

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
17 september 2024

Vergadering
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum
30 oktober 2024

Documentnummer
150999

Agendapunt

Onderwerp

De vaststelling van het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Noord'

Inleiding/aanleiding

We werken hard aan het verder ontwikkelen van onze binnenstad als centrum van Parkstad. Samen met onze partners investeren we financieel flink in bijvoorbeeld het bouwen van nieuwe woningen. We vervangen asfalt en stenen door zoveel mogelijk groen en creëren allerlei nieuwe voorzieningen, zoals het nieuwe stadskantoor. Zo brengen we de leefbaarheid en levendigheid terug in de stad én maken we Heerlen een aantrekkelijkere plek om in te wonen, werken, ondernemen en om te bezoeken.

Schinkelkwadrant-Noord is onderdeel van die grootschalige transformatie van Heerlen-Centrum. Dankzij een integrale aanpak gaan we hier van een treurig, voornamelijk leegstaand kantorengedoe naar wonen in een aangename, groene setting.

De ontwikkeling in Schinkelkwadrant-Noord kent een lange geschiedenis. In 2020 heeft ontwikkelaar VOC 2 BV (hierna te noemen VOC) de grondpositie overgenomen van Metroprop en is een start gemaakt met het renoveren van de bestaande woningen in de Honigmannstraat. Tevens is er gewerkt aan een verbetering van de plannen die dateren uit omstreeks 2015.

VOC realiseert zelf 8 grondgebonden woningen en 8 appartementen in het plangebied. Daarnaast levert VOC bouwrijpe grond met de bestemming 'wonen' aan woningcorporatie Wonen Zuid die vervolgens op deze gronden 108 appartementen zal realiseren. Partijen hebben afgesproken dat alle te realiseren woningen vallen binnen de categorie 'betaalbaar'.

Voorliggend bestemmingsplan en tussen gemeente, VOC en Wonen Zuid gesloten anterieure overeenkomst vormen de planologische en juridische basis voor de herontwikkeling van het gebied Schinkelkwadrant-Noord. Grondslag is nog de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en niet de Omgevingswet aangezien het ontwerpbestemmingsplan voor het in werking treden van de Omgevingswet (d.d. 1-1-2024) is gepubliceerd. Door middel van dit bestemmingsplan transformeert een groot deel van het gebied naar wonen en worden 124 betaalbare woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

De geplande woningbouw past niet in het geldende bestemmingsplan 'City-West'. De te bebouwen gronden hebben hierin nu nog overwegend de bestemming 'kantoren'. Door middel van dit bestemmingsplan wordt voor het plangebied Schinkelkwadrant-Noord en de beoogde herontwikkeling van dit gebied een actueel juridisch-planologisch kader gevormd. Dit bestemmingsplan voorziet in het weghalen van overbodige kantoormogelijkheden en het

toevoegen van maximaal 124 woningen in een groene setting. Het beoogde bouwplan is weergegeven in onderstaande plattegrond.



Beoogd bouwplan

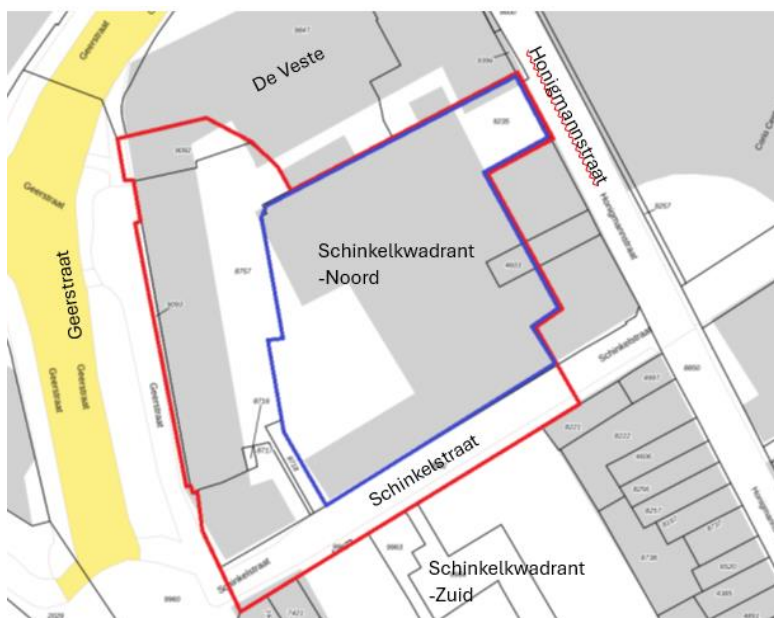
Stand van zaken procedure

In 2023 hebben we samen met VOC en Wonen Zuid stappen gezet om te komen tot realisatie van het plan Schinkelkwadrant-Noord. Zo is eerst de intentieovereenkomst en vervolgens ook de anterieure overeenkomst (d.d. 30-11-2023) overeengekomen. Ook is het ontwerpbestemmingsplan op d.d. 22-12-2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd in welke periode eenieder zijn zienswijze kon indienen. Binnen deze periode zijn in totaal twintig zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen, waarvan één van Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg en achttien van omwonenden (allen woonachtig in appartementencomplex De Veste gelegen aan de Stationstraat). Één zienswijze vanuit de Geerflat is inmiddels weer ingetrokken.

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is er op d.d. 24-10-2023 een inloopavond geweest, waarvoor omwonenden en belanghebbende waren uitgenodigd. In de periode vanaf het bekend worden van de zienswijzen tot op heden zijn er meerdere gesprekken geweest met de bewoners van De Veste om de bezwaren tegen het plan helder te krijgen en te bespreken. De gesprekken met deze bewoners hebben onder andere geleid tot het uitvoeren van een nadere bezonningsstudie en verduidelijking van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan op een aantal onderdelen. Die worden hierna uitgelegd. Bij dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk rekening gehouden met de ingebrachte zienswijzen en de opgehaalde informatie uit de diverse gesprekken met de bewoners van De Veste. De resultaten zijn naar de bewoners teruggekoppeld.

Plangebied

Het plangebied 'Schinkelkwadrant-Noord' wordt globaal begrensd door de Schinkelstraat aan de zuidzijde, de Honigmannstraat aan de oostzijde en de Geerstraat aan de westzijde. Daarnaast grenst het plangebied aan de noordzijde aan het voormalige Vodafone-complex, inmiddels appartementencomplex De Veste gelegen aan de Stationstraat. Het bestaande complex en kantoor aan de Geerstraat alsmede de Schinkelstraat worden in dit bestemmingsplan meegenomen om een goede aansluiting van de verschillende bestemmingsplanregimes te bewerkstelligen. Aan de huidige situatie van deze complexen en de Schinkelstraat wijzigt niets, zodat hiertoe enkel de bestaande situatie wordt bestemd.



Kadastrale kaart met begrenzing plangebied (rood omljnd) en begrenzing herontwikkeling (blauw omljnd).

Algemene toelichting bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die de relevante wet- en regelgeving daaraan stelt. Het is geheel opgesteld conform de daarvoor geldende vormvereisten en de noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd:

- *Economische behoefte:*
Het plan voldoet aan de criteria van RuimBaan (Maatschappelijke meerwaarde, planologisch aanvaardbaar en regionaal afgestemd), waarbij het plan een wezenlijke bijdrage levert aan het realiseren van een evenwichtige en inclusieve woningmarkt die voldoet aan de behoefte van alle inwoners met het bedienen van diverse inkomensniveaus.
- *Onderzoeken:*
Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat op de gebieden bodem, water, luchtkwaliteit, geluid, verkeer, milieuhinder, archeologie, flora & fauna, stikstofdepositie en externe veiligheid geen sprake is van belemmerende factoren die de ontwikkeling onmogelijk maken.
- *Aanvullend bodem, archeologie, flora & fauna:*
Vanwege de reeds uitgevoerde en de geplande sloopwerkzaamheden is het terrein met een verdenking op aanwezigheid van asbest aangemerkt en dient diensgevolge na de sloop van de bebouwing een verkennend bodem- en asbestonderzoek te worden

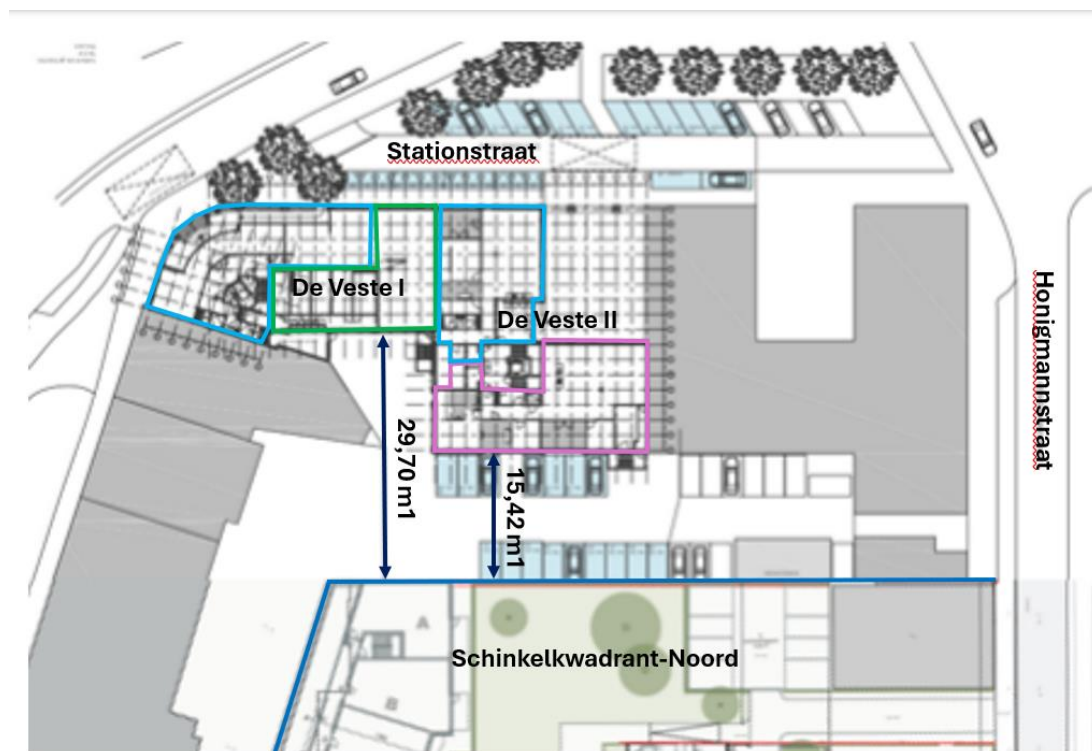
uitgevoerd. Tevens dient na de sloop een vervolgonderzoek archeologie in de noord-oostelijke hoek van het plangebied te worden uitgevoerd. Dit archeologisch onderzoek vormt geen risico voor de uitvoering van het plan. Voor flora & fauna geldt dat het voorgenomen plan kan worden uitgevoerd mits tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden wordt voldaan aan de voorgeschreven maatregelen.

Het bestemmingsplan is bijgevoegd als bijlage bij dit voorstel.

Toelichting ingekomen zienswijzen

Zienswijzen omwonenden

De achttien zienswijzen zijn allemaal afkomstig van bewoners die woonachtig zijn in de directe omgeving van het plangebied, te weten het appartementencomplex 'De Veste'. Deze omwonenden hebben allemaal nagenoeg dezelfde zienswijzen ingediend. Alhoewel alle achttien omwonenden in de directe omgeving van het plangebied wonen, ervaren zij niet in dezelfde mate de gevolgen van de planologische wijziging. In onderstaande kaart is met kleuren een verdeling gemaakt. In algemene zin kunnen we zeggen dat de indieners van de zienswijzen die in het blauw (aantal 9) omkaderde gedeelte van De Veste wonen, geen zicht hebben op het plangebied. Deze appartementen zijn qua ligging georiënteerd op de Geerstraat/ Stationstraat. De indieners van de zienswijzen die in het paars (aantal 5) en het groene (aantal 4) omkaderde gedeelte van De Veste wonen, hebben zicht op het plangebied met dit verschil dat het uitzicht en de afstand afwijkt. De afstanden tot het plangebied bedragen circa 15 meter, respectievelijk circa 30 meter, zoals weergegeven in onderstaande kaart.



Overzichtskaat De Veste in relatie tot het plangebied

De zienswijzen richten zich voornamelijk op het beoogde bouwplan en hebben in hoofdlijnen betrekking op: de bouwhoogte en positionering van de nieuwbouw, het plan niet in overeenstemming is met het geldende beleid, een toekomstige koppeling met de Geerflat, vermindering van licht, zicht en zon, ontbreken van vergroening, vermindering van privacy, toename van geluid en verkeersgeneratie, windhinder, economische schade en bodemaspecten.

De gesprekken met bewoners van De Veste hebben onder andere geleid tot het maken van visualisaties (opgenomen in de zienswijzennota) van het beoogde bouwplan. Zo is er per reclamant die zicht heeft op het plangebied (groene en paarse deel) een visualisatie gemaakt met het uitzicht op het beoogde bouwplan. Dit is gedaan om een goed en realistisch beeld te kunnen geven van de huidige situatie versus de beoogde situatie. Ook is er gekeken naar mogelijkheden, zoals het toevoegen van extra (particulier) groen tussen de bestaande Geerflat en de beoogde nieuwbouw van Wonen Zuid, het zo ver als mogelijk van De Veste af positioneren van technische installaties in verband met geluid en het kiezen voor een lichte steenkleur die harmonieert met het beeld van Schinkelkwadrant-Zuid in het kader van uitzicht. Verder zijn er in overleg met de bewoners van De Veste nadere afspraken gemaakt over de erfafscheiding. Tot slot is er meer in detail gekeken naar de bezonning (schaduwwerking), hetgeen op basis van een nadere bezonningsstudie heeft geleid tot het beperken van de planologische bouwmogelijkheid direct aangrenzend aan het terrein van 'De Veste'. Resumerend kan worden gesteld dat we uitgebreid overleg hebben gevoerd met de bewoners van De Veste en zo goed als mogelijk rekening hebben gehouden met de bezwaren. Exact te nemen maatregelen en nadere uitwerking vindt pas plaats in een volgende fase, het vergunningentraject. Dan is het bouwplan verder uitgewerkt en kunnen exacte maatregelen ook pas worden geborgd.

Zienswijze Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg

De zienswijze van Gedeputeerde Staten richt zich op de termijn waarbinnen de woningen na vaststelling van het bestemmingsplan gerealiseerd moeten zijn.

Zienswijzennota

De uitgebreide beschrijving van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de wijze van afdoening zijn terug te vinden in de bij dit voorstel opgenomen bijlage: 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord'.

Specifieke toelichting op het bestemmingsplan

Er zijn enkele aanpassingen doorgevoerd op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen komen enerzijds voort uit het eerder geschetste zienswijzen-traject, maar ook zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd om het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingplan op onderdelen te verduidelijken. Het betreft onder meer de volgende wijzigingen:

- **Parkeren:**

In de regels (paragraaf 10.2) wordt nu verwezen naar de meest actuele beleidsnota. Tevens is in de toelichting de paragraaf Verkeersgeneratie (paragraaf 5.6.1) en Parkeren (paragraaf 5.6.3) aangescherpt en afgestemd op basis van de meest actuele beleidsnota.

- **Windstudie:**

De conclusie van het windhinderonderzoek is aangescherpt, maar blijft onveranderd.

- *Toekomstige koppeling met de Geerflat:*

Een koppeling tussen beide complexen was ooit, bij eerste indiening van het plan in 2015 bedacht, maar daar is in het voorliggende bestemmingsplan geen sprake meer van. Verwijzingen hiernaar zijn verwijderd.

- *Provinciale/ regionale voorwaarde*

De provinciale/ regionale voorwaarde stelt dat de woningen binnen vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan gerealiseerd moeten zijn. Dit is verduidelijkt in de toelichting (paragraaf 2.1.1.2 en paragraaf 8.2) en tevens zijn de afspraken tussen partijen door middel van een addendum bij de eerder gesloten overeenkomst met deze voorwaarde in overeenstemming gebracht.

- *Hittestress*

De beoogde vergroening van Schinkelkwadrant-Noord (ook in relatie tot Schinkelkwadrant-Zuid) is verduidelijkt door middel van een toegevoegde paragraaf hittestress (paragraaf 5.16) in de toelichting en tevens juridisch geborgd door het door partijen overeengekomen addendum dat is toegevoegd als bijlage bij de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord'.

- *Bezonning*

Voor de bezonning is een verdiepingsslag gemaakt die als bijlage in de toelichting (bijlage 16) is toegevoegd. Ook de toelichting op het punt bezonning (paragraaf 5.15) is aangevuld. Als gevolg van de aanvullende bezonningstudie heeft een aanpassing van de maximale planologische bebouwingsmogelijkheden plaatsgevonden in de regels (artikel 6.2.3 Bouwhoogte en artikel 2.9 peil), in de toelichting (paragraaf 4.3 bebouwingsmogelijkheid) en op de verbeelding. Dit om ervoor te zorgen dat de bezonning (schaduwwerking) ook bij een eventueel ander plan, niet zijnde het thans door partijen beoogde plan, voldoet.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Meerjarig bestuurlijk programma 2023-2026

Ambitiedocument Heerlen Centrum 2022: Samen maken we het centrum

Kernthema:

Centrum

Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1 van de Invoeringswet Omgevingswet.

