



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder M.G.W. Kanter
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
692097

Zaaknummer
658388

Datum voorstel: 13 januari 2026

Onderwerp: Definitief ontwerp Dorpshart 2027

Inleiding:

Voor u ligt een raadsvoorstel voorstel wat betrekking heeft op het definitief ontwerp Dorpshart 2027. Dit ontwerp is tot stand gekomen na diverse participatiemomenten. Graag nemen wij u mee in de gemaakte keuzes en het geadviseerd besluit met toelichtingen.

Op 18 november 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders kennisgenomen van de 'Memo wensen en aandachtspunten stakeholders Dorpshart 2027'. Uit de diverse participatiebijeenkomsten is gebleken dat er een breed draagvlak is voor het voorlopig ontwerp. Er zijn geen fundamentele bezwaren of grote wijzigingsvoorstellen geuit ten aanzien van de hoofdopzet van het ontwerp. Uiteraard zijn er wensen en aandachtspunten op detailniveau geuit. Een aantal punten zijn vaker teruggekomen, een aantal geluiden waren tegenstrijdig. Na deze momenten is onze adviseur MTD landschapsarchitecten aan de slag gegaan met het concept definitief ontwerp. Dit ontwerp bevat diverse wensen en aandachtspunten welke zijn uitgesproken richting de gemeente. Dit concept definitief ontwerp is op dinsdag 16 december 2025 akkoord bevonden door het college van burgemeester en wethouders middels een collegebesluit met documentnummer 690659.

Het voorliggende definitief ontwerp wordt gedragen door enkele essentiële ruimtelijke uitgangspunten. Het centrale plein vormt hierbij het belangrijkste verblijfsgebied. Dit plein wordt omsloten door een rij volwassen bomen, wat bijdraagt aan een groen, intiem en aantrekkelijk karakter. Hierdoor ontstaat een hoogwaardige openbare ruimte die geschikt is voor diverse evenementen en sociale activiteiten welke recht doet aan de belangrijke uitgangspunten uit het Programma van Eisen, een groen, klimaatbestendig en duurzaam Dorpshart dat uitnodigt voor verblijf.

Aan beide kapse kanten van het plein worden twee parkeerkeers gerealiseerd. Deze parkeervoorzieningen zijn primair bedoeld voor bezoekers van de horeca- en winkelveoorzieningen in het gebied. Door deze parkeeroplossing blijft het centrale plein gevrijwaard van geparkeerde voertuigen, wat de verblijfskwaliteit ten goede komt.

Daarnaast wordt met dit ontwerp voorgesorteerd op het voornemen van het college om via een verkeersbesluit het plein af te sluiten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. Door de gekozen materialisering en de inrichting van het plein wordt doorgaand verkeer onmogelijk gemaakt, waardoor het gebruik als verblijfsgebied wordt versterkt. Hiermee ontstaat een autovrij en veilig centrumgebied, wat bijdraagt aan de verkeersveiligheid, leefbaarheid en de verblijfskwaliteit van het Dorpshart.

Met dit voorstel wordt de gemeenteraad verzocht het definitief ontwerp Dorpshart 2027 vast te stellen. Hiermee kan het ontwerp worden omgezet naar een uitvoeringsontwerp, zodat de daaropvolgende voorbereidingen voor de realisatiefase kunnen worden opgestart.

Dit besluit is van wezenlijk belang in de voortgang van het proces, aangezien met Whoon (Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling) contractuele afspraken zijn vastgelegd die bepalen dat de oplevering van het centrum gelijktijdig dient plaats te vinden met de oplevering van de Zuidwand. Deze koppeling tussen beide oplevermomenten vormt een integraal onderdeel van de gemaakte ontwikkelafspraken en heeft directe gevolgen voor de planning en voortgang binnen het project. Daarom vragen we nu ook om een besluit zodat het voorbereidingsproces op schema blijft en we eind dit jaar ook daadwerkelijk met de realisatie kunnen starten.

Geadviseerd besluit

1. Het definitief ontwerp Dorpshart 2027 conform voorstel te accorderen.
2. De extra investering van € 1.000.000 te voteren en te verwerken in de voorjaarsnota van 2026, tevens de afschrijvingstermijn aan te passen naar 30 jaar.

Toelichting

1.1 Door het definitief ontwerp Dorpshart 2027 conform voorstel te accorderen geeft de gemeenteraad akkoord op het ontwerp.

