogen en oren kan toevoegen aan het park voor een betere sociale veiligheid.
- Negatief: overlast van wonen door grotere parkeerbehoefte
- Negatief: angst voor inkijk bij naastgelegen tuinen

Zorg

- Meerdere bewoners geven aan dat zorg, met name korte zorg, goed zou passen bij de MFA
- Koppelingen tussen zorg, bibliotheek en horeca worden meermaals benoemd als waardevol

Inloopbijeenkomst omgeving

Conclusies inloopbijeenkomst

- Het park en het aanwezige groen vormen belangrijke waarden in het centrum van Boekel. Daarom dient zorgvuldig te worden omgegaan met het ruimtegebruik voor nieuwe toevoegingen aan/in het park. Een compacte wijze van bouwen kan hieraan bijdragen.
- Bestaande bomen, met name de twee monumentale bomen achter de Plus, behouden
- Breng de parkeerbehoefte voldoende helder in beeld, zodat hier een passende oplossing voor kan worden gevonden.
- Let op met het toevoegen van appartementen in relatie tot inkijk bij de omliggende tuinen.
- Commerciële horeca is een must, met mogelijke toevoeging van de bowling, onder voorwaarde efficiënt ruimtegebruik. Toevoeging bowling is nog nader te onderzoeken.

Daarnaast zijn er een aantal punten waar geen directe duidelijkheid op is gekomen n.a.v. de inloopbijeenkomst:

- Positie van de MFA + horeca op dezelfde plek of een andere positie binnen het plangebied: dit kan zowel een kans zijn om het aan het Sint Agathaplein te houden ofwel om deze functie te koppelen aan het park.
- Open houden, auto te gast maken, verleggen of afsluiten Kennedystraat. Hier lijkt wel weerstand te ontstaan als primaire reactie, maar bij uitleg zien omwonenden hier wel kansen om de route of de inrichting van de openbare ruimte aan te passen.

Een opmerking die veel naar voren kwam, maar buiten de scope van de opgave valt, is het kindcentrum niet in het centrum van Boekel plaatsen maar kiezen voor een andere locatie. Deze opmerkingen zijn genoteerd, maar worden verder niet behandeld in deze studie.

Gesprekken belanghebbenden | Nia Domo

Gegevens:

Datum: 9 juli 2026

Locatie: Nia Domo, bowling

Aanwezig:



- Belangrijkste succesfactor van het huidige Nia Domo is de combinatie van de functie van gemeenschapshuis met commerciële activiteiten. Hierdoor is beheer geregeld en wordt het geen kostenpost voor de Gemeente Boekel.
- Grootste uitdaging is een mogelijke sluiting van zo'n 2 jaar vanwege de combinatie van sloop-nieuwbouw. Inschatting is dat het hierna nog zo'n 5 jaren duurt om weer op het oude niveau te komen mbt inloop.