Voorstel

1. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen m.b.t. het bestemmingsplan.
2. De zienswijzen van de omwonenden (reclamanten 1 t/m 18) ongegrond te verklaren en de zienswijze van Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg gegrond te verklaren conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord'.
3. Het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Noord' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met IMRO-identificatienummer NL.IMRO.0917.BP030505W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030505W000002-0401.dfx) gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Alle zienswijzen zijn ontvankelijk

Alle ontvangen zienswijzen zijn correct en tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2.1 De zienswijzen hebben geleid tot beperkte aanpassingen van het ter inzage gelegde bestemmingsplan en staan een goede ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.

De zienswijzen van de omwonenden worden ongegrond verklaard, maar hebben wel geleid tot verduidelijkingen van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. Als uitvloeisel van een nadere bezonningsstudie heeft een beperking van de bouw mogelijkheden direct aangrenzend aan het terrein van 'De Veste' plaatsgevonden. De zienswijze van Gedeputeerde Staten is gegrond en heeft geleid tot een aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan en het toevoegen van een addendum op de tussen partijen gesloten anterieure overeenkomst. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De doorgevoerde aanpassingen op het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan kunnen worden aangemerkt als 'beperkt'.

3.1 Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om een wenselijke ontwikkeling te realiseren en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het nieuwe bestemmingplan is nodig om het gebied Schinkelkwadrant als geheel te kunnen herontwikkelen. Deze ontwikkeling past binnen de doelstellingen die de gemeente voor het stadscentrum nastreeft en past tevens in de regionale woningmarktprogrammering (Stadsregio Parkstad Limburg). Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om het woon- en leefklimaat in de binnenstad te versterken, overtollige kantoorruimtes te amoveren en hiermee kwaliteit toe te voegen, de openbare ruimte rigoureuus te vergroenen en betaalbare woningen toe te voegen. Het bestemmingplan kan vanuit alle beleidslijnen worden onderbouwd en voldoet aan sectorale regelgeving.

3.2 Het bestemmingplan heeft een bepaalde mate van flexibiliteit

De intentie om het plangebied Schinkelkwadrant-Noord te transformeren bestaat al jaren. Tussen de gemeente, VOC en Wonen Zuid bestaat overeenstemming over een planinvulling, het beoogde plan. Om in te kunnen spelen op eventuele wijzigingen zonder direct nieuwe planologische maatregelen te moeten nemen die gepaard gaan met veel tijdsverlies, biedt het bestemmingsplan een bepaalde mate van flexibiliteit.

3.3 Het bestemmingsplan is noodzakelijk om de door het Rijk toegekende subsidie (Woningbouwimpuls 2^e tranche 2021) voor Heerlen en het plan te behouden.

Het woningbouwprogramma van de locatie Schinkelkwadrant-Noord en de herinrichting van de Schinkelstraat is onderdeel van een (centrumbredere) subsidiebeschikking voor het toevoegen van 693 (waarvan 614 betaalbare) woningen. Om de totale subsidie te kunnen behouden, dienen minimaal 500 betaalbare woningen gerealiseerd te worden binnen 10 jaar na subsidieverlening. De 124 betaalbare woningen leveren een belangrijke bijdrage aan het realiseren van de subsidieverplichtingen.

4.1 Het wettelijk kostenverhaal (art. 6.12 Wro) is anderszins verzekerd

Het voorliggende plan maakt de realisatie van een 'aangewezen bouwplan' mogelijk. Dit maakt dat de paragraaf 'Grondexploitatie' uit de Wro inzake het verplichte kostenverhaal van toepassing is. De vaststelling van een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal met betrekking tot de grondexploitatiekosten anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten aangaande de realisatie van het plangebied. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Tegenargumenten en risico's

Niet van toepassing

Kosten en dekking

Het bestemmingsplan inclusief de bijbehorende onderzoeken, is op initiatief van VOC opgesteld en bekostigd. De gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met het juridisch begeleiden, toetsen, aanpassen en het in procedure brengen van het bestemmingsplan hebben geen financiële gevolgen voor het projectbudget. De gemeentelijke kosten van het bestemmingsplan worden afgedekt binnen het projectbudget.

Communicatie

De communicatie zal via de gebruikelijke kanalen verlopen. In dit stadium zal de bekendmaking in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website verschijnen. De officiële bekendmaking is tevens te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Participatie met direct omwonenden heeft via de ontwikkelende partijen in samenwerking met de gemeente reeds plaatsgevonden.

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken bij de infobalie in de publiekshal ter inzage worden gelegd. Ook kan het plan digitaal worden geraadpleegd via het landelijke portaal www.ruimtelijkeplannen.nl

Evaluatie

Niet van toepassing

Planning, procedure en uitvoering

Vaststelling

Ingevolge artikel 3.8 Wro beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling.

Beroep

Na publicatie kan gedurende een termijn van zes weken door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Noord' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.
2. 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord'

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco-secretaris,

de burgemeester,

M. Morina

drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17-09-2024

documentnummer 150999

gezien het advies van de raadscommissie;

besluit:

1. Alle reclamanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen m.b.t. het bestemmingsplan.
2. De zienswijzen van de omwonenden (reclamanten 1 t/m 18) ongegrond te verklaren en de zienswijze van Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg gegrond te verklaren conform het bepaalde in de bij dit besluit behorende 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord'.
3. Het bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Noord' zoals vervat in de bij dit besluit behorende verbeelding, regels en toelichting met IMRO-identificatienummer NL.IMRO.0917.BP030505W000002-0401 en ondergrond (o_NL.IMRO.0917.BP030505W000002-0401.dfx) gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Wever

Heerlen

ZIENSWIJZENNOTA BESTEMMINGSPLAN SCHINKELKWADRANT-NOORD

1. Inleiding

Met ingang van 22 december 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Schinkelkwadrant-Noord' (verder: 'het ontwerpplan') gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn diverse zienswijzen ingediend, te weten negentien van omwonenden en één van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Een bewoner van de Geerstraat heeft de eerder door hem ingediende zienswijze bij brief van 14 mei 2024 ingetrokken, waardoor het aantal zienswijzen van omwonenden uitkomt op achttien.

De omwonenden zijn allemaal woonachtig in de directe omgeving van het plangebied, te weten het appartementencomplex 'De Veste' (verder: 'De Veste'). Al deze omwonenden hebben een nagenoeg gelijklopende zienswijze ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijzen zal derhalve één zienswijze als uitgangspunt worden genomen. Dit betreft de zienswijze van reclamant 1.¹ Bij de beantwoording van de overige zienswijzen zal, voor zover deze inhoudelijk gelijklopend zijn, naar deze beantwoording worden verwezen. Daar waar vervolgens nog andere onderdelen in zienswijzen staan, zullen deze separaat worden beantwoord.

Alhoewel alle omwonenden, zoals hiervoor aangegeven in de directe omgeving van het plangebied wonen, ervaren zij, naar de mening van de gemeente Heerlen (verder: 'de gemeente')² niet in dezelfde mate de gevolgen van de planologische wijziging. Reden waarom op onderstaande plattegrond met kleuren dit verschil is aangegeven. Hierna zal bij de beantwoording meer expliciet op deze verschillen worden ingegaan.

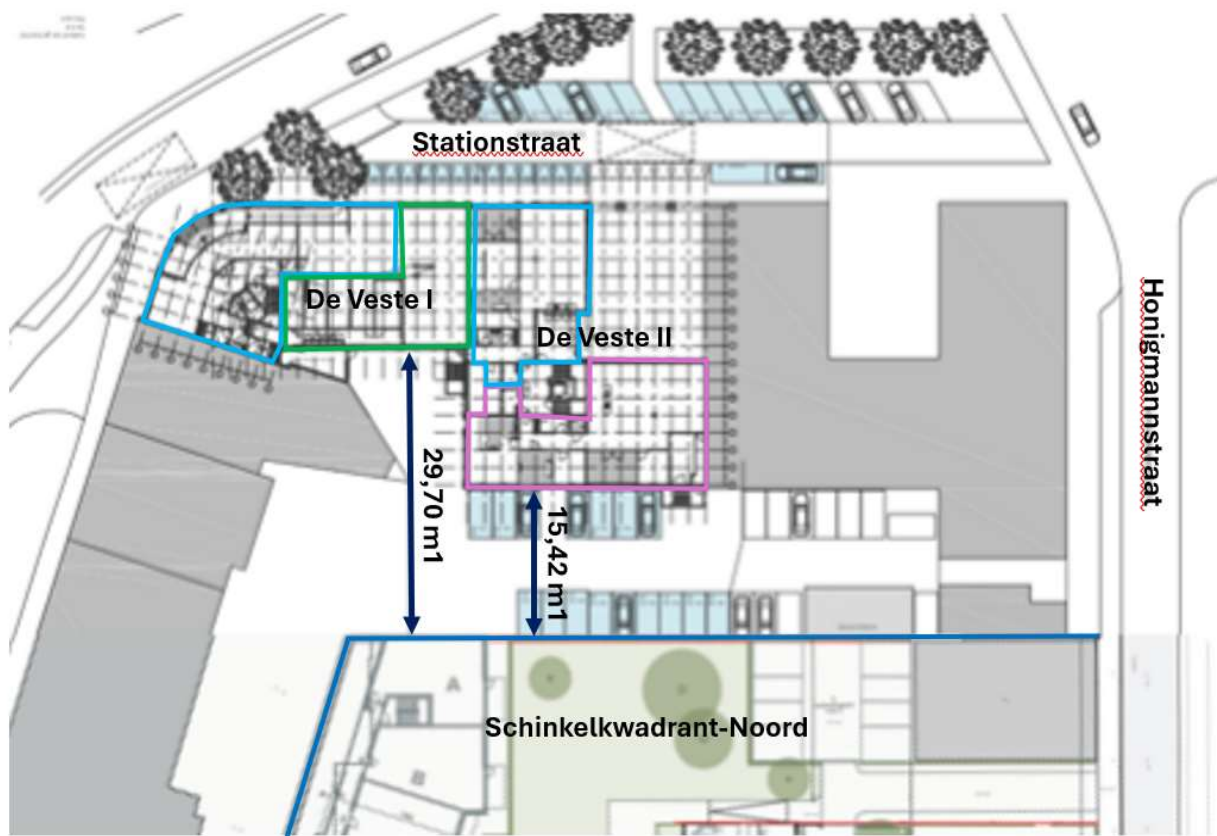
In algemene zin kan over Overzichtskaart De Veste wel al het volgende worden opgemerkt.

De reclamanten die in het blauw omkaderde gedeelte van De Veste I en II wonen, hebben allen geen zicht op het plangebied.³ Immers, deze appartementen zijn qua ligging georiënteerd op de Geerstraat/Stationstraat. De reclamanten die in het paars omkaderde gedeelte van De Veste II wonen, blijven – in geval van een maximale planologische benutting van de bouw mogelijkheden tegenover hun appartementen – in een vergelijkbare positie. In geval het beoogde plan wordt gerealiseerd, kijken zij uit over een groen middengebied. De reclamanten in het groen omkaderde gedeelte van De Veste I, wonen – in vergelijking tot de bewoners in het paarse gedeelte – op grotere (nagenoeg dubbele) afstand van het plangebied.

¹ Ongeacht of de zienswijze door één of meerdere personen is ondertekend, wordt de term reclamant enkelvoudig gehanteerd.

² Reclamanten spreken in de ingediende zienswijzen van 'de gemeente'. Deze terminologie zal in deze nota van beantwoording worden aangehouden. Deze nota van beantwoording zal door het college van burgemeester en wethouders, in het kader van de besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan, worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

³ Hierop is één uitzondering, de bewoner van de vijfde verdieping van De Veste I (in blauw omkaderde deel) heeft vanuit één zijraam voor een klein gedeelte zicht op het plangebied.



Overzichtskartaal De Veste

Algemene toelichting op het bestemmingsplan.

De ontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Noord is geen op zichzelf staande ontwikkeling maar vormt onderdeel van een grote en integrale transformatie van het centrum van Heerlen. Deze transformatie richt zich onder andere op het versterken van het woon- en leefklimaat in de binnenstad, het rigoreus vergroenen van de openbare ruimte, het amoveren van ongewenste functies, het tegengaan van leegstand, het toevoegen van woningen gericht op het ontwikkelen van een kwalitatieve woningmix en een toename van het aantal binnenstadbewoners. Specifiek voor de ontwikkeling van het Schinkelkwartier liggen hier kansen voor het versterken van het kernwinkelgebied (de afronding van een logische winkelrouting), het versterken van de levendigheid en het realiseren van meer (stads)woningen. Overtollige vierkante meters kantoorruimte, die reeds vele jaren leegstaan, worden gesloopt en een vrijwel volledig verhard/bebouwd terrein wordt omgevormd naar een aantrekkelijk woonmilieu met meer ruimte voor groen.

De basis voor de ontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Noord ligt deels in het Contourenplan 'Central Park Heerlen'. Ofschoon het bestemmingsplan ook andere ruimtelijke invullingen op het gebied van wonen mogelijk maakt, is in het Contourenplan (2017) al een voorkeursvariant uitgewerkt. Op deze, in stedenbouwkundig opzicht kenmerkende hoofdstructuur, is met het thans beoogde plan, dat bestaat uit een aan de bestaande Geerflat evenwijdig lopend bouwvolume en een haaks hierop lopende bouwvolume langs de Schinkelstraat, voortgeborduurd. Specifiek voor wat betreft de bouwhoogte van het complex evenwijdig aan de Geerflat geldt dat deze is afgestemd op de bouwhoogte van de Geerflat.

Een aanzienlijk deel van het plangebied wordt vergroend. In het beoogde plan, zal het midden van het plangebied, en daarmee ook tegenover een groot deel van De Veste, worden voorzien in (groene) openbare ruimte als extra kwaliteitsimpuls voor de nieuwe en bestaande woningen. Voor een impressie van het beoogde plan zie onderstaand kaartje met visualisaties.



Beoogd bouwplan met blik vanuit De Veste I en II

2. De beantwoording van de zienswijze van reclamant 1, wonende in de Veste I, groen omkaderde deel, op de eerste verdieping⁴

De gemeente volgt bij de beantwoording van de zienswijze de nummering, benaming en de volgorde zoals aangeduid door reclamant 1. Wordt in de zienswijzen van andere reclamanten hiervan afgeweken dan wel een ander of aanvullend onderwerp aangehaald, dan zal bij de beantwoording van die zienswijze daarop worden ingegaan. Is de zienswijze (nagenoeg) gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 1, dan zal naar de beantwoording van de zienswijze van reclamant 1 worden verwezen.

Zoals reeds aangegeven, maakt onderhavig bestemmingsplan, naast het beoogde plan, ook andere ruimtelijke invullingen op het gebied van wonen mogelijk. De zienswijze van reclamant 1 (en ook van de andere reclamanten) is echter specifiek gericht tegen de beoogde planuitwerking, ook wel het beoogde plan genoemd. De beantwoording van de zienswijzen is aldus ook daarop toegespitst.

1. Bezwaar tegen bouwhoogte van 28 meter en positionering nieuwe hoogbouw

- A. De achterkant is de woonkant en heeft als panorama de plannen van het Schinkelkwadrant.
- B. Er is sprake van 'wonen achter wonen' zonder groene buffer tussen De Veste en nieuwbouw. Daarnaast ontnemt de nieuwbouw zicht op het hemeldek en is er sprake van veel minder licht en nagenoeg geen zon. Waarom niet bouwen op minimaal 25 meter afstand en in maximaal vier bouwlagen?
- C. Onduidelijk is of er elektrische installaties op het dak zullen komen met nog meer visuele beïnvloeding van het uitzicht en productie van geluid.
- D. Er is sprake van kokerzicht door de 28 meter hoge bebouwing over de volle breedte van het uitzicht in iedere kamer en verlies van uitzicht.

Reactie:

Ad 1A

Het is inherent aan het wonen in het centrum van een stad dat gebouwen dicht op elkaar staan.

In het beoogde plan bedraagt de afstand van de 24 meter hoge kopse gevel van de beoogde nieuwbouw tot aan de woningen in het groen omkaderde gedeelte behorende tot De Veste I, circa 30 meter. Voor wat betreft de bewoners woonachtig in het paars omkaderde gedeelte van De Veste II bedraagt de afstand circa 15 meter. De bewoners van de woningen in het blauw omkaderde gedeelte van De Veste I en II hebben geen zicht op het plangebied.

Voor wat betreft reclamant 1, aldus woonachtig in het paars omkaderde deel van De Veste I dat zich op circa 30 meter van het beoogde plan bevindt, resulteert dit in de visualisaties zoals hierna opgenomen in bijlage 1. Daarin zijn ook de visualisaties vanuit de delen van De Veste I en II, vanuit het groen en paars omkaderde deel, per bouwlaag, opgenomen. De reclamanten kunnen aldus deze bijlage raadplegen teneinde inzicht te krijgen in hun uitzicht bij de realisatie van het beoogde plan.

⁴ Er is voor gekozen de reclamanten te anonimiseren. De reactie op de zienswijzen moet actief openbaar worden gemaakt om te voldoen aan de openbaarmakingsverplichting. Tegenover die openbaarmakingsverplichting staat echter de bescherming van persoonsgegevens en van de persoonlijke levenssfeer. Dit laatste leidt er toe dat de zienswijzen gedeeltelijk zijn geanonimiseerd in die zin dat niet de naam maar de woonlocatie van de reclamant is vermeld.

