

PARKZICHT

Korte samenvatting voortraject

Het voormalige politiebureau van Tholen aan de Simon Lindhoutstraat 1 is in 2017 aangekocht met als doel het gebouw te herontwikkelen voor de maatschappelijke vraag naar zorgappartementen. Door het naastgelegen zorgcomplex van SVRZ en de goede bereikbaarheid tot voorzieningen is deze locatie uitermate geschikt als woonlocatie voor vitale senioren waar ze comfortabel en zelfstandig oud kunnen worden.

Door de vergrijzing stijgt de vraag naar woonruimte voor senioren nog steeds. Het aanbod in Tholen blijft echter enorm achter op de vraag. Bejaardenhuizen zijn de afgelopen jaren verdwenen. Daarnaast zijn senioren steeds vitaler en willen ze langer zelfstandig blijven wonen, met zorg aan huis. Ook de afgelopen jaren is de vraag naar meer luxe en koopwoningen toegenomen.

Er is daarom samenwerking gezocht met SVRZ en een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt de verplichting vastgelegd dat de appartementen worden ontwikkeld met een zorgservice. Toekomstige bewoners krijgen daarmee een basis zorgpakket met alarminstallatie en indien ze meer zorgbehoevender worden kan dit pakket worden opgeschaald. Daarnaast kunnen toekomstige bewoners gebruik maken van alle zorgvoorzieningen in aangrenzende zorgcomplex van SVRZ Ten-Anker. In het ontwerp zal hiermee rekening worden gehouden door de realisatie van een directe verbinding / corridor.

Onderzocht werd of het bestaande gebouw getransformeerd kon worden. Echter door de slechte bouwkundige staat, duurzaamheidswensen, toegankelijkheid en de onlogische indeling is uit een vooronderzoek naar voren gekomen dat het onhaalbaar is om het huidige gebouw te behouden. Nieuwbouw biedt de enige uitkomst om een kwalitatief goede woonzorglocatie te realiseren.

Vanuit de marktvraag en samenwerkingsovereenkomst zijn in 2019 in overleg met de ontwikkelaar, grondeigenaar en SVRZ de volgende uitgangspunten voor de herontwikkeling vastgesteld:

- Senioren (50+)
- Weinig tot geen onderhoud
- Maatje in Zeeland (alarmcentrale SVRZ), spraak- en luisterverbinding
- Basis zorgpakket SVRZ
- Elektronische toegang bewoners en zorgmedewerkers
- 20 tot 25 koopappartementen i.v.m. financiële haalbaarheid (aankoop en sanering)
- Nultreden, rolstoeltoegankelijk
- Buitenruimtes aan zijde Veste
- Berging en oplaadmogelijkheid elektrische scootmobielen
- Delen van faciliteiten met Ten Anker
- Aansluiting op voorzieningen omgeving: Ten Anker, Dalemhof, Apotheek Tholen, Huisartsenpost, ed.
- Parkeren op eigen terrein, openbare ruimte ontlasten
- Parkeernorm 1.0 per wooneenheid, 1.3 inclusief bezoekers
- Duurzaam gebouw
- Park de Veste doortrekken naar stenen gebied door bijv. groene gevels
- Aansluiting op bebouwing Simon Lindhoutstraat
- Trapsgewijze verticale opbouw ivm laagbouw Simon Lindhoutstraat
- Enigszins rekening houden met curve van de Ten Ankerweg
- Respecteren uitzicht op Veste appartementen Dalemhof

Na het vaststellen van de uitgangspunten heeft het college in april 2019 een principeakkoord gegeven op het wijzigen van het bestemmingsplan voor een gebouw met maximaal 25 zorgwoningen. Kort daarna startte een participatietraject met alle omwonenden. Dit participatietraject bestond uit een tweetal informatiebijeenkomsten en een brief (in verband met Covid-19), waarbij na iedere ronde omwonenden gelegenheid kregen om te reageren middels een reactieformulier die later kon worden ingeleverd. In eerste instantie werd gestreefd naar één extra bijeenkomst, helaas was dit door Covid-19 niet mogelijk. De brief bood

