

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan “Rechterstraat 55 te Boxtel”

Inhoud

1. Inleiding
2. Beantwoording ingediende zienswijzen
3. Aanpassingen bestemmingsplan

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rechterstraat 55 te Boxtel' heeft ter inzage gelegen van vrijdag 29 december 2023 tot en met donderdag 8 februari 2024. Binnen deze termijn kon eenieder zijn of haar zienswijzen omtrent het ontwerpplan kenbaar maken. Ook is het plan ter advisering voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

Er is 1 zienswijze ingediend, over het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft geen reactie ingediend. Het Waterschap heeft instemmend gereageerd op het ontwerpplan. In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In hoofdstuk 3 van deze nota is aangegeven welke planaanpassingen (regels, toelichting en/of verbeelding) in het vastgestelde bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Beantwoording ingediende zienswijzen

1	VvE Bocstelstede	
1.1	Informatiebijeenkomst	
1.1.1	Samenvatting	De informatieavond was niet goed georganiseerd. Het was een presentatie van een plan in wording, kennelijk lang niet af. Het was bedoeld om een eerste en voorlopige indruk te geven van een plan. Die presentatie kan dan ook zeker niet aangemerkt worden als het betrekken van omwonenden zoals de omgevingswet dat voorschrijft. Overigens ook de in Boxtel aanwezige professionele instellingen voor intramurale zorg bleken niet te zijn geraadpleegd.
	Beantwoording	<i>De participatie is vormvrij. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen hoe de participatie er uit ziet. De ontwikkelaar heeft aan participatie gedaan door een inloopbijeenkomst te organiseren. In eerste instantie zijn de aanwezigen persoonlijk te woord gestaan. Daarna is ervoor gekozen om het plan plenair toe te lichten. De ontwikkelaar heeft de procedure toegelicht en de architect heeft een toelichting gegeven op de schetsen van het bouwplan. Daarnaast heeft de ontwikkelaar ook gesproken met andere stakeholders, waaronder Platform Zorgzaam Boxtel, de Vereniging van eigenaars Bocstelstede, de Heemkundekring en Horeca Boxtel.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.2	Capaciteit en locatie	
1.2.1	Samenvatting	Volgens de initiatiefnemers is door de gemeente gemeld dat de intramurale zorgcapaciteit in het centrum van Boxtel moet worden uitgebreid met 130 plaatsen. Het is onduidelijk waarop die wens aan uitbreiding is gebaseerd. De landelijke overheid heeft namelijk een beleid ingezet waarbij de intramurale capaciteit moet worden verminderd en meer gebruik moet worden gemaakt van technologische middelen.