Ad 1B

Van 'wonen achter wonen' is sprake indien er woningen worden gerealiseerd achter bestaande woningen, waarbij de nieuw gecreëerde woningen geen rechtstreeks contact (en directe 'eigen' verbinding) hebben met de openbare ruimte. Hiervan is in dit bestemmingsplan geen sprake aangezien er wordt voorzien in nieuwe woningen die in rechtstreekse verbinding staan met de openbare ruimte. De openbare ruimte kan direct en rechtstreeks worden bereikt, toegang via andermans grond is niet aan de orde.

Het uitzicht bestaat niet uitsluitend uit "een panorama van grijze steen". Deels kan er, zoals zelf in de zienswijze al wordt aangegeven, bij de realisatie van de beoogde nieuwbouw rechts tussen de gebouwen worden doorgekeken en is er nog steeds zicht op het hemeldek. Deels kan er links langs het te realiseren gebouw worden gekeken.

Dit geldt voor alle bouwlagen in het groene omkaderde gedeelte van De Veste I. Voor wat betreft het uitzicht op het plangebied vanuit het paars omkaderde deel van De Veste II bij de realisatie van het beoogde plan, wordt verwezen naar de visualisaties zoals opgenomen in bijlage 1.

Ad 1C

Waar de technische installaties precies zullen komen, is een uitvoeringsaspect en komt in de fase van de omgevingsvergunningverlening aan de orde. Alsdan zal ook getoetst worden of de toe te passen technische installaties voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. Vanwege veiligheids- en onderhoudsaspecten zullen de technische installaties hoe dan ook niet tegen de dakrand worden geplaatst, maar uit de rand worden gezet.

De technische installaties zullen in het beoogde plan naar verwachting worden geplaatst op een gedeelte van het te realiseren gebouw verder weg gelegen van de woningen van reclamanten, zodat hier geen zicht op zal bestaan. Van een mogelijke visuele beperking zal gelet op de afstand tussen appartementen in het groen omkaderde gedeelte van De Veste en de nieuwbouw in dat geval geen sprake zijn.

Ad 1D

Ten gevolge van de bouw mogelijkheden van het onderhavige bestemmingsplan, welke een andere situering en een andere bouwhoogte van de bebouwing mogelijk maken ten opzichte van het thans nog vigerende regime "City-West", verandert het uitzicht vanuit de appartementen van de reclamanten. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: AbRvS) (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:2023:503, ECLI:NL:2023:2011 en ECLI:NL:2023:2615) bestaat er geen recht op blijvend 'vrij' zicht. In de huidige feitelijke situatie (welke op sommige locaties tevens de maximale invulling van de bebouwingshoogte van het huidige planologische regime betreft) is dat 'vrije' zicht overigens ook al grotendeels beperkt, afhankelijk van de hoogte waarop het appartement is gelegen. De bewoners van de onderste bouwlagen van De Veste kijken in de huidige situatie aan tegen een blinde gevel van 12 meter hoog over de gehele breedte van hun appartement.

Uit de hiervoor aangehaalde jurisprudentie van de AbRvS blijkt verder dat, ook wanneer er sprake is van een toename van de maximum bouwhoogte en diensgevolge niet valt uit te sluiten dat de privacy van omwonenden vermindert en dat het uitzicht vanuit hun woning verandert of zelfs verslechtert, de gemeenteraad het bestemmingsplan kan en mag vaststellen. Daarbij is van belang dat de voorgenomen ontwikkeling in het centrum van de stad, dus een stedelijke omgeving, plaatsvindt en enig gevoel van verlies van privacy en vermindering van uitzicht moet worden geduld en dat dit gevoel van verlies van privacy en verminderd uitzicht niet opweegt tegen het maatschappelijke belang dat is gediend met de door het bestemmingsplan mogelijk gemaakte bebouwing. De bebouwing van het beoogde noord-zuid

georiënteerde appartementencomplex ligt op een afstand van circa 30 meter tot aan de bebouwing van de reclamant. Gelet op de aangehaalde jurisprudentie levert dit geen belemmering op.

De vergelijking die wordt gemaakt in de laatste zin in deze zienswijze gaat niet op; de reclamanten wonen niet in de prachtige Limburgse heuvels. In de visualisaties (bijlage 1) is inzichtelijk gemaakt wat het uitzicht is. Zoals reeds vermeld verandert het uitzicht ten gevolge van het nieuwe planologische regime, maar leidt zulks naar de mening van de gemeente niet tot een onaanvaardbare nadelige situatie voor de reclamanten.

Voor wat betreft het 'kokerzicht' wordt verwezen naar het antwoord bij 1B.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt derhalve niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

2. Bezwaar omdat plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

- A. Het plan voldoet niet aan beleid en de praktijk van de gemeente Heerlen waarbij 'wonen achter wonen' geen goedkeuring krijgt.
- B. Het plan voldoet niet aan artikel 2, lid 3 van de 'Beleidsregel minimale eisen woonkwaliteit Heerlen'.
- C. Het plan voldoet niet aan de overige uitgangspunten van de 'Beleidsregel minimale eisen woonkwaliteit Heerlen'.

Reactie:

Ad 2A

Zie onder ad 1B, eerste alinea.

Ad 2B

Hetgeen wordt gesteld aan het eind van dit zienswijzeonderdeel wordt niet nader onderbouwd. Naar de mening van de gemeente is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon-en leefklimaat. In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet waarom dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij rekening is gehouden met de belangen van omwonenden. Er is derhalve geen sprake is van onevenredig nadelige gevolgen voor bezonning, daglichttoetreding enz. De gekozen (stedenbouwkundige) opzet leidt er juist toe dat aan een tot dusver sterk bebouwd en versteend gebied licht, groen en lucht wordt toegevoegd.

Wat betreft het (koker)zicht zij wederom verwezen naar onderdeel 1B. Bovendien is er een minimale afstand van 15 meter tussen de voorgenomen nieuwbouw en de naastgelegen Geerflat en De Veste I en II; dat is een zodanige breedte dat van kokerzicht feitelijk geen sprake zal zijn. De afstand tot de woning van reclamant tot te realiseren nieuwbouw bedraagt zelfs circa 30 meter.

Wat betreft verlies van daglicht kan het volgende worden opgemerkt. De planologische wijziging brengt geen verandering met zich mee met betrekking tot de daglichttoetreding in de appartementen van reclamanten. De daglichtopeningen van de appartementen van de reclamanten worden immers niet gewijzigd. Bovendien zal voor wat betreft de nieuw te bouwen woningen voldaan worden aan paragraaf 3.3.6. van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Belemmeringen op het perceel van de burens worden niet meegenomen (artikel 3.82, lid 2, BBL).

Voor wat betreft het aspect zon/bezonning zij verwezen naar de beantwoording bij onderdeel 4 van deze reactie.

Ad 2C

De stelling dat het plan niet voldoet aan de andere uitgangspunten uit de 'Beleidsregel minimale eisen woonkwaliteit Heerlen' wordt niet nader onderbouwd.

In de zienswijze worden nog twee punten benoemd die verband houden met het hoofdstuk "Algemeen van toepassing op nieuwbouw, woningsplitsing en transformatie/functiewijziging naar wonen", te weten: 1. Nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen en 2. Geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Voor wat betreft punt 1 wordt wederom gesteld dat sprake is van verminderde bezonning en daglichttoetreding. Voor wat betreft punt 2 wordt specifiek gewezen op een aantasting van het gebruik van het balkon. Daarvan is evenwel geen sprake. Voor wat betreft het bezonningsaspect wordt verwezen naar onderdeel 4 van deze reactie.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt derhalve niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

3. Bezwaar tegen toekomstige koppeling met Geerflat

A/B In het plan wordt melding gemaakt van een mogelijke koppeling van de nieuwbouw op de Geerflat zonder de vormgeving en impact van die koppeling inzichtelijk te maken.

Reactie:

De regels en de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan maken deze koppeling niet mogelijk. De tekst in de toelichting, waaruit de indruk zou kunnen ontstaan dat dit wel mogelijk wordt gemaakt, wordt aangepast.

Deze zienswijze is ongegrond. De toelichting wordt in overeenstemming gebracht met de regels en de verbeelding.

4. Bezwaar tegen disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw

- A. De bestaande Geerflat zorgt reeds voor beperkte bezonning zowel in de zomer als in de winter.
- B. De hoogte van de bebouwing in relatie tot de positionering van het gebouw levert voor de bewoners van de zuidzijde van het complex een grote zicht-licht-zon-blokkade op gedurende het hele jaar.
- C. Ook de naaste burens en bewoners van de Geerflat wordt een belangrijk stuk levensgeluk ontnomen.
- D. De in de bezonningsstudie gehanteerde methodiek gaat uit van twee voor bewoners ontoereikende meetmomenten. Verzocht wordt gebruik te maken van een animatie waarbij de bezonning van zonsopkomst tot zonsondergang wordt gevolgd om een beter beeld te verkrijgen.
- E. Verzocht wordt de rapportage in betere beeldkwaliteit te mogen ontvangen.
- F. Verzoeken het bezwaar van de bewoners van de zuidzijde te erkennen middels een beter passende (dus lagere) hoogte en positionering van de kopgevel (verder terug) waardoor minimaal de bezonning van de huidige situatie behouden blijft.

Reactie:

De gemeente kiest ervoor de vorengenoemde onderdelen gezamenlijk en integraal te behandelen.

In Nederland bestaan geen wettelijke normen ten aanzien van de (vermindering van) bezonning van objecten als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Uit jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat het niet ongebruikelijk is om in een bezonningsstudie van een bestemmingsplan/plan in een stedelijke omgeving uit te gaan van de zogenoemde Haagse bezonningsnorm (ECLI:NL:RVS:2023:1164).

Zowel in de "QuickScan bezonning" als in de aanvullende bezonningsstudie is getoetst aan de zogenaamde 'Haagse norm'. Reclamanten hebben geen bezwaren geuit tegen de gehanteerde normering.

Ofschoon de conclusies uit de "QuickScan bezonning" zoals opgenomen in het ontwerpplan aldus inhoudelijk correct zijn, is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen een aanvullende studie gedaan naar het effect van de bezonning met betrekking tot de woningen in De Veste I, in het groen omkaderde deel en de woningen in De Veste II in het paars omkaderde deel. Met deze aanvullende bezonningsstudie is de QuickScan verduidelijkt. Het volledige onderzoeksrapport is als toegevoegde bijlage 16 bij de toelichting opgenomen. Tekstueel is paragraaf 5.15 van de toelichting aangevuld.

Uit de aanvullende bezonningstudie is gebleken dat bij de realisatie van het beoogde plan op alle meetpunten wordt voldaan aan de Haagse norm en aldus in de periode van 19 februari tot en met 19 oktober op alle meetpunten sprake is van minimaal twee bezonningsuren. Ten opzichte van de huidige situatie levert dit een verbetering van de bezonningssituatie op, omdat het appartement op de begane grond in het paars omkaderde deel van De Veste II, in de huidige situatie niet aan de Haagse norm voldoet. Op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3 van de aanvullende bezonningsstudie.

In verband met de gewenste flexibiliteit maakt het plan, naast het beoogde plan, ook een andere invulling van het woonprogramma mogelijk. Wanneer echter een andere planinvulling wordt gerealiseerd dan het beoogde plan, bestaat de mogelijkheid om op de erfgrans met De Veste II, in het paars omkaderde deel tot twaalf meter hoog te bouwen. Dit zou, in combinatie met de mogelijkheid om op de erfgrans met De Veste I, in het groen omkaderde deel tot 24 meter hoog te bouwen, leiden – blijkens de aanvullende bezonningsstudie, zie paragraaf 4 – tot een ongewenste achteruitgang in de bezonningssituatie.

Derhalve is de eerder in het ontwerpplan opgenomen flexibiliteit teruggebracht op een zodanige wijze dat bij een andere planinvulling op de erfgrans voor alle appartementen – behoudens voor het appartement in De Veste II, in het paars omkaderde deel, dat in de huidige situatie ook niet voldoet - wordt voldaan aan de Haagse norm.

Daartoe zijn twee specifieke bouwaanduidingen en een aanvullende planregel (artikel 6.2.3) in het bestemmingsplan opgenomen. Voor deze specifieke bouwaanduidingen is tevens een vaste peilmaat bepaald (artikel 2.9). Voor de noord-zuid georiënteerde bouwmassa is in het noordelijk deel de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding-1 opgenomen, die ertoe leidt dat de bouwhoogte beperkt is tot 24 meter. Wordt deze bouwhoogte benut, dan kan op de direct ernaast gelegen gronden gelegen op de erfgrans met De Veste II, met uitzondering van een bijgebouw, geen bouwwerk worden gerealiseerd. Aan deze gronden is eveneens een bouwaanduiding toegekend, te weten specifieke bouwaanduiding-2. Spiegelbeeldig geldt een gelijke regeling. Indien op de gronden met de specifiek bouwaanduiding-2 een bouwwerk wordt gerealiseerd (maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter), is de bouwhoogte van het bouwwerk dat binnen de specifieke bouwaanduiding-1 kan worden gerealiseerd, in hoogte eveneens beperkt tot 12 meter.

Deze zienswijze is ongegrond, maar heeft wel geleid tot een aanvullende bezonningsstudie die als bijlage 16 in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Als gevolg van de nieuwe bezonningstudie heeft een aanpassing van de maximale planologische bebouwingsmogelijkheden plaatsgevonden, zowel in de regels als op de verbeelding, zoals hiervoor toegelicht. Dientengevolge is ook de passage onder paragraaf 5.15 tekstueel aangepast.

5. *Bezwaar tegen afname daglicht*

A/B/C De positionering van het kopgebouw zorgt voor een blokkade en daarmee vermindering van het daglicht. Dit is ongunstig voor de gezondheid en het energieverbruik van de bewoners aan de zuidzijde.

Reactie:

Zie de reactie onder 2B. Van een ongunstige invloed op de gezondheid of een toename van het energieverbruik kan geen sprake zijn, nu er geen wijzigingen worden aangebracht in de gevelopeningen van de woningen in De Veste.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt derhalve niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

6. *bezwaar tegen uitzichtbelemmering en het zeer ongewenste kokereffect*

- A. Bewoners zuidzijde kijken straks tegen achtergevels en de zijkant van een gebouw aan.
- B. Beperking van uitzicht wordt versterkt doordat op geen enkel wijze invulling is ingepland voor een groen uitzicht vanuit De veste.
- C. Bewoners zuidzijde krijgen te maken met het kokereffect doordat de geplande hoogbouw geen tot nagenoeg geen vrij uitzicht meer op de hemelkoepel geeft.

Reactie:

Hiervoor wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.

Aanvullend kan nog worden opgemerkt dat de reclamanten in het groen omkaderde gedeelte van De Veste I nog steeds in meer of minder mate zicht op het te realiseren groene middengebied hebben in geval van uitvoering van het beoogde plan. De bewoners in het paars omkaderde gedeelte van De Veste II verkrijgen, bij uitvoering van het beoogde plan, volledig zicht op het te realiseren groengebied.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt derhalve niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

7. *Bezwaar in verband met onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening*

- A. Vanuit De Veste is geen zicht op het groene park en een robuuste groenstrook rondom de hoogbouw ontbreekt. Verzocht wordt, in geval van hoogbouw, ook een bijdrage te leveren aan vergroening en extra zuurstof en aan een verbetering van uitzicht en uitstraling door te werken met groene gevels alsmede bomen te planten op het parkeerdek ter ondersteuning van CO2 reductie, geluidsabsorptie en zichtverbetering.
- B. Niet inzichtelijk is of elektrische installaties op het dak komen die tot ongewenst geluid en straling zullen leiden.
- C. Verwacht wordt dat de hoogbouw een corridor creëert die alleen maar meer warmte genereert en vasthoudt.
- D. Verzocht wordt de nagestreefde hittedeductie cijfermatig te onderbouwen.

Reactie:

Ad 7A

Het is onjuist dat vanuit de groen en paars omkaderde delen van De Veste I en II geen zicht bestaat op het beoogde groene middengebied. Rondom de nieuwe hoogbouw is gekozen om maximaal te vergroenen in het middengebied.

Vanuit de appartementen in het paars omkaderde gedeelte van De Veste II bestaat in het beoogde plan direct zicht op het groene middengebied. Vanuit de appartementen in het groen omkaderde gedeelte van De Veste I bestaat in meer of mindere mate zicht op het beoogde groengebied. Zie daartoe de visualisaties behorende bij de beantwoording van zienswijze 1.

De concrete invulling en aankleding van de gebouwen en de omgeving is onderdeel van het vergunningstraject.

Bovendien liggen in directe nabijheid van De Veste de recent aangelegde duurzaam groene openbare gebieden Schinkel-Zuid, Promenade en het Burgemeester van Grunsvenplein. Tevens ligt er aan de voorzijde bij de Geerstraat een robuuste groenstrook en wordt bij de herontwikkeling van het nieuwe Royal theater een duurzame openbare ruimte aangelegd. Zie ook de opmerkingen hierna onder Ad 7c en 7D aangaande het reduceren van hittestress.

Ad 7B

Zie de beantwoording bij 1C.

Ad 7C en 7D

Reclamant 1 neemt aan dat de hoogbouw een corridor vormt die alleen maar meer warmte genereert en vasthoudt. Dit wordt op geen enkele wijze nader onderbouwd.