Door het definitief ontwerp Dorpshart 2027 te accorderen kan de gemeente verder en kan het ontwerp worden omgezet naar een uitvoeringsontwerp, zodat de daaropvolgende voorbereidingen voor de realisatiefase kunnen worden opgestart. Dit is van belang zodat de contractuele afspraken met Whoon nagekomen kunnen worden

2.1 Door de extra investering van € 1.000.000 te voteren en te verwerken in de voorjaarsnota van 2026 kan uitvoering gegeven worden aan het definitief ontwerp Dorpshart 2027.

Door de extra investering te voteren kan er gestart worden met de uitvoeringsvoorbereiding en kan het ontwerp uitgevoerd worden zoals dit is voorgelegd. Dit wil zeggen dat er een kwalitatief en duurzaam centrum gerealiseerd gaat worden.

2.2 Door de afschrijvingstermijn aan te passen blijft de jaarlijkse afschrijving gelijk aan de huidige termijn.

Door de afschrijvingstermijn van het investeringskrediet aan te passen, blijft de jaarlijkse afschrijving gelijk aan het niveau dat aansluit bij de huidige financiële kaders. Een langere afschrijvingstermijn betekent dat het totale krediet over een ruimere periode kan worden afgeschreven. Met deze aanpassing blijft de jaarlijkse lasten beheersbaar, zonder dat dit afbreuk doet aan de financiële houdbaarheid van het project. De keuze voor een langere afschrijvingsperiode sluit bovendien beter aan bij de economische levensduur van de voorzieningen die in het kader van dit project worden gerealiseerd.

Kanttelingen

Met het voorliggende definitief ontwerp wordt een stevig kader gelegd voor de verdere uitwerking en voorbereiding van het project. De keuzes op hoofdlijnen zijn hiermee vastgesteld. Diverse detailsaspecten vergen in de vervolgfase nog nadere uitwerking. Deze uitwerking vindt plaats in nauw overleg met de gebruikers van het plein, waaronder organisatoren van evenementen en andere betrokken partijen. Het Dorpshart is immers een centrale ontmoetingsplek voor de gehele gemeenschap.

Parallel aan dit ontwerptraject loopt tevens de voorbereiding van de bodemsanering ter hoogte van de Jumbo/HEMA-locatie. Dit betreft een afzonderlijk project met een eigen financiering. In de realisatiefase zijn beide projecten echter nauw met elkaar verweven. Door de werkzaamheden gelijktijdig te plannen en uit te voeren, kunnen processen worden gekoppeld en kan de uitvoering efficiënter en met minder hinder plaatsvinden.

Financiën

Naar aanleiding van het concept definitief ontwerp heeft MTD Landschapsarchitecten een eerste kostenraming opgesteld. De realisatie van het nieuwe Dorpshart vraagt om een investering die past bij de ambitie om een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum te realiseren.

In de programmabegroting is een uitvoeringsbudget van € 1.800.000 (afschrijving 20 jaar) opgenomen voor de herinrichting van het plein. Dit bedrag is destijds opgevoerd zonder onderliggende raming, omdat er toen nog geen concrete inrichtingsplannen beschikbaar waren. Daarnaast is in het POWR-programma een budget van € 900.000 (afschrijving 60 jaar) gereserveerd voor een klimaat adaptief centrum. Samen maakt dit een totaal beschikbaar budget van € 2.700.000.

De eerste kostenverkenning van MTD komt uit op € 3.700.000. Die meerkosten zitten met name in kwaliteit van de openbare ruimte. In de raming van MTD wordt met name geïnvesteerd in kwaliteit, dit zien we straks terug in onder andere de materiaalkeuze van de verharding en de overige inrichting van de openbare ruimte.

Dit betekent dat er een aanvullende investering van € 1.000.000 nodig is om het plan volledig te realiseren. Deze extra kosten hangen samen met de kwaliteit en duurzaamheid die in het ontwerp zijn opgenomen. Bij de verdere uitwerking naar het uitvoeringsontwerp wordt gekeken naar optimalisaties en mogelijke besparingen, zodat het budget zo efficiënt mogelijk wordt ingezet.

Gemeente Boekel hanteert een afschrijvingsbandbreedte van 20 tot 40 jaar. Momenteel wordt het budget van € 1.800.000 over 20 jaar afgeschreven, wat neerkomt op € 90.000 per jaar. Indien gekozen wordt voor een afschrijving over 30 jaar, bedraagt de jaarlijkse last € 60.000. De aanvullende investering wordt eveneens over 30 jaar afgeschreven, wat neerkomt op € 33.333 per jaar op € 1.000.000. Dit betekent dat de totale jaarlijkse last bij een afschrijving van 30 jaar € 93.333 blijft op € 2.800.000, gelijk aan de huidige situatie bij 20 jaar afschrijving.

