



Contact  
T 020 719 23 55  
E info@commonaffairs.nl

Adres  
KNSM-laan 75  
1019 LB ADAM

## Notitie

Project: Centrum Boekel, Ontwikkeling Zuidwand en St. Agathaplein  
Onderwerp: Stedenbouwkundige beoordeling propositie Van Wanrooij Projectontwikkeling  
Datum: 12 januari 2018  
Opsteller: Jos van Eldonk (Stedenbouwkundig adviseur gemeente)

---

*Geesink Weusten Architecten heeft in opdracht van Van Wanrooij Projectontwikkeling een bebouwingsvoorstel ontwikkeld (maart 2017) voor de zuidwand van het St. Agathaplein in Boekel. Jos van Eldonk is aangetrokken als stedenbouwkundig adviseur van de gemeente om het plan kwalitatief te beoordelen en in deze fase richtlijnen mee te geven voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het plan. Daarnaast is de opgave geformuleerd het plan ook te beoordelen in het kader van een mogelijke toekomstige herinrichting van het St. Agathaplein, met het doel de parkeercapaciteit te vergroten. In opdracht van de gemeente is door Kragten een parkeerbalans opgesteld voor het centrum van Boekel naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling van de zuidwand St Agathaplein (dd. 30 november 2017). Het bebouwingsvoorstel is ook getoetst aan dit onderzoek. Het bebouwingsvoorstel is mondeling toegelicht door de architect.*

### Stedenbouwkundige en architectonische kaders

Voor het hart van Boekel is een 2010 een Centrumvisie opgesteld (DTNP, juli 2010). In deze visie wordt ingezet op het concentreren van winkelvoorzieningen rond het St. Agathaplein. De zuidwand wordt daarbij aangemerkt als ontwikkelingsgebied met het doel hier een aantrekkelijke winkelwand te realiseren. De nadruk ligt daarbij op een invulling als boodschappencentrum.

Voor Boekel is geen gedetailleerde stedenbouwkundige visie opgesteld die als toetskader voor het bebouwingsvoorstel van Van Wanrooij kan gelden. Kijkend naar het centrum kan men zien dat het in basis een kleinschalige dorpse structuur heeft. De meer recent gerealiseerde bebouwing aan de noord- en westwand van het St. Agathaplein zijn minder dorps van karakter. Door de bouwhoogte van 4 tot 6 lagen is hier een schaalsprong met de omgeving ontstaan. Door deze schaalsprong is de intimiteit en beleving van het St. Agathaplein versterkt. De architectuurtaal van de aan het plein gerealiseerde panden is vooral historiserend. Individuele panden zijn herkenbaar.

Het bebouwingsvoorstel van Van Wanrooij is getoetst door de volgende vragen te stellen:

- Sluit het plan aan bij de Centrumvisie?
- Sluit het plan stedenbouwkundig aan op de omgeving?
- Is de programmatische invulling in overeenstemming met de Centrumvisie?
- Hoe kan het St. Agathaplein worden gebruikt en (her)ingericht?
- Past het plan architectonisch op deze plek?

#### Centrumvisie

In de Centrumvisie die voor Boekel is opgesteld wordt ingezet op het concentreren van winkelvoorzieningen rond het St. Agathaplein. De kracht van het centrum als boodschappencentrum wordt verbeterd met het concentreren van de winkels en de parkeervoorzieningen rond het plein. In de Centrumvisie wordt de zuidwand ook expliciet aangegeven als ontwikkelgebied om hier een concentratie aan winkels mogelijk te maken. Het kan daarbij gaan om een mix van dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen.

In het plan van Van Wanrooij wordt ingezet op volledige sloop nieuwbouw van de zuidwand. Er wordt daarin ruim 4200 m<sup>2</sup> (GBO) aan winkeloppervlak gerealiseerd. Naast de meer landelijke winkelketens (Hema/Blokker/Kruidvat) is er ruimte voor dag- en verswinkels en een discountsupermarkt (Aldi) van 1600 m<sup>2</sup>. Het gerealiseerde winkelaanbod is beduidend hoger dan in de centrumvisie voor de zuidwand is aangegeven. Dit komt met name door het toevoegen van de supermarkt.

In de centrumvisie wordt wel ruimte geboden voor de realisatie van een supermarkt in de noordwesthoek van het plein (locatie Nia Domo).

#### Beoordeling

*De herontwikkeling van de zuidwand tot winkelwand past in de centrumvisie van Boekel. Met het toevoegen van extra winkeloppervlak waaronder ook een supermarkt, wordt de zuidwand nog sterker. Horeca en bibliotheek kunnen op deze manier behouden blijven in de Noordwest hoek. Dit komt de levendigheid ten goede.*

#### Stedenbouw

Het centrum van Boekel heeft een kleinschalige dorpse structuur. Met de meer recent gerealiseerde bebouwing aan de noord- en westwand van het St. Agathaplein zijn minder dorps van karakter. Door de bouwhoogte van 4 tot 6 lagen is een schaalsprong ontstaan. De schaalsprong is op deze plek in het centrum gerechtvaardigd omdat hierdoor juist de intimiteit en beleving van het St. Agathaplein zijn versterkt.

