

Overlegreacties	Beantwoording gemeente	Gevolgen voor het plan
1. Provincie Zeeland		
<p>A. In de vooroverlegreactie wordt geconstateerd dat nog gerefereerd wordt aan het inmiddels verouderde Omgevingsplan 2012-2018 en de omgevingsverordening 2012-2018. Gevraagd wordt om de tekst hierop aan te passen.</p> <p>B. Gevraagd wordt de tekst in de paragraaf 'Archeologie' te verduidelijken.</p>	<p>A. Tijdens de periode van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan zijn het Omgevingsplan 2018 en de Omgevingsverordening 2018 in werking getreden.</p> <p>B. Redactionele reactie ten aanzien van het aspect 'Archeologie'.</p>	<p>A. In paragraaf 3.3 van de toelichting zal aan het geldende Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevings-verordening Zeeland 2018 worden getoetst.</p> <p>B. De paragraaf 'Archeologie' in de toelichting wordt aangepast.</p>
2. ProRail, Postbus 2038, 3500GA Utrecht		
<p>A. ProRail adviseert in haar vooroverlegreactie om een indicatief onderzoek te doen naar de te verwachten trillingsniveaus en adviseert om de conclusies uit het onderzoek op te nemen in een paragraaf 'Trillingen' in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en indien nodig door te laten werken in de planregels.</p>	<p>A. Hoewel er geen wettelijke normen zijn voor trillinghinder, dient het aspect trillingen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten te worden afgewogen. Daarom is een indicatief onderzoek naar trillingen als gevolg van de bouw en trillingen van het spoor op de nieuwe bebouwing uitgevoerd door Arcadis. De resultaten van het onderzoek zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en indien nodig in het definitieve bouwkundige ontwerp.</p>	<p>A. In hoofdstuk 4 van de toelichting (Sectorale aspecten) zal een paragraaf 'Trillingen' worden opgenomen. In deze paragraaf worden de conclusies van het uitgevoerde trillingonderzoek opgenomen. In de regels wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat het gebouw trillingvrij moet zijn.</p>

Inspraakreacties	Beantwoording gemeente	Gevolgen voor het plan
1. Inspreker 1: Vereniging van huiseigenaren “De Segeerders”, p/a Segeerssingel 21, 4337LE Middelburg		
<p>A. Door de v.v.e. wordt opgemerkt dat sinds de bouw van hun woningen veel groen in de directe omgeving is verdwenen, terwijl in het project ‘Vitale Revolutie Dauwendaele’ de nadruk wordt gelegd op het belang van een groene leefomgeving op het welbevinden van de burger.</p> <p>B. In de vooroverlegreactie wordt geconstateerd dat de op de verbeelding aangegeven bouwhoogten niet overeenkomen met de bouwhoogten zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens wordt aangegeven dat het totale bouwvolume van de drie gebouwen groter is dan in het plan uit 2008/2009.</p> <p>C. Met betrekking tot de bouwhoogte wordt aangegeven dat, vanwege het hoogteverschil tussen het maaiveld ter plaatse van de woningen aan de Segeerssingel en de Kanaalweg, de bouwhoogte van de beoogde gebouwen als 2 meter hoger wordt ervaren dan op de verbeelding is weergegeven.</p>	<p>A. De eerdere aanwezige en in onbruik geraakte bebouwing is gesloopt en de huidige situatie is slechts een tijdelijke invulling. Daarbij wordt opgemerkt dat het plangebied geen deel uit maakt van Dauwendaele.</p> <p>B. De bouwhoogten op de verbeelding en in hoofdstuk 2 van de toelichting zullen met elkaar in overeenstemming worden gebracht. Het gezamenlijke bouwvolume neemt toe maar sluit in grote mate aan bij de maatvoering zoals in het bestemmingsplan ‘Binnenstad’ uit 2015.</p> <p>C. Onderkend wordt dat de woningen aan de Segeerssingel lager liggen dan het peil ter plaatse van de beoogde nieuwe studentenwoningen. Door de afstand (circa 60 meter tot de dichtst bij gelegen woningen aan de Segeerssingel), de dijk en beplanting tussen de woningen en de nieuwbouw, wordt nieuwe bebouwing aanvaardbaar geacht. Daarnaast waren dergelijke bouwmassa’s al planologisch mogelijk.</p>	<p>A. Geen aanpassing.</p> <p>B. De bouwhoogten op de verbeelding en in de toelichting worden met elkaar in overeenstemming gebracht. De maximum bouwhoogte van de kopgevel aan de Schroeweg wordt verlaagd naar 27,5 meter.</p> <p>C. Geen aanpassing.</p>

