

Visie Stadslandgoed Stapelen

Nota van zienswijzen

De ontwerp structuurvisie heeft van 1 mei tot en met 11 juni ter inzage gelegen. Er was gedurende deze periode gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

Kennisgeving hiervan heeft plaatsgevonden in het landelijke gemeenteblad en in het plaatselijk weekblad Brabants Centrum. De ontwerp structuurvisie was digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Een analoog exemplaar lag ter inzage in het gemeentehuis in Boxtel.

Binnen de gestelde termijn zijn 8 schriftelijke zienswijzen ingediend en is 1 schriftelijke aanvulling op de eerder ingediende zienswijze buiten de termijn ingediend.

In onderstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat weergegeven met daarachter de gemeentelijke reactie.

Nr.	Naam indiener	Zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	M.H. Schelle en M.A. Schelle-Kemper Prins Hendrikstraat 29 5281 CK Boxtel I.M. Sanders en N.H. Mallant Prins Hendrikstraat 27 5281 CK Boxtel	a. blz 59 van de visie maakt melding van het principebesluit voor het bouwprogramma op de locatie Prins Hendrikstraat 43-45. De concrete uitwerking van dit bouwprogramma ontbreekt waardoor de invloed op het straatbeeld van de Prins Hendrikstraat en park Stapelen niet helder is. Hierdoor kan de bestemming van het park als rust- en natuurgebied ernstige schade oplopen en kan hoogbouw tot horizon/ landschapsvervuiling leiden	Ad a) In het kader van openheid en transparantie is in de structuurvisie o.a. het bouwprogramma op de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 opgenomen. Basisprincipe, dat hieraan ten grondslag ligt, is dat er rode ontwikkelingen nodig zijn om Stadslandgoed Stapelen te kunnen ontwikkelen en beheren. Met het noemen van de concrete bouwprogramma's is getracht een doorkijk te geven naar een mogelijke uitwerking van een rode ontwikkeling, maar heeft door het noemen van de concrete bouwprogramma's onbedoeld een vertroebeling plaatsgevonden tussen enerzijds een structuurvisie op hoofdlijnen en anderzijds de concreetheid van de bouwprogramma's. Dit bouwprogramma is in de vervolgfase pas aan de orde als uitwerking van de vastgestelde structuurvisie in een bestemmingsplan. Besluitvorming over het concrete bouwprogramma vindt ook pas plaats in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan voor de rode ontwikkellocaties. Om te komen tot een zuivere besluitvorming is er daarom voor gekozen om de bouwprogramma's geen onderdeel te laten uitmaken van de besluitvorming over de structuurvisie Stadslandgoed Stapelen. De zienswijze geeft daarom aanleiding om de visie aan te passen. Inhoudelijk betekent dat, dat in het vaststellingsbesluit expliciet opgenomen wordt dat de genoemde bouwprogramma's géén onderdeel uitmaken van de besluitvorming. Tevens worden de bouwprogramma's geschrapt in de gemeentelijke uitvoeringsparagraaf. Wel blijft het bouwprogramma in de visie van de grondeigenaren staan, omdat dit een visie is en blijft van de gebiedseigenaren. Het is dus niet aan de gemeente om deze visie aan te passen. Doordat expliciet is opgenomen, dat de