Het bestemmingsplan draagt echter bij aan het reduceren van hittestress. In dit verband wordt verwezen naar de in de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegde paragraaf 5.16 Hittestress, waarin de reductie van hittestress wordt aangetoond.

Allereerst worden de bebouwingsmogelijkheden fors gereduceerd. Daar waar het gebied voorafgaand aan de sloop nog vrijwel volledig bebouwing/verhard is, zal er veel minder bebouwd en verhard oppervlak terugkomen. Ten tweede is de gerichte aanleg van groen de belangrijkste en meest belovende maatregel voor het beperken van de opwarming van de stad. Het verkoelend effect van groen berust op twee elkaar versterkende processen: schaduw en verdamping van water, waarbij het effect van schaduw in het algemeen verreweg het sterkst is. De grootte van het koelend effect is afhankelijk van het volume en de biomassa van het groen. Door de hoeveelheid groen die wordt toegevoegd wordt de kans op overmatige opwarming van dit stadsdeel aanzienlijk gereduceerd. Hierbij kan niet onvermeld blijven dat onderhavig plan geen op zichzelf staand plan vormt maar onderdeel is van een veel omvangrijkere transformatie van het centrum van Heerlen, waarbij juist vergroening en daarmee ook het tegengaan van hittestress een belangrijk item is. Het is dan ook de complete transformatieopgave en het overstijgend effect van alle transformatieplannen gezamenlijk die een bijdrage leveren aan het tegengaan van hittestress in het centrum van Heerlen. Desalniettemin levert ook het project Schinkelkwadrant-Noord sec een bijdrage doordat minimaal 20% van de gronden met de bestemming 'Wonen' niet bebouwd mag worden. In het beoogde plan bevindt zich circa 1.600 m² openbaar gebied (dit is 30%), waarvan circa 1.100 m² groen zal worden ingericht.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

8. *Bezwaar tegen vermindering privacy door situering balkons en ramen*

De balkons van de voorziene appartementen liggen op 15 meter afstand met vrij zicht op de balkons van De Veste. Bij een afstand van minder dan 25 meter is sprake van aantasting van de persoonlijke levenssfeer. Verzocht wordt de geplande kopse kant van de hoogbouw op minimaal 25 meter afstand van de Veste te positioneren.

Reactie:

Voor wat betreft de vermindering van privacy wordt allereerst verwezen naar het antwoord van de gemeente en de daar aangehaalde uitspraken van de AbRvS in zienswijze 1D. Zoals onder de beantwoording bij 1D reeds aangegeven is het inherent aan het wonen in een centrum stedelijke omgeving dat de afstanden tussen gebouwen eerder beperkt zullen zijn. Aan het wonen in een verstedelijkte omgeving is ook een zekere mate van inbreuk op de privacy inherent. In onderhavig geval bedraagt de afstand van de 24m hoge kopse gevel van de nieuwbouw tot aan de woningen behorende tot het complex De Veste (zijde Schinkelkwadrant) circa 15 respectievelijk 30m. Uit jurisprudentie van de AbRvS volgt dat korte afstanden tussen de bestaande en beoogde bebouwing acceptabel worden geacht, mede in het kader van een te maken belangenafweging (ECLI:NL:RVS:2021:2176, ECLI:NL:RVS:2023:2011, ECLI:NL:RVS:2023:2615). Bij een afstand van minder dan 25 meter is derhalve geen sprake van aantasting van de persoonlijke levenssfeer en (onaanvaardbaar) verlies van privacy.

Daarnaast is bij het ontwerp van het beoogde plan (het appartementengebouw) zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy van omwonenden. De balkons zijn vooral gesitueerd aan de binnenzijde en aan de zijde van het beoogde groene middengebied van het plangebied. Hierdoor kijken de toekomstige bewoners niet op de bestaande woningen van De Veste. Zoals uit de eerder opgenomen visualisaties blijkt, wordt de kopse gevel daarnaast blind, dat wil zeggen, zonder raampartijen uitgevoerd. Voor de appartementen van De Veste I en II (blauw omkaderde deel) gelegen aan de Stationstraat is er in zijn geheel geen sprake van een visuele interactie met het beoogde plan en het bestemmingsplan. Van een (onevenredige) aantasting van de privacy is dan ook geen sprake.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

9. *Bezwaar tegen toename geluid*

- A. Verzoeken (cijfermatig) inzicht in de geluidseffecten van de corridor die ontstaat tussen de Geerflat en de nieuw geplande hoogbouw.
- B. Verzoeken inzicht in de elektrische installaties die op de daken zullen komen en de geluidseffecten hiervan.
- C. De verwachte effecten zullen nog nadrukkelijker zijn wanneer een koppeling tussen bestaand en nieuw complex wordt gerealiseerd.

Reactie:

De gemeente kiest ervoor de geluidsaspecten gezamenlijk en integraal te beantwoorden.

Vooropgesteld zij dat de te ontwikkelen locatie en de woningen van reclamant zijn gelegen in het centrum van Heerlen met al het bijkomende geluid dat in een stadscentrum verwacht kan worden.

In het akoestisch onderzoek is uitvoerig onderzoek verricht naar de gevolgen van het plan voor de bestaande woningen. Geconcludeerd is dat ten gevolge van het aan- en afrijdend verkeer van de nieuwe bebouwing, een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

De keuze inzake toe te passen energievoorzieningen voor de nieuwe woningen is nog niet gemaakt en daarmee kan op dit moment ook nog geen inzicht worden geboden in de bijbehorende installatietechnische voorzieningen (eventueel op de daken). Voor deze nieuwe installaties geldt evenwel dat in het Besluit bouwwerken leefomgeving ter bescherming van geluid afkomstig van bouwwerkinstallaties regels opgenomen zijn, waaraan bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de realisatie van deze bouwwerken dient te worden getoetst. Deze regels gelden voor een grote hoeveelheid bouwwerkinstallaties zoals bijvoorbeeld een mechanische ventilatievoorziening, installatie voor warmte- of koudeopwekking (bijvoorbeeld airco, cv-ketel en geiser), installatie voor het verhogen van waterdruk enz.. Voor alle gebruiksfuncties geldt dat zo'n bouwwerkinstallatie maximaal 40 dB mag veroorzaken. Gaat het om een bouwwerkinstallatie die geluid veroorzaakt op een aangrenzend bouwwerkperceel dan geldt dat geluidsniveau in het verblijfsgebied van dat aangrenzende bouwwerkperceel (artikel 4.107, lid 1, Besluit bouwwerken leefomgeving). Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij woningen die naast elkaar liggen op verschillende bouwwerkpercelen. Aan deze regels zal t.z.t. bij de verlening van de noodzakelijke omgevingsvergunningen voor het project Schinkelkwadrant-Noord dan ook worden getoetst. De bescherming van de bestaande woningen t.o.v. de nieuwe bebouwing is in dit kader dan ook gewaarborgd.

Voor wat betreft het optreden van (meer) geluidsoverlast als gevolg van reflecties tussen de Geerflat en de nieuwbouw kan het volgende worden opgemerkt.

Voor de beoordeling van de geluiden ten gevolge van het dichtslaan van portieren en deuren, stemgeluiden etc., bestaat geen wettelijke regeling. De beoordeling vindt louter plaats binnen de sleutel van een goede ruimtelijke ordening.

In de huidige situatie wordt geluid afkomstig van de Schinkelstraat veroorzaakt door auto's en motoren die voorbij rijden, het parkeren langs de Schinkelstraat met het dichtslaan van de portieren, maar ook stemgeluid van passanten. Zoals aangegeven bestaan daarnaast gelet op de locatie van het gebied achtergrondgeluiden van de stad. Op het dak van de huidige gebouwen zijn veel airco's aanwezig die ook bijdragen aan het achtergrondgeluid op de appartementen van de Veste.

Met de realisatie van het beoogde appartementencomplex van bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Noord worden de gebouwen hoger dan de bestaande bebouwing en wordt de doorgang tussen Schinkelstaat 22 en het L-vormige gebouw smaller waardoor er minder geluid van de Schinkelstraat en de stad op de appartementen van De Veste zal vallen. De oude airco's verdwijnen en er komen nieuwe energievoorzieningen voor terug die moeten voldoen aan de eisen en normen van deze tijd.

De eventuele loop-en/of stemgeluiden van bewoners op de galerij worden in eerste instantie gereflecteerd tegen de gevels van de Geerflat. De kortste afstand tussen de open galerij en de appartementen van De Veste bedraagt circa 39 meter. De loop- en stemgeluiden bereiken de gevels van De Veste aldus niet rechtstreeks. Immers, een dergelijk geluid kan pas vanaf twee of meer reflecties de gevels van De Veste bereiken. Daarvan is in het beoogde plan geen sprake.

Beschouwt men het geluid in de nieuwe beoogde situatie in relatie tot de bestaande situatie dan is er nog steeds sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat, althans wordt het akoestisch woon- en leefklimaat niet slechter.

Tot slot geldt dat, zoals eerder aangegeven onder de beantwoording van zienswijze 3, het bestemmingsplan niet voorziet in een koppeling tussen de bestaande Geerflat en de beoogde nieuwbouw, waardoor er ook geen extra hinder kan ontstaan in de vorm van toename van geluid.

Deze zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

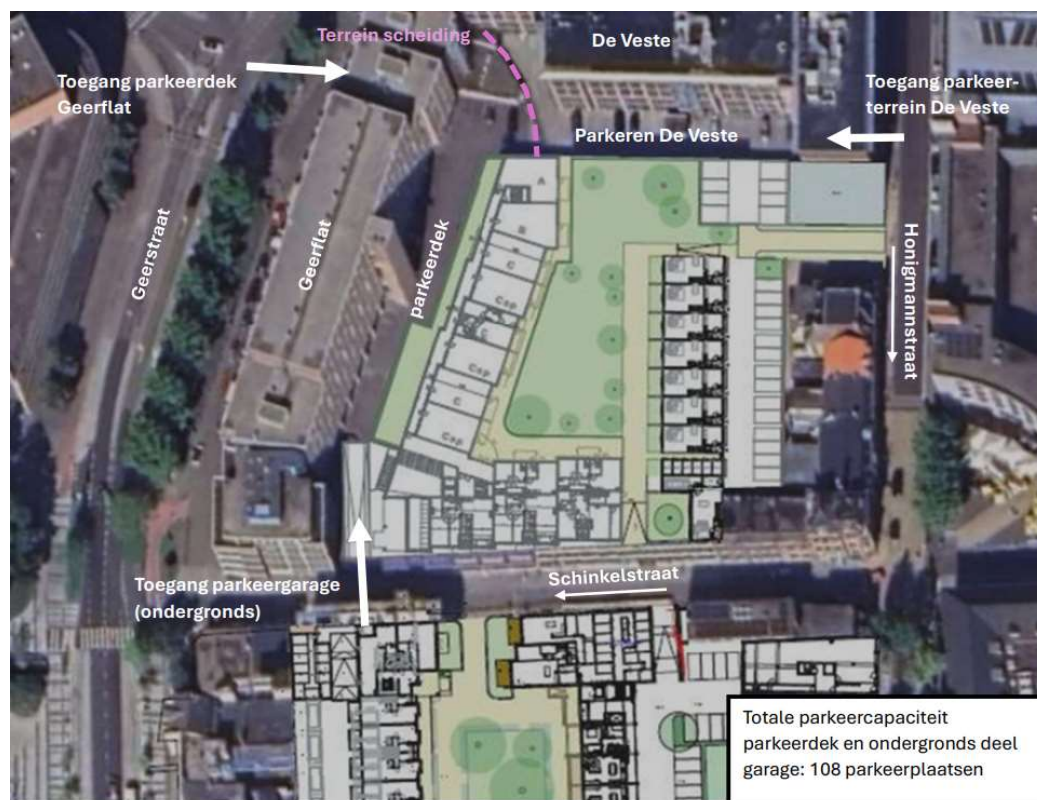
10. Bezwaar omdat verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

- A. Een wijziging van de verkeerssituatie is noodzakelijk om het blokkeren van de uitgangspoort van de Veste 1 en 2 door parkeerders te voorkomen (rechts stoppen verbieden, handhaving intensifieert, afscherming van de in- en uitritten).
- B. De veiligheid van de afgeschermdde parkeerplaatsen voor De Veste 1 en 2 (poort met afstandsbediening) neemt ernstig af door het weghalen van de bestaande muur.

Reactie:

Ad. 10A.

De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de route Honigmannstraat en Schinkelstraat. Bewoners zullen via deze route het plangebied benaderen en via de Schinkelstraat en uiteindelijk de Geerstraat het plangebied ook weer verlaten (eenrichtingsverkeer). Zie daarvoor onderstaand kaartje waarop de ontsluiting van het gebied is weergegeven.



Overzichtskaart ontsluiting plangebied

De extra verkeersgeneratie die onderhavige planontwikkeling met zich meebrengt is inzichtelijk gemaakt en geconcludeerd is dat de optredende verkeersintensiteiten niet leiden tot knelpunten. Bij de

technische uitwerking van de (verkeers)infrastructuur in en rondom het plan zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de suggesties/verzoeken inzake het tegengaan van het blokkeren van de toegangspoort naar het parkeerterrein van De Veste. Voor zover zich blokkades voordoen, bevinden deze zich evenwel buiten het plangebied op de openbare weg. Het tegengaan van deze blokkades is een handhavingskwestie.

Ad. 10B.

De bestaande muur zal niet worden weggehaald respectievelijk er wordt een zodanige situatie gecreëerd dat een veilige, afgeschermd parkeerplaats behorende tot het complex De Veste blijft bestaan. Vanuit het openbare groengebied zal deze parkeerplaats niet bereikbaar zijn. De exacte uitvoering van de perceelafscheiding wordt meegenomen in de procedure over de omgevingsvergunning.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

11. Bezwaar omdat windhinder zal toenemen bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

- A. Onduidelijk is wat de situatie met betrekking tot windhinder is, wat de nadelige effecten zijn en welke passende maatregelen worden genomen, een en ander op basis van de uitkomsten van wind- en akoestiekonderzoek.
- B. De corridor tussen de Geerflat en de geplande hoogbouw wordt een fuik, zonder groen, en dit zal een aanzuigend effect hebben op geluiden en deze versterken. Door de mogelijke koppeling van beide complexen ontstaat mogelijk extra hinder in de vorm van geluid en wind.

Reactie:

Ad. 11.A.

Er is een QuickScan windhinder gemaakt, welke als bijlage 14 bij de toelichting van het ontwerpplan is gevoegd. Uit deze QuickScan blijkt dat voor het plangebied het toekomstige windklimaat van de buitenruimtes acceptabel zal zijn voor alle activiteiten. Er zijn dan ook geen indicaties voor windgevaar. Bovendien wordt er voldaan aan de randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot windhinder en windgevaar. Van onduidelijkheid is geen sprake.

Ad. 11.B.

Zie beantwoording zienswijze 3. Het plan maakt geen koppeling tussen de bestaande Geerflat en de nieuwbouw mogelijk. Van een toename van wind en geluid is dan ook geen sprake.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

12. Economische schade

Als gevolg van het permanent blijvend ontbreken van (zon)licht, het kokerzicht, het aanzicht tegen een hoge kale muur, het ontbreken van groen en de mogelijke koppeling met de bestaande Geerflat wordt gevreesd voor een aanzienlijke waardevermindering van de woning. De reclamanten voelen zich verplicht een planschadeprocedure te starten.

Reactie:

Zoals onder diverse punten in deze nota van beantwoording uiteen is gezet, is geen sprake van ontbreken van (zon)licht, het kokerzicht, het aanzicht tegen een hoge kale muur, het ontbreken van groen en de mogelijke koppeling met de bestaande Geerflat.

Voor eenieder die meent schade te ondervinden door een rechtmatig besluit van de overheid geldt dat een verzoek om toekenning van nadeelcompensatie kan worden ingediend.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

13. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

In relatie tot de nog uit te voeren aanvullend onderzoek (na sloop) wordt verzocht de archeologische aspecten/uitkomsten hierbij te betrekken en over de uitkomsten van archeologisch onderzoek volledige openheid te betrachten.

Reactie:

Opmerking vooraf: in de zienswijze wordt enerzijds gesproken over bodemaspecten respectievelijk bodemonderzoek terwijl anderzijds sprake is van archeologische aspecten/uitkomsten en archeologisch onderzoek. Bedoeld zal zijn inzicht te verkrijgen in het archeologisch onderzoek en de gevolgen daarvan. Ten aanzien van het aspect archeologie geldt dat vervolgonderzoek middels proefsleuven aanbevolen is in de noordoostelijke hoek van het plangebied. Voor de rest van het terrein wordt een archeologische inspectie/extensieve begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden geadviseerd. Ter verdere zekerstelling van het aspect archeologie is daarnaast in de regels voorzien in een voorwaardelijke verplichting waarmee het gebruiken van de gronden en/of bebouwing ter plaatse van de bestemming 'Wonen' uitsluitend is toegestaan indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen overtreding van mogelijk aanwezige archeologische waarden plaatsvindt. Dit komt echter eerst aan de orde in het vergunningentraject.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

14. Alternatieven Schinkelkwadrant-Noord

Door reclamant wordt een aantal alternatieven geschetst.