Aandachtspunten vanuit ervaring

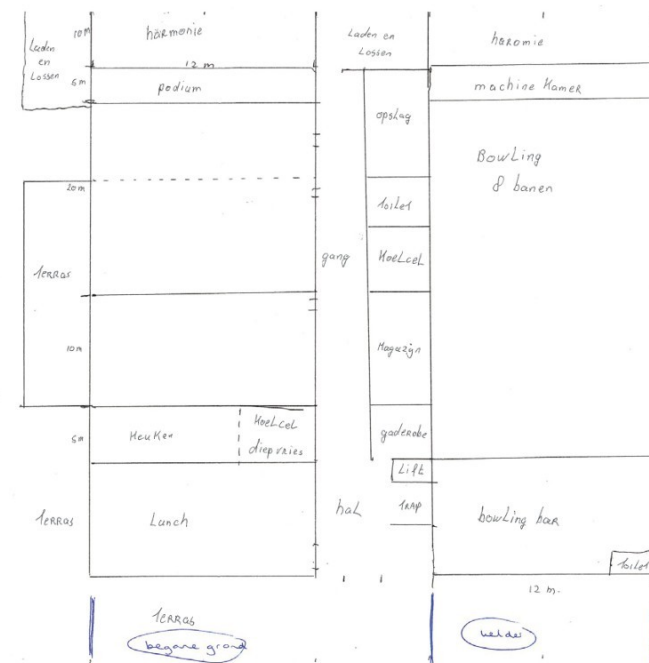


- Het terras moet nabij het plein liggen, mensen willen activiteit kunnen zien en ook gezien worden.
- Afsluitbaarheid is belangrijk; het geheel is nu te open waardoor mensen kunnen gaan zwerven en bijv diefstal in de hand wordt gewerkt. Dit geldt ook voor de huidige combi met de bibliotheek.
- De harmonie maakt gebruik van de Basement (samen met jongerenwerk/Dorpsteam), niet enkel voor de repetities, maar ook voor lessen. De wensen voor deze ruimte zijn weergegeven op de volgende pagina.
- Voor de zalen kan één grote zaal met podium en één

kleinere zaal volstaan; het kunnen splitsen van de zalen in meerdere ruimtes is een voorwaarde om de efficiëntie en flexibiliteit te vergroten.

- De bowling is een belangrijke schakel in Nia Domo:
 - vangt in de winter het gebrek aan inkomsten van het terras op
 - wordt niet alleen gebruikt door bowlingvereniging, maar ook intensief recreatief gebruik (kinderfeestjes, jongeren, families, etc.).
 - heeft dus een belangrijke sociale functie; meer dan alleen maar bowlen
 - indien nieuwbouw voorkeur voor 8 ipv 6 banen zodat ook nationale wedstrijden kunnen plaatsvinden.
 - combineert goed met functie gemeenschapshuis in de avonduren in het kader van beheer.

heeft zijn ideeën voor een nieuwe situatie op papier gezet in de vorm van enkele schetsen. Hierbij gaat hij uit van gefaseerde bouw zodat de lunchroom kan blijven doordraaien. Daarnaast is sprake van een compacte opzet, door bijvoorbeeld de bowling in de kelder te positioneren.



ideeën voor een nieuwe situatie, bron



Gesprekken belanghebbenden | Nia Domo

Gebruikswensen EMM

Als toekomstige gebruikers hebben wij een aantal aspecten opgesteld die voor ons erg belangrijk zijn om als harmonie en slagwerkgroep te kunnen functioneren. De vraag is of dat jullie deze aspecten mee kunnen nemen bij het indelen van het MFA?

1. Wij hebben een repetitieruimte nodig waar wij met het volledige orkest of met de volledige slagwerkgroep en instrumenten in passen. Voor deze ruimte hebben wij 200 m2 nodig. Daarnaast hebben wij grote instrumenten ter opslag, waarvoor een instrumentenruimte van 50 m2 nodig is. Om ook sociale mogelijkheden te bieden tijdens de repetities, die voor veel mensen ook een van de redenen zijn waarom ze graag bij deze Boekelse vereniging zijn, hebben wij een bar of plek om drinken te serveren nodig met een voorraadhok. Daarnaast natuurlijk toiletten en een garderobe mogelijkheid.

2. Ruimte op de begane grond. Wij moeten regelmatig instrumenten vervoeren voor onze concerten, waarvan de slagwerkinstrumenten groot zijn en niet zomaar overal naartoe getild kunnen worden. Deze zijn ook erg duur dus we willen er graag voorzichtig mee kunnen verplaatsen. Vandaar de vraag of onze repetitieruimte en het instrumentenhok op de begane grond kunnen worden ingedeeld.

3. Mogelijkheden voor akoestiek. Om samen muziek te kunnen maken, zijn er akoestische aanpassingen aan een ruimte nodig. Wij zouden willen vragen of hier rekening mee gehouden kan worden of dat wij vooraf meegenomen zouden kunnen worden in de inrichting van de repetitieruimte.

Wij denken dat wij van voldoende maatschappelijk en cultureel belang zijn in de gemeente Boekel om ook onze belangen mee te laten wegen bij de inrichting van het MFA. Mochten wij een steentje bij kunnen dragen dan horen wij het graag.