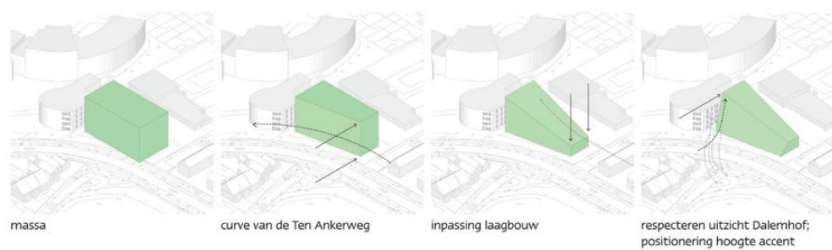
een uitkomst hiervoor. Naast deze momenten is tussentijds overleg geweest met de Heemkundekring en de gemeenteraad geïnformeerd over het proces middels een informele raadsvergadering. Onder de omwonenden verstaan we bewoners van de Ten Ankerweg, einde Parksingel, Simon Lindhoutstraat en Dalemhof / Ten Anker.

Het tijdspad van deze momenten zag er als volgt uit:

1. Infoavond 21 mei 2019
2. Ronde reactieformulieren en inspraak
3. Overleg gemeente
4. Informele raadsvergadering gemeente
5. Infoavond 29 augustus 2019
6. Ronde reactieformulieren en inspraak
7. Overleg gemeente
8. Informatiebrief 29 april 2020
9. Ronde reactieformulieren en inspraak
10. Overleg uitkomsten inspraakrondes gemeente en vaststellen definitieve uitgangspunten

In de eerste bijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd over het plan om het voormalig politiebureau te herontwikkelen tot een appartementencomplex met 25 zorgappartementen en de eerder genoemde uitgangspunten.

Op de bijeenkomst zijn de volgende gevisualiseerde uitgangspunten gepresenteerd:

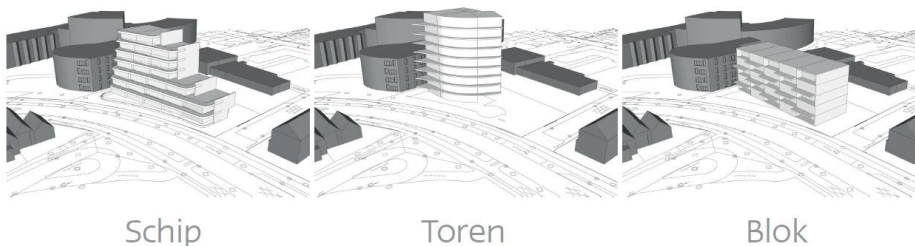


Tijdens deze eerste bijeenkomst hebben de omwonenden de mogelijkheid gehad om te reageren op de plannen. Ze gaven aan dat ze het fijn vinden dat de bestaande voorgevelrooilijn behouden blijft of juist naar achteren wordt geplaatst ten opzichte van de Ten Ankerweg. Ook spraken ze hun waardering uit dat er een goede parkeeroplossing gaat komen op eigen terrein en dat er aansluiting gezocht kan worden bij de hoogbouw van het Ten Anker.

Extra aandacht werd gevraagd voor:

- Voldoende parkeerplaatsen
- Verkeerstromen Ten Ankerweg
- Huur mogelijkheden
- Hoogte gebouw moet passen in omgeving
- Kwalitatief hoogwaardige appartementen

Op basis van de reacties van de eerste bijeenkomst is een tweede bijeenkomst georganiseerd in overleg met de gemeente Tholen en zijn een drietal massavarianten gepresenteerd. De omwonenden is gevraagd welke massa de voorkeur heeft en waarom. Het ging hierbij om de Toren, het Blok en het Schip en waarom de keuze gemaakt is.