Reactie:

Ondanks dat veel alternatieve invullingen van het plangebied voorstelbaar zijn, is het door de initiatiefnemer voorgelegde beoogde plan door de gemeente beoordeeld. Dit voorgelegde, beoogde plan is op relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld en akkoord bevonden. De inpasbaarheid van het planvoornemen is uitvoerig in de toelichting van het bestemmingsplan verwoord. Uit niets blijkt dat deze inpasbaarheid niet zou kunnen worden gegarandeerd. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om aan een alternatieve oplossing te werken.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

Conclusie

De zienswijzen van de omwonenden zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze ter zake de schaduwwerking heeft wel geleid tot een aanvullende bezonningsstudie die als bijlage 16 aan de toelichting bij het bestemmingsplan is gevoegd. Als gevolg van de aanvullende bezonningsstudie heeft een aanpassing van de maximale planologische bebouwingsmogelijkheden plaatsgevonden, zowel in de regels als op de verbeelding. Dientengevolge is ook de passage onder paragraaf 5.15 tekstueel aangevuld.

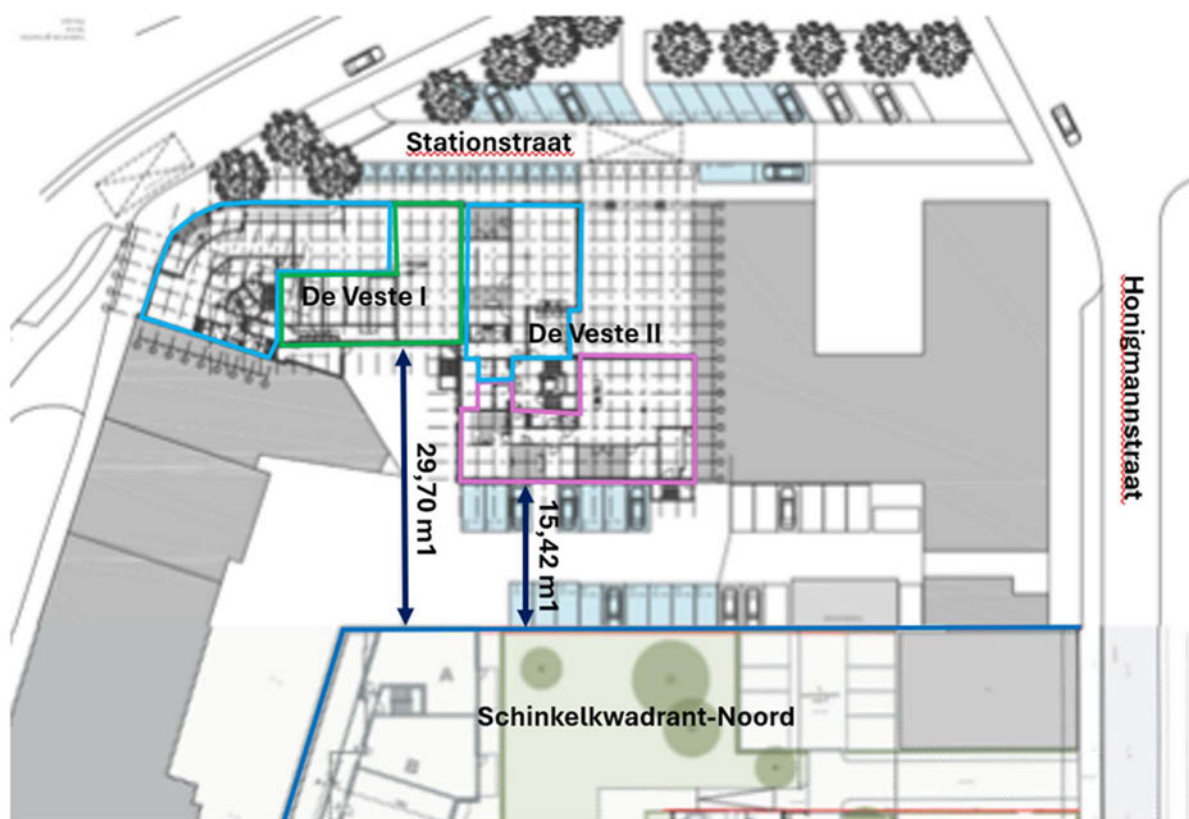
3. De zienswijzen van reclamanten 2 t/m 18

Algemeen

De omwonenden zijn allemaal woonachtig in de directe omgeving van het plangebied, te weten het appartementencomplex 'De Veste' (verder: "De Veste"). Al deze omwonenden hebben een nagenoeg gelijkkluidende zienswijze ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijzen is de zienswijze van reclamant 1 als uitgangspunt genomen. Bij de beantwoording van de overige zienswijzen zal, voor zover deze inhoudelijk gelijkkluidend zijn, naar deze beantwoording worden verwezen. Daar waar vervolgens nog andere onderdelen in zienswijzen staan, zullen deze separaat worden beantwoord.

Alhoewel alle omwonenden, zoals hiervoor aangegeven in de directe omgeving van het plangebied wonen, ervaren zij, naar de mening van de gemeente Heerlen (verder: 'de gemeente')⁵, niet in dezelfde mate de gevolgen van de planologische wijziging. Reden waarom op de overzichtskaart met kleuren dit verschil is aangegeven. Bij de beantwoording van de zienswijzen spelen deze verschillen een rol.

Voor de situering van de woning van reclamanten wordt nogmaals verwezen naar de Overzichtskaart De Veste.



Overzichtskaart De Veste

⁵ Reclamanten spreken in de ingediende zienswijzen van 'de gemeente'. Deze terminologie zal in deze nota van beantwoording worden aangehouden. Deze nota van beantwoording zal door het college van burgemeester en wethouders, in het kader van de besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan, worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De reclamanten die in het blauw omkaderde gedeelte van De Veste I en II wonen, hebben allen géén zicht op het plangebied. Immers, deze appartementen zijn qua ligging georiënteerd op de Geerstraat/Stationstraat.

De reclamanten die in het paars omkaderde gedeelte van De Veste II wonen, blijven – in geval van een maximale planologische benutting van de bouwmogelijkheden tegenover hun appartementen – in een vergelijkbare positie. In geval het beoogde plan wordt gerealiseerd, kijken zij uit over een groen middegebied. De reclamanten in het groen omkaderde gedeelte van De Veste I wonen, in vergelijking tot de bewoners in het paarse gedeelte, op grotere (nagenoeg dubbele) afstand van het plangebied.

Reclamant 2, wonende in de Veste I, groen omkaderd deel op de tweede verdieping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

2. Bezwaar omdat plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

3. Bezwaar tegen toekomstige koppeling met Geerflat

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

4. Bezonningsstudie Bezwaar tegen disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

5. Bezwaar tegen afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

6. Bezwaar tegen uitzichtbelemmering en het zeer ongewenste kokereffect

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

7. Bezwaar in verband met onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7.

8. Bezwaar tegen vermindering privacy door situering balkons en ramen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

9. Bezwaar tegen toename geluid

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

10. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar omdat verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 A en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10A.

12. Bezwaar omdat windhinder zal toenemen bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

13. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

14. Overleg omgeving en met de gemeente

Dit behoeft geen reactie.

15. Alternatieven Schinkelkwadrant-Noord

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 14 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 14.

Reclamant 3, wonende in de Veste I, groen omkaderd deel, op de derde verdieping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

2. Bezwaar omdat plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

3. Bezwaar tegen toekomstige koppeling met Geerflat

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

4. Bezonningsstudie Bezwaar tegen disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

5. Bezwaar tegen afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

6. Bezwaar tegen uitzichtbelemmering en het zeer ongewenste kokereffect

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

7. Bezwaar in verband met onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7.

8. Bezwaar tegen vermindering privacy door situering balkons en ramen

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

9. Bezwaar tegen toename geluid

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

10. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar omdat verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder 10 A en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder 10A.

12. Bezwaar omdat windhinder zal toenemen bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

13. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

14. Overleg omgeving en met de gemeente

Dit behoeft geen reactie.

15. Alternatieven Schinkelkwadrant-Noord

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 14 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 14.

Reclamant 4, wonende in de Veste I, groen omkaderd deel, op de vierde verdieping

1. Bezwaar omdat plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

2. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering Hoogbouw en kokereffect

Deze zienswijze is, voor wat de onderdelen A tot en met D betreft, vrijwel identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording van deze onderdelen wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

Voor wat betreft onderdeel E wordt verwezen naar onderdeel 9A van de zienswijze van reclamant 1.

Voor wat betreft onderdeel F wordt verwezen naar de onderdelen 7C en 7D van de zienswijze van reclamant 1.

Voor wat betreft onderdeel G (fijnstof): wordt verwezen naar paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

3. De bezonningsstudie is ontoereikend

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder de punten 4B en 4D en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder de punten 4B en 4D.

4. Daglichttoetreding wordt verminderd

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

5. Vermindering privacy

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

6. Windhinder en toekomstige koppeling Geerflat

Deze zienswijze is, voor wat de onderdelen A en B betreft, identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11, onderdelen A en B en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11, onderdelen A en B.

Deze zienswijze is, voor wat het onderdeel C betreft, (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3, onderdelen A en B en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3, onderdelen A en B.

7. Opwarming omgeving door gebrek aan groen

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7C en 7D en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7C en 7D.

8. Economische schade

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

9. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

10. Alternatieven Schinkelkwadrant-Noord

Door de reclamant wordt een aantal alternatieven geschetst.

Ondanks dat veel alternatieve invullingen van het plangebied voorstelbaar zijn, is het door de initiatiefnemer voorgelegde beoogde plan door de gemeente beoordeeld. Dit voorgelegde, beoogde plan is op relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld en akkoord bevonden. De inpasbaarheid van het planvoornemen is uitvoerig in de toelichting van het bestemmingsplan verwoord. Uit niets blijkt dat deze inpasbaarheid niet zou kunnen worden gegarandeerd. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om aan een alternatieve oplossing te werken.

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het ontwerpplan.

Reclamant 5 wonende in de Veste II, paars omkaderd deel, op de begane grond

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

De bebouwing die het dichtst bij de appartementen van de reclamant van de zienswijzen kan worden gerealiseerd ligt op een afstand van circa 15 meter. In geval van realisatie van het beoogde plan kijkt deze reclamant uit op het te realiseren groengebied.

2. Bezwaar plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

3. Bezwaar toekomstige koppeling met Geerflat

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

4. *Bezwaar disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw bezonningsstudie*

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

5. *Bezwaar afname daglicht*

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

6. *Bezwaar uitzichtbelemmering en het zeer ongewenste kokereffect*

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

7. *Bezwaar onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening*

Ad 7A.

Het is onjuist dat vanuit de Veste geen zicht bestaat op het beoogde groene middengebied. Vanuit de appartementen in het paarse omkaderde gedeelte van De Veste (bijlage 1) bestaat direct zicht. Vanuit de appartementen in het groen omkaderde gedeelte bestaat in meer of mindere mate zicht op het beoogde groengebied. Zie daartoe de visualisaties behorende bij de beantwoording van zienswijze 1.

Ad 7B.

Zie de beantwoording onder punt 1C van de zienswijze van reclamant 1.

Ad 7C en 7D.

Zie de beantwoording onder punten 7C en 7D van de zienswijze van reclamant 1.

8. *Bezwaar vermindering privacy door situering balkons en ramen*

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

9. *Bezwaar toename geluid*

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

10. *Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten*

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 A en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10A.

12. Bezwaar toename windhinder zeker bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

13. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

Reclamant 6, wonende in de Veste II, paars omkaderd deel, op de eerste verdieping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

De bebouwing die het dichtst bij de appartementen van de reclamant van de zienswijzen kan worden gerealiseerd ligt op een afstand van circa 15 meter. In geval van realisatie van het beoogde plan kijkt deze reclamant uit op het te realiseren groengebied.

2. Bezwaar plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

3. Bezwaar toekomstige koppeling met Geerflat niet inzichtelijk

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

4. Bezwaar disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw Bezonningsstudie

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

5. Bezwaar afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

6. Bezwaar uitzichtbelemmering en het zeer ongewenste kokereffect

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

7. Bezwaar onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Ad 7A.

Het is onjuist dat vanuit de Veste geen zicht bestaat op het beoogde groene middengebied. Vanuit de appartementen in het parse omkaderde gedeelte van De Veste (bijlage 1) bestaat direct zicht. Vanuit de appartementen in het groen omkaderde gedeelte bestaat in meer of mindere mate zicht op het beoogde groengebied. Zie daartoe de visualisaties behorende bij de beantwoording van zienswijze 1.

Ad 7B.

Zie de beantwoording onder punt 1C van de zienswijze van reclamant 1.

Ad 7C en 7D.

Zie de beantwoording onder de punten 7C en 7D van de zienswijze van reclamant 1.

8. Bezwaar vermindering privacy door situering balkons en ramen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

9. Bezwaar toename geluid

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

10. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 A en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10A.

12. Bezwaar toename windhinder zeker bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

13. Bezwaar verlaging veiligheidsniveau

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B.

14. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

Reclamant 7 , wonende in de Veste II, paars omkaderd deel, op de tweede verdoeping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

De bebouwing die het dichtst bij de appartementen van de reclamant van de zienswijzen kan worden gerealiseerd ligt op een afstand van circa 15 meter. In geval van realisatie van het beoogde plan kijkt deze reclamant uit op het te realiseren groengebied.

2. Bezwaar plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

3. Bezwaar toekomstige koppeling met Geerflat niet inzichtelijk

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

4. Bezwaar disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw Bezonningsstudie

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

5. Bezwaar afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

6. Bezwaar uitzichtbelemmering en het zeer ongewenste kokereffect

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

7. Bezwaar onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Ad 7A.

Het is onjuist dat vanuit de Veste geen zicht bestaat op het beoogde groene middengebied. Vanuit de appartementen in het parse omkaderde gedeelte van De Veste (bijlage 1) bestaat direct zicht. Vanuit de appartementen in het groen omkaderde gedeelte bestaat in meer of mindere mate zicht op het beoogde groengebied. Zie daartoe de visualisaties behorende bij de beantwoording van zienswijze 1.

Ad 7B.

Zie de beantwoording onder punt 1C van de zienswijze van reclamant 1.

Ad 7C en 7D.

Zie de beantwoording onder de punten 7C en 7D van de zienswijze van reclamant 1.

8. Bezwaar vermindering privacy door situering balkons en ramen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

9. Bezwaar toename geluid

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

10. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 A en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10A.

12. Bezwaar toename windhinder zeker bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

13. Bezwaar verlaging veiligheidsniveau

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B.

14. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

Reclamant 8, wonende in de Veste II, paars omkaderd deel, op de derde verdieping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

De bebouwing die het dichtst bij de appartementen van de reclamant van de zienswijzen kan worden gerealiseerd ligt op een afstand van circa 15 meter. In geval van realisatie van het beoogde plan kijkt deze reclamant uit op het te realiseren groengebied.

2. Bezwaar plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

3. Bezwaar toekomstige koppeling met Geerflat niet inzichtelijk

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

4. Bezwaar disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw bezonningsstudie

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

5. Bezwaar afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

6. Bezwaar uitzichtbelemmering en het zeer ongewenste kokereffect

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

7. Bezwaar onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Ad 7A.

Het is onjuist dat vanuit de Veste geen zicht bestaat op het beoogde groene middengebied. Vanuit de appartementen in het parse omkaderde gedeelte van De Veste (bijlage 1) bestaat direct zicht. Vanuit de appartementen in het groen omkaderde gedeelte bestaat in meer of mindere mate zicht op het beoogde groengebied. Zie daartoe de visualisaties behorende bij de beantwoording van zienswijze 1.

Ad 7B.

Zie de beantwoording onder punt 1C van de zienswijze van reclamant 1.

Ad 7C en 7D.

Zie de beantwoording onder de punten 7C en 7D van de zienswijze van reclamant 1.

8. Bezwaar vermindering privacy door situering balkons en ramen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

9. Bezwaar toename geluid

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

10. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 A en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10A.

12. Bezwaar toename windhinder zeker bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

13. Bezwaar verlaging veiligheidsniveau

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B.

14. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

Reclamant 9, wonende in de Veste II, paars omkaderd deel, op de vierde verdieping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

De bebouwing die het dichtst bij de appartementen van de reclamant van de zienswijzen kan worden gerealiseerd ligt op een afstand van circa 15 meter. In geval van realisatie van het beoogde plan kijkt deze reclamant uit op het te realiseren groengebied.

2. Bezwaar plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

3. Bezwaar toekomstige koppeling met Geerflat niet inzichtelijk

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

4. Bezwaar disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw bezonningsstudie

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

5. Bezwaar afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

6. Bezwaar uitzichtbelemmering en het zeer ongewenste kokereffect

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

7. Bezwaar onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Ad 7A.

Het is onjuist dat vanuit de Veste geen zicht bestaat op het beoogde groene middengebied. Vanuit de appartementen in het parse omkaderde gedeelte van De Veste (bijlage 1) bestaat direct zicht. Vanuit de appartementen in het groen omkaderde gedeelte bestaat in meer of mindere mate zicht op het beoogde groengebied. Zie daartoe de visualisaties behorende bij de beantwoording van zienswijze 1.

Ad 7B.

Zie de beantwoording onder punt 1C van de zienswijze van reclamant 1.

Ad 7C en 7D.

Zie de beantwoording onder de punten 7C en 7D van de zienswijze van reclamant 1.

8. Bezwaar vermindering privacy door situering balkons en ramen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

9. Bezwaar toename geluid

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

10. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 A en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10A.