Gesprekken belanghebbenden | onderwijs

Gegevens:

Datum: 6 juli 2026

Locatie: Gemeentehuis Boekel

Aanwezig:



- Koppeling met functies: locatie zoals omschreven in het coalitieakkoord is helder, maar aan welke combinatie van functies wordt gedacht? Ook wonen?
 - Duidelijkheid opvang: onderwijs is bepaald, maar vooraf dient ook duidelijkheid te zijn over opvang. Hoe kijkt de gemeente naar deze procedure? GOO of een externe partij?
 - Eigendom en beheer: afhankelijk van het bovenstaande is GOO benieuwd naar de eigendoms- en beheerspositie.
- Aandachtspunten vanuit GOO:**
- GOO ziet de meerwaarde van koppelkansen met andere functies (bv. bibliotheek en Dorpsteam), maar niet met een woonprogramma.
 - Vanuit GOO is er geen specifieke druk op de planning, mits de overbruggingsperiode goed is geregeld. Functiemenging is juist van meerwaarde, dan mag het best wat langer duren.
 - Openheid, een gebouw waar de ontmoeting wordt gefaciliteerd (bijv. in Elsendorp waar het zalencentrum en de school dezelfde ingang delen).
- Functionaliteit niet inzetten op specifieke gebeurtenissen, dus bijv geen grote tribunetrap die enkel bij een grote sinterklaasviering van meerwaarde is.
 - In de maatschappij staan, niet ernaast, connectie met buiten.
 - Wat betekent inclusief onderwijs voor het gebouw? Vanuit GOO kan dat bijv al extra kantoorruimte fysiek in het gebouw zijn voor een medewerker van het dorpssteam.
 - Binnen GOO wordt opvang en onderwijs in één lijn gezien. Er is behoefte aan duidelijkheid hoe de gemeente kijkt naar de procedure voor opvang in het nieuwe gebouw. Indien opvang niet door GOO wordt gerealiseerd, dan is een strikte scheiding tussen m2 onderwijs en opvang binnen het gebouw vereist.
 - Een weg tussen onderwijsgebouw en MFA zorgt voor minder verbinding met/tussen andere functies.
- GOO wil graag onderdeel zijn van het kernteam om de koppelkansen te leren kennen.

05

Conclusie

conclusie eerste fase
vervolgstappen

Conclusie eerste fase

Na het uitvoeren van de ruimtelijke analyse, aangevuld met gesprekken met vakexperts, en de dialoog met belanghebbenden uit de omgeving kan geconcludeerd worden dat de meeste bevindingen elkaar versterken.

Zowel de analyse als de dialoog laten een sterke waardering zien voor een aantal bestaande elementen, waaronder de bomen, verblijfskwaliteit van de horeca aan het plein en de aanwezigheid van een groen park in het centrum van Boekel.

Uit de omgevingsdialoog en de analyse komt meerdere keren naar voren dat er in de huidige situatie weinig kwaliteit in het park zit, en reageert men instemmend op de stelling dat er in de huidige situatie een erg slechte relatie is tussen het centrum van Boekel en het park.

Waar geen eenduidig antwoord op lijkt te zijn, is de parkeerbehoefte rond het centrum van Boekel. Waar een deel van de omwonenden aangeeft dat er een tekort aan parkeergelegenheid is, lijken de eerste observaties dit beeld niet volledig te bevestigen. Het is mogelijk dat de huidige parkeercapaciteit niet volledig wordt benut. Daarom is een aanvullende studie naar de parkeerbehoefte uitgezet.

Er zijn vanuit de analyse en de omgeving nog gemengde ideeën over het programma. Aan de basis van de studie zijn als programma onderdelen meegegeven: de MFA, Kindcentrum met onderwijs en opvang, het park, het oplossen van de parkeervraag, wonen in de vorm van appartementen en zorgfuncties in de plint.

