

## Notitie beantwoording zienswijzen

- Ten behoeve van
- het bestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Kanaalweg';
  - besluit hogere grenswaarden;
  - de omgevingsvergunning voor de bouw van 119 studentenwoningen.

behorende bij raadsbesluit van 10 oktober 2019

## Inhoud

1. Inleiding.....p. 2
2. Beantwoording zienswijzen.....p. 4
3. Conclusie.....p.8

## 1. Inleiding

De HZ University of Applied Sciences verzorgt vanaf het schooljaar 2018-2019 aan het Groene Woud in Middelburg diverse opleidingen. Met de komst van deze extra studenten in Middelburg bestaat de noodzaak tot het realiseren van huisvesting voor deze studenten. Hiervoor wil de gemeente Middelburg meewerken aan het plan van Woningcorporatie Woongood om langs de Kanaalweg in Middelburg drie woontorens te bouwen voor studentenhuusvesting.

Het plangebied ligt ten zuiden van