12. Bezwaar toename windhinder zeker bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

13. Bezwaar verlaging veiligheidsniveau

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B.

14. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

Tussentijdse opmerking vooraf voor wat betreft reclamanten 10 t/m 18.

Om te beginnen wordt terugverwezen naar de inleiding van de zienswijze van reclamant 1 met name voor wat betreft de opmerking dat de omwonenden, alhoewel zij allen in de directe omgeving van het plangebied wonen, naar de mening van de gemeente, niet in dezelfde mate de gevolgen van de planologische wijziging ervaren.

Geen van de hierna te noemen reclamanten hebben zicht op het plangebied⁶. Al deze reclamanten wonen in het blauw omkaderde gedeelte van De Veste.

Reclamant 10, wonende in de Veste I, blauw omkaderd deel, op de eerste verdieping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht hebben op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamant die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat de bouwhoogte dan wel de positionering hen niet "raakt".

2. Bezwaar omdat plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamant die wel zicht hebben op het plangebied. Voor

⁶ Hierop is één uitzondering, de bewoner van de vijfde verdieping van De Veste I (in blauw omkaderde deel) heeft vanuit één zijraam voor een klein gedeelte zicht op het plangebied.

de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat de onder dit punt genoemde aspecten, zoals aantasting van zicht, verlies van daglicht, zon en optreden van kokerzicht alsmede nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding zich, gelet op de ligging van het appartement van de reclamant van deze zienswijze, niet kan voordoen.

3. Bezwaar afname veiligheid door weghalen natuurlijke afscheiding

Deze zienswijze is (grotendeels) gelijk aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B.

4. Bezwaar: toekomstige koppeling met Geerflat niet inzichtelijk

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

5. Bezwaar tegen afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

Additioneel geldt dat deze reclamant geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied.

6. Bezwaar in verband met onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7.

7. Bezwaar tegen toename geluid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. Gelet op deze ligging kan van een toename van geluid, alleen al hierom, geen sprake zijn.

8. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

9. Bezwaar omdat verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 A en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10A.

10. Bezwaar omdat windhinder zal toenemen bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

11. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

Reclamant 11, wonende in de Veste I, blauw omkaderd deel, op de tweede verdieping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat de bouwhoogte dan wel de positionering hem niet "raakt".

2A tot en met 2C: Bezwaar omdat plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 A tot en met C en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2A tot en met 2C.

2D tot en met 2F. Bezwaar tegen disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw

Onder punt 2D tot en met 2F gaat reclamant van deze zienswijze nog in op 'vermindering van zonlicht' en 'creëren van meer schaduw'.

Deze punten zijn identiek aan de punten 4B tot en 4F van de zienswijze van reclamant 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4B tot en met 4F.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijzen geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat de onder dit punt genoemde aspecten zoals aantasting van zicht, verlies van daglicht, zon en optreden van kokerzicht alsmede nadelige gevolgen

voor bezonning en daglichttoetreding zich, gelet op de ligging van het appartement van de reclamant van deze zienswijze, niet kan voordoen.

3. Bezwaar vermindering privacy door situering balkons en ramen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat geen sprake kan zijn van vermindering van privacy omdat de balkons en ramen van zijn appartement niet gericht zijn op het plangebied.

4. Bezwaar afname veiligheid door weghalen natuurlijke afscheiding

Deze zienswijze is (grotendeels) gelijk aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10B.

5. Bezwaar toekomstige koppeling met Geerflat niet inzichtelijk

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

6. Bezwaar tegen afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

Additioneel geldt dat deze reclamant geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied.

7. Bezwaar in verband met onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7.

8. Bezwaar tegen toename geluid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. Gelet op deze ligging kan van een toename van geluid, alleen al hierom, geen sprake zijn.

9. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

10. Bezwaar omdat verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 A en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10A.

11. Bezwaar omdat windhinder zal toenemen bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

12. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

Reclamant 12, wonende in De Veste I, blauw omkaderd deel, op de derde verdieping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat de bouwhoogte dan wel de positionering hem niet "raakt".

2. Bezwaar omdat plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

3. Bezwaar toekomstige koppeling met Geerflat niet inzichtelijk

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

4. *Bezwaar tegen disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw*

Deze punten zijn identiek aan punten 4 van de zienswijze van reclamant 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijzen geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat de onder dit punt genoemde aspecten zoals aantasting van zicht, verlies van daglicht, zon en optreden van kokerzicht alsmede nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding zich, gelet op de ligging van het appartement van de reclamant van deze zienswijze, niet kan voordoen.

5. *Bezwaar tegen afname daglicht*

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

Additioneel geldt dat deze reclamant geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied.

6. *Bezwaar tegen uitzichtbelemmering en het zeer ongunstige kokereffect*

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

Reclamant van de zienswijze geeft aan op dit punt de bezwaren van de bewoners van de appartementen aan de zuidzijde van de Veste I en II te ondersteunen. Wat daar ook van zij; deze reclamant heeft zelf geen direct zicht op het plangebied.

7. *Bezwaar in verband met onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening*

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7.

8. *Bezwaar tegen vermindering privacy door situering balkons en ramen*

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied.

9. *Bezwaar tegen toename geluid*

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. Gelet op deze ligging kan van een toename van geluid, alleen al hierom, geen sprake zijn.

10. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar omdat verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10.

12. Bezwaar omdat windhinder zal toenemen bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

13. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

Reclamant 13, wonende in de Veste I, blauw omkaderd deel, op de vierde verdieping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat de bouwhoogte dan wel de positionering hem niet "raakt".

2. Bezwaar omdat plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

3. Bezwaar toekomstige koppeling met Geerflat niet inzichtelijk

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

4. Bezwaar tegen disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw

Deze punten zijn identiek aan punt 4 van de zienswijze van reclamant 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

Additioneel geldt dat deze reclamant geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor deze reclamant geldt echter dat de onder dit punt genoemde aspecten zoals aantasting van zicht, verlies van daglicht, zon en optreden van kokerzicht alsmede nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding zich, gelet op de ligging van het appartement van de reclamant van deze zienswijze, niet kan voordoen.

5. Bezwaar tegen afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

Additioneel geldt dat deze reclamant geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied.

6. Bezwaar tegen uitzichtbelemmering en het zeer ongunstige kokereffect

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

Reclamant van de zienswijze geeft aan op dit punt de bezwaren van de bewoners van de appartementen aan de zuidzijde van de Veste I en II te ondersteunen. Wat daar ook van zij; deze reclamant heeft zelf geen direct zicht op het plangebied.

7. Bezwaar in verband met onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7.

8. Bezwaar tegen vermindering privacy door situering balkons en ramen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat geen sprake kan zijn van vermindering van privacy omdat de balkons en ramen van zijn appartement niet gericht zijn op het plangebied.

9. Bezwaar tegen toename geluid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

Additioneel geldt dat de reclamant geen direct zicht heeft op het plangebied. Gelet op deze ligging kan van een toename van geluid, alleen al hierom, geen sprake zijn.

10. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar omdat verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder 10.

12. Bezwaar omdat windhinder zal toenemen bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

13. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

Reclamant 14, wonende in de Veste I, blauw omkaderd deel, op de vijfde verdieping

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat de bouwhoogte dan wel de positionering hem niet "raakt".

2. Bezwaar omdat plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

3. Bezwaar toekomstige koppeling met Geerflat niet inzichtelijk

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

4. Bezwaar tegen disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw

Deze punten zijn identiek aan punt 4 van de zienswijze van reclamant 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijzen geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat de onder dit punt genoemde aspecten zoals aantasting van zicht, verlies van daglicht, zon en optreden van kokerzicht alsmede nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding zich, gelet op de ligging van de het appartement van de reclamant van deze zienswijze, niet kan voordoen.

5. Bezwaar tegen afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

Additioneel geldt dat deze reclamant geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied.

6. Bezwaar tegen uitzichtbelemmering en het zeer ongunstige kokereffect

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

Deze reclamant heeft zelf geen direct zicht op het plangebied. De genoemde aspecten raken de reclamant van deze zienswijze dan ook niet.

7. Bezwaar in verband met onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7.

8. Bezwaar tegen vermindering privacy door situering balkons en ramen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. De zienswijze is kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor de reclamant van deze zienswijze geldt echter dat geen sprake kan zijn van vermindering van privacy omdat de balkons en ramen van zijn appartement niet gericht zijn op het plangebied.

9. Bezwaar tegen toename geluid

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. Gelet op deze ligging kan van een toename van geluid, alleen al hierom, geen sprake zijn.

10. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar omdat verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid.

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10.

12. Bezwaar omdat windhinder zal toenemen bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

13. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

Reclamanten 15 t/m 18 wonende in de Veste II, blauw omkaderd deel, op de begane grond, eerste verdieping, derde verdieping en de vierde verdieping

Deze reclamanten dienden dezelfde zienswijze in. Derhalve worden deze gezamenlijk behandeld.

1. Bezwaar te hoge bouwhoogte en bezwaarlijke positionering hoogbouw

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 1.

Additioneel geldt dat deze reclamanten geen direct zicht hebben op het plangebied. De zienswijzen zijn kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor deze reclamanten geldt echter dat de bouwhoogte dan wel de positionering hen niet "raakt".

2. Bezwaar omdat plan niet in overeenstemming is met geldende beleid van de Gemeente Heerlen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 2.

Additioneel geldt dat deze reclamanten, geen direct zicht hebben op het plangebied. De zienswijzen zijn kennelijk gekopieerd van andere reclamanten die wel zicht hebben op het plangebied. Voor deze reclamanten geldt echter dat de onder dit punt genoemde aspecten zoals aantasting van zicht, verlies van daglicht, zon en optreden van kokerzicht alsmede nadelige gevolgen voor bezonning en daglicht-toetreding zich, gelet op de ligging van de appartementen van deze reclamanten, niet kunnen voordoen.

3. Bezwaar tegen toekomstige koppeling met Geerflat

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 3.

Additioneel geldt dat deze reclamanten, geen direct zicht hebben op het plangebied. De onder 3B genoemde (mogelijke) effecten op zicht, licht, zin, geluid en temperatuur zullen zich, gelet op de ligging van de appartementen van deze reclamanten, niet kunnen voordoen.

4. Bezwaar tegen disproportionele vermindering zon en creëren meer schaduw

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 4.

Additioneel geldt dat deze reclamanten geen direct zicht hebben op het plangebied. Van vermindering van zon en creëren van meer schaduw kan, gelet op de ligging van de appartementen van deze reclamanten, geen sprake zijn.

5. Bezwaar tegen afname daglicht

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 5.

Additioneel geldt dat deze reclamanten geen direct zicht hebben op het plangebied. Van afname van daglicht kan, gelet op de ligging van de appartementen van deze reclamanten, geen sprake zijn.

6. Bezwaar tegen uitzichtbelemmering en het zeer ongewenste kokereffect

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 6.

Additioneel geldt dat deze reclamanten, geen direct zicht hebben op het plangebied. Van uitzichtbelemmering en een zeer ongewenst kokereffect kan, gelet op de ligging van de appartementen van deze reclamanten, geen sprake zijn.

7. Bezwaar in verband met onvoldoende duurzaamheid en ontbreken vergroening

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 7.

8. Bezwaar tegen vermindering privacy door situering balkons en ramen

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 8.

Additioneel geldt dat deze reclamanten geen direct zicht hebben op het plangebied. Van vermindering van privacy kan, gelet op de ligging van de appartementen van deze reclamanten, geen sprake zijn.

9. Bezwaar tegen toename geluid

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 9.

Additioneel geldt dat de reclamant van deze zienswijze geen direct zicht heeft op het plangebied. Gelet op deze ligging kan van een toename van geluid, alleen al hierom, geen sprake zijn.

10. Voorwaardelijk bezwaar bodemaspecten

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 13.

11. Bezwaar omdat verkeersgeneratie leidt tot afnemende veiligheid

Deze zienswijze is (vrijwel) identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 10.

12. Bezwaar omdat windhinder zal toenemen bij koppeling geplande hoogbouw met Geerflat

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 11.

Additioneel geldt dat deze reclamanten geen direct zicht hebben op het plangebied. Van een toename van windhinder kan, gelet op de ligging van de appartementen van deze reclamanten, geen sprake zijn.

13. Bezwaar in verband met economische schade

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12 en voor de beantwoording wordt derhalve verwezen naar de beantwoording bij de zienswijze van reclamant 1 onder punt 12.

14. Overleg omgeving en met de gemeente

Dit behoeft geen reactie.

4. De beantwoording van de zienswijze van Gedeputeerde Staten van Limburg

Bij brief van 22 januari 2024 hebben Gedeputeerde Staten de navolgende zienswijzen ingediend:

"Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1. Bra (bedoeld zal zijn Bro), heeft geleid tot opmerkingen onzerzijds. De opmerkingen zijn niet (volledig) in het plan opgenomen. Wij zien daarom aanleiding om ten aanzien van het plan de volgende zienswijze in te dienen:

U geeft in uw toelichting in uw reactie op onze opmerkingen aan "Dat wordt gestart met de bouw binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan zoals..."

Echter de provinciale verordening stelt dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen het volgende beschreven wordt:

e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Wij verzoeken u onze zienswijze gegrond te verklaren en de regels, toelichting en de bijbehorende afspraken hierop aan te passen."

Reactie

De zienswijzen zijn gegrond en de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. Voor de gewijzigde tekst wordt verwezen naar paragraaf 2.1.1.2 en 8.2 van de toelichting. Tevens zijn de afspraken tussen partijen door middel van een addendum bij de eerder gesloten anterieure overeenkomst in overeenstemming gebracht met de aangepaste toelichting. Het addendum is opgenomen in bijlage 2 van deze nota.