<p>D. In de vooroverlegreactie wordt aangegeven dat in de genoemde studentenaantallen een onderscheid ontbreekt tussen voltijd- en deeltijdstudenten. Ook ontbreekt een prognose voor de middellange termijn. Insprekers vragen zich af wat de gevolgen van de verwachte afname van studentenaantallen zijn voor de toekomst van het Zeeuwse hoger onderwijs.</p>	<p>D. Het aantal studenten dat geschikte huisvesting zoekt in Middelburg wordt van belang geacht. Onderscheid tussen deeltijd- en voltijdstudenten is hierbij niet van belang. In artikel 1 van de regels (Begrippen) is beschreven dat een student als volgt wordt gedefinieerd:</p> <p><b>Student</b>  een persoon die ingeschreven is bij een voltijdstudie aan een MBO- of HBO-opleiding, academie of universiteit.</p> <p>Deze begripsbepaling zal worden aangepast zodat ook studenten die een deeltijdstudie volgen in de regio, in aanmerking komen voor huisvesting aan de Kanaalweg. De aantallen woningzoekenden worden onder tabel 3.1 in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. Met betrekking tot de prognose wordt opgemerkt dat er een verschuiving van herkomst van de studenten plaatsvindt. Weliswaar wordt verwacht dat het aantal Zeeuwse studenten afneemt, de verwachting is wel dat een groeiend aandeel studenten uit het buitenland komt. Van deze groep is 100% woningzoekend in Middelburg. De verwachting is daarom dat het aantal woningzoekende studenten in Middelburg niet zal afnemen. De Roosevelt Academy (RA) zal in samenwerking met Hoogeschool Zeeland (HZ) een 2<sup>e</sup> University College opzetten. Met deze ontwikkeling is de verwachting dat het totaal aantal studenten in Middelburg niet zal afnemen maar zal groeien.</p>	<p>D. Aanpassing van de regels. Het begrip 'student' zal als volgt luiden:</p> <p><b>Student</b>  een persoon die ingeschreven is bij een studie aan een MBO- of HBO-opleiding, academie of universiteit in de regio.</p>
---	---	---

<p>E. Uit het voorontwerpbestemmingsplan wordt opgemaakt dat de beoogde bebouwing uitsluitend voor studentenhuisvesting mag worden gebruikt. Gevraagd wordt of er een gebruiksverbod voor andere vormen van (tijdelijke) bewoning komt, ook als de appartementen onbewoond zijn.</p> <p>F. Aangegeven wordt dat onvoldoende getoetst is of de beoogde locatie aan de Kanaalweg de enige mogelijke locatie is voor studentenhuisvesting. Voorgesteld wordt om leegstaande kantoorruimte in de stad te benutten voor huisvesting van studenten. De HZ streeft naar een campus maar volgens inspreker kan deze ook heel goed worden vormgegeven op verschillende locaties. Ten slotte wordt opgemerkt dat in het voorontwerpbestemmingsplan niet vermeld wordt of met particuliere eigenaren, beleggers en anderen bekeken is of alternatieve locaties beschikbaar zijn.</p> <p>G. Vanwege een tamelijk slecht akoestisch klimaat en een niet te saneren ernstige bodemverontreiniging, vraagt inspreker zich af of de beoogde locatie wel de beste locatie voor studentenhuisvesting is.</p>	<p>E. De beoogde appartementen zullen uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van studenten. Voorgesteld wordt om paragraaf 4.1 van de regels als volgt aan te passen: De voor 'Wonen – Studentenhuisvesting' aangewezen gronden zijn bestemd zijn voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. het wonen <b>door studenten</b>;</li> <li>b. bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, parkeer- en verkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen.</li> </ol> <p>F. Leegstaande kantoorruimte aan bijvoorbeeld de Buitenruststraat wordt niet geschikt geacht voor studentenhuisvesting. Op deze kantorenlocatie zijn alleen commerciële functies aanwezig. Ook de overige in de toelichting benoemde locaties worden niet geschikt geacht voor studentenhuisvesting. Het pand aan de Kousteensedijk deels in gebruik als kantoor, waardoor het concept woon-studieomgeving voor deze locatie niet opgaat. De locatie aan de Anodeweg bevindt zich in op een gezoneerd industrieterrein bevindt en wordt om deze reden niet geschikt bevonden voor bewoning. Planologisch gezien is de locatie aan de Kanaalweg passend voor studentenhuisvesting.</p> <p>G. Er wordt aan de wettelijke geluidsnormen voldaan. Met betrekking tot de aangetoonde bodemverontreiniging wordt gemeld dat de verontreinigde grond grotendeels is gesaneerd.</p>	<p>E. Aanpassing van de regels.</p> <p>F. De locatie aan de Anodeweg wordt als mogelijk alternatieve locatie geschrapt uit paragraaf 3.2 van de toelichting.</p> <p>G. Geen aanpassing.</p>
--	---	---