In het plan van Van Wanrooij wordt integraal ingezet op een winkelplint met daarboven drie lagen woningen. Waardoor een groot bouwblok met een bouwhoogte van 4 lagen ontstaat. De bovenste bouwlaag is soms als kap verdieping en soms als front uitgevoerd waardoor extra nuance ontstaat in het beeld.

#### Beoordeling

*De voorgestelde bouwhoogte van vier lagen is hoger dan de gemiddelde bouwhoogte in Boekel. Aan de pleinwand is dit een goede oplossing die aansluit bij de bouwhoogte aan de overkant. Het is wel van belang meer verschil/nuance aan te brengen in de hoogteopbouw van het plan. De bouwhoogte aan de randen van het plan (Kerkstraat en Buskensstraat) bij voorkeur een verdieping lager maken om beter aan te sluiten op de omgeving. Het is denkbaar dat er incidenteel een extra bouwlaag aan de pleinwand wordt gerealiseerd.*

*Door de redelijk strakke doorgaande rooilijn oogt het bouwblok te massaal als één bouwblok. Naast de sprongen in de rooilijn is het wenselijk om bijvoorbeeld het gebouw aan de rotonde meer los te maken uit de totale gevelwand (als bestaand) waardoor het sterker als zelfstandig huis leesbaar wordt.*

*Concluderend kun je stellen dat er meer geleiding nodig is in de stedenbouwkundige opbouw van het totale bouwblok om een betere aansluiting met de omgeving te realiseren. De architect heeft bij de toelichting referenties getoond van eerder gerealiseerde centrumprojecten. Deze projecten zijn zorgvuldig gedetailleerd en passen goed bij deze opgave. Als in Boekel dezelfde kwaliteit wordt gerealiseerd kan een goede stedenbouwkundige inpassing worden gerealiseerd.*

#### Programma

In het plan wordt winkelruimte gerealiseerd op de begane grond. Een mix van dagwinkels, ketens en een supermarkt. De supermarkt wordt afgezoomd met andere winkels om een aantrekkelijke uitstraling te realiseren in de plint. Er is een inpandige expeditiehof voorzien aan de Kerkstraat. Parkeren voor bewoners wordt op maaiveld achter het bouwblok gerealiseerd. Parkeren voor winkelbezoekers is voorzien op het plein.

Het plan kent 57 appartementen, ontsloten vanaf de koppen van het gebouw. De appartementen zijn met hun buitenruimte en ontsluiting gesitueerd aan een groene binnenhof, boven op de winkels.

#### Beoordeling

*De voorgestelde invulling van de begane grond komt overeen met de intentie van de centrumvisie. Met het afzomen van de supermarkt door kleinere units ontstaat een aantrekkelijke uitstraling op straatniveau. Het realiseren van een winkelunit aan de Kerkstraat is kwetsbaar (onvoldoende loop). Hier ligt een invulling met dienstverlening of woonwerkruimten meer voor de hand.*

*Het toevoegen van woningen is aantrekkelijk. Het is belangrijk de woningen ook met hun woonkamer te oriënteren op het plein om zo (ook 's avonds) een levendig beeld te creëren. De ontsluiting van de woningen bij voorkeur aan de binnenhof of binnenin organiseren.*

*Het is aantrekkelijk een extra entree/trappenhuis aan het plein te realiseren zodat een aantal woningen hier hun voordeur heeft. Dat draagt bij aan de levendigheid/sociale controle van het plein in de avonduren.*

#### Inrichting openbaar gebied

In het voorgestelde planvoorstel van Van Wanrooij wordt uitgegaan van een herinrichting van het St Agathaplein. De pleinruimte wordt kleiner en de parallelweg voor de winkels langs, verdwijnt. Er wordt uitgegaan van haaks parkeren direct vanaf de weg over het St Agathaplein. Er worden in het gebied 122 openbare parkeerplaatsen voorzien, gedeeltelijk op het bestaande plein en in de straten er omheen.

Voor het plan is een inpandige expeditie voorzien, ontsloten vanaf de Kerkstraat.

Het parkeren voor de bewoners wordt opgelost in het achterstraatje achter het winkelblok.