Omdat het inhoudelijk programma van de functies nog niet bekend is en de beschikbare ruimte op de locatie beperkt is, zien we vanuit deze de noodzaak om binnen het gewenste programma een prioritering aan te brengen. Hierbij zien we een gedeelde eerste prioriteit voor drie functies. Dit leidt tot de volgende prioriteitenlijst:

1. **Kindcentrum met basisschool en opvang**
2. **Multifunctionele accommodatie met maatschappelijke functies**
3. **Commerciële functies als onderdeel van MFA**
4. **Park met versterkte verblijfswaarde**
5. **Oplossen parkeervraagstuk centrum Boekel**
6. **Wonen**
7. **Zorgfuncties**

Aan de basis van de prioritering staan Kindcentrum, MFA en Park, de kern van de oorspronkelijke opgave vanuit de gemeenteraad.

Er is een onderscheid gemaakt tussen MFA maatschappelijk en commercieel om zo aan te geven dat het primaire doel is om de maatschappelijke functies en verenigingen van de gemeente Boekel te huisvesten. De ervaring leert dat de commerciële factor essentieel is gebleken om de MFA goed werkend te houden vanuit beheer en exploitatie oogpunt. Daarom staan deze samen op plek 2 en 3. Het inhoudelijk programma van deze functies is nog nader in te vullen.

Parkeren is hoog opgenomen in de prioritering omdat deze component op te delen is in 2 onderdelen: het enkel oplossen van de aanvullende parkeervraag van de nieuwe voorzieningen als basis en het oplossen van het grotere parkeervraagstuk in het centrum van Boekel. Het oplossen van dit vraagstuk mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het park, daarom heeft parkeren prioriteit 5 gekregen.

Het toevoegen van wonen en/of zorgfuncties is een opgave die de Gemeente Boekel onderstreept. Voor de locatie biedt dit een kans voor meer reuring, meer ogen op het park of het verbeteren van de financiële haalbaarheid, maar vraagt ook extra ruimte en (parkeer)voorzieningen. Daarom staan deze onderaan op de prioriteitenlijst.

Vervolgstappen

In de volgende stap van deze opgave zal er, conform de werkwijze, worden gekeken naar verschillende ontwerpstudies als basis voor een bredere verkenning. Op basis van de resultaten van de analyse zullen deze studies verder aangescherpt en getoetst worden.

Het doel van de tweede fase is om deze ontwerpstudies zowel op ruimtelijke kwaliteit, programma en financiële haalbaarheid te beoordelen. Dit gebeurt door middel van:

- gesprekken met vakexperts
- gesprekken met belanghebbenden / gebruikers
- toets financiële haalbaarheid
- tweede omgevingsdialoog
- afstemming met het college van B&W.

Het doel van deze tweede fase is om aan het einde van de fase, op basis van de bovenstaande stappen, te komen tot één voorkeursvariant, welke in de derde fase verder wordt uitgewerkt.

Een onzekere factor voor het opstellen van de ontwerpvarianten is de parkeerscapaciteit; de inventarisatie hiervan zal nog tot oktober doorlopen. Op basis daarvan zullen de modellen mogelijk moeten worden aangepast.

Een risico voor de verdere uitwerking van deze stap is eventuele discussie over de doelstelling voor het

te behalen parkeerdoel en de eventuele financiële druk die samen gaat met het willen oplossen van deze parkeerproblematiek, wanneer er een oplossing als een parkeerkelder nodig zou zijn.

Dit vraagstuk kan in dat geval betekenen dat de studie tussentijds besproken dient te worden met het college van burgemeester en wethouders.

Gebouwstudie

Samen met de stedenbouwkundige verkenning zal er in de volgende fase al doorgekeken worden naar de invulling van de MFA en het kindcentrum. Dit heeft als voordeel dat ruimtelijke uitgangspunten, zoals posities van entrees en de relatie tussen binnen en buiten, al kunnen worden meegenomen in de stedenbouwkundige studie.

Doel van deze aanpak is om uiteindelijk een model over te houden dat niet alleen past binnen de stedenbouwkundige kaders, maar ook de gewenste opzet van de MFA en het kindcentrum niet belemmert.

AU

Jan van Lieshoutstraat 25
5611 EE Eindhoven

ATELIERU

urban urbaan urbain