Bijlage 1: Visualisaties



bestaand | laag 0 | woonkamer



bestaand | laag 0 | buitenruimte

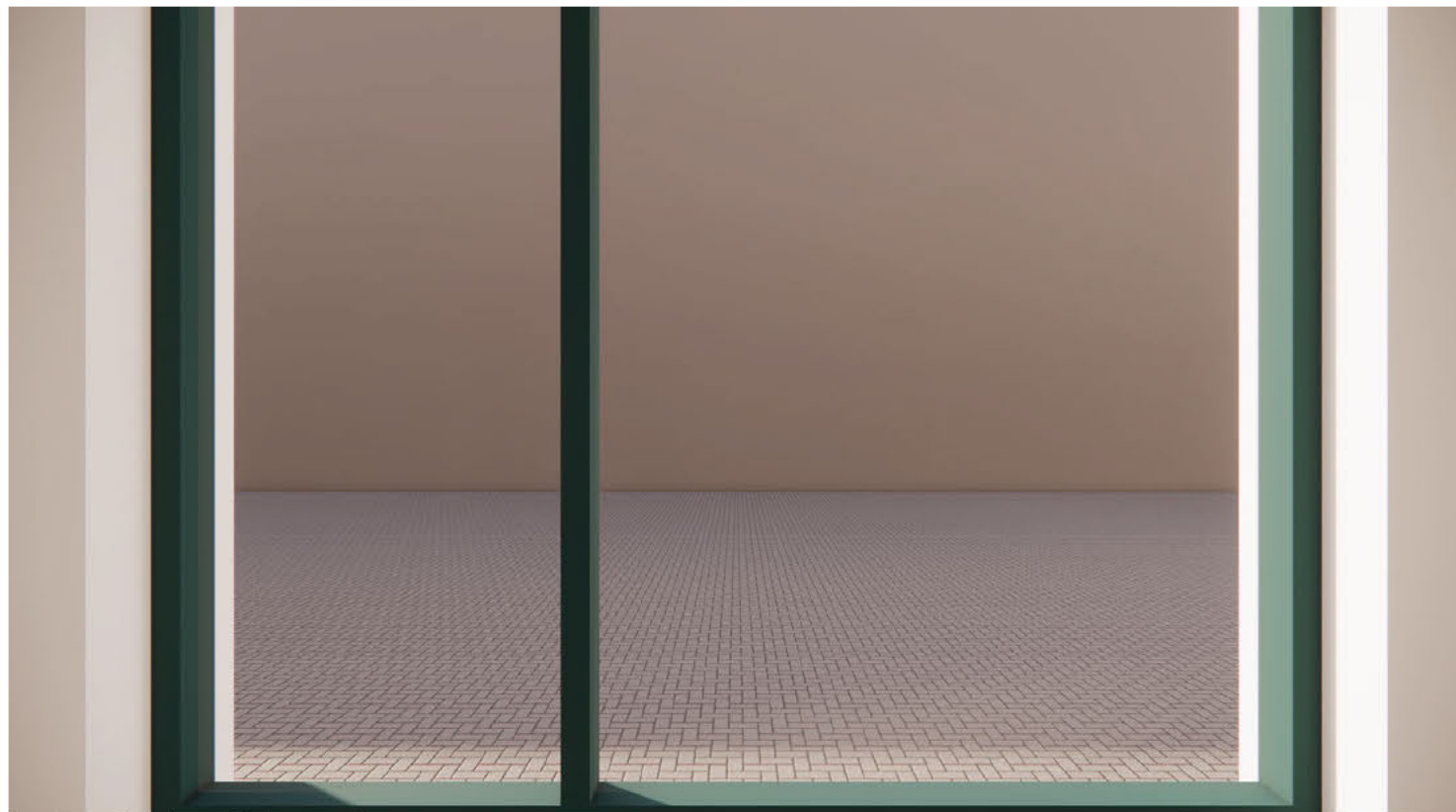


nieuw | laag 0 | woonkamer

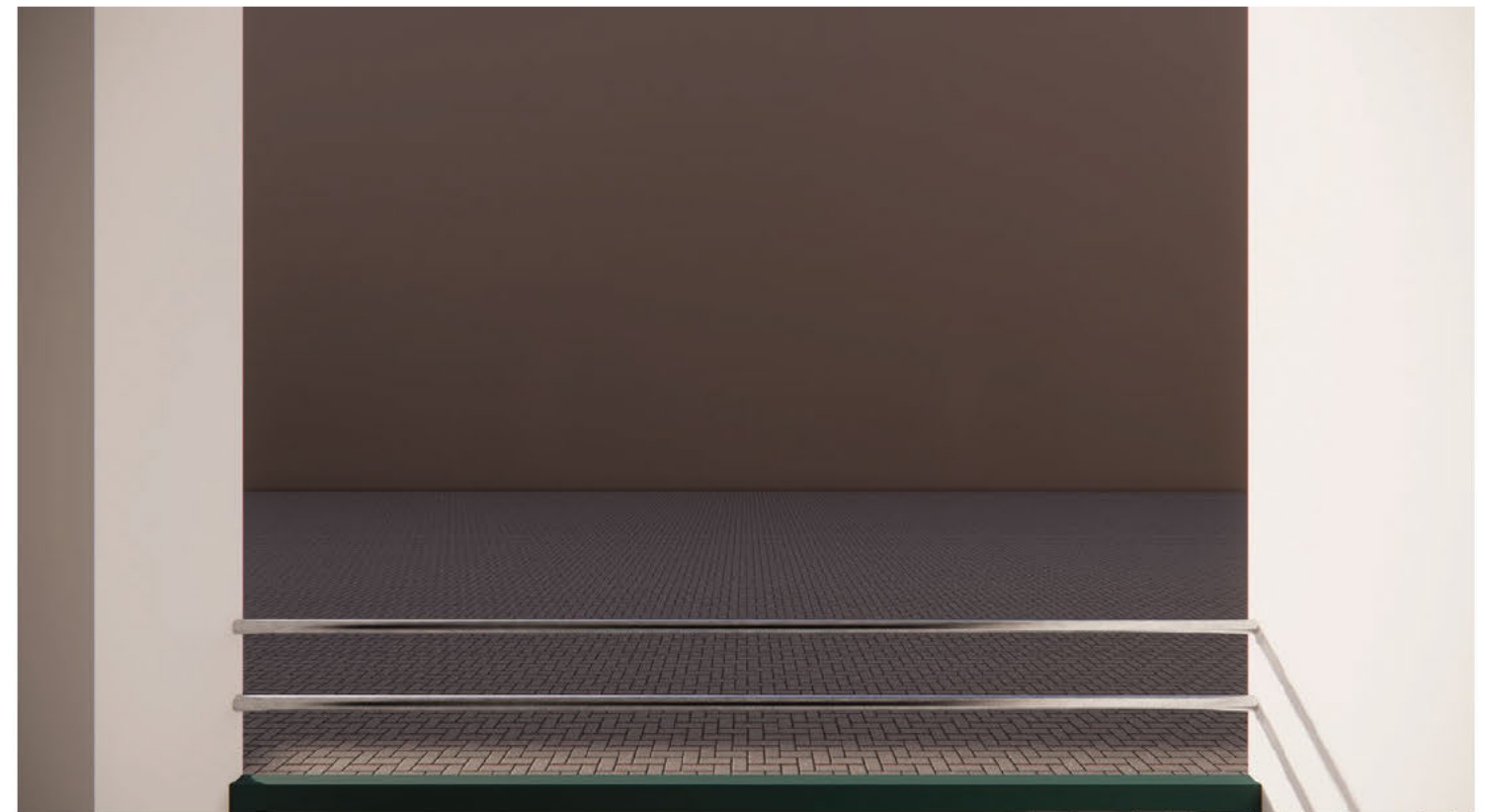


nieuw | laag 0 | buitenruimte





bestaand | laag 0 | woonkamer



bestaand | laag 0 | buitenruimte



nieuw | laag 0 | woonkamer



nieuw | laag 0 | buitenruimte





bestaand | laag 1 | woonkamer



bestaand | laag 1 | buitenruimte

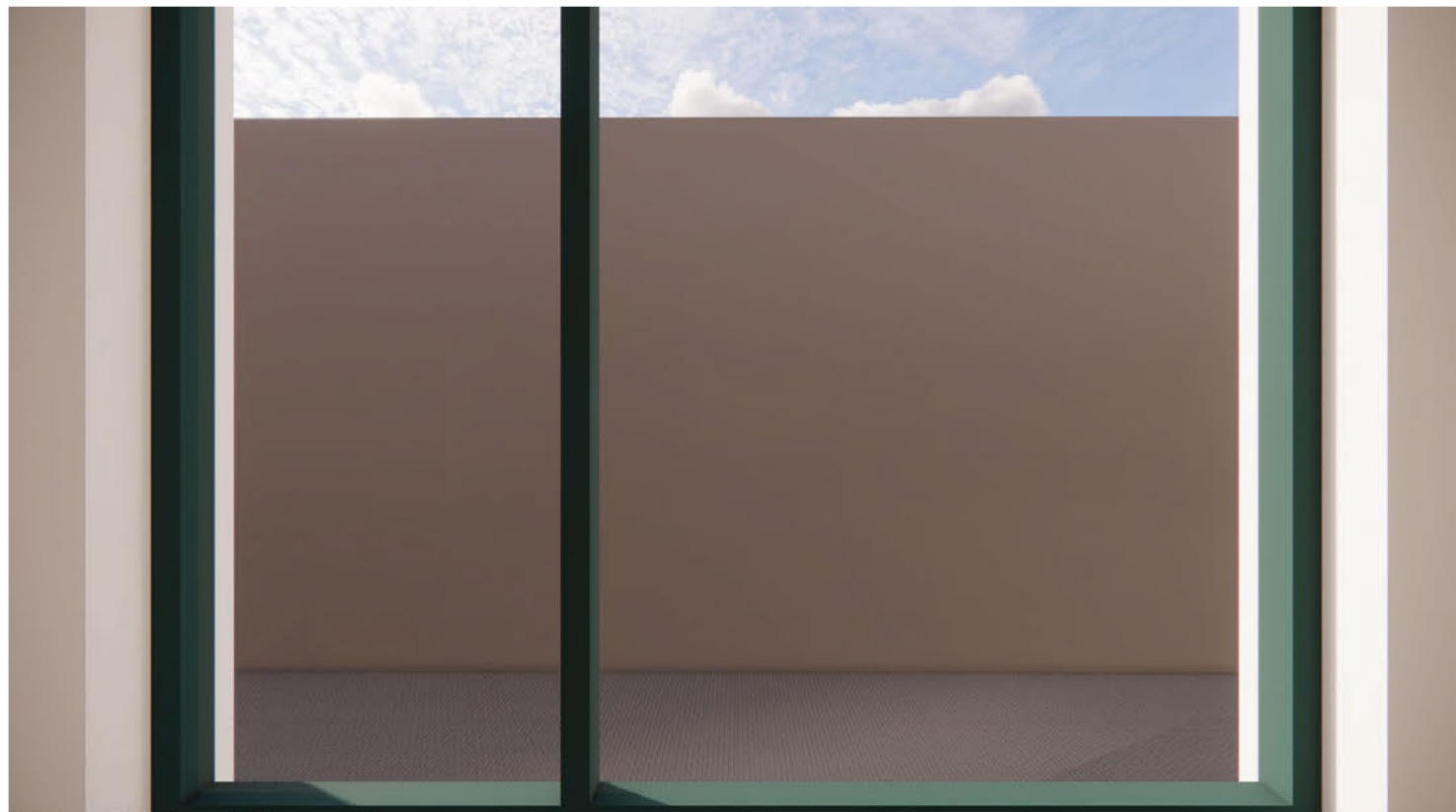


nieuw | laag 1 | woonkamer

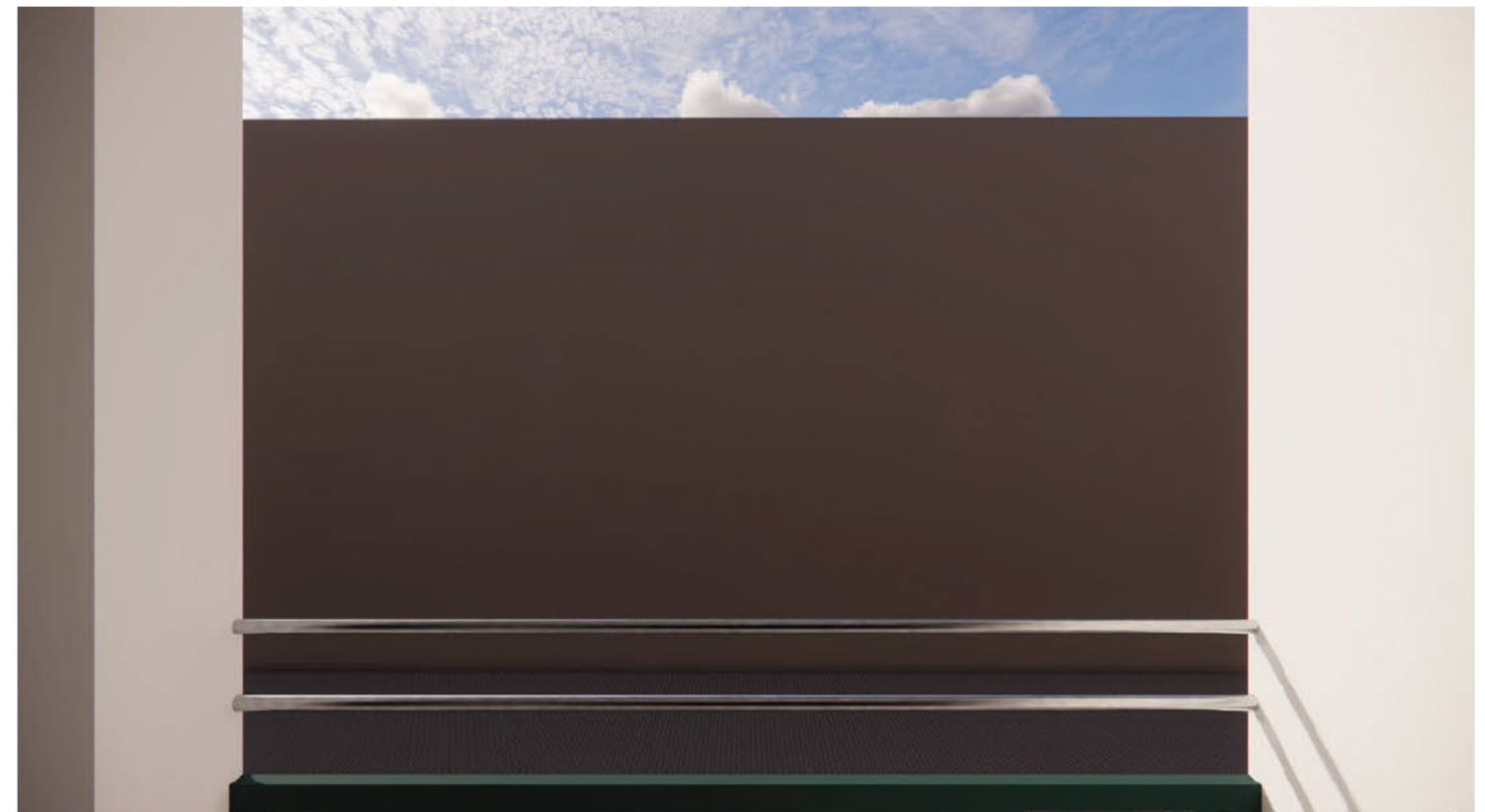


nieuw | laag 1 | buitenruimte





bestaand | laag 1 | woonkamer



bestaand | laag 1 | buitenruimte



nieuw | laag 1 | woonkamer



nieuw | laag 1 | buitenruimte





bestaand | laag 2 | woonkamer



bestaand | laag 2 | buitenruimte



nieuw | laag 2 | woonkamer



nieuw | laag 2 | buitenruimte





bestaand | laag 2 | woonkamer



bestaand | laag 2 | buitenruimte



nieuw | laag 2 | woonkamer



nieuw | laag 2 | buitenruimte





bestaand | laag 3 | woonkamer



bestaand | laag 3 | buitenruimte

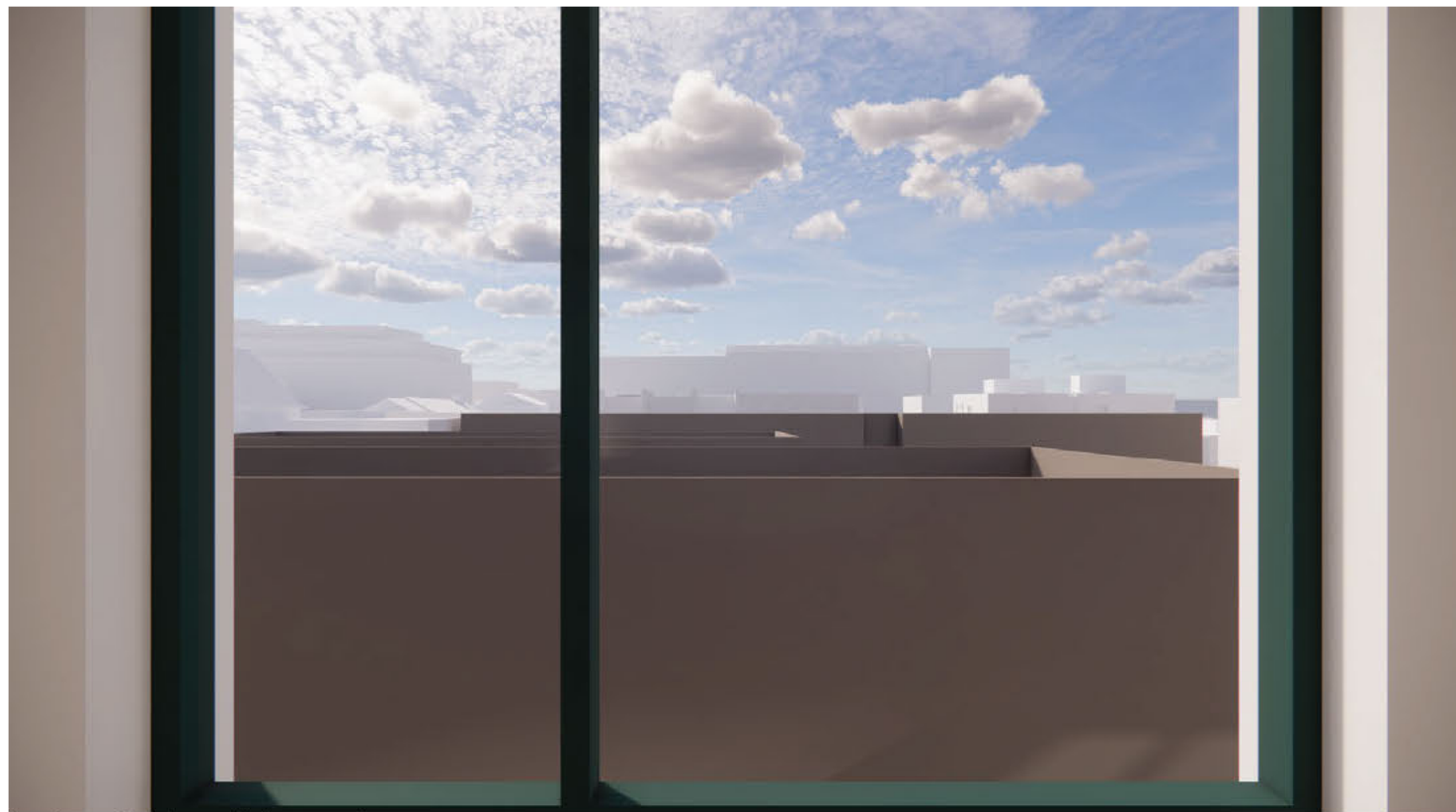


nieuw | laag 3 | woonkamer

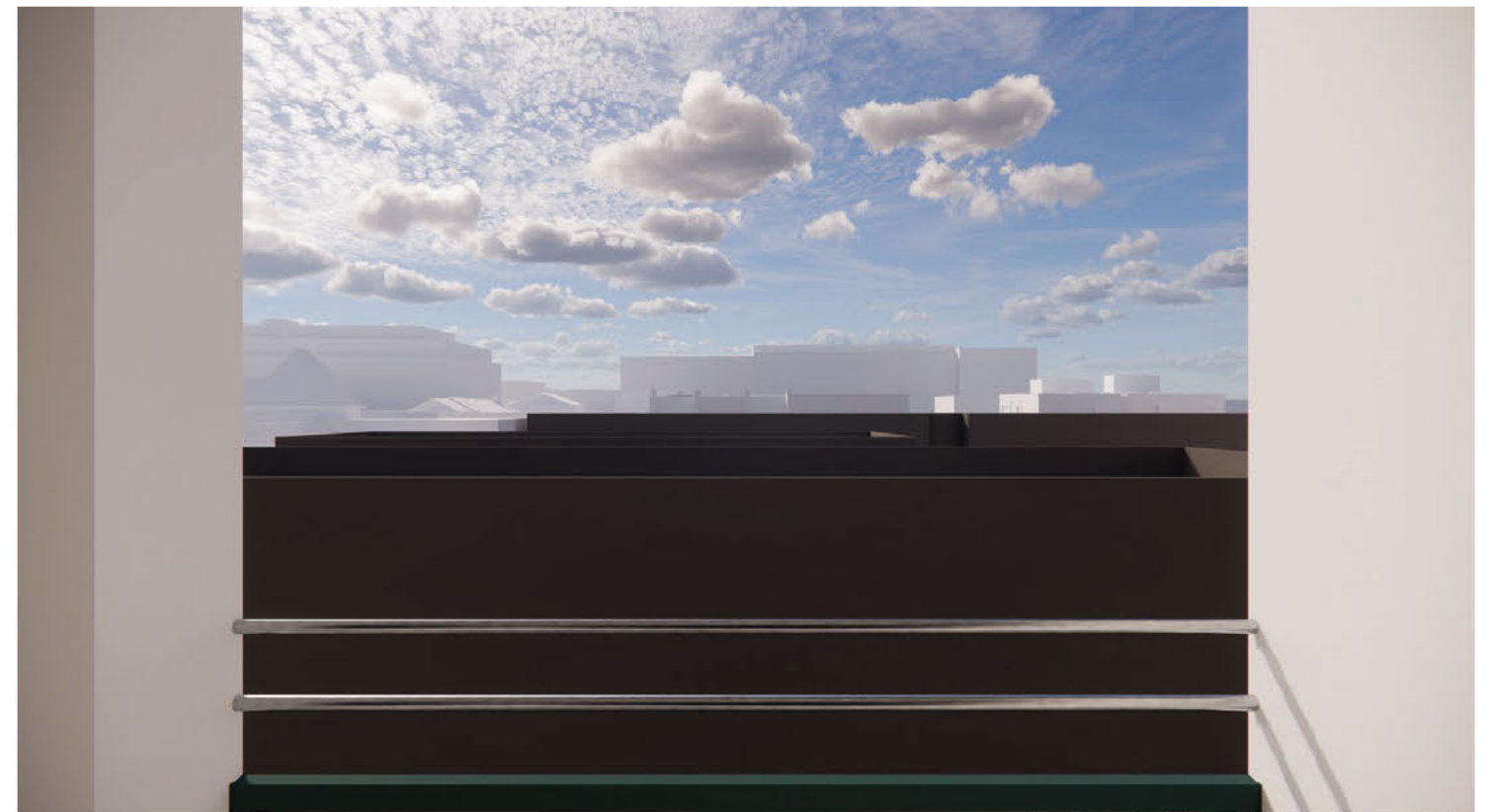


nieuw | laag 3 | buitenruimte





bestaand | laag 3 | woonkamer



bestaand | laag 3 | buitenruimte



nieuw | laag 3 | woonkamer

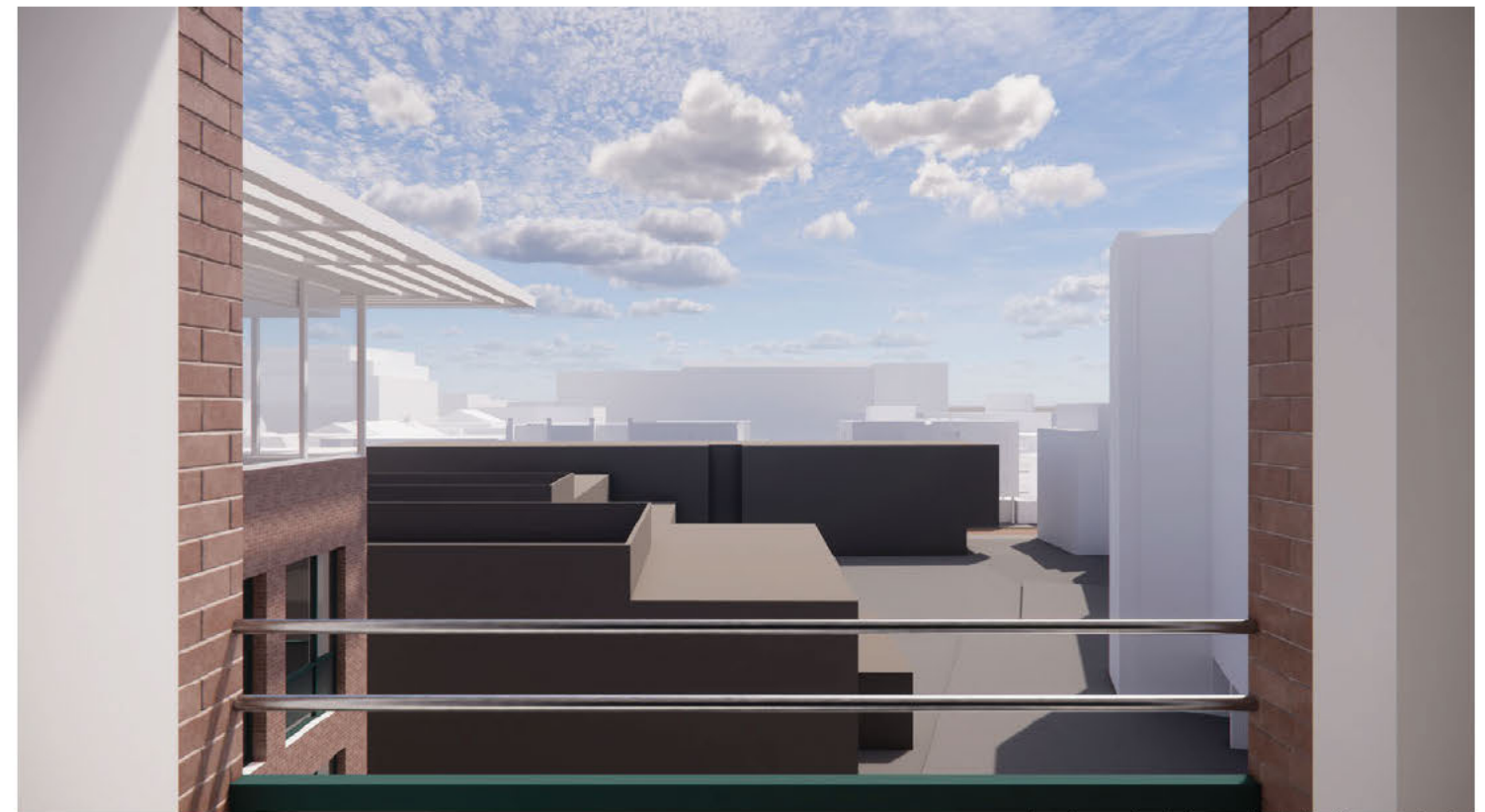


nieuw | laag 3 | buitenruimte





bestaand | laag 4 | woonkamer



bestaand | laag 4 | buitenruimte



nieuw | laag 4 | woonkamer



nieuw | laag 4 | buitenruimte



Bijlage 2: Addendum

Heerlen

Dit addendum is alleen verbindend indien dit addendum door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Addendum behorende bij anterieure overeenkomst Schinkelkwadrant-Noord d.d. 30-11-2023.

ADDENDUM bij ANTERIEURE OVEREENKOMST **Herontwikkeling Schinkelkwadrant-Noord te Heerlen**

d.d. 30-11-2023

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSOON gemeente Heerlen, zetelend aan de Geleenstraat 27, 6411 HP te Heerlen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14128451, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Groenendal, in zijn hoedanigheid van Teammanager Beleid Ruimte binnen het Domein Ruimte, krachtens een volmacht van de burgemeester van Heerlen d.d. 18 januari 2023 en voorts handelend onder het voorbehoud van verkrijging van instemming door het college van burgemeester en wethouders van Heerlen, krachtens mandaat; hierna te noemen: '**Gemeente**',

en

2. de BESLOTEN VENNOOTSCHAP VOC 2 B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Welterkerkstraat 2, 6419 CR te Heerlen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 81256310, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur EMVE Heerlen B.V. die vervolgens wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder W. Th. J. Jongen Beheer B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.F. Jongen, in haar hoedanigheid van voorzitter directeur, alleen/zelfstandig bevoegd; hierna te noemen: '**Ontwikkelaar**',

en

3. de STICHTING stichting Wonen Zuid, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan Buitenop 9 te 6041 LA Roermond, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 13011993, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.L.J. Testroote, hierna te noemen: '**Wonen Zuid**'

hierna tezamen aangeduid als: '**Partijen**';

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. Partijen op 30-11-2023 een tripartite anterieure overeenkomst hebben gesloten, verder aan te duiden als; 'anterieure overeenkomst';

Paraaf Ontwikkelaar: 

Paraaf Wonen Zuid: 

Paraaf Gemeente: 

Heerlen

Dit addendum is alleen verbindend indien dit addendum door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Addendum behorende bij anterieure overeenkomst Schinkelkwadrant-Noord d.d. 30-11-2023.

- b. Ontwikkelaar voornemens is voor de locatie Schinkelkwadrant-Noord globaal betrekking hebbend op het gebied gelegen tussen de Geerstraat, Schinkelstraat en de Honigmannstraat, hierna nader aangeduid als 'Locatie' de bestemming te wijzigen om de Locatie te herontwikkelen en dienovereenkomstig te (doen) realiseren;
- c. De Stadsregio Parkstad Limburg bij brief d.d. 24 augustus 2023 heeft kenbaar gemaakt om de 116 appartementen en 8 grondgebonden woningen toe te voegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering van Parkstad Limburg onder de volgende voorwaarden:
- Het bouwplan moet binnen 2 jaar na dagtekening van de brief planologisch vastgesteld zijn;
 - Bovendien moet het bouwplan binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden, gerealiseerd zijn. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de Regionale Woningmarktprogrammering van Parkstad Limburg conform het 'use-it-or-lose-it-principe'.
- d. De Provincie Limburg, in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Schinkelkwadrant-Noord", verder: het bestemmingsplan, bij brief d.d. 22 januari 2024 een zienswijze heeft ingediend, luidende:
- Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1. Bra (bedoeld zal zijn Bro), heeft geleid tot opmerkingen onzerzijds. De opmerkingen zijn niet (volledig) in het plan opgenomen. Wij zien daarom aanleiding om ten aanzien van het plan de volgende zienswijze in te dienen:
U geeft in uw toelichting in uw reactie op onze opmerkingen aan "Dat wordt gestart met de bouw binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan zoals..."
Echter de provinciale verordening stelt dat in de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen het volgende beschreven wordt:
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.
Wij verzoeken u onze zienswijze gegrond te verklaren en de regels, toelichting en de bijbehorende afspraken hierop aan te passen.*
- e. Voornoemde zienswijze van de Provincie Limburg in combinatie met de voorwaarden volgend uit de brief van de Stadsregio Parkstad Limburg d.d. 24 augustus 2023 aanleiding is de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen;
- f. Aanpassing van de toelichting, in overeenstemming met de laatste zin van voornoemde zienswijze, tevens aanleiding vormt het in artikel 2.4.2 van de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 - en de daarbij behorende toelichting – bepaalde en de voorwaarden volgend uit de brief van de Stadsregio Parkstad Limburg d.d. 24 augustus 2023, tussen partijen vast te leggen;