<p>H. De v.v.e. vraagt zich ook af welk verhogend geluideffect effect ontstaat door weerkaatsing van treingeluid in de richting van de woningen aan de Segeerssingel.</p> <p>I. Opgemerkt wordt dat in het akoestisch onderzoek niet blijkt dat rekening gehouden is met doorgaand treinverkeer 's nachts en 's ochtends vroeg, als de treinen buiten de dienstregeling om worden verplaatst.</p>	<p>Voor het kleine restant van de verontreinigde grond wordt saneren fysiek onmogelijk geacht, dit brengt de constructie van het perron in gevaar. Geconcludeerd wordt dat de grond geschikt is voor de beoogde ontwikkeling mits maatregelen worden getroffen om verspreiding van de nog aanwezige verontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen zullen worden beschreven in een veiligheids- en gezondheidsplan dat bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden ingediend.</p> <p>H. Naar aanleiding van de inspraakreactie is door ingenieursbureau Metz b.v. een aanvullend onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Dit onderzoek geeft inzicht in de gevolgen van de bouw van de drie beoogde bouwblokken voor het weg- en railverkeersgeluid in de richting van de omliggende woningen. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen aan de Segeerssingel de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer en treinverkeer tezamen zal afnemen.</p> <p>I. Overlast van treinen die buiten de dienstregeling om worden verplaatst is geregeld op basis van wetgeving. Deze hoeft niet in het bestemmingsplan worden opgenomen en getoetst. ProRail zal worden verzocht om buiten de dienstregeling zachter te rijden.</p>	<p>H. Geen aanpassing.</p> <p>I. Geen aanpassing.</p>
---	---	---

<p>J. De v.v.e. spreekt haar zorg uit over een groter risico van geluidsoverlast door de studenten. Naast het feit dat de galerijen zich aan de spoorzijde bevinden worden ook de dakterrassen als mogelijk risico op geluidsoverlast genoemd.</p>	<p>J. Studenten hebben geen andere status dan overige bewoners. Op andere locaties in de stad verblijven ook studenten en daar zijn geen meldingen bekend van omwonenden over structurele geluidsoverlast. De galerijen worden gedeeltelijk afgedekt met zonnepanelen en de dakterrassen worden omgeven door een glazen pui. Deze zorgen voor demping van het geluid.</p>	<p>J. Geen aanpassing.</p>
<p>K. Een onderzoek naar de weerkaatsing van het zonlicht op de verticaal geprojecteerde zonnepanelen wordt gemist.</p>	<p>K. De lichtweerkaatsing van zonnepanelen is vergelijkbaar met de lichtweerkaatsing van een glazen pui. In de huidige planologische situatie is dit reeds mogelijk. Daarnaast bedraagt de afstand tot aan een woning van inspreker minimaal 65 meter en ligt er een dijk met opgaande beplanting tussen de woningen aan de Segeerssingel en de nieuwbouw. Op deze afstand wordt dit aspect niet als belemmering beschouwd. Daarom is er geen aanleiding voor nader onderzoek.</p>	<p>K. Geen aanpassing.</p>
<p>L. Inspreker vraagt zich af of de voorgestelde bouwhoogte tot maximaal 9 bouwlagen noodzakelijk is. Zij vindt de voorgestelde bouwmassa, qua hoogte en lengte, niet passend in de omgeving. Doelstelling van de invulling van het stationsgebied 2000 is een betere verbinding tussen binnenstad en Dauwendaele. Het beoogde bouwplan zorgt echter voor een muur van gebouwen. De kopfunctie van het gebouw van Woongoed/Arduin aan de Schroeweg vervalt door de het geplande kolossale gebouw. Gesteld wordt dat de beoogde nieuwbouw een negatieve bijdrage levert aan de</p>	<p>L. In het Beeldkwaliteitsplan voor het stationsgebied west (BKP) uit 2008 wordt beschreven dat in de Kanaalzone sprake is een gevarieerde hoogte van bebouwing tussen 3 en 9 lagen. Tevens is een aantal ontwerpthema's vastgelegd. Zo wordt, in verband met de transparantie, uitgegaan van 3 losstaande gebouwen die samen een ensemble vormen. Het feit dat er open ruimtes tussen de 3 bouwmassa's zijn opgenomen, zorgt voor de genoemde transparantie. Binnen elk gebouw wordt een hoogtesprong opgenomen en</p>	<p>L. Geen aanpassing.</p>

<p>bestaande ruimte en dat het beter zou zijn om het als ontspanningsgebied in te richten.</p>	<p>tenslotte is beschreven dat aan de Schroeweg een kopgebouw wordt gerealiseerd dat uitkijkt over het kanaal. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in de bestemmingslegging in het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het stedenbouwkundig plan voor de studentenhuysvesting bestaat uit 3 losstaande gebouwen waarbij sprake is van een hoogtesprong in elk van deze gebouwen. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het zicht tussen de stad en reizigers niet volledig zal worden geblokkeerd. Aan de Schroeweg is een kopgevel voorzien die boven de andere bouwmassa's van het ensemble uitsteekt. De beoogde bouwmassa's voldoen aan de uitgangspunten uit het BKP en sluiten aan bij de geldende bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan 'Binnenstad'. De bouwmassa van het ontwerp wordt daarmee als passend beschouwd op deze locatie. Bovendien is het ontwerp goedgekeurd door het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK).</p>	
<p>M. Met het verdwijnen van de parkeergelegenheid naast de taxistandplaats aan de Kanaalweg wordt verwacht dat het aantal verkeersbewegingen via de Segeerssingel naar het parkeerterrein ter hoogte van het Parelplein zal toenemen. In verband met de afwaardering van de Kanaalweg naar 30 km/u, zal de doorstroming van het verkeer op de Kanaalweg naar Arnestein/Arnemuiden v.v. nog meer vertragen. De zorg wordt uitgesproken dat de verkeersdruk op de</p>	<p>M. De Kanaalweg zal worden heringericht. De tijdelijke parkeervoorziening voor campers zal verdwijnen, de Kiss &amp; Ride-strook zal worden verlegd. De genoemde afwaardering van de Kanaalweg naar 30 km/u zal niet plaatsvinden. Daarom is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de verkeersdruk op de Segeerssingel, Schroeweg en Kanaalweg substantieel zal wijzigen.</p>	<p>M. Geen aanpassing.</p>

<p>Segeerssingel, Schroeweg en Kanaalweg nog verder zal toenemen.</p>		
<p>2. Inspreker 2: Omwonenden Segeerssingel 3 en 5 Middelburg</p>		
<p>A. Insprekers geven aan dat door de beoogde bebouwing het vrije zicht wordt ontnomen. Tegen de voormalige bouwplannen voor kantoren hebben zij al geageerd en de verwachting is dat met huidige plannen de mogelijke overlast zal toenemen. Met name geluidsoverlast en aantasting van de privacy vanaf de galerijen en de dakterrassen worden gevreesd.</p> <p>B. In tabel 3.1 van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan zijn aantallen van huisvesting-zoekende studenten genoemd. Met betrekking tot het huidige aanbod studentenkamers in Middelburg wordt verwezen naar de 600 kamers op de campuslocaties, die exclusief voor studenten van de Roosevelt Academy toegankelijk zijn. Er zou geen ander aanbod van studentenkamers in Middelburg zijn. Insprekers vragen zich af of de berekeningen in de tabel wel juist zijn en óf er wel extra capaciteit noodzakelijk is. In de huidige situatie is een gebrek aan</p>	<p>A. Opgemerkt wordt dat er geen recht op vrij zicht bestaat. Op basis van het geldende bestemmingsplan is bebouwing op deze locatie reeds mogelijk. Er wordt kennis van genomen dat een omwonende destijds tegen het bestemmingsplan heeft geageerd. Echter heeft dat er toen niet toe geleid dat het bestemmingsplan is aangepast. Met betrekking tot privacy en geluid geldt dat op andere locaties in de stad ook studenten worden gehuisvest en dat daar geen structurele meldingen bekend zijn van omwonenden over geluidsoverlast. De galerijen worden gedeeltelijk afgedekt met zonnepanelen en de dakterrassen worden omgeven door een glazen pui. Deze zorgen voor demping van het geluid.</p> <p>B. Zie reactie onder 1F.</p>	<p>A. Geen aanpassing.</p> <p>B. Geen aanpassing.</p>



