

Verslag Omgevingsdialoog

Versie b] 4 december 2023

Bouwplannen Villa Phaf Boxtel

Inhoud

1. Plannen 2020-2023	2
2. Procesaanpak omgevingsdialoog	2
3. Inloopavond 2 november 2023	2
4. Vereniging van Eigenaren Bocstelstede 24 november 2023	4
5. Heemkundekring 9 november 2023	6
6. Centrummanagement 9 november 2023	6
7. Platform Zorgzaam Boxtel 16 november 2023	7
8. Vervolg	7
9. Bijlagen	8



1. Plannen

2020-2023

In december 2020 is Villa Phaf door gemeente Boxtel verkocht aan FLS IV Vastgoed B.V. Op basis van de gemaakte afspraken zijn verschillende ontwerpen en invullingen met gemeente Boxtel besproken. Uiteindelijk heeft het college van B&W akkoord gegeven op de invulling met zorg, gecombineerd met aan deze zorg gerelateerde openbare horeca op de begane grond van het monument. Teven heeft het college zijn akkoord gegeven op een 5-laagse nieuwbouw ter plaatse van de huidige aanbouw. Dit laatste onder voorwaarde dat er een positieve grondhouding van de monumentencommissie en welstand is. Deze positieve grondhouding is inmiddels uitgesproken.

Het concrete plan omvat ca 28 zorgeenheden in zowel het monument als in een 5-laagse nieuwbouw. Op de begane grond van het monument wordt een kleinschalige horeca bestemd, deze is openbaar en zal ondersteunend zijn aan de zorgbestemming.

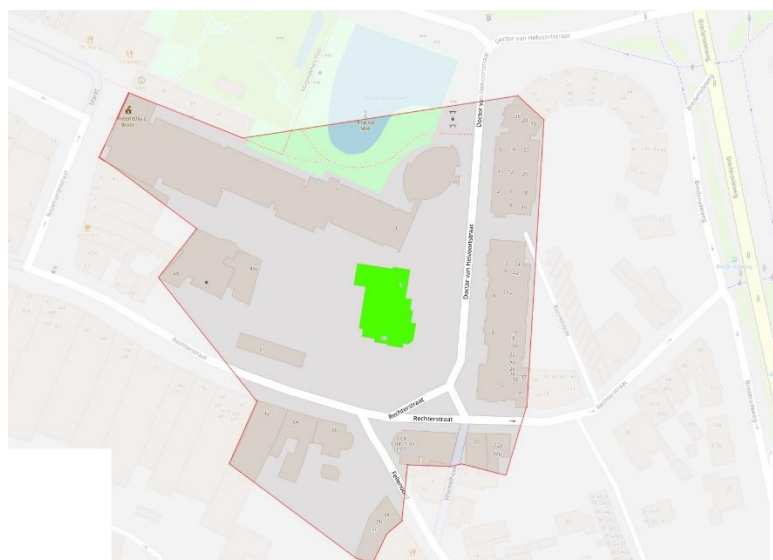
2. Procesaanpak omgevingsdialoog

Met gemeente Boxtel is als onderdeel van de ruimtelijke procedure een procesaanpak omgevingsdialoog afgestemd. Het voorliggende verslag is een resultante van een aantal dialogen die zijn gevoerd in deze. Het betreft dialogen met omwonenden, heemkundekring Boxtel, Centrummanagement Boxtel en Platform Zorgzaam Boxtel. Zie verder bijlage 1.

3. Inloopavond

2 november 2023

Conform de procesaanpak hebben we op 2 november alle omwonenden uitgenodigd voor een inloopavond. De uitgenodigde adressen zijn opgenomen in bijlage 2.



dr v helvoortstraat			
2	t/m	6	straatzijde begane grond dr v h straat
8	t/m	30	even
Bocstelstede			
2			straatzijde begane grond dr v h straat
2a			straatzijde begane grond dr v h straat
4			straatzijde begane grond dr v h straat
4a			straatzijde begane grond dr v h straat
6			straatzijde begane grond dr v h straat
8			straatzijde begane grond dr v h straat
10			straatzijde begane grond dr v h straat
10a			straatzijde begane grond dr v h straat
16	t/m	44	even
Rechterstraat			
49a	t/m	49c	
51			
62	t/m	66	even
domino's			
72			
Fellenoord			
1.01	t/m	1.09	
2A	t/m	2C	
Markt			
1			