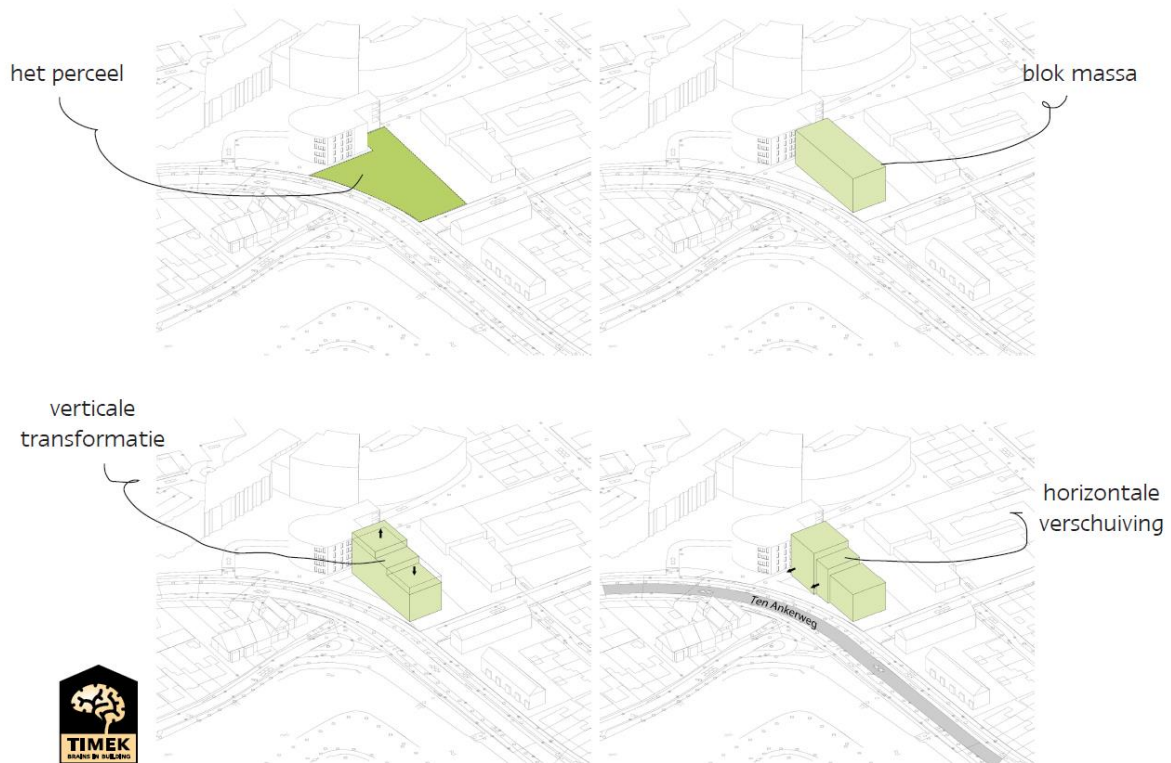
Tijdens en na de bijeenkomst is middels de ingevulde reactieformulieren een duidelijke voorkeur naar voren gekomen voor het Blok. Op de tweede plaats het Schip, de toren kreeg slechts één stem. Met de het blok ontstaat volgens omwonenden de beste aansluiting bij de bestaande hoogbouw. Er werd positief gereageerd dat bij alle varianten rekening was gehouden met de afstand tot het bestaande gebouw en de voorgevelrooilijn.

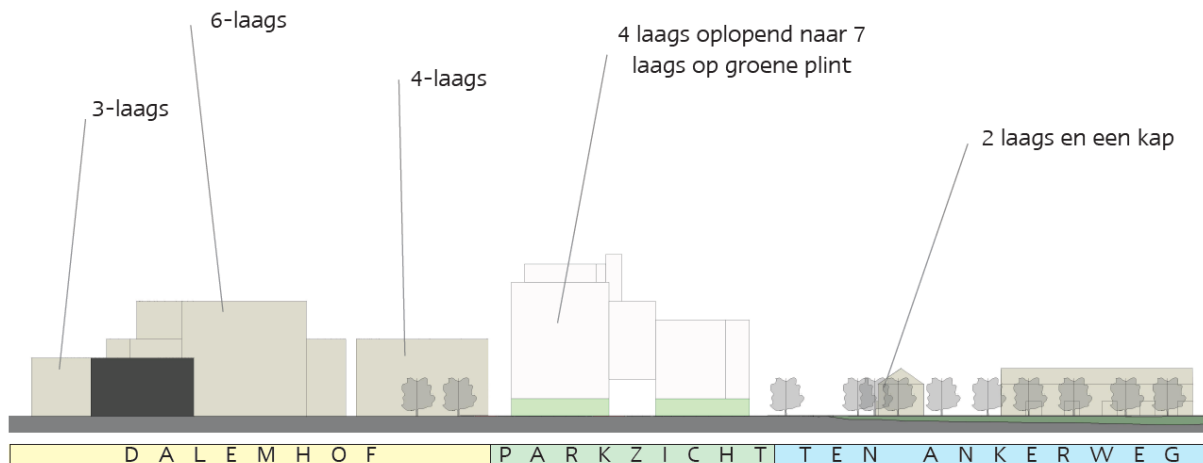
Extra aandacht werd gevraagd voor:

- Licht en uitzicht bewoners Dalemhof
- Parkeren op eigen terrein oplossen

De reacties van de eerste twee bijeenkomsten zijn vervolgens besproken met de stedenbouwkundige van de gemeente Tholen. Samen met de stedenbouwkundige is gekeken of er meer aansluiting gezocht kon worden met de Simon Lindhoutstraat. Door het creëren van het blok zou daar een hoge rechte wand ontstaan en een rechthoekige doos. Het verlagen van het blok en creëren van een hoogte element aan de zijde van Dalemhof zou de uitkomst bieden. Een combinatie van het blok, met een klein beetje schip. Dit is verwerkt in een nieuw structuurontwerp, een combinatie tussen de voorkeuren. Er is daarnaast besloten om in het ontwerp het parkeren onder het gebouw op te lossen op eigen terrein.

Gezien de situatie rondom het coronavirus was het helaas niet mogelijk om een derde informatiebijeenkomst te organiseren. Er is in overleg met de gemeente Tholen besloten om alle omwonenden per brief te informeren met beelden en een reactieformulier om aan te geven wat men van het structuurontwerp vindt.





Vrijwel alle binnengekomen reactieformulieren in deze 3^e inspraakronde waren voorzien van een bedankje of een enthousiaste tekst, één reactie was minder enthousiast en ziet liever geen hoog bouwwerk erbij in Tholen stad, na de Kruittoren. Aangezien de woning van deze laatste omwonende niet direct grenst aan het perceel of uitzicht heeft op de Simon Lindhoutstraat 1, is deze reactie niet als belemmering gezien voor de planvorming.

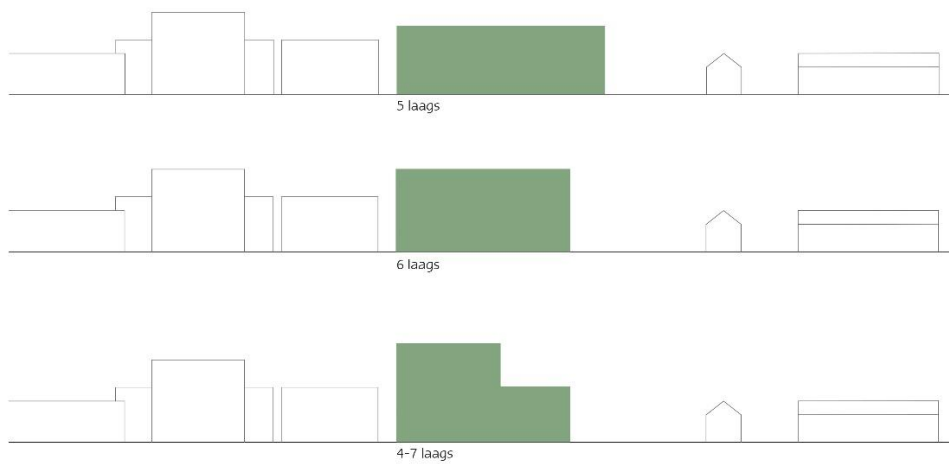
Vanuit deze bijeenkomsten zijn de volgende uitgangspunten / voorwaarden met de omwonenden afgesproken:

- Voorgevelrooilijn minimaal gelijk of naar achteren ten opzichte van bestaand, ivm uitzicht appartementen
- Behoud huidige afstand tot Dalemhof
- Parkeren oplossen op eigen terrein
- Aansluiting bouwhoogte woningen Simon Lindhoutstraat

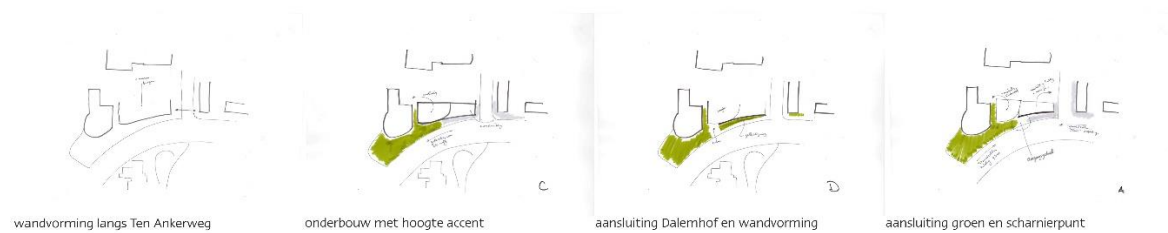
Met de bovenstaande beelden en uitgangspunten is het vooroverleg met welstand gestart. Gezien de omvang van het gebouw en de impact op de omgeving, was het belangrijk om dit in een vroeg stadium op te starten.

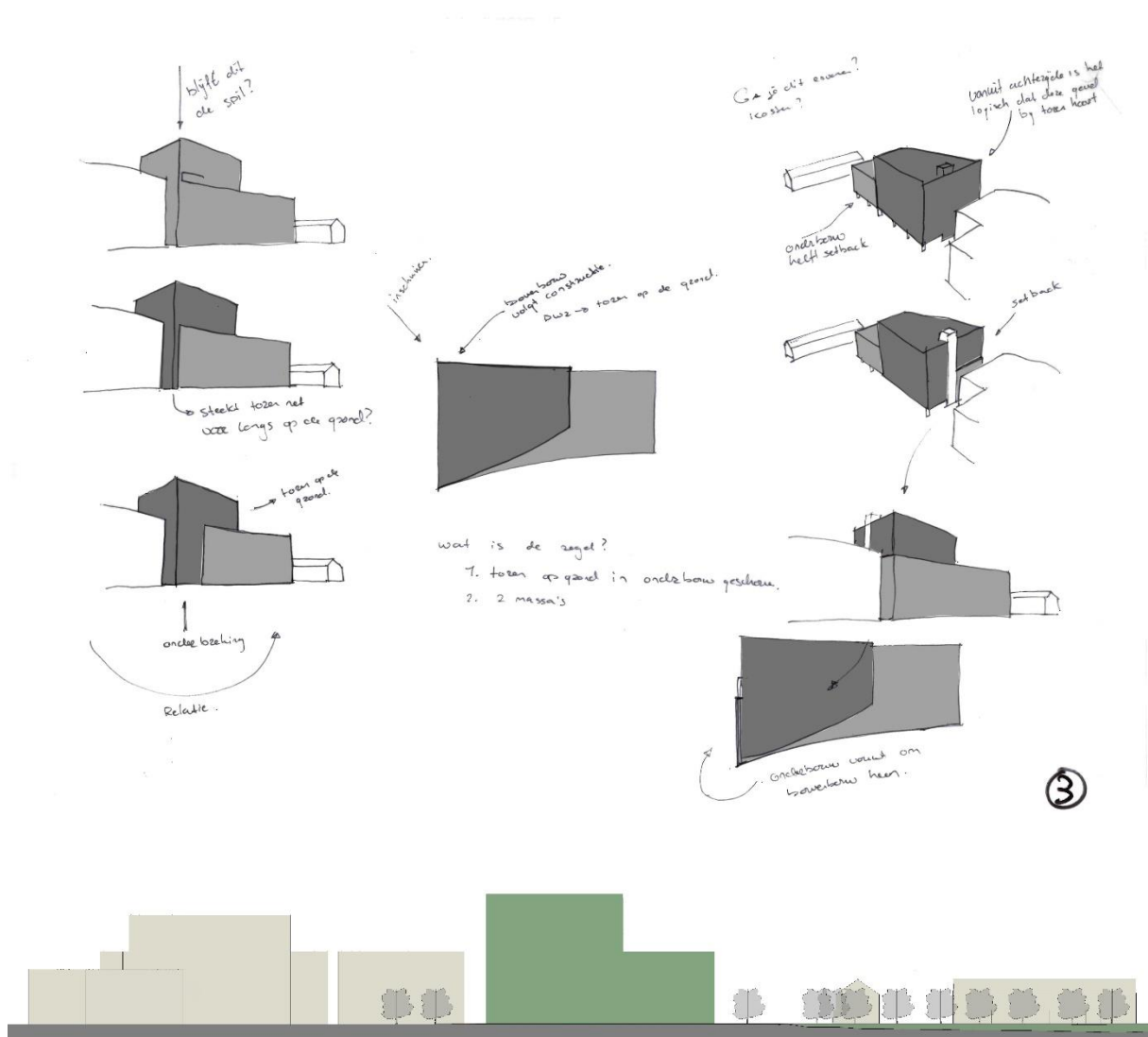
Met welstand is gekeken naar een optimalisatie van de massa, waarbij het hoogte element volledig aan de zijde van de Dalemhof gerealiseerd zou worden. Ook is gekeken naar de aansluiting met de openbare ruimte / Ten Ankerweg en Simon Lindhoutstraat.