Wij adviseren om dit budget te voteren en te verwerken in de voorjaarsnota van 2026.

Effecten BTW-BCF-VPB

De btw is declarabel bij het btw-compensatiefonds, derhalve is de btw geen kostencomponent

Participatie

Gedurende het gehele traject hebben meerdere participatiemomenten plaatsgevonden.

Het Dorpshart is van iedereen, dit is ook gebleken uit de participatiebijeenkomsten. Er is een breed draagvlak voor het ontwerp, algemeen zijn er veel positieve reacties gekomen. Met meerdere partijen zal in de verdere uitwerking naar een uitvoeringsontwerp nog worden gesproken over detailpunten, zodat in de uitwerking nog kleine aanpassingen mogelijk zijn aan het ontwerp mocht dit nodig zijn. Denk hierbij aan de exacte ligging van het waterelement, de invulling van het groen rondom de bomen en de materiaalkeuzes.

Ook gaat er nog gesproken worden met Stichting Comité Boekel-Venhorst, Schaats- en Skategroep Boekel, BeachSoccer en de Bomenstichting. Twee partijen vragen om nadere aandacht:

Kermis

Er is meermaals overleg geweest met familie Regter (organisator kermis tot en met 2026). Vanuit de kermis bestaat een kritisch-positieve houding ten aanzien van het voorliggende ontwerp. Op hoofdlijnen wordt ingestemd met de voorgestelde inrichting van het Dorpshart. Tegelijkertijd zijn er aandachtspunten geuit, met name ten aanzien van de voorgestelde vergroening van het gebied.

Uit nadere analyses is gebleken dat alle kermisattracties binnen de openbare ruimte kunnen worden opgesteld, dit vraagt in sommige gevallen wel om het verschuiven en anders positioneren van attracties. De kermisexploitant heeft aangegeven dat met name de aanwezigheid van bomen binnen de parkeerkoffers als belemmerend kan worden ervaren. Om in de toekomst uitbreiding van de kermis mogelijk te houden, is verzocht om terughoudend om te gaan met het toevoegen van extra groen en om de positionering van groen binnen de parkeerkoffers te heroverwegen.

In de verdere uitwerking richting het uitvoeringsontwerp blijft het gesprek met de kermisexploitant voortgezet. De aangedragen aandachtspunten worden waar mogelijk betrokken bij de nadere detaillering van het ontwerp. Het uitvoeringsontwerp biedt dan ook ruimte voor (detail)aanpassingen, zodat een zorgvuldige balans kan worden gevonden tussen vergroening en het gebruik van het plein.

Op deze manier wordt toegewerkt naar een inrichting waarin zowel de ruimtelijke kwaliteit en vergroening van het Dorpshart en ontwikkelruimte van de kermis worden geborgd.

Boecult

Boecult is het grootste evenement in het centrum en een evenement waaraan de gemeente grote waarde hecht. In een vroeg stadium heeft overleg plaatsgevonden met de organisatie van Boecult over de gevolgen van het ontwerp voor de organisatie van het evenement.

Tijdens het eerste overleg heeft de organisatie aangegeven het plan op twee onderdelen aangepast te willen zien. Ten eerste is verzocht het lage groen aan de noordzijde van het plein verplaatsbaar (mobiel) uit te voeren. Aan deze wens is tegemoetgekomen, mede omdat dit aansluit bij vergelijkbare wensen vanuit de kermis en het BeachSoccer. Hierdoor blijft dit deel van het plein flexibel inzetbaar voor uiteenlopende evenementen.

De tweede wens betrof het laten vervallen van de nieuwe oostelijke bomenrij. Aan deze wens is geen gehoor gegeven. Deze bomenrij vormt een essentieel en dragend onderdeel van het ontwerp, waarin een groen en door bomen omzoomd Dorpshart centraal staat. Dit uitgangspunt past binnen de vooraf vastgestelde ambities en kaders voor de herinrichting van het plein. Wel is, als handreiking, de betreffende bomenrij met circa één meter verplaatst. Hiermee is de maximaal mogelijke ruimte geboden zonder afbreuk te doen aan het ruimtelijk concept en de beoogde kwaliteit van het ontwerp.