	Beantwoording	<i>De gemeente Boxtel heeft op 4 juli 2023 de visie op wonen vastgesteld in relatie tot welzijn en zorg; het 'Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027'. Om zicht te krijgen op de verhoudingen tussen vraag en aanbod (nu en in de nabije toekomst) en op de behoefte aan wonen met zorg, heeft de gemeente bureau Companen een woningmarktonderzoek laten uitvoeren (19 september 2022) en is het Onderzoeksrapport WoonZorgWelzijn 65+ jaar opgesteld (september 2022). Uit dit onderzoek komt naar voren dat de vraag naar geclusterd wonen (een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft in nabijheid van een woonzorgcentrum en woont met of zonder zorg) in verhouding meer zal gaan toenemen, van 1.000 woningen nu naar 1.710 woningen in 2040. De vraag naar geclusterd wonen met Wlz-zorg neemt toe van 410 plekken nu naar 730 in 2040. Er zijn momenteel weinig geclusterde woonvormen opgenomen in de planvoorraad. Voor ouderen die behoefte hebben aan geclusterd wonen is er momenteel een tekort van 245 woningen. Dit tekort loopt op tot 955 woningen in 2040, met name in de sociale huur- en koopsector.</i> <i>In de huidige situatie is het aanbod aan geclusterde woningen voor ouderen lager dan de vraag: een tekort van 245 woningen. In 2040 loopt het tekort op naar 955 geclusterde woonvormen. Op dit moment is het totale aanbod aan geclusterde woningen met Wlz-zorg ongeveer in balans met de vraag. Op korte termijn ontstaat er echter een tekort aan woningen met Wlz-zorg. In 2040 loopt dit tekort op naar 300 woningen. Gezien de trend naar minder intramurale zorg en meer zware zorg aan huis, kan een deel van deze opgave ook extramuraal verzilverd worden (vanuit MPT of VPT).</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.2.2	Samenvatting	Boxtel beschikt over een relatief ruime intramurale zorgcapaciteit. Er is naar onze mening zelfs sprake van een behoorlijke reservecapaciteit, o.m. vanwege de 2 zorgcomplexen Vinckenrode en Elisabethsdael op een afstand van nog geen 100 meter van Villa Phaf. Die twee complexen beschikken over een prima intramurale zorginfrastructuur welke momenteel niet geheel als zodanig wordt benut. Het is daarom dat Buxtelse zorginstellingen cliënten van buiten Buxtel aantrekken om een redelijke exploitatie te realiseren. Ook is de beoogde locatie als zorginstelling erg bijzonder, gelet op de aanwezigheid van de 2 hiervoor genoemde goed uitgeruste woonzorginstellingen in de directe nabijheid van Villa Phaf. Als de behoefte aan uitbreiding echt sterk is kan beter gekeken worden naar een andere locatie voor een meer logische spreiding van voorzieningen in de gemeente.
	Beantwoording	<i>Er is veel vraag naar zorgwoningen, al dan niet in de vorm van beschermd wonen. Uit onderzoek (zie beantwoording zienswijze 1.2.1) blijkt dat het aantal inwoners in Buxtel tussen 2020 en 2040 nauwelijks zal groeien, terwijl het aantal 65- plussers wel zal toenemen. Met de toename van het aantal ouderen stijgt ook de zorgvraag. Dat er op dit moment wellicht enige capaciteit over is bij naburige</i>

		<i>instellingen doet niet af aan de behoefte op lange termijn aan meer zorgwoningen.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.2.3	Samenvatting	Het streven naar een bezetting van 28 plaatsen in Villa Phaf mag gezien worden als een streven naar een maximaal rendement voor de belegger. Huisvesting in de zorg met eenheden van nauwelijks 35m² is al niet helemaal meer van deze tijd. Grotere wooneenheden maken een bezetting van 28 bewoners echter onmogelijk. Vanuit de belegger gezien is het streven naar een zo groot mogelijk aantal bewoners te begrijpen om huuropbrengst te maximaliseren. Daar is op zich natuurlijk niks op tegen. Het huidige plan voegt echter niets nuttigs toe aan wat Boxtel al aan woonzorgvoorzieningen heeft. Op dat vlak hebben we het hier over een volstrekt overbodig plan voor het centrum van Boxtel.
	Beantwoording	<i>Het bouwplan wordt nog nader uitgewerkt. Het bestemmingsplan maakt de zorgappartementen ruimtelijk mogelijk. Er zijn maximaal 28 zorgappartementen toegestaan. Het is aan de ontwikkelaar om dit nader uit te werken. De ontwikkelaar heeft er alle belang bij om leegstand te voorkomen en zal daarom een plan ontwikkelen waar ook vraag naar is. De beschreven 35 m² geldt voor de individuele ruimte die de zorgbehoevende bewoner ter beschikking heeft. Een groot deel van het dagelijks leven vindt plaats in de gemeenschappelijke woon- en eetvoorzieningen welke ook onderdeel zijn van het plan.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.3	Personele behoefte	
1.3.1	Samenvatting	Voor de verzorging van 28 verzorgingsbehoevende bewoners zijn minstens 12 fulltime medewerkers nodig! Gelet op het gegeven dat zorgmedewerkers over het algemeen niet fulltime werken zal er rekening mee moeten worden gehouden dat er ruim 20 zorgmedewerkers moeten worden aangetrokken, plus nog leidinggevend, facilitair en eventueel technisch personeel. Doorgaans zullen er overdag zeker 7 a 8 zorgmedewerkers aanwezig moeten zijn en in de nachturen tenminste twee. Het is erg moeilijk om die medewerkers te vinden, vooral in de zorgsector. Zekerheid voor een permanent kwalitatief verantwoorde zorg kan niet worden gegarandeerd en dat moet wel een harde eis zijn, ook van de kant van de gemeente!
	Beantwoording	<i>Het is bekend dat er een personeelsprobleem is. Dit is ook als aandachtspunt genoemd in het woningmarktonderzoek (19 september 2022) en het Onderzoeksrapport WoonZorgWelzijn 65+ jaar (september 2022). Het is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om de zorgfunctie te faciliteren. Het bestemmingsplan maakt de zorgwoningen ruimtelijk mogelijk. Er wordt in de zienswijze een vergelijk gemaakt met bestaande (grootschalige) intramurale zorgvoorzieningen. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheden voor een woonzorginitiatief volgens het principe van scheiden van wonen en zorg. Dit is niet 1 op 1 vergelijkbaar qua aantal zorgmedewerkers.</i>