Hieronder de studies die samen met welstand hebben plaatsgevonden:



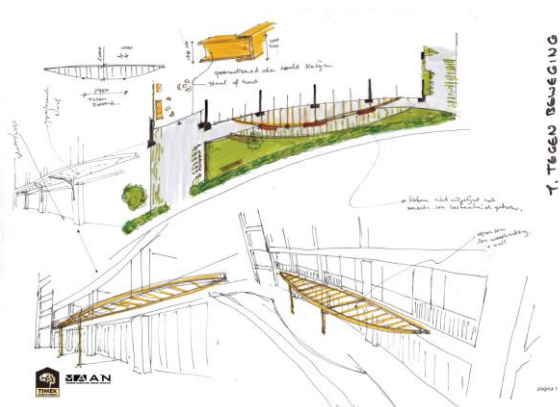
Voor de beste aansluiting op de Simon Lindhoutstraat is de keuze gemaakt om 4-7 laags verder te onderzoeken:





Na de voltooide massastudie en akkoord van welstand op het volume is gezamenlijk gekeken hoe het parkeren en de aansluiting met de openbare ruimte het beste gerealiseerd zou kunnen worden.

Hieronder een aantal schetsontwerpen:



Hieronder de voorlopige indeling van het parkeerterrein en de begane grond:



De groene 'oase' aan de voorzijde is bedoelt om het park aan de overkant van de Ten Ankerweg over te laten gaan in Parkzicht. De voertuigen zullen onder en achter het gebouw geparkeerd worden waardoor deze aan het zicht zullen worden onttrokken. De voorzijde zal een plek van ontmoeting worden.

Er wordt teruggekeken op een bijzonder en succesvol voortraject waar veelvuldig gebruik is gemaakt van de input en wensen van omwonenden. Gesteld kan worden dat de blauwdruk van Parkzicht is gevormd door een lange maar leuke samenwerking tussen zowel de omwonenden, gemeente als externe partijen.

Op naar het volgende traject: het definitief ontwerp. Waarbij ook weer de interactie gezocht zal worden met de omgeving en het dialoog gevoerd zal worden met de verschillende partijen.