		b. Het woningbouwprogramma zal leiden tot hoogbouw, toename van verkeersoverlast, verlies van woongenot (onder meer veiligheid en privacy) van de direct omwonenden, sloop van huidige panden, verwijderen van bomen en bebouwing van een deel van Stapelen wat nu nog natuur is (huidige boomgaard). Vraag is of een kleiner bouwprogramma ook volstaat in combinatie met een minder hoge kwaliteit/ambitie van het park? c. Op blz 69 wordt geschreven, dat op de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 reeds bouwmogelijkheden aanwezig zijn. Dit wordt in twijfel getrokken. d. De nieuwbouw op de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 wordt gerealiseerd voor de doelgroepen ouderen en gehandicapten. Niet wordt aangetoond of er binnen de Boxtelse woningmarkt behoefte is aan nieuwbouw voor deze doelgroepen.	bouwprogramma's geen onderdeel uitmaken van de besluitvorming krijgen de bouwprogramma's in de visie van de eigenaren geen juridische waarde. Ad b) Het woningbouwprogramma zal geen onderdeel uitmaken van de besluitvorming over de structuurvisie (Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad a). Besluitvorming over het bouwprogramma (en impact op de omgeving) vindt pas in een later stadium plaats in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan voor de rode ontwikkellocaties. Ad c) Op dit moment is voor de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 het bestemmingsplan "Centrum Boxtel" het vigerende bestemmingsplan. Het perceel Prins Hendrikstraat 43 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Het perceel Prins Hendrikstraat 45 heeft de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Natuur'. Ondanks, dat binnen deze bestemmingen reeds bouwmogelijkheden zijn toegestaan is de voorgenomen herontwikkeling van beide percelen niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Dat betekent dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is om rode ontwikkeling als woningbouw mogelijk te maken. In het betreffende bestemmingsplan moet te zijner tijd de milieu-planologische haalbaarheid van de ontwikkeling worden aangetoond, alsmede de inpasbaarheid van de ontwikkeling in de bestaande omgeving. Ad d) Het woningbouwprogramma zal geen onderdeel uitmaken van de besluitvorming over de structuurvisie (Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad a). Besluitvorming over het bouwprogramma (alsmede
--	--	--	--

		e. De vraag wordt gesteld of de bouw in deze omvang noodzakelijk is voor de dekking van de ideële plannen zoals neergelegd in de structuurvisie (verdienmodel) of dat (ook) sprake is van een winstgevende ambitie? f. Het principe van stilte, religie, kunst, bomen en natuur wordt losgelaten door een totale openstelling van het park, waardoor meer bezoeker leidt tot geluidsoverlast, parkeeroverlast, festiviteiten, etc. g. In de visie wordt niet duidelijk gemaakt hoe het park beheerd gaat worden.	de doelgroep waarvoor gebouwd wordt) vindt pas in een later stadium plaats in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan voor de rode ontwikkellocaties. Ad e) Het woningbouwprogramma zal geen onderdeel uitmaken van de besluitvorming over de structuurvisie, waardoor deze vraag niet concreet kan worden beantwoord. (Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad a). Besluitvorming over het bouwprogramma vindt later plaats in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan voor de rode ontwikkellocaties. In betreffend bestemmingsplan wordt tevens verantwoord op welke wijze de ontwikkeling en instandhouding van het stadslandgoed worden gefinancierd. Ad f) De structuurvisie betreft een plan op hoofdlijnen van de eigenaren in het gebied. De visie op hoofdlijnen wordt doorvertaald in een inrichtingsplan (kunstprofiel), waarbij binnen het ca 25 ha grote stadslandgoed voldoende inrichtingsmogelijkheden zijn om rustige en drukke ruimtes te realiseren. In deze uitwerking worden aspecten als een toenemend aantal bezoekers, parkeren, geluid, etc. betrokken. Ad g) In paragraaf 4.4 van de uitvoeringsparagraaf is een indicatie opgenomen van de kosten voor onderhoud en beheer voor Park Stapelen. Deze kosten worden gedekt uit de opbrengsten van de rode ontwikkelingen en aanvullende fondsvorming. In de vervolgfase wordt in de betreffende bestemmingsplannen voor de rode ontwikkelingen verantwoord op welke wijze de ontwikkeling bijdraagt aan de instandhouding van het stadslandgoed.
--	--	---	---

		h. In het kader van de publiekelijke openstelling van het park wordt niet duidelijk gemaakt hoe de privacy en beveiliging aangrenzende woonpercelen geborgd wordt. i. Constateert dat de verkeersontsluiting rondom de onderwijsinstellingen, het ontlasten van fietsverkeer van de Rechterstraat in combinatie met het aanleggen van fiets(voet)paden en bruggen in het gebied Stapelen kan leiden tot meer overlast. j. De visie betreft een plan op hoofdlijnen waardoor eventuele negatieve gevolgen voor de directe omgeving onduidelijk is.	Ad h) Openbare veiligheid, geluid, etc. vormen zeer nadrukkelijk aandachtspunten die worden betrokken bij de uitwerking bij de publieke openstelling van park Stapelen. Nadere afstemming hieromtrent vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan voor de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 alsmede in de beoogde 'Beheerstichting Stadslandgoed Stapelen' zoals benoemd in paragraaf 4.7 van de uitvoeringsparagraaf. Ad i) Deze constatering wordt als kennisgeving aangenomen. In de uitwerking van de visie zal deze constatering worden betrokken. Ad j) De visie betreft inderdaad een plan op hoofdlijnen. Uitwerking van de visie vindt plaats in bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen wordt concreet inzichtelijk gemaakt wat de beoogde ontwikkelingen inhouden en wat de eventuele (milieu-planologische) effecten op de omgeving zijn. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van de uitvoeringsparagraaf, door de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen uit de uitvoeringsparagraaf te halen. Tevens zal in de besluitvorming expliciet worden vermeld, dat de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen in de visie geen onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.
--	--	--	--

2.	Fietzersbond Afdeling Boxtel Baroniestraat 33 5281 JB Boxtel	a. Blz 14 van de uitvoeringsparagraaf wordt onder 'Wijkvisie Centrum en Breukelen' over het ontlasten van de Rechterstraat voor fietsverkeer. Voorgesteld wordt om te spreken over 'doorgaand' fietsverkeer. b. Blz 14 van de uitvoeringsparagraaf wordt bij het beleidsonderwerp 'Verkeersplannen' de vraag gesteld of het 'circulatieplan Centrum West' gelijk is aan de verkeerscirculatie rondom Stapelen vanuit Boxtel Bicycle. c. Blz 14 van de uitvoeringsparagraaf wordt bij het beleidsonderwerp 'Verkeersplannen' de vraag gesteld of er al plannen zijn voor de verbetering van de verkeersontsluiting rondom de onderwijsinstellingen en de (fiets)verbindingen met het centrum en treinstation. d. Blz 14 van de uitvoeringsparagraaf wordt bij het beleidsonderwerp 'Verkeersplannen' voor de eventuele inpassing van fietspaden binnen stadslandgoed Stapelen het 'nee, tenzij principe' toegepast. Opgemerkt wordt dat het primaat juist bij het realiseren van fietsverbindingen moet liggen. e. Blz 15 van de uitvoeringsparagraaf wordt bij het beleidsonderwerp 'Toeristisch-recreatieve visie' opgemerkt dat in de gemeentelijke versie van de visie wandel en fietspaden zijn aangegeven in relatie tot het verbeteren van de verbinding tussen centrum en buitengebied. f. Voor de locatie Eindhovenseweg 8,10 en 12 aangegeven, dat de toename van het aantal autobewegingen naar en van de noord-zuid-as (lees Eindhovenseweg) maatregelen vereist ten aanzien van veiligheid. Voorgesteld wordt het	Ad a) tekst betreft een samenvatting van bestaande beleid. Aanscherping van het beleid wordt niet beoogd. Tekstuele voorstel wordt daarom niet overgenomen. Ad b) Nee. Boxtel Bicycle en het 'circulatieplan Centrum West' betreffen afzonderlijke beleidsdocumenten die wel op elkaar zijn afgestemd. Ad c) Nee, er bestaan nog geen concrete plannen voor de verbetering van de verkeersontsluiting rondom de onderwijsinstellingen en de (fiets)verbindingen met het centrum en treinstation. Ad d) Stadslandgoed Stapelen betreft een gebied met hoge natuur- en cultuurhistorisch waarden. Ter bescherming van deze waarden wordt de eventuele inpassing van een fietspad benadert vanuit een 'nee, tenzij principe'. Ad e) Deze opmerking wordt als kennisgeving aangenomen Ad f) veiligheid voor fietsers vormt een aandachtspunt dat wordt betrokken bij de uitwerking van de herontwikkelingslocatie Eindhovenseweg 8,10 en 12. Nadere afstemming hieromtrent vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan voor
----	---	---	---

		realiseren van een vrij liggend fietspad, de bestaande voetgangersoversteek uit te breiden met een fietsersoversteek, tweerichting fietspad.	deze locatie. In dit bestemmingsplan moet de milieuplanologische haalbaarheid van deze herontwikkelingslocatie worden aangetoond. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de uitvoeringsparagraaf.</i>
3.	Mevrouw L. Nabbe Kasteellaan 71 5283 CX Boxtel Mede namens: Bewoner Pr. Hendrikstr 72 Bewoners Kasteellaan nrs: 26, 28, 30, 29, 43, 67, 73, 97, 101, 113, 119, 123	a. In relatie tot de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 wordt opgemerkt, dat de precieze locatie en omvang, evenals overwegingen en afwegingen van de aanvaardbaarheid van deze ontwikkelingen ontbreekt. Uitsluitend wordt gesproken over het genereren van financiële middelen. b. Sloop van het Zusterhuis betekent de vernietiging van een architectonisch waardevol gebouw. c. Voor het genereren van financiële middelen ontbreekt het onderzoeken van alternatieve mogelijkheden, zoals bewoning van het huidige Zusterhuis. d. De conceptplannen voor de nieuwbouw op de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 (informeel gepresenteerd door de paters Assumptionisten naar omwonenden) gaat uit van 4 bouwlagen en leidt tot een overweldigende verstening en verlies van uitzicht, licht en privacy van omwonenden.	Ad a) Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad a. Ad b) De visie betreft een visie op hoofdlijnen, waarin uitsluitend wordt aangegeven dat een rode ontwikkeling op de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 afweegbaar is. Navolgend wordt in een bestemmingsplan de rode ontwikkeling geconcretiseerd. Dat betekent, dat in deze vervolgfase pas de concrete verantwoording van het aspect cultuurhistorie aan de orde is. <i>Nb op basis van het geldende beleid heeft het Zusterhuis geen beschermde status</i> Ad c) Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad e en zienswijze 1 onder ad g. Ad d) Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad a en zienswijze 1 onder ad b.

		e. Genoemd worden passages uit de structuurvisie en de uitvoeringsparagraaf en kosten.	Ad e) De opsomming van passages uit de structuurvisie en uitvoeringsparagraaf worden als kennisgeving aangenomen. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van de uitvoeringsparagraaf, door de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen uit de uitvoeringsparagraaf te halen. Tevens zal in de besluitvorming expliciet worden vermeld, dat de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen in de visie geen onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.</i>
4.	HBV Stapelen Stapelen 64 5281 EJ Boxtel	a. Op blz 24 van de uitvoeringsparagraaf wordt voorgesteld om de oostelijk gelegen parkeerplaatsen van de bewoners van Stapelen te verplaatsen. HBV Stapelen wil deze parkeerplaatsen behouden en stelt voor om deze parkeerplaatsen met wat groen aan het zicht te onttrekken. b. Op blz 82 van de structuurvisie staat door de tuin van het wooncomplex een pad ingetekend. HBV Stapelen verzet zich tegen dit pad, omdat het ten koste gaat van de privacy van de bewoners alsmede de voorkomende natuur ter plaatse.	Ad a) Door de ligging in het park is sprake van een onlogische ligging in relatie tot de inrichting en beleving van het park. Daarom is (in afstemming met Woonstichting St. Joseph als beheerder) voorgesteld om de parkeerplaatsen te verplaatsen naar de westzijde van het woongebouw aansluitend aan de bestaande parkeervoorzieningen en ter hoogte van de entree van het park. Ad b) De structuurvisie is een plan op hoofdlijnen van de eigenaren binnen het stadslandgoed. Één van de eigenaren is Woonstichting St. Joseph. De bijdrage van St Joseph om te komen tot een stadslandgoed is o.a. de aanleg van een pad tussen de tuin van het wooncomplex en waterloop De Dommel. Met de aanleg van dit pad wordt het achterliggende gebied alsmede De Dommel beleefbaar bij het stadslandgoed betrokken. In de uitwerking van dit pad zal zeer nadrukkelijk aandacht worden besteed aan eventueel voorkomende planten- en diersoorten.

		c. Voorstel is om een toegang inclusief parkeerterrein te realiseren tot het stadslandgoed via de verouderde gebouwen van de Baanderije en restaurant Papa Louban. Daarmee kan een impuls worden gegeven aan deze vervallen entree.	Ad c) De locatie van de Baanderije/ restaurant Papa Louban ligt buiten het plangebied van de initiatiefnemers van het burgerinitiatief Stadslandgoed Stapelen. Indien de eigenaren van voornoemde locatie ideeën hebben voor een herontwikkeling die bijdraagt aan Stadslandgoed Stapelen, nodigen wij deze eigenaren uit hun plannen te delen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie en/of de uitvoeringsparagraaf.
5.	W.A.C.M. de Rooij Burgakker 21 5281 CH Boxtel	a. De hoogbouw op de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 past niet in de omgeving, leidt tot toenemende drukte, geluid en overlast en gaat ten koste van de privacy, woongenot, veiligheid en natuur. De ontwikkeling draagt niet bij aan een versterking van een ruimtelijke beleving naar Stapelen. b. Voorkomen dat het perceel gelegen tussen Burgakker 19 en 21 publiek toegankelijk wordt gemaakt.	Ad a) Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad a. Ad b) De ambitie voor het perceel tussen Burgakker 19 en 21 is om dit perceel in te zetten voor het versterken van de ruimtelijke beleving van de historische as en park Stapelen. Uitwerking van deze visie op hoofdlijnen vindt plaats in het kader van het kunst- en landschapsprofiel. In hoeverre dit perceel publiek toegankelijk wordt gemaakt is in deze fase onbekend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van de uitvoeringsparagraaf, door de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen uit de uitvoeringsparagraaf te halen. Tevens zal in de besluitvorming expliciet worden vermeld, dat de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen in de visie geen onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.

6.	F.W.M. van Heertum Burgakker 19 5281 CH Boxtel	a. De hoogbouw op de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 past niet in de omgeving, leidt tot toenemende drukte, geluid en overlast en gaat ten koste van de privacy, woongenot, veiligheid en natuur. De ontwikkeling draagt niet bij aan een versterking van een ruimtelijke beleving naar Stapelen. b. Voorkomen dat het perceel gelegen tussen Burgakker 19 en 21 publiek toegankelijk wordt gemaakt.	Ad a) Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad a. Ad b) Zie antwoord onder zienswijze 5 onder ad b. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van de uitvoeringsparagraaf, door de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen uit de uitvoeringsparagraaf te halen. Tevens zal in de besluitvorming expliciet worden vermeld, dat de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen in de visie geen onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.</i>
7.	Achmea Rechtsbijstand Namens J.M.C. Lemmens Prins Hendrikstraat 41 5281 CK Boxtel	a. blz 59 van de visie maakt melding van het principebesluit voor het bouwprogramma op de locatie Prins Hendrikstraat 43-45. De concrete uitwerking van dit bouwprogramma ontbreekt waardoor de invloed op het straatbeeld van de Prins Hendrikstraat en park Stapelen niet helder is. Hierdoor dreigt een onaanvaardbare aantasting van het woongenot. b. Het bouwplan voor de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 is een belangrijke economische pijler voor de ontwikkeling van Stadslandgoed Stapelen. Zoals verwoord in de visie is niet te beoordelen of daarmee de visie acceptabel is.	Ad a) Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad a, zienswijze 1 onder ad b en zienswijze 1 onder ad g. Ad b) Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad e.

		c. Op blz 37 van de visie wordt gesproken over een balkon dat is bedoeld als verheven uitzichtpunt voor de bezoeker. Onduidelijk is wat met dit balkon wordt bedoeld en wat de gevolgen zijn van dit verheven uitzichtpunt voor de privacy en het woongenot voor het perceel Prins Hendrikstraat 41. d. Omdat het park openbaar toegankelijk wordt, wordt gevreesd voor een verslechtering van de veiligheid. Vooral als achter het perceel Prins Hendrikstraat 41 een pad wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt gevreesd voor geluidsoverlast als gevolg van evenementen in het park.	Ad c) De structuurvisie betreft een plan op hoofdlijnen. Nadere uitwerking van de visie (waaronder de ambitie voor het balkon) vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan voor deze locatie. In het kader van dit bestemmingsplan moet o.a. de ambitie voor het balkon nader invulling worden gegeven. Ad d) Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad h. <i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van de uitvoeringsparagraaf, door de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen uit de uitvoeringsparagraaf te halen. Tevens zal in de besluitvorming expliciet worden vermeld, dat de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen in de visie geen onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.</i>
8.	P. Th. Schure Prins Hendrikstraat 32-13 5281 CM Boxtel	a. In relatie tot de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 wordt opgemerkt, dat de precieze locatie en omvang, evenals overwegingen en afwegingen van de aanvaardbaarheid van deze ontwikkelingen ontbreekt. Uitsluitend wordt gesproken over het genereren van financiële middelen. b. De conceptplannen voor de nieuwbouw op de locatie Prins Hendrikstraat 43-45 (informeel gepresenteerd door de paters Assumptionisten naar omwonenden) gaat uit van 4 bouwlagen en leidt tot een overweldigende verstening en verlies van uitzicht, licht en privacy van omwonenden.	Ad a) Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad a. Ad b) Zie antwoord onder zienswijze 1 onder ad a en onder zienswijze 1 ad b.