		<i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.3.2	Samenvatting	In Vinckenrode en Elisabethsdael is al een zorgorganisatie actief. Dat maakt het inpassen van zorg voor de beoogde Phaf-bewoners relatief eenvoudig. Er is dan geen nieuwe zorgorganisatie nodig met allerlei zorgen en risico's van dien. Wij denken aan extra leegstand bij andere zorgaanbieders. Het eventueel betrekken van de al andere bestaande zorgorganisaties voor de zorg in Villa Phaf is geen reële optie, want ook die kampen al voortdurend met personele problemen. Daar komt bij dat de beoogde openbare horecafunctie vraagt om extra personeel terwijl in de twee aanwezige genoemde complexen al prima in restaurantfaciliteiten met personeel wordt voorzien. Kortom: de ontwikkeling van Villa Phaf naar een zorgvoorziening en zorgorganisatie met een horecafunctie zal niet lukken, is overbodig en heeft geen meerwaarde voor Boxtel.
	Beantwoording	<i>Hoe en welke zorgorganisatie hier uiteindelijk aan de slag gaat is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Wat ons betreft staat dit niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.4	Parkeren	
1.4.1	Samenvatting	Voor de eigen medewerkers zullen vast gereserveerde parkeerplaatsen moeten worden ingericht. We beluisteren dat bewoners geen eigen auto mogen hebben! Mag je daarop wel selecteren? Wel of geen auto mag toch geen onderdeel zijn van een toelatingsregeling voor een zorgvoorziening? Personen met een ClZ-indicatie 3 en 4 kun je ook het recht op het hebben en rijden van een auto niet ontfagen, temeer omdat het dan gaat om personen die aangewezen zijn op extramurale, mobiele of technologische voorzieningen. Je lost er het parkeerprobleem ook niet mee op! De initiatiefnemer maakt 7 extra plaatsen wordt gemeld, op de plaats waar nu 9 parkeerplaatsen in gebruik zijn aan de kant van de Dr. van Helvoortstraat. Het is dus geen extra parkeerruimte maar een inkrimping van 2 plaatsen.
	Beantwoording	<i>Zoals toegelicht in de beantwoording van zienswijze 1.4.2 is er sprake van een sluitende parkeerbalans. Als extra waarborg ter voorkoming van parkeeroverlast wordt in de huurovereenkomst tussen bewoners en zorginstelling vastgelegd dat bewoners niet mogen beschikken over een eigen auto. Op de locatie zijn in de nieuwe situatie 8 parkeerplaatsen aanwezig. Daarvan wordt in de nieuwe situatie 1 plaats ingezet voor een deelauto. Weliswaar kost dat 1 plek maar tegelijkertijd compenseert de deelauto 10 parkeerplaatsen.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.4.2	Samenvatting	Er geldt in het Buxtelse parkeerbeleid een parkeernorm van 0,6 voor deze voorziening. Dat vereist formeel gezien al extra parkeerruimte van zeker 17 plaatsen boven de nu bestaande parkeercapaciteit. Waar....? Die 17 extra plaatsen zullen hard nodig zijn, zeker omdat er, naast de 7 tot 8 vaste plaatsen voor eigen zorg personeel, ook vaste parkeerruimte moet zijn voor leidinggevenden, voor artsen, voor eventuele paramedici, voor taxi, voor ambulance en