#### Beoordeling

*In het planvoorstel worden nu in het totale gebied 122 openbare parkeerplaatsen voorzien.*

*In de door Kragten opgestelde parkeerbalans wordt aangetoond dat er beduidend meer parkeerplaatsen noodzakelijk zijn om dit anders zal leiden tot problemen (minimaal 22 extra parkeerplaatsen). Daarnaast geeft men aan dat haaksparkeren aan de rijweg over het plein bij de huidige verkeersintensiteit gevaarlijk en dus niet wenselijk is.*

*Bij het realiseren van dit programma zal het St. Agathaplein nagenoeg volledig als parkeerterrein gebruikt worden. Bij de herinrichting van het plein zal dit een belangrijk verstrekpunt zijn.*

*Dubbelgebruik van het plein voor bijzondere festiviteiten is denkbaar, al zullen er bij dergelijke activiteiten wel onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.*

De ontwikkeling van de Zuidwand van het St Agathaplein leidt tot een politiek maatschappelijk dilemma: met de toevoeging en concentratie van het winkelprogramma aan het plein is een sterk winkelgebied te realiseren in het hart van Boekel. Deze ontwikkeling heeft wel een

aanvullende parkeerbehoefte tot gevolg waardoor het St. Aghataplein een aanzienlijk grotere parkeervoorziening zal krijgen die ten koste zal gaan van de pleinfunctie.

De uitkomsten van het onderzoek van Kragten geven een bandbreedte aan voor de te hanteren nieuwe parkeernorm voor het gebied. Daarmee worden de kaders voor de (her)inrichting van het plein aangegeven. In de toekomstige ontwerp-opgave ligt een uitdagende vraag om te komen tot een heringericht plein, dat naast de toegenomen parkeervoorziening ook voldoende ruimte biedt voor de pleinfunctie, zoals verblijven, evenementen en de markt.

Tegelijk moet gestuurd worden op alternatieven om het aantal parkeerplaatsen op het St. Agathaplein te reduceren. Zo kan gedacht worden aan de inzet van alternatieve parkeerterreinen in de directe omgeving.

Ondergronds parkeren zou een alternatief zijn maar is zeer kostbaar en komt de kwaliteit en bereikbaarheid van de winkels niet ten goede.

Ook het verlagen van het winkeloppervlak zou een alternatief zijn. Hierdoor neemt de parkeervraag immers af. Maar ook dit is kostbaar en komt de versterking van het boodschappencentrum niet ten goede.

#### Architectonische uitwerking

Het plan van Van Wanrooij zet in op een historiserende architectuur, gerealiseerd in verschillende tinten metselwerk. De uitwerking van het plan is in deze fase nog zeer globaal. De referenties tonen een zorgvuldig en rijk gedetailleerde architectuur, uitgevoerd in duurzame materialen.

#### Beoordeling

*De kwaliteit van de referenties is nu nog niet zichtbaar in het schetsvoorstel. Het is van belang dat het plan in de uitwerking wel deze rijkdom krijgt. Het is wenselijk om daarbij ook wat meer lokale architectonische elementen en kleuren te gebruiken, waardoor de architectuurtaal ook beter past op deze plek. Kwaliteiten als: kleinschalig, warme kleuren metselwerk, rijke detaillering, duurzame materialen, zijn dan van belang.*

*Voor het binnengebied rond de opgetilde hof wordt ingezet op een hele andere taal. Het is de vraag of dit wenselijk is? Gezien de hoogte van het bouwvolume, zeker ook in relatie tot de omgeving, zullen de woningen zich aan de zuidkant ook als 'voorkant' moeten presenteren (zichtbaar vanuit de Irenestraat, de Kerkstraat en Buskensstraat. De korrelgrootte en materialisering die wordt ingezet aan de pleinzijde zou ook in de zuidgevel terug moeten komen. De architect heeft in het overleg een aantal aantrekkelijke referentieprojecten getoond. Het is de ambitie van Van Wanrooij om deze kwaliteit ook in Boekel te realiseren.*

#### Conclusie

Het voorgestelde planvoorstel van Van Wanrooij sluit in aan bij de centrumvisie van Boekel. Met toevoeging van winkels en woningen kan hier een sterk en aantrekkelijk boodschappencentrum ontstaan. Het is van belang dat het plan in de uitwerking stedenbouwkundig en architectonisch wordt verfijnd om een betere aansluiting met de omgeving te realiseren. De ontwikkelaar heeft aangegeven een hoge ambitie te hebben voor dit project. De architect heeft laten zien dat hij hoogwaardige centrumprojecten heeft gerealiseerd. Daarmee is een goede basis gelegd voor de verdere uitwerking van het plan.

De belangrijkste constatering in deze fase is echter dat het aantal gerealiseerde parkeerplaatsen onvoldoende is. De uitkomsten van het parkeeronderzoek van Kragten geven aan dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn waardoor een deel van de pleinfunctie zal verdwijnen. De herinrichting van het plein is daarmee een belangrijke opgave. Er is creativiteit en flexibiliteit nodig om een plein te ontwerpen dat niet alleen ruimte biedt aan de extra parkeerplaatsen maar ook gebruikt kan worden voor de pleinfuncties.