Geachte Raadsleden

Op 9 oktober is in de Commissievergadering stil gestaan bij het bestemmingsplan Schinkelkwadrant Noord. Langs deze weg willen wij op onze ingediende zienswijzen het navolgende aanvullen.

Dank voor de inspanningen van de heer Dumont van de gemeente Heerlen. In onze gesprekken met hem zijn de plannen van de gemeente toegelicht en hebben we onze zienswijze prima kunnen verduidelijken.

Onze kernboodschap:

A. We zijn het **eens** met de wijziging van de bestemming van kantoren naar wonen;

B. We zijn **voor** woningbouw in het Schinkelkwadrant Noord en wel zodanig dat het aantal woningen gerealiseerd kan worden zoals beoogd;

C. We zijn **voorstander** van het zo snel als mogelijk slopen van de gebouwen en “de schop in de grond”;

D. Wij zijn grote **voorstander** van een architectonisch aansprekend gebouw: dat “Heerlen(w)aardig” is;

E. Wij zijn **voorstander** van de in de bezonningsstudie (blz. 12) weergegeven variant. Deze zal, mits aan een aantal eisen t.a.v. de bebouwing en vergroening in een convenant wordt opgenomen, niet tot verdere bezwaren onzerzijds leiden.

F. We houden **bezwaar** tegen het nu beoogde plan en willen voorkomen dat we in een bezwaartraject belanden. Met elkaar in overleg blijven is cruciaal.

Bezwaar tegen het beoogde plan.

- De visualisaties (Zienswijze nota) laten zien dat ons (uit)zicht en lichtinval onevenredig wordt verminderd door het gebouw van 24 meter hoog, dat vanaf de erfafscheiding - evenwijdig aan de Geerflat - bijna 100 meter taps doorloopt naar de Schinkelstraat. Het gebouw creëert een dominante visuele blokkade voor woon- , slaapkamers, keuken, eetkamer en loggia’s;

- Straks staan voor onze appartementen twee hoge gebouwen achter elkaar van 24 meter hoog, slechts gescheiden door een betonnen parkeerdek van de onderliggende parkeergarage. Een smalle kijkhoek blijft over, links en rechts van het gebouw (door de gemeente aangeduid als “deels zicht”);

- Twee gebouwen dicht achter elkaar over die lengte geeft een lelijke corridor;

- De dominante vormgeving van ons zicht wordt die van steen waarbij enig groen nagenoeg niet zichtbaar is;

- Dit alles (met name de blokkade van zicht) heeft naar onze mening onredelijke gevolgen voor de woonsituatie. Dat geldt naar onze mening ook voor licht en zon. Dat er deels geen normen zijn, ontslaat de gemeente niet van zijn plicht om te toetsen of er hier geen sprake is van een voor ons onevenredig nadeel.

- Wij vinden dat door de gekozen bouwhoogte en de positionering aan de bewoners van de nieuw te bouwen appartementen en stadswoningen, beduidend meer voordeel wordt gegeven en dan met name in zicht, maar ook licht, zon en groen.

- Dit veroorzaakt voor de bewoners van de Veste 1 een substantieel mindere situatie en wel in een onredelijke verhouding t.o.v. deze omringende (nieuwe) bewoners: de effecten van dit plan zijn disproportioneel voor ons.

- Deze onevenredigheid kan niet los worden gezien van het feit dat er alternatieven zijn waarin ook de beoogde woningbouw kan worden gerealiseerd. Zie onze zienswijzen. Ook hebben we deze alternatieven in onze gesprekken met de gemeente aangedragen. Helaas concludeert de gemeente in haar voorstel dat "Ondanks dat veel alternatieve invullingen van het plangebied voorstelbaar zijn, is het door de initiatiefnemer voorgelegde beoogde plan door de gemeente beoordeeld". En ook "Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om aan een alternatieve oplossing te werken";

- Toch benoemt de gemeente in haar plan een variant (zie hierna).

Onze variant

- De gemeente benoemt in haar plan een variant (Bezonningsstudie Schinkelkwadrant Noord, Gem. Heerlen blz. 12 : Figuur 20) die sterk lijkt op een van onze alternatieven zoals besproken met de heer Dumont.

- Deze variant is wat ons betreft prima:

    - Het spreekt architectonisch veel meer tot de verbeelding en mooie sociale woningbouw mag zeker een eis zijn;

    - Het beoogde aantal woningen kan men ook in die variant kwijt, omdat minder in de hoogte, maar ook in de breedte wordt gebouwd. Hierbij wordt de (huidige) bouwhoogte van 12 meter (conform de huidige situatie) aan de gehele Veste-zijde aangehouden, die vervolgens trapsgewijze omhoog gaat naar uiteindelijk 28 meter;

    - Er ontstaan extra mogelijkheden om hier een aansprekend natuurinclusief traject te realiseren, door (op daken en gevels) fundamenteel meer groen aan te brengen. Daarbij kan de zijgevel worden ingericht met verticale tuinen, kan een volumineuze groenstrook worden gerealiseerd met dichte afschermende beplanting en volwassen of snelgroeiende bomen, doorlopend langs de kopse kant, naar en langs het parkeerdek. Ook op dit dek zullen in ons voorstel bakken met struiken en bomen komen;

    - Hierdoor ontstaat leefbaarheid/verduurzaming, zichtverbetering, CO2-reductie, geluidsremming en minder hittevorming;

    - Dat alles sluit aan bij nieuwe architectuur ontwerpen die zich baseren op het gegeven dat groen allerlei positieve effecten op mensen heeft. Op die wijze wordt onze binnenstad verrijkt met een nog meer aansprekend bouwplan: het wordt "Heerlen(w)aardig".

Borging aanvullende voorwaarden

- Hoewel we begrijpen dat exact te nemen maatregelen en nadere uitwerking pas plaatsvinden in het vergunningentraject, is het essentieel dat deze nu al worden geborgd en vastgelegd als eisen in een convenant/addendum bij het koopcontract. De gemeente schept de randvoorwaarden en kan partijen vragen een verklaring te ondertekenen.

- Hierin kan dan worden opgenomen 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 inclusief de vergroening.

Tot slot

- We zijn van mening dat onze variant en aanvullende voorwaarden een verrijking zijn van het plan, voor alle bewoners van het Schinkelkwartier.

Bijlage (Bezonningsstudie - Schinkelkwadrant Noord, Gemeente Heerlen blz. 12; figuur 20)

Om de flexibiliteit van het plan te behouden is er gekeken naar een mogelijk scenario waarin de beoogde toekomstige situatie niet gerealiseerd kan worden en men terugvalt op de bebouwing van 12 meter op de erfgrens. Hierbij ligt een gelijkblijvende bezonning op de meetmomenten (19 februari en 21 oktober) van het potentieel ontwerp in vergelijking tot de huidige planologische situatie aan de basis. Een mogelijk ontwerp is in de nevenstaande afbeelding weergegeven. Dit ontwerp is geen beoogde situatie, maar toont de maximale contouren binnen de toekomstige planologische situatie waarbij de bezonning van meetpunten 1 tot en met 16 gelijk blijven aan de huidige situatie. Indien binnen deze contour een gebouw wordt ontworpen zal er geen verslechtering van bezonning tijdens de meetmomenten optreden. In deze situatie ligt de lijn voor hoogbouw tot 24 meter minimaal 26 meter van de perceelsgrens. De volledige hoogte van het bestemmingsplan (28m) kan pas worden benut vanaf 33 meter van de perceelsgrens.

4 Mogelijk scenario

In de voorgaande bezonningsstudie is gekeken naar de toekomstige beoogde feitelijke situatie. Binnen het toekomstige planologische situatie bestaat echter de mogelijkheid om, evenwens als in de huidige planologische situatie, tot 12 meter op de perceelsgrens te bouwen. Dit geeft het plan flexibiliteit, maar betekend dat er theoretisch gezien, in combinatie met de beoogde toekomstige situatie, ook tot 12 meter hoogte op de perceelsgrens kan worden gebouwd. Dit zou leiden tot een ongunstige bezonningssituatie.

Basis voor de herontwikkeling is echter niet dat beide situaties, de beoogde situatie en de 12 meter hoge bebouwing op de erfgrens, gelijktijdig aanwezig zijn. Om de flexibiliteit van het plan te behouden is er gekeken naar een mogelijk scenario waarin de beoogde toekomstige situatie niet gerealiseerd kan worden en meer terugvalt op de bebouwing van 12 meter op de erfgrens. Hierbij ligt een gelijkblijvende bezonning op de maatmomenten (16 februari en 21 oktober) van het potentieel ontwerp in vergelijking tot de huidige planologische situatie aan de basis.

Een mogelijk ontwerp is in de navolgende afbeelding weergegeven. Dit ontwerp is geen beoogde situatie, maar toont de maximale contouren binnen de toekomstige planologische situatie waarbij de bezonning van meetpunten 1 tot en met 16 gelijk blijven aan de huidige situatie. Indien binnen deze contour een gebouw wordt ontworpen zal er geen verslechtering van bezonning tijdens de maatmomenten optreden. In deze situatie ligt de lijn voor hoogbouw tot 24 meter minimaal 26 meter van de perceelsgrens. De volledige hoogte van het bestemmingsvlak (28m) kan pas worden benut vanaf 33 meter van de perceelsgrens. De berekeningen van dit mogelijk ontwerp zijn weergegeven in tabel 3 en 4 op de volgende pagina.



Figuur 20 Potentieel ontwerp voor gelijkblijvende bezonning op de maatmomenten