Paraaf Ontwikkelaar: 

Paraaf Wonen Zuid: 

Paraaf Gemeente: 

Heerlen

Dit addendum is alleen verbindend indien dit addendum door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Addendum behorende bij anterieure overeenkomst Schinkelkwadrant-Noord d.d. 30-11-2023.

- g. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen partijen aanleiding hebben gezien om de afspraken met betrekking tot inrichting van het openbaar gebied, in de voorkeursvariant het binnenterrein (artikel 24b.3 van de anterieure overeenkomst), nader te concretiseren en aan te vullen;
- h. Dit addendum een aanvulling vormt op de onder a genoemde anterieure overeenkomst en deze verder onverlet laat.

ZIJ ZIJN VERDER OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Nadere afspraken vanwege instructieregels planvoorraad wonen

1.1

Partijen zijn zich bewust van en geven zich rekenschap van de volgende bepaling uit de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014:

"Artikel 2.4.2. Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

.....

e. realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen."

1.2

Tevens zijn partijen zich bewust van en geven zich rekenschap van de toelichting behorende bij artikel 2.4.2:

"Indien de functie wonen niet is gerealiseerd binnen deze 5 jaar, dan wordt de functie heroverwogen en indien niet (meer) passend bij de actuele behoefte, vindt toedeling van een andere functie plaats."

Artikel 2 Voorwaarden Stadsregio Parkstad Limburg voor toevoeging woningen aan Regionale Woningmarktprogrammering.

Partijen zijn zich bewust van en geven zich rekenschap van de volgende voorwaarden behorende bij het besluit van de Bestuurscommissie Wonen & Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg, zoals kenbaar gemaakt door de Stadsregio Parkstad Limburg bij brief d.d. 24 augustus, door middel van welk besluit de te realiseren 116 appartementen en 8 grondgebonden woningen zijn toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering:

- *Het bouwplan moet binnen 2 jaar na dagtekening van de brief planologisch vastgesteld zijn*

Paraaf Ontwikkelaar:



Paraaf Wonen Zuid:



Paraaf Gemeente:



Heerlen

Dit addendum is alleen verbindend indien dit addendum door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Addendum behorende bij anterieure overeenkomst Schinkelkwadrant-Noord d.d. 30-11-2023.

- *Bovendien moet het bouwplan binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden, gerealiseerd zijn. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de Regionale Woningmarkt-programmering van Parkstad Limburg conform het 'use-it-or-lose-it-principe'.*

Artikel 3 Consequenties instructieregels planvoorraad wonen en voorwaarden Stadsregio Parkstad Limburg

Partijen zullen, indien en voor zover het zich laat aanzien dat het beoogde bouwplan (of een variant daarop), niet binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan gerealiseerd zal zijn, in overleg treden met Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg en de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg om verlenging van deze termijn te bespreken.

Artikel 4 Overdracht en inrichting openbaar gebied

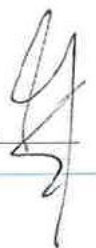
- 4.1 Binnen het plangebied zal minimaal 20% van de grond niet bebouwd worden. Partijen zijn een planuitvoering overeengekomen (beoogde plan), waardoor in de anterieure overeenkomst dit niet te bebouwen gedeelte in de artikelen 14b en 24b, aangeduid wordt als 'binnenterrein' (in blauw en rood aangegeven gedeelte op bijlage 11 behorende bij de anterieure overeenkomst). Dit niet te bebouwen gedeelte zal worden overgedragen aan de Gemeente (14b.4 en 24b.4). De Gemeente verplicht zich ertoe dit gebied zoveel als mogelijk in te richten als groenvoorzieningen (met daarbij behorende verhardingen) of water- en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6.1.2 van de bestemmingsplanregels.
- 4.2 Voor zover niet het in lid 4.1 bedoelde beoogde plan wordt gerealiseerd, maar een ander plan of een aanpassing op het plan treedt conform artikel 15 van de anterieure overeenkomst de ontwikkelaar in overleg met de gemeente over een aangepaste invulling. Partijen komen overeen dat circa 20% niet te bebouwen grond in eigendom zal worden overgedragen aan de Gemeente. De Gemeente verplicht zich ook in dat geval dit gebied zoveel als mogelijk in te richten als groenvoorzieningen (met daarbij behorende verhardingen) of water- en waterhuishoudkundige voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6.1.2 van de bestemmingsplanregels.

Artikel 5 Derden- c.q. kettingbeding

- 5.1 Ingeval van overdracht van of de vestiging van beperkte rechten op het geheel en/of een gedeelte van de gronden, zoals bedoeld in artikel 12 en 26 van de anterieure overeenkomst, zijn Partijen gehouden om aan hun rechtsopvolger(s), de bepalingen en bedingen uit dit addendum, voor zover door hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de Gemeente woordelijk in de overeenkomst alsmede de juridische akte van levering te doen opnemen.

Paraaf Ontwikkelaar: 

Paraaf Wonen Zuid: 

Paraaf Gemeente: 

Heerlen

Dit addendum is alleen verbindend indien dit addendum door alle partijen rechtsgeldig is ondertekend en bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgehad.

Addendum behorende bij anterieure overeenkomst Schinkelkwadrant-Noord d.d. 30-11-2023.

- 5.2 Bij het handelen in strijd met het bepaalde in dit Artikel verbeuren Partijen aan de Gemeente een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) met betrekking waartoe de verkoper in strijd handelt met het bepaalde in het eerste lid van dit Artikel, onverminderd het recht van Gemeente op aanvullende schadevergoeding.
- 5.3 Dit derden- c.q. kettingbeding geldt niet voor de eindafnemers van de betaalbare koopwoningen zoals bedoeld in artikel 11.2 onder c van de anterieure overeenkomst.

Aldus in drievoud opgesteld en overeengekomen en ondertekend te Heerlen door Ontwikkelaar op 21/9 2024, door Wonen Zuid op 3-9 2024 en door de Gemeente op 03/09 2024.

De Gemeente,

de heer R. Groenendal

p.v. J. H. Essers

De Ontwikkelaar,

mevrouw M. F. Jongen

Wonen Zuid,

De heer R.L.J. Testroote

Paraaf Ontwikkelaar:

Paraaf Wonen Zuid:

Paraaf Gemeente: