



Nota zienswijzen en wijzigingen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan "Parkzicht, Tholen"

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het doel van het bestemmingsplan Parkzicht, Tholen is om het juridisch-planologisch kader te voorzien waarbinnen realisatie van appartementen voor senioren op de projectlocatie mogelijk is.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 juni tot en met 15 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan - met overige relevante stukken- is gedurende deze periode raadpleegbaar geweest in de leesruimte van de centrale hal van het gemeentehuis te Tholen, Hof van Tholen 2 te Tholen. Verder is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar geweest via www.overheid.nl of op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan heeft het kenmerk NL.IMRO.0716.BPParkzichtTLN-OW01

Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk of mondeling een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ontvangen. De reacties zijn schriftelijk ingediend. In de voorliggende nota zijn deze zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen. De zienswijzen zijn beide ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel van de zienswijzen is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of er wijzigingen aan het bestemmingsplan worden voorgesteld.

1.3 Wijzigingen

Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 26 september 2022 werd opgemerkt dat de stedenbouwkundige verantwoording zoals opgenomen in hoofdstuk 3.1 (onder '*planopzet*') aangevuld moet worden. De aanvulling van deze paragraaf is opgenomen in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijze

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	conclusie
1	Zienswijze 1		
a.	Het plan past niet in de omgeving. Er bestaat bezwaar tegen de grootte van het complex en de locatie. Het aanzicht voor burger, bewoners en toeristen wordt aangetast.	Het plan gelegen op een logische plaats voor een appartementengebouw, gezien het stedenbouwkundig al omringd wordt door hoogbouw en gelegen is aan een drukke doorgaande weg. Het valt daarnaast buiten de oude kern van Tholen. De marktvraag naar woningen voor ouderen met zorgfunctie is enorm. Deze zorg kan geleverd worden vanuit het naastgelegen zorgcomplex van SVRZ. Concluderend past het plan voldoende binnen de omgeving.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld om de stedenbouwkundige inpasbaarheid beter aan te tonen.
b.	De woning van de indiener daalt in waarde. Door het plan verliest de eigenaar privacy en uitzicht.	Er bestaat in Nederland geen recht op vrij uitzicht. Op basis van modellen van initiatiefnemer wordt niet meer zicht verwacht in de tuin dan reeds het geval is. Verder heeft het omzetten van een maatschappelijke/bedrijfsmatige bestemming naar een woonbestemming over het algemeen geen negatief effect op de waarde van woningen in de omgeving. Tot slot bestaat er een mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, mocht deze ontwikkeling leiden tot waardedaling van de woning. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de gemeente.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

c.	De eigenaar vindt dat hij onvoldoende actief betrokken is bij het plan. In het voorjaar van 2021 ontving hij een enquête. Voor eerdere informatierondes is hij niet actief benaderd. Verder is de ter inzage legging gebrekkig en moeilijk vindbaar. Er missen schetsen van het beoogde bouwplan. Eigenaar vraagt het zich af hoe een weloverwogen besluit genomen kan worden terwijl niet inzichtelijk is wat de impact van de beoogde bebouwing is.	Door initiatiefnemer zijn meerdere uitnodigingen per brief verstuurd naar alle direct omwonenden en aangrenzende straten. Er is ons niet gebleken dat omwonenden onvoldoende betrokken zijn bij totstandkoming van het plan. Bij een bestemmingsplanprocedure zijn uitgewerkte tekeningen van het bouwwerk nog niet noodzakelijk. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het complex hoeft pas bekend te worden hoe het bouwwerk er exact uit komt te zien. Op dat moment worden die tekeningen ook voorgelegd aan de welstandscommissie.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
d.	Het plan is onjuist benoemd. De naam 'Parkzicht' is suggestief en onjuist.	Naar ons oordeel is geen sprake van een onjuiste of suggestieve naamgeving.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2	Zienswijze 2		
a.	De woning van de indiener daalt in waarde. Door het plan verliest de eigenaar privacy en uitzicht.	Er bestaat in Nederland geen recht op vrij uitzicht. Op basis van modellen van initiatiefnemer wordt niet meer zicht verwacht in de tuin dan reeds het geval is. Verder heeft het omzetten van een maatschappelijke/bedrijfsmatige bestemming naar een woonbestemming over het algemeen geen negatief effect op de waarde van woningen in de omgeving. Tot slot bestaat er een mogelijkheid om een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen, mocht deze ontwikkeling leiden tot waardedaling van de woning. Voor meer informatie hierover kunt u contact opnemen met de gemeente.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

b.	Vooraf is sprake geweest van 3 bouwhoogtes, waarbij aan de zuidzijde 4 bouwlagen, midden 5 bouwlagen en noordelijk 6 bouwlagen zou toegepast worden. Een globale rekensom van 6 bouwlagen toepassen is 6 x 3 meter is 18 meter bouwhoogte, is 5 meter lager dan nu met 23 meter wordt aangegeven.	Bij het beoordelen van het plan is beoordeeld of de bebouwing met een maximale hoogte van 23 meter passend is. De locatie wordt momenteel al omringd door hoogbouw en gelegen is aan een drukke doorgaande weg. Het valt daarnaast buiten de oude kern van Tholen. Overigens geeft de initiatiefnemer aan dat in praktijk het gebouw een maximale hoogte zal hebben van 21 meter. De maximale hoogte van 23 meter uit het plan is nodig voor installaties op het dak.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld om de stedenbouwkundige inpasbaarheid beter aan te tonen.
c.	Het authentieke uitzicht van stadje Tholen wordt verder afgebroken.	Initiatiefnemer heeft aangegeven met de Heemkundekring te hebben gekeken of het plan passend is op de locatie. Aangezien het buiten de oude kern ligt, op een locatie omringt met meerdere hoge appartementengebouwen, vonden ook zij dit een goede invulling voor het perceel.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Hoofdstuk 3 Wijzigingen

Nr.	Aanleiding	Wijziging
1	Tijdens de vergadering van de commissie Ruimte op 26 september 2022 werd opgemerkt dat de stedenbouwkundige verantwoording zoals opgenomen in hoofdstuk 3.1 (onder 'planopzet') aangevuld moet worden.	De tekst onder 'planopzet' van hoofdstuk 3.1 wordt, naar aanleiding van eerder genoemde opmerking, integraal vervangen door onderstaande schuingedrukte tekst. Dit leidt niet tot een wezenlijke wijziging aan de toelichting, omdat enkel de motivatie wordt aangevuld, en raakt niet aan het juridisch deel van het bestemmingsplan (regel/verbeelding). Deze aanpassing heeft dan ook geen gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan tot gevolg. <i>De voorgenomen herontwikkeling van de planlocatie bestaat uit volledige sloop en nieuwbouw van een appartementengebouw met woonzorgappartementen voor senioren. Vanwege de aankoop- en saneringskosten was het uitgangspunt 20-25 woonzorgappartementen te realiseren. In april 2019 heeft het college een principeakkoord gegeven voor het realiseren van een gebouw met maximaal 25 woonzorgappartementen. In het huidige plan wordt een gebouw voorzien dat bestaat uit maximaal 23 woonzorgappartementen voor senioren. Het betreffen koopappartementen. De zorg wordt verleend vanuit het naastgelegen zorgcentrum Ten Anker (SVRZ) middels een samenwerkingsovereenkomst.</i> <i>Aan het stedenbouwkundig ontwerp liggen meerdere uitgangspunten ten grondslag. Deze zijn, zoals eerder in deze paragraaf aangegeven, tot stand gekomen in overleg met omwonenden, de stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandscommissie.</i> <i>In een eerste informatiebijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd over het voornemen om 25 zorgappartementen te realiseren. Daarbij zijn 4 uitgangspunten gepresenteerd:</i> - <i>De basismassa waarbinnen het ontwerp kan worden verfijnd (beperkt hoger dan Dalemhof);</i> - <i>Het volgen van de curve van de Ten Ankerweg;</i> - <i>De inpassing van de laagbouw aan de Simon Lindhoutstraat;</i> - <i>Het respecteren van het uitzicht van de Dalemhof.</i> <i>Op basis van de reacties tijdens deze bijeenkomst is een tweede bijeenkomst georganiseerd. De uitgangspunten zijn hierbij verwerkt in 3 massavarianten: 'schip', 'toren' en 'blok'. Deze zijn hieronder weergegeven:</i>

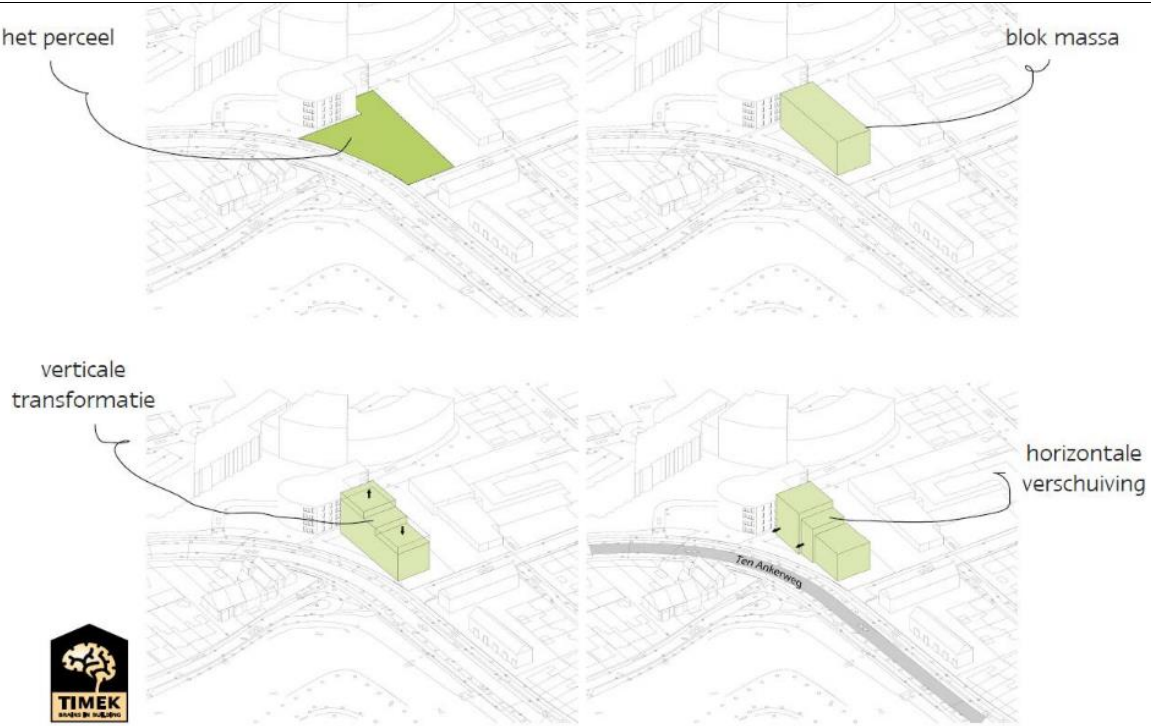


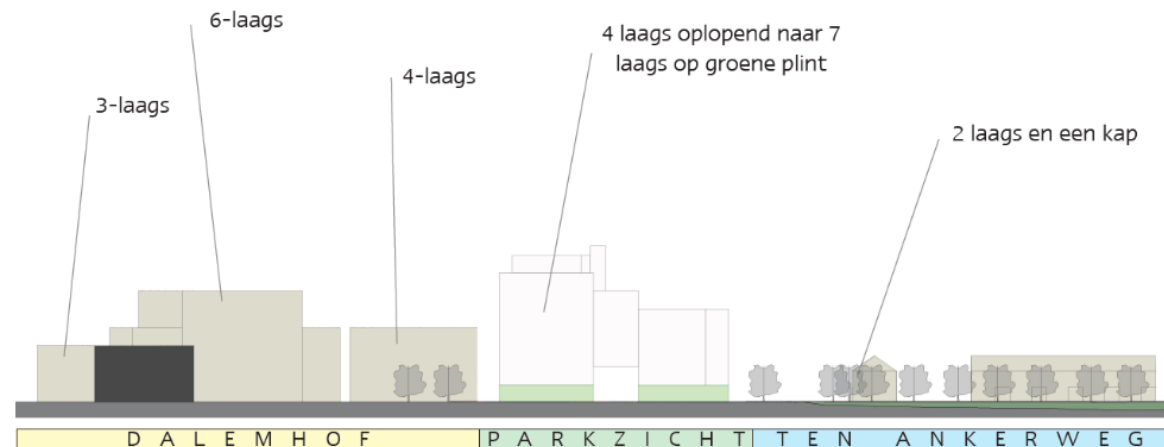
Schip

Toren

Blok

Tijdens en na deze bijeenkomst bleek dat omwonenden een duidelijke voorkeur hadden voor de variant 'blok', met als tweede variant het 'schip'. De toren kreeg slechts één stem. De uitkomsten van deze bijeenkomsten zijn besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente, waarbij de massa verder verfijnd is. Er is uiteindelijk gekozen voor een combinatie tussen de variant 'blok' en de variant 'schip'. De variant 'blok' vormt een te harde overgang tussen de beperkte bouwhoogte aan de Simon Lindhoutstraat en de hogere bebouwing van de Dalemhof. Vanuit stedenbouwkundige oogpunt vormt de nieuwe bebouwing samen met de Dalemhof en Ten Anker een ensemble. Een hoogteaccent ter hoogte van de Dalemhof werd daarom wenselijk gevonden. De uitgangspunten van het huidige ontwerp zijn hieronder schematisch weergegeven:

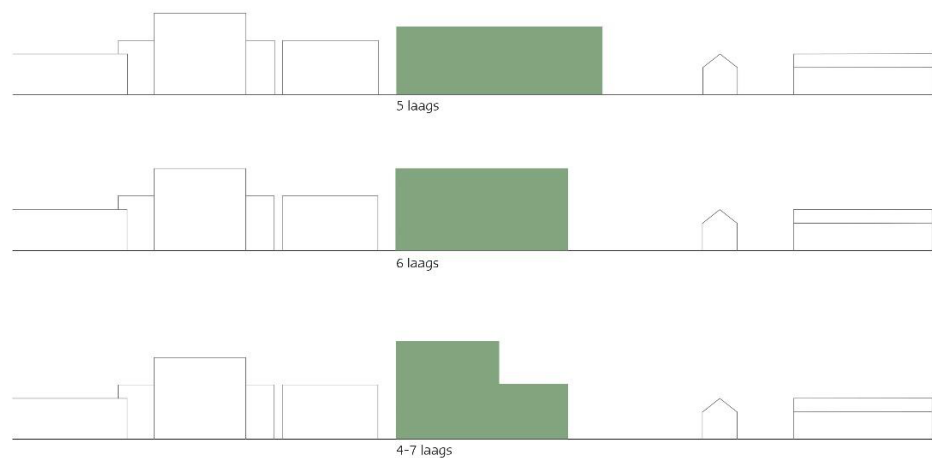
	 <i>Het hoogteaccent ligt hiermee aan de zijde van Woonzorgcentrum Dalemhof / Ten Anker. Hier is met respect voor het uitzicht vanuit deze (zorg)woningen aansluiting gezocht bij de bestaande hoogbouw aan deze zijde. Het laagste deel van het appartementengebouw bevindt zich aan de zijde van de Simon Lindhoutstraat, waarmee zo veel mogelijk samenhang is gezocht met de tegenovergelegen gezinswoningen met twee bouwlagen en een kap. Daarnaast is de voorgevelrooilijn ten opzichte van de bestaande rooilijn teruggelegd, omdat deze voorgevelrooilijn in combinatie met de aangepaste hoogte van het gebouw anders het uitzicht van de bewoners van de Dalemhof teveel zou beperken.</i>
--	--



De appartementen en bijbehorende buitenruimtes zijn op het zuiden georiënteerd. Hiermee is sprake van een goede bezonningssituatie en een fraai uitzicht op park 'De Veste'. Er zal met het ontwerp aansluiting worden gezocht bij het groen van het park 'De Veste' door bijvoorbeeld groene gevels en een groenstrook tussen de Ten Ankerweg en het appartementsgebouw.

De hoogte van het appartementsgebouw is besproken met de welstandscommissie. Zij spraken ook de voorkeur uit om het hoogteaccent aan de zijde van de Dalemhof te realiseren. Dit geeft een betere aansluiting op de Simon Lindhoutstraat dan een blok van uniforme hoogte. Onderstaande studies

geven dit weer:



Er is door de initiatiefnemer dan ook gekozen om de opzet van 7 en 4 bouwlagen te hanteren. Dit concept heeft dan ook zijn weerslag gekregen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De bodem is ongeschikt gebleken voor een ondergrondse parkeerkelder. Daarnaast maakt de vorm van het perceel het realiseren van een parkeerkelder duurder. Initiatiefnemer geeft aan dat, om een parkeerkelder haalbaar te maken, ongeveer 10 appartementen meer gerealiseerd dienden te worden. Dit zou tot gevolg hebben dat het gebouw een aantal lagen hoger zou moeten worden of dat er qua hoogte niet meer afgebouwd kon worden richting de Simon Lindhoutstraat. Het parkeren wordt daarom op begane grondniveau opgelost, waardoor het gebouw opgetild wordt. Het wordt daarmee één laag hoger dan de 6-laagse bebouwing van de Dalemhof. Verder is het de bedoeling dat op begane grondniveau de bergingen, entree en tuin gesitueerd worden.

Er zal een toegang gecreëerd worden naar het terrein van Woonzorgcentrum Dalemhof / Ten Anker. Bewoners en zorgpersoneel kunnen op deze wijze eenvoudig gebruik maken van de voorzieningen in het naastgelegen gebouw.