We hebben ongeveer 20 omwonenden mogen ontvangen. De avond was in eerste instantie opgezet als een inloopavond. Echter, nadat we merkten dat er behoefte was aan een centrale toelichting hebben de initiatiefnemers

en de architect een algemene toelichting op het plan gegeven waarbij er uitgebreid tijd was voor het stellen van vragen en het beantwoorden ervan. Hoofdzakelijk was er reactie op de volgende thema's:

- Gezien de huidige parkeerdruk worden er zorgen geuit en vraagt met aandacht voor het aantal parkeerplaatsen, zowel voor bewoners, bezoekers als voor hulpdiensten (w.o. ambulance en begrafenisauto's)
 - o Reactie: initiatiefnemers dienen te voldoen aan de geldende parkeernorm die de gemeente Boxtel stelt. Hier zal aan voldaan worden. Aanvullend kan worden gesteld dat de bewoners van het plan een zorgindicatie dienen te hebben en om deze reden niet tot zeer beperkt in bezit van een auto zullen zijn. Het parkeren voor de medewerkers en bezoekers zal worden ingevuld conform de parkeernota. Hierbij zal de initiatiefnemer een samenwerking aangaan met een aanbieder van deelauto's. Hiermee wordt het eigen autogebruik teruggedrongen. De architect vult nog aan dat hoe meer parkeerplaatsen er gerealiseerd worden, hoe meer auto's er zullen komen in het gebied. .
- Er is behoefte om meer te weten over de uiteindelijke (zorg)doelgroep
 - o Reactie: op dit moment zijn de initiatiefnemers in gesprek met meerdere zorgaanbieders. Zodra een partij gecontracteerd is, zal er meer duidelijkheid verschaft kunnen worden over de exacte invulling. We richten ons heden op oudere zorgbehoeftigen met een CIZ indicatie in een hoger segment.
- Er was behoefte aan toelichting op het beoogde ontwerp
 - o Als eerste hebben we een toelichting gegeven op het proces, waar we staan in het proces, waarom we heden deze inloopavond hebben en een toelichting op de komende procedure met hun termijnen.

Aanvullende hebben we het proces van aankoop tot heden toegelicht en heeft de architect een toelichting op het ontwerp gegeven. Hierbij is ingezoomd op de onderdelen

- De vorm van de footprint van de nieuwbouw, deze pakt op meerdere vlakken lijnen op uit de omgeving;
- Herschikken van de parkeerplaatsen;
- Inpandige opbouw en logistiek binnen het monument de nieuwgebouw;
- Hoogte van de nieuwbouw (lager als Villa Phaf);
- Creëren van nieuwe groene omzoming van parkeerplaatsen;
- Opbouw van de nieuwbouwmassa (gootlijn van monument wordt opgepakt, eronder en erboven verschillende toepassing van raampartijen)
- Het losmaken van de nieuwbouw van het monument wat een doorkijk en 'lucht' geeft;

Bovenstaande toelichting is gedaan aan de hand van visualisaties. Deze zijn tevens opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan.

Enkele Omwonenden aan de (zuid-)oostzijde geven aan dat ze de bebouwing van de nieuwbouw hoog vinden. De Architect reageert hierop dat de zone van villa Phaf – gemeentehuis – raadzaal diverse bijzondere gebouwen zijn, met ieder een eigen identiteit. Dit maakt dat de nieuwbouw dat ook zou moeten krijgen. De nieuwbouw zal altijd lager zijn dan Villa Phaf.

Ook wordt melding gemaakt van het feit dat aan de zijde van de openbare parkeerplaatsen, weinig ruimte is voor de afvaldienst.

Ook geeft een omwonende aan het belangrijk te vinden dat de gemeente de tuin inricht volgens de visie van Bostel Binnen de Bruggen. Er is nu volgens hem veel overlast door zwerfafval en ratten. Ook de openbare verlichting is kapot. Hij vraagt aandacht om de gemeente te verzoeken dit af te ronden. Ontwikkelaar geeft aan dat aanpassingen in de openbare ruimte niet aangepakt worden.

Omwonenden aan de zuidoost zijde geven aan mogelijk nog een overleg te willen over de exacte inpassing van het plan. Ontwikkelaar staat open voor nader overleg.

De avond is gestart om 19.25 uur en plenair afgesloten om circa 20.50 uur.

4. Vereniging van Eigenaren Bostelstede 24 november 2023

Naar aanleiding van de bijeenkomst van hoofdstuk 3 heeft de vve Bostelstede ons het verzoek gedaan tot een nadere toelichting en gesprek. Naar aanleiding van dit verzoek hebben we 24 november een gesprek gehad met 2 vertegenwoordigers van de vve.

Als eerste werd de door ons op 2 november 2023 gehouden presentatie als onvoldoende en niet duidelijk ervaren. We hebben nogmaals een toelichting op het plan gegeven waarbij we de indeling van het plan, de functies van de vertrekken en de ontwerpuitgangspunten hebben toegelicht. Aanvullend hebben de 2 vertegenwoordigers hun standpunten met betrekking tot een 4-tal punten toegelicht:

1. Invulling van het zorgconcept
2. Hoogte van de nieuwbouw
3. Parkeren
4. Alternatieve invulling

1 invulling van het zorgconcept

De 2 vertegenwoordigers geven aan dat vanuit hun achtergrond als ontwikkelaar van zorgvastgoed resp. bestuurder van een zorgorganisatie vraagtekens worden gezet bij

- Is er behoefte aan deze zorginvulling?
- Logistiek in het gebouw (lange loopafstanden doordat er alleen op begane grond verbinding is tussen de 2 gebouwdelen);
- Gebrek aan buitenruimte voor bewoners (alleen terras aan de zuid- en oostzijde);
- Passen van doelgroep in de plannen (de doelgroep vraagt naar de mening van de 2 vertegenwoordigers om een andere invulling van het plan) ;
- Gebrek aan ruimte van de horeca (deze is te klein voor alle bewoners plus voor externe bezoekers);
- Opstelplaats van hulpdiensten m.n. ambulance;
- Gebrek aan gezamenlijke interne verblijfsruimte (zoals bv een gezamenlijke huiskamer)

Hierop hebben we geantwoord dat het huidige vlekkenplan is opgesteld met kennis en ervaring van zorgpartijen. Tevens hebben we aangegeven dat we ervaren dat er een verschil is tussen intramurale

zorgverlening en scheiden van wonen en zorg. Verder is duidelijk gemaakt dat de begane grond van de bestaande villa gebruikt wordt als algemene ruimte voor huiskamer/leefkeuken en zorg. De behoefte aan deze zorginvulling hebben we hieronder onder punt 4 toegelicht.

2 Hoogte van de nieuwbouw

De 2 vertegenwoordigers geven aan dat een hoogte van 5 bouwlagen teveel inbreuk geeft op hun privacy en zon-inval. Hierop hebben we aangegeven dat het plan de principe-instemming heeft van het college, tevens hebben zowel welstand als de monumentencommissie een positieve grondhouding uitgesproken over de huidige opzet. Bovendien ligt de nieuwbouw aan de noordwestzijde van hun appartementen. Daarnaast werd verzocht om de ramen aan de zijde van het appartementencomplex zodanig uit te voeren dat ze geen zicht hebben op de appartementen in de omgeving. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat dat niet mogelijk is gelet op de eisen van daglicht en uitzicht van de zorgseenheden. Indien De 2 vertegenwoordigers geen akkoord kunnen geven op de nieuwbouwplannen, dan hebben ze de mogelijkheid om binnen de bestemmingsplanprocedure hun zienswijze hierop in te dienen.

3 parkeren

De 2 vertegenwoordigers geven aan dat heden een parkeerproblemen rondom de projectlocatie wordt ervaren. Met name op dagen met minder goed weer en activiteiten in het centrum wordt er veel overlast ervaren van niet correct geparkeerde auto's. Om deze reden maken ze zich zorgen over de parkeerdruk nadat het project gerealiseerd zal zijn.

Hierop hebben we aangegeven dat we dienen te voldoen aan de geldende parkeernorm welke wordt onderbouwd met parkeeronderzoeken. Dit is het kader waaraan het plan getoetst zal worden.

4 alternatieve invulling

De 2 vertegenwoordigers geven aan dat het pand en locatie zich beter lenen voor een invulling met luxe appartementen. Zeker ook gezien het gegeven dat bij het leegkomen van een appartement in het gebouw Bocstelstede er veel animo is hiervoor én omdat dit voor doorstroming op de Boxtelse woningmarkt zal zorgen.

Hierop hebben we aangegeven dat de initiatiefnemer een invulling van luxe wonen ook denkbaar acht, maar dat hier in overleg met de gemeente niet voor gekozen is. Het streven van de gemeente is een invulling volgens de visie Boxtel Binnen De Bruggen (een invulling met horeca). Uit marktonderzoek en -consultatie is gebleken dat er enerzijds geen (potentiële) horeca-exploitanten zijn te vinden voor deze locatie en anderzijds dat het wonen boven een horeca-locatie als niet aantrekkelijk wordt ervaren. Vandaar dat een oplossing van zorg met horeca gevonden is. De behoefte aan zorg in het centrum is groot. Conform het eerder dit jaar gepubliceerde 'Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg Boxtel 2023-2028' zijn het aantal toe te voegen zorgseenheden in het centrum 130 eenheden in de komende 10 jaar, dit geeft aan dat er binnen gemeente Boxtel voldoende vraag is naar zorgseenheden. Vanuit Platform Zorgzaam Boxtel is tevens positief gereageerd op ons initiatief.

5. Heemkundekring

9 november 2023

We hebben gesproken met 2 vertegenwoordigers van de Heemkundekring.

Na een introductie van het proces tussen december 2020 en heden lichten we het doel toe van het gesprek, namelijk als onderdeel van de komende RO-procedure vernemen we graag aanvullingen op de geschiedenis van het pand en vernemen we graag wat we kunnen meenemen in het project.

De heemkundekring reageert voor wat betreft de nieuwe aanbouw dat deze in eerste instantie als flink wordt ervaren, echter met de toelichting, met de aandacht voor de vorm en met de verschijningsvorm ziet de Heemkundekring in dat het monument hiermee weer meer in zijn kracht wordt gezet.

Verder reageert de Heemkundekring enthousiast op het terugbrengen van het torentje, hiermee wordt een vergelijking gemaakt met het torentje van de pastorie van de Petrus Basiliek.

Aanvullend hebben we geruime tijd gesproken over de historie van de plek, met name het gebruik door de missiezusters van de plek en over de omliggende bebouwing die het monument geen recht hebben gedaan.

We hebben het gesprek afgerond met de toezegging dat er over en weer fotomateriaal zal worden uitgewisseld.

6. Centrummanagement

9 november 2023

We hebben gesproken met 1 vertegenwoordiger van Centrummanagement Boxtel.

Aan centrummanagement is met name gevraagd hoe ze deze locatie zien. Centrummanagement ziet de meerwaarde van een horecavoorziening op deze locatie om ook aan dit deel van het centrum roering te krijgen. Zeker in de zomer is er ook behoefte aan een rustiger terras ten opzichte van de drukke terrassen op de markt.

De vertegenwoordiger geeft aan dat invulling met een sterrenrestaurant geweldig zou zijn, hierop hebben we aangegeven dat we deze gesprekken ook hebben gevoerd maar dat dit helaas niet haalbaar is gebleken. Hiervoor werd begrip uitgesproken.

De beoogde horecavoorziening staat ten dienste van het zorgconcept en is meervoudig te gebruiken. De exploitatie ervan zal moeten groeien in de tijd. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor het gegeven dat de aanwezigheid van zorgbehoevenden niet zal bijten met de aanwezigheid van gasten. Verdere aandacht wordt gevraagd voor het behoud van het aanwezige groen.

Standpunt van het centrummanagement is dat het goed is dat er op deze plek iets komt, het zal een aantrekkende kracht hebben voor het centrum. Met het openbare karakter zal de exploitant het verschil kunnen maken. Al met al wordt het betiteld als een leuk plan.

7. Platform Zorgzaam Boxtel

16 november 2023

Op 16-11-2023 vond een overleg plaats tussen Platform zorgzaam Boxtel en initiatiefnemer van de herbestemming van Villa Phaf in Boxtel.

De initiatiefnemer gaf een toelichting op het planconcept, de beoogde zorg en de planning. Het planconcept bestaat uit 28 zorgwoningen van ca. 35 m2 met eigen sanitair en keuken/pantry. Gemeenschappelijke woonkamer en keuken in het monument aangevuld met horeca t.b.v. overige inwoners van Boxtel. In het complex is 24 uren zorg aanwezig. Initiatiefnemer voert gesprekken met zorgpartijen die het complex willen aanhuren om vervolgens zelf cliënten te contracteren met een (bij voorkeur hogere) zorgvraag.

Binnenkort zal het bestemmingsplan ter inzage gelegd worden en de verwachting is dat we over circa een jaar starten met de bouw om vervolgens medio 2026 te kunnen opleveren.

Reactie platform:

Het platform juicht dit soort initiatieven toe. Enkele belangrijke aandachtspunten:

- Is er een mogelijkheid om zorgwoningen voor echtparen toe te voegen. Initiatiefnemer geeft aan dat dit in samenspraak moet zijn met een zorgpartij, maar er zijn mogelijk kansen in het monument, waar enkele grotere zorgappartementen gerealiseerd kunnen worden.
- Zijn er meerdere zorgpartijen betrokken?
Nee, we maken afspraken met 1 zorgpartij die de volledige zorg verleend.
- Er mag geen beroep gedaan worden op thuiszorg van zorgpartijen in Boxtel. Zorg dat je dit bij de selectie meeneemt in de overwegingen.
Initiatiefnemer: Goede tip, we stellen als voorwaarde dat de zorg wordt verleend door de zorgpartij zelf.
- Kansen voor een combinatie van PG en Somatische bewoners.
- Er volgt een vervolgoverleg tussen Vivent en initiatiefnemer waarin verkenning plaatsvindt over mogelijke samenwerking.
- Het platform zal een teugkoppeling geven
- Initiatiefnemer zal de afbeeldingen uit de omgevingsdialoog delen met het platform. NB: dit zijn vertrouwelijke conceptstukken en mogen niet openbaar gemaakt worden.

8. Vervolg

Binnenkort gaat het bestemmingsplan in procedure. We zullen de voornoemde stakeholders, zowel omwonenden als de 3 instanties, hierover informeren. Dit zal schriftelijk zijn aan de omwonenden en per mail aan de instanties zijn. Tevens zullen we een persbericht verzenden aan de lokale media hierover. Dit

stelt ook inwoners en belanghebbenden in staat tot het stellen van vragen en het verkrijgen van informatie over het plan.

9. Bijlagen

- 9.1. Procesaanpak omgevingsdialoog participatie d.d. 18 oktober 2023
- 9.2. Uitgenodigde adressen inloopavond 3 november 2023

Projectnummer Lijn Ontwikkeling B.V.: 20.031
Betreft: Omgevingsdialoog/ participatie
Datum: 18 oktober 2023
Van: [] / []
Aan: [] – gemeente Boxtel
CC: -
Onderwerp: Villa Phaf

1. Aanleiding

Ter inbreng in het bestemmingsplan doorloopt initiatiefnemer FLS Vastgoed IV B.V. een omgevingsdialoog als onderdeel van het participatietraject. Doel is om een zo breed mogelijk draagvlak te verkrijgen vanuit diverse stakeholders en waar mogelijk en gewenst te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

2. Uitwerking

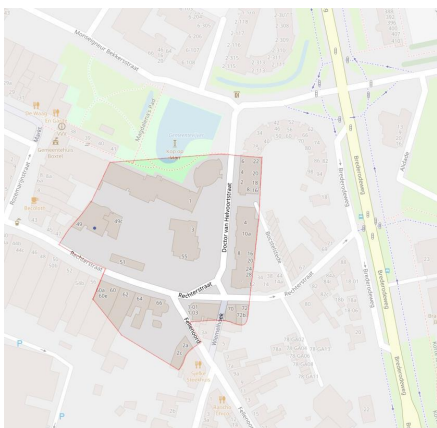
Stakeholders

De stakeholders zijn te verdelen in een 2-tal categorieën:

1. Aanwonende stakeholders (zowel particulieren als bedrijven)
2. Algemene stakeholders (Instanties/ stichtingen/ adviesorganen)

Ad 1. Aanwonende stakeholders

Voor deze categorie organiseren we een inloopavond. Alle adressen zoals in figuur 1 en bijlage 1 aangegeven worden uitgenodigd voor deze inloopavond. We presenteren via presentatieborden en/of digitale presentaties de ruimtelijke plannen voor Villa Phaf. Ook de beeldkwaliteitsparagraaf zal worden gepresenteerd. Het betreft een inloopavond waarbij geen plenaire presentaties worden gehouden. Vanuit FLS Vastgoed IV B.V. zullen meerdere personen aanwezig zijn, we waarderen het indien medewerkers van gemeente Boxtel ook aanwezig kunnen zijn.



Figuur 1 Adressen inloopavond

Doel is om reacties op te halen bij de omwonenden en te vernemen hoe deze aankijken tegen de plannen, zowel positief als negatief. Hierbij is het plan zoals gepresenteerd aan monumentencommissie en welstand de basis. We halen alle reacties op, we vernemen graag de inspraakreacties van deze stakeholders. Een en ander onder voorbehoud dat niet alle adviezen ook daadwerkelijk verwerkt kunnen worden, maar dat we kijken wat er mogelijk is. Hierbij communiceren we dat, voor wat betreft mogelijke invloed van de reacties, de volgende gradaties worden gehanteerd:

Reacties op stedenbouw:	minimale invloed
Reacties op architectuur:	redelijke invloed
Reacties op inrichting terrein:	grote invloed

Deze reacties kunnen worden gegeven via formulieren die in voldoende mate aanwezig zijn bij de inloopavond. Deze formulieren worden verzameld, per categorie verwerkt. Deze adviezen worden verwerkt in een rapportage waarbij de (on)mogelijkheden van de adviezen worden toegelicht en zal worden aangegeven welke adviezen wel/ niet/ gedeeltelijk meegenomen kunnen worden in de vervolgfases.

Ad 2. Algemene stakeholders

Deze categorie wordt apart uitgenodigd waarbij we toelichting geven op de plannen. Deze presentatie zal meer 1:1 zijn om meer de diepte in te kunnen gaan. Wij zijn voornemens om de volgende algemene stakeholders uit te nodigen:

- a) Heemkundekring
- b) Horeca Boxtel
- c) Platform Zorgzaam Boxtel

Ook aan deze stakeholders zal een schriftelijke reactie gevraagd, hiervan zal de initiatiefnemer een verslag maken. Dit verslag zal aan de algemene stakeholders worden verzonden met het verzoek om deze aan te vullen/ accorderen. Deze verslagen worden verzameld en verwerkt in een rapportage. In deze rapportage zal worden toegelicht welke reacties we/ niet/ gedeeltelijk verwerkt kunnen worden.

Rapportage

De voornoemde rapportages worden samengevoegd en geanonimiseerd zijnde onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

Planning

We hanteren inzake het voorgaande de volgende planning:

- Week van 16 oktober ruimtelijk ontwerp gereed
- Week van 23 oktober opstellen bkp-paragraaf
- Week van 23 oktober uitnodigingen verzenden aan aanwonende stakeholders
- Week van 23 oktober uitnodigingen verzenden aan algemene stakeholders
- Donderdag 2 november inloopavond voor aanwonende stakeholders
- Week van 30 oktober gesprekken met algemene stakeholders
- Uiterlijk vrijdag 10 november verslag(en) verzenden aan gemeente Boxtel + opnemen in ontwerpbestemmingsplan

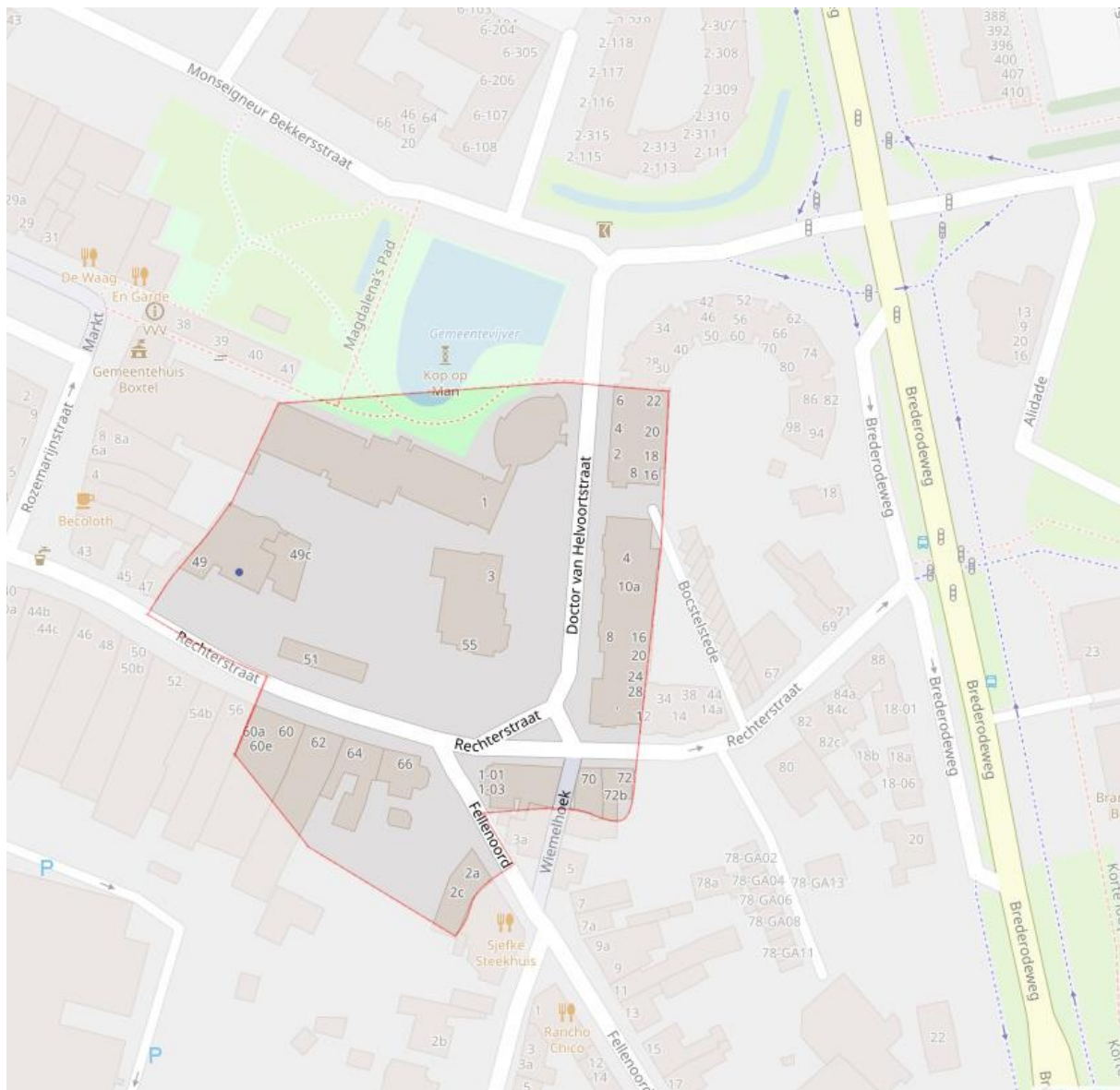
3. Conclusie

Voor ons omvat dit een uitgebreide omgevingsdialoog passend bij het project Villa Phaf.

Bijlages:

- 1 adressen inloopavond

BIJLAGE 1 – ADRESSEN INLOOPAVOND



#