<p>huisvestingmogelijkheden in Middelburg geen belemmering voor hun studiekeuze geweest.</p> <p>C. Huisvesting van studenten in leegstaande panden in Middelburg wordt in de toelichting als een niet passend alternatief beschouwd. De ontwikkelaar hecht aan een campus, waarbij wonen en studeren dicht bij elkaar zijn gelegen. Insprekers zijn echter van mening dat de beschikbare leegstaande panden ook op redelijke afstand en goed bereikbaar zijn en vragen zich daarom af waarom deze locaties ongeschikt zouden zijn.</p> <p>D. Insprekers vrezen waardedaling van hun woningen en vragen daarom om een betere afweging van de locatie.</p> <p>E. Ten slotte vragen zij om het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen of in het plan tegemoet te komen aan de ingediende inspraakreacties en het plan aan te passen.</p>	<p>C. Zie reactie onder 1F,</p> <p>D. In de huidige planologische situatie van het plangebied is de realisatie van 3 kantoorgebouwen, deels met wonen, mogelijk. Als gevolg van de voorgenomen wijziging naar studentenhuysvesting wordt geen waardedaling van de woningen van insprekers van meer dan 5% verwacht. Er is daarmee sprake van normaal maatschappelijk risico.</p> <p>E. Het ontwerpbestemmingsplan zal, met inachtneming van de hiervoor aangegeven aanpassingen, als ontwerp in procedure worden gebracht.</p>	<p>C. Geen aanpassing.</p> <p>D. Geen aanpassing.</p> <p>E. Geen aanpassing.</p>
<p>3. Inspreker 3: Segeerssingel 1 Middelburg</p>		
<p>A. Inspreker is van mening dat het tijdstip van ter inzagelegging niet geschikt is geweest, in verband met de (kerst)vakantieperiode.</p>	<p>A. Voor het publiceren van een voorontwerpbestemmingsplan bestaat geen wettelijke verplichting. De gemeente heeft zich hieraan ook niet gebonden door middel van een</p>	<p>A. Geen aanpassing.</p>

<p>B. Zicht op het centrum vanuit rijdende trein op het centrum van Middelburg wordt weggenomen, in tegenstelling tot wat in het bestemmingsplan is opgenomen in paragraaf 2.3.</p> <p>C. Enige jaren geleden is een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd waarmee op de betreffende locatie de ontwikkeling van kantoren mogelijk gemaakt is. Inspreker heeft geen bezwaar dat er stedenbouwkundig een hoogteaccent wenselijk is. Echter is hij van mening dat het simpelweg toevoegen van 2 a 3 bouwlagen onmogelijk als een hoogteaccent kan worden beschouwd. Ook vindt hij dat een initiatief waarvan de bulk van de bouwmassa 22 meter hoog is, niet passend is in het karakteristieke centrum van Middelburg en niet aansluit op de omliggende bebouwing.</p> <p>D. Inspreker verwacht dat de achterliggende reden om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling voornamelijk een financiële is.</p>	<p>verordening waarin dit is vastgelegd. Desondanks is besloten om het voorontwerpbestemmingsplan te publiceren en zodoende iedereen gelegenheid te geven een reactie in te dienen. De duur van terinzagelegging bedroeg 6 weken. Ondanks het feit dat in deze periode een aantal feestdagen en mogelijke vakantieweken zaten, wordt verondersteld dat voldoende gelegenheid is geboden om een reactie te geven.</p> <p>B. Zie reactie onder 1L.</p> <p>C. Zie reactie onder 1L.</p> <p>D. Het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' maakt kantoorbebouwing op de betreffende locatie mogelijk. Nu inmiddels is gebleken dat er structureel geen vraag is naar grotere</p>	<p>B. Geen aanpassing.</p> <p>C. Geen aanpassing.</p> <p>D. Geen aanpassing.</p>
---	--	--

<p>E. Inspreker verwacht dat de geluidbelasting op omliggende bebouwing teveel wordt verhoogd. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet aangetoond dat het (weerkaatsende) geluid van passerende treinen voldoende gedempt wordt.</p> <p>F. Inspreker vraagt zich af waarom er geen watercompensatie in het bestemmingsplan is opgenomen in verband met de toename van verhard oppervlak. Wordt wel aan de waterbergingsopgave voldaan en of eventuele afkoping van deze opgave door de gemeente wel gewenst?</p>	<p>oppervlakten kantoorruimte, en er wel vraag is naar nieuwe studentenhuisvesting, is dit een goede mogelijke invulling voor deze locatie. Zowel ruimtelijk als financieel is een invulling van deze locatie gewenst.</p> <p>E. Zie reactie onder 1H.</p> <p>F. Compenserende maatregelen in verband met de toename van de hoeveelheid verharding zijn niet noodzakelijk in verband met de directe afwatering van oppervlaktewater op het kanaal. Het terrein is nu al deels verhard en kan op basis van het geldende bestemmingsplan al volledig verhard worden.</p>	<p>E. Geen aanpassing.</p> <p>F. Geen aanpassing.</p>
---	--	---