		c. Sloop van het Zusterhuis betekent de vernietiging van een architectonisch waardevol gebouw in de stijl van de Bossche School. d. Gewezen wordt op de dubbelrol van de gemeente als grondeigenaar en als publieksrechtelijk orgaan, waardoor het product van de grondeigenaren niet kan worden gewijzigd, maar uitsluitend als gemeentelijke structuurvisie inclusief uitvoeringsparagraaf kan worden aangenomen of verworpen. e. De visie spreekt over een onder keldering van de locatie Prins Hendrikstraat 43-45. Niet duidelijk is welke risico's deze grondwerkzaamheden inhouden in relatie tot hoge grondwaterstanden, verzakking van gronden, trillingen als gevolg van het plaatsen van damwanden, schade aan gebouwen. f. Een opsomming wordt gegeven van enkele passages uit de structuurvisie en de uitvoeringsparagraaf en kosten.	Ad c) Zie antwoord onder zienswijze 3 onder ad b Ad d) De overige grondeigenaren hebben de visie als leidraad al bevestigd door het ondertekenen van de voorliggende visie. Om een dubbelrol van de gemeente te voorkomen, heeft de gemeente de visie uitsluitend ondertekend voor ontvangst. Door het vaststellen van deze structuurvisie omarmt de gemeente Boxtel vanuit het publiekrechtelijke spoor de visie van de gebiedspartners en is sprake van een actueel ruimtelijk kader op hoofdlijnen dat recht doet aan de ambities vanuit het burgerinitiatief voor de ontwikkeling van Stadslandgoed Stapelen. Nb. De visie stadslandgoed Stapelen betreft de intenties van de gezamenlijke eigenaren voor het gebied. De haalbaarheid van deze intenties worden in beeld gebracht in de door de gemeente opgestelde 'uitvoeringsparagraaf'. Samen vormen de visie van de grondeigenaren en de uitvoeringsparagraaf de structuurvisie voor Stadslandgoed Stapelen. Ad e) De structuurvisie betreft een plan op hoofdlijnen. Nadere uitwerking van de visie vindt pas plaats in het kader van het bestemmingsplan waarin de milieuplanologische haalbaarheid van deze herontwikkelingslocatie moet worden aangetoond, waaronder een verantwoording van de eventuele uit te voeren grondwerkzaamheden. Ad f) De opsomming van passages uit de structuurvisie en uitvoeringsparagraaf worden als kennisgeving aangenomen.
--	--	--	---

			Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie. Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van de uitvoeringsparagraaf, door de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen uit de uitvoeringsparagraaf te halen. Tevens zal in de besluitvorming expliciet worden vermeld, dat de bouwprogramma's voor de rode ontwikkelingen in de visie geen onderdeel uitmaakt van de besluitvorming.
9.	Aanvulling zienswijze 8 P. Th. Schure Prins Hendrikstraat 32-13 5281 CM Boxtel	a. Brief waarin wordt gepleit voor het behoud van het Zusterhuis in combinatie met het verzoek om alternatieve mogelijkheden te onderzoeken voor het behoud van het Zusterhuis. b. Aanbod van de heer P. Th. Schure om de architectonische waarde en bouwkundige mogelijkheden van het Zusterhuis te onderzoeken. c. Verzoek om het Zusterhuis niet vooruitlopend op de planvorming (procedure bestemmingsplan en omgevingsvergunning) te slopen.	Ad a) Zie antwoord onder zienswijze 3 onder ad b en zienswijze 1 onder e. Ad b) De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen. Op dit moment is een concrete analyse naar de architectonische waarde en bouwkundige mogelijkheden niet aan de orde. Ad c) De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen. Een concrete sloopvergunning is in deze fase niet aan de orde. Pas op het moment dat de rode ontwikkeling nader wordt uitgewerkt in een bestemmingsplan kan sloop aan de orde zijn. In dat geval zal uitstel van sloop ter overweging meegenomen worden. Deze aanvulling op zienswijze 8 geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie en/of uitvoeringsparagraaf.