Naar aanleiding van het concept definitief ontwerp heeft aanvullend overleg plaatsgevonden met de organisatie van Boecult. Ook zij hanteren een kritisch-positieve houding ten opzichte van het ontwerp en geven aan dat de nieuwe inrichting uitdagingen met zich meebrengt voor de organisatie van het evenement. Op basis van de meest recente schetsen lijkt het mogelijk om Boecult binnen het voorliggende ontwerp te organiseren. De organisatie geeft daarbij aan dat het ontwerp niet de voorkeur heeft en dat het verwijderen van (een deel van) de bomen in de oostelijke bomenrij volgens hen meer flexibiliteit in de uitvoering zou bieden. Daarnaast is de voorwaarde uitgesproken om het groen rondom begaanbaar te maken, bijvoorbeeld ten behoeve van looproutes tijdens het evenement.

In de verdere uitwerking richting het uitvoeringsontwerp blijft de gemeente in gesprek met de organisatie van Boecult. Binnen de vastgestelde hoofdopzet en ontwerpprincipes wordt onderzocht welke detailaanpassingen mogelijk en wenselijk zijn om de genoemde aandachtspunten zo goed mogelijk te ondervangen. Het gezamenlijke doel is daarbij het blijvend en succesvol kunnen organiseren van Boecult in het Dorpshart, in samenhang met de gewenste vergroening, verblijfskwaliteit en uitstraling van het centrum.

Alternatieven

Het advies aan de gemeenteraad is om vast te houden aan de hoofdopzet en in te stemmen met het voorliggende plan. Het college kan op basis van dat besluit verder met de uitvoering, waarbij ruimte is voor (detail)aanpassingen. Dit plan heeft brede draagkracht bij inwoners en diverse evenementenorganisaties. Het biedt een sterke balans tussen groen, ruimte voor evenementen en een aantrekkelijke inrichting van het plein. Het ontwerp zorgt voor een jaarrond kwalitatieve openbare ruimte die past bij de identiteit van gemeente Boekel, met ruimte voor ontmoeten en recreëren.

Er zijn ook enkele alternatieven onderzocht om meer ruimte te creëren voor evenementen (met name Boecult) en voor enkele bewoners van de Zuidwand. Deze alternatieven hebben betrekking op de bomenrij aan de oostzijde van het plein en de twee bomen dicht bij de Zuidwand. Na bespreking en afweging is besloten deze alternatieven niet door te voeren, omdat zij afbreuk doen aan het ontwerp en gemeente Boekel geen structurele problemen voorziet voor evenementen en bewoners.

Communicatie/publicatie

Na het besluit van het college van burgemeester en wethouders wordt het definitieve ontwerp naar de gemeenteraad gebracht en gepubliceerd op de website van de gemeente Boekel. Hiermee wordt het plan openbaar gemaakt en voor iedereen toegankelijk. Daarnaast wordt na het besluit van de gemeenteraad via de gemeentelijke communicatiekanalen (website, social media) aandacht besteed aan het besluit, zodat inwoners en belanghebbenden op de hoogte zijn van de definitieve inrichting van het Dorpshart 2027

Uitvoering/Vervolg

Na vaststelling door de gemeenteraad start voorbereiding voor de uitvoering. In deze fase worden de uitvoeringstekening en het bestek opgesteld. De uitvoeringstekeningen worden in concept nader besproken met een aantal partijen, denk hierbij met name aan organisatoren van (grote) evenementen en de bomenstichting. Zodra het bestek gereed is, wordt de aanbestedingsprocedure gestart om tijdig een aannemer te contracteren. Dit is cruciaal, omdat de gemeente contractuele afspraken heeft met Whoon waarin is vastgelegd dat de oplevering van het Dorpshart 2027 in juli 2027 moet plaatsvinden. Deze planning zorgt ervoor dat de oplevering van het plein gelijktijdig is met de Zuidwand, conform de gemaakte afspraken. Om dat te halen moeten we in het najaar van 2026 starten met de realisatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

1. 3714_Dorpshart Boekel, DO_V02
2. 3714_Dorpshart Boekel DO_Plankaart_v3
3. 3714_Dorpshart Boekel DO_Doorsnede_A
4. 3714_Dorpshart Boekel DO_Doorsnede_B
5. 3714_Dorpshart Boekel DO_Doorsnede_C
6. 314_Do concept kostenraming_v01