		brandweer, voor vuil- transport en zakelijke leveringen als maaltijden en huishoudelijk materieel. De inzet van een "deelauto" vraagt ook om een vaste parkeerplaats! Al die noodzakelijk vaste reserveringen beperken de ruimte voor vrij parkeren met minstens 10 plaatsen in het centrum.
	Beantwoording	<i>In paragraaf 2.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is de onderbouwing opgenomen van het parkeren. Deze tekst is aangepast/geactualiseerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook de memo parkeren die als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zat is vervangen door een nieuw parkeeronderzoek van bureau Trajan d.d. 13 maart 2024.</i> <i>Conform de gemeentelijke nota geldt voor zorgwoningen (beschermd of verzorgd wonen) een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor horeca geldt een norm van 5 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Voor de 28 beoogde zorgwoningen en 64 m² aan horecagelegenheid binnen het plangebied dient volgens de gemeentelijke normen te worden uitgegaan van een parkeervraag van $((28 * 0,6) + (0,64 * 5))$ 20 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden deels op eigen terrein opgevangen (8 parkeerplaatsen). 1 van de parkeerplaatsen is gereserveerd voor de inzet van een deelauto, waarmee er 7 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar blijven. De deelauto compenseert 10 parkeerplaatsen waardoor er een tekort is van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de betreffende memo is onderbouwd dat deze 3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgevangen kunnen worden. Hiermee is sprake van een sluitende parkeerbalans. Als extra waarborg ter voorkoming van parkeeroverlast wordt in de huurovereenkomst tussen bewoners en zorginstelling vastgelegd dat bewoners niet mogen beschikken over een eigen auto.</i> <i>Parkeercapaciteit voor eigen personeel, artsen, etc. is verdisconteerd in de parkeernorm. Voor een taxi, ambulance, brandweer of andere diensten worden geen vaste parkeerplaatsen gereserveerd.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.4.3	Samenvatting	Ook de horecafunctie vergt parkeerruimte, de daarvoor apart geldende parkeernorm verhoogt de aangehaalde behoefte van 17 plaatsen. Waar komen die? Daarbij komt nog dat 28 verzorgingsbehoevende bewoners dagelijks bezoekers, vrijwilligers en mantelzorgers aantrekken en die willen ook ergens kunnen parkeren! Dit alles verhoogt de parkeerdruk in het centrum. Duidelijk is dat aan de parkeerbehoefte niet kan worden voldaan! Bovendien is er al een voortdurend tekort aan parkeergelegenheid bij en rondom Villa Phaf. Waarom de gemeente de vrijheid neemt om niet aan de formele noch aan de praktische eisen m.b.t. parkeren te voldoen is ons een raadsel.
	Beantwoording	<i>In de berekening voor het aantal parkeerplaatsen is rekening gehouden met de horecafunctie. Voor de 28 beoogde zorgwoningen en 64 m² aan horecagelegenheid binnen het plangebied wordt op basis van de gemeentelijke normen uitgegaan van een parkeervraag van $((28 * 0,6) + (0,64 * 5))$ 20 parkeerplaatsen.</i>

		<i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.5	Verkeersdrukte	
1.5.1	Samenvatting	Er bestaat onduidelijkheid over hoe de verkeersbewegingen van en naar de parkeerplaats geregeld gaan worden. De huidige verkeersregelingen rondom de villa vormen al problemen. Denk aan de eenrichtingsmaatregelen waarop helaas niet wordt gehandhaafd. Dit geldt ook voor de maatregelen die zijn ingesteld voor betaald parkeren. Handhaving van de verkeersvoorschriften zal aanzienlijk moeten worden uitgebreid. Kosten?
	Beantwoording	<i>Ontsluiting van de parkeerplaatsen zal op dezelfde wijze plaatsvinden als in de huidige situatie. Dat daar problemen mee zijn is ons niet bekend. Het plan leidt verkeerskundig niet tot een (wezenlijk) andere invulling van het gebied.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.6	Omwonenden	
1.6.1	Samenvatting	De geplande nieuwbouw krijgt een hoogte die voor de overburen aan de Dr. van Helvoortstraat onaanvaardbaar is. De heemkundekring vindt de nieuwe aanbouw "flink". De hoogte is een onlogische doorbraak van de gevellijnhoogte aan de Dr. van Helvoortstraat en creëert een chaotisch beeld van die gevellijn aan de straatkant. Een hoogte gelijk aan de hoogte van de raadzaal en aan de direct daaraan gekoppelde bouwdelen is esthetisch veel logischer en rustiger. Bovendien doet de voorgestelde hoogte de riante uitstraling van de villa geen goed.
	Beantwoording	<i>In het bouwplan blijft het bestaande hoofdgebouw behouden. Als stedenbouwkundig uitgangspunt is gesteld dat de vervangende nieuwbouw maximaal 5 bouwlagen mag zijn en niet hoger mag worden dan de nok van het bestaande hoofdgebouw. Door de architect is een schets uitgewerkt wat aan deze voorwaarden voldoet. De monumenten- en welstandscommissie hebben een positieve grondhouding op deze schets aangenomen. Met verwijzing hiernaar zijn en blijven wij van mening dat het plan stedenbouwkundig en planologisch passend is in deze omgeving.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.6.2	Samenvatting	De voorgenomen nieuwbouw met ramen aan de kant van de Dr. van Helvoortstraat tast de privacy van de tegenovergelegen appartementen in hoge mate aan.
	Beantwoording	<i>De schetsen zoals opgenomen in het bouwplan zijn nog indicatief. Het bouwplan wordt nog nader uitgewerkt. Dat er gevelopeningen komen is echter onontkoombaar vanwege verplichte daglichttoetredingseisen. Van een onaanvaardbare privacy aantasting is naar onze mening geen sprake. In een stedelijk gebied als dit zijn dit soort ontwikkelingen gebruikelijk.</i> <i>Indien indiener van mening is planschade te lijden, dan kan indiener een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.6.3	Samenvatting	Bovendien is die nieuwbouw een blokkade voor de doorkomst van de late middag- en avondzon waardoor het genot van die ervaring wegvalt. Die voorgenomen

		nieuwbouw zal daarom zeker 2 woonlagen moeten inperken.
	Beantwoording	<i>De nieuwbouw zal (mogelijk) effect hebben voor de middag- en avondzon. Er zijn in Nederland geen wettelijke eisen gesteld aan bezonning van woningen. Vanzelfsprekend dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Als stedenbouwkundig uitgangspunt is gesteld dat de nieuw te bouwen aanbouw niet hoger mag zijn dan de nokhoogte van het bestaande hoofdgebouw. Een dergelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is niet ongebruikelijk.</i> <i>In dit kader is ook nog een bezonningsstudie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de nieuwbouw wel van invloed is qua zon/schaduw maar van een onevenredige benadeling is naar onze mening geen sprake. De bezonningsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.</i> <i>Indien indiener van mening is planschade te lijden, dan kan indiener een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.6.4	Samenvatting	Bijkomende planschade claims liggen met deze opzet voor de hand.
	Beantwoording	<i>Indien indiener van mening is planschade te lijden, dan kan indiener een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade indienen.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.7	Doelgroep bewoners	
1.7.1	Samenvatting	Het doel is blijkbaar om bewoners te plaatsen met een CIZ-indicatie 3 en 4. Indicatie 3 staat over het algemeen voor WMO-zorg en vergt geen intramurale oplossing zoals hier wordt nagestreefd. Het CIZ zegt; "Mensen met een VV4-indicatie hebben vanwege een lichamelijke aandoening hulp nodig. Hierbij kunt u denken aan het huishouden maar ook aan het invullen van de dag of het ondernemen van activiteiten. Een dagbesteding past vaak goed bij een VV4-indicatie". In dagbesteding en activiteiten wordt prima voorzien door de nabijgelegen zorginstellingen Vinckenrode en Elisabethsdael. Voor personen met deze indicaties is dus zeker geen aanvullende intramurale voorziening nodig! Sterker nog, dat gaat tegen het overheidsbeleid in. Zij kunnen volstaan met het "volledig pakket thuis" (VPT). Dat is thuis blijven wonen met zorg vanuit een zorginstelling (indicatie 4) of met WMO-hulp vanuit de (WMO indicatie 3). Verhuizing naar villa Phaf alleen al zal zorgbehoefte bevorderen. Elke verhuizing is vaak een zware last voor ouderen. Dat maakt de praktijk wel duidelijk.
	Beantwoording	<i>Zie beantwoording 1.3.1. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een zorgontwikkeling met VPT. In de planregels is vastgelegd dat de zorgindicatie minimaal indicatie 4 moet zijn (met een klein percentage indicatie 3). Ook een zwaardere indicatie is mogelijk waarmee de invulling van Villa Phaf juist flexibel en dus toekomstbestendig is.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

1.7.2	Samenvatting	Als er toch sprake is van plaatsing in Villa Phaf zal de zorgzwaarte zich door ontwikkelen en toenemen. Het uitplaatsen van geïndiceerde die belast zijn met een voor deze voorziening "te zware" indicatie is in de praktijk nagenoeg onmogelijk! Dit betekent dat de zorginfrastructuur daarop nu al moet inspelen. Somatische zorg vraagt een andere inrichting en huisvesting dan psychische of mogelijk zelfs psycho-geriatrische zorg. De psychische of de psychogeriatrische zorg vraagt om collectieve ruimten en soms zelfs om gesloten bouwdelen. Voor rolstoel gebonden bewoners en gebruikers van een rollator is dat een handicap. Het lijkt er nu op dat niet is voorzien in deze onvermijdelijke gecombineerde vorm van zorg. De mogelijkheid voor een verantwoorde kwaliteit van zorg in Villa Phaf staat ook daarmee onder druk, terwijl de twee nabijgelegen zorgvoorzieningen daarop al zijn ingesteld!
	Beantwoording	<i>De exacte invulling van het plan wordt nog nader ontworpen en hiervoor dient een omgevingsvergunning verleend te worden. Op basis van m2 analyse is er voldoende ruimte in het bestemmingsplan om rekening te houden met de zorgvraag van de toekomstige bewoners. In de plannen wordt ook voorzien in gemeenschappelijke voorzieningen.</i>
1.7.3	Samenvatting	Voorts wordt gesproken over het plaatsen van personen uit het hoger segment. Is er sprake van een vermogens- of inkomenstoets en welke grenzen zijn daarbij bepaald? Waar begint of stopt dat segment en wat gebeurt er met de opnamecriteria als er leegstand dreigt? Dat zal vooraf duidelijk moeten worden gemaakt aan potentiële bewoners. Zij moeten daarover de juiste voorlichting krijgen, want bij plaatsing investeren deze mensen in hun verdere toekomst! Zij beschouwen zij het verblijf in een dergelijke voorziening immers als hun "laatste adres".
	Beantwoording	<i>Het segment waarin het plan ontwikkeld wordt is thans nog niet vastgesteld. Het zal een marktconform plan worden. Leegstand is niet aan de orde gelet op de grote behoefte aan woonzorgenheden in gemeente Boxtel.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.8	Horeca	
1.8.1	Samenvatting	Door de gemeente is kennelijk als eis gesteld dat er naast de zorgvoorziening een horecavoorziening moet worden gecreëerd, en dat in een openbare vorm. Waarom die eis? Ondanks pogingen is nog geen horecaondernemer bereid gevonden om die functie in deze samenhang in te vullen. Er is ook geen reële fysieke ruimte voor een redelijke horeca-functie, noch in het gebouw, noch daarbuiten. Bovendien, als het gaat om een openbare faciliteit, moet er een exploitant zijn met een horecavergunning. In de naastgelegen complexen Vinckenrode en Elisabethsdael is al een restaurantfunctie, toegankelijk voor iedereen. Een horecavoorziening is niet aantrekkelijk voor de daarbij wonende verzorgingbehoevende personen. De extra "reuring" die het met zich mee kan brengen is hier niet aan de orde. De zorgbehoevende personen hebben behoefte aan rust. Het creëren van nog meer "reuring" is niet wenselijk. Verzocht wordt de horecafunctie weg te laten.
	Beantwoording	<i>In de huidige situatie is horeca en detailhandel reeds positief bestemd en zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet toenemen. Een kleinschalige horecafunctie sluit aan op de Beleidsnota detailhandel en</i>

		<i>horeca Boxtel (03-04-2015) en 'Boxtel binnen de Bruggen' (vastgesteld in 2019) waarin wordt aangesloten bij een ruimtelijk functionele aansluiting van de Rechterstraat op de Markt en de Croonpassage. Dat een kleinschalige horecafunctie niet verenigbaar is met (semimurale) zorgwoningen is een aanname die wij niet delen.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>
1.9	Individuele woonruimten	
1.9.1	Samenvatting	Wonen met zorg in een ruimte van 35m2 is krap. Vanwege de zorg moet er dan ook nog ruimte zijn voor zorg-activiteiten. Denk daarbij o.m. aan ruimte en draaicirkels voor rolstoel, rollator, dienwagen, tillift e.d. Ook gelet op de doelgroep (hoger segment) zijn de ruimten erg krap. Het zal niet voldoen aan logische verwachtingen die personen uit het hoger segment hebben. Een alternatieve invulling is dan ook dringend aan te bevelen. Gedacht zal moeten worden aan wooneenheden van minimaal 50m2.
	Beantwoording	<i>Wij nemen deze reactie ter kennisname aan. In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is als uitgangspunt genoemd dat er levensloopbestendige zorgappartementen ontwikkeld moeten worden. In de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal hieraan worden getoetst. Het bestemmingsplan is om de zorgappartementen ruimtelijk mogelijk te maken. Er zijn maximaal 28 zorgappartementen toegestaan. Het is aan de ontwikkelaar om dit nader uit te werken.</i> <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</i>

3. Aanpassingen bestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan.

Naar aanleiding van zienswijzen:

-Geen

Ambtshalve wijzigingen:

Toelichting:

- Paragraaf 2.2.4 parkeren aangepast, nieuw rapport parkeren toegevoegd.
- Bezonningsstudie toegevoegd als bijlage en besproken in paragraaf 2.2.3.
- Figuur 5 (nieuw plangebied) is aangepast.
- In hoofdstuk 5.3 en 5.4 zijn de bestemmingen Groen en Verkeer-Verblijf toegelicht.
- Hoofdstuk 6 is geactualiseerd met tekst over ingediende zienswijze.

Verbeelding:

- Bestemming Verkeer – Verblijf is toegevoegd in het plangebied.
- Bestemming Groen inclusief functieaanduiding horeca is toegevoegd in het plangebied.
- Begrenzing bestemming Wonen is iets aangepast.

Planregels:

- Artikel 1.1 plan; IMRO code aangepast naar NL.IMRO.0757.Rechterstraat55-VST1.

- Bestemming Verkeer-Verblijf is toegevoegd.
- Bestemming Groen inclusief functieaanduiding Horeca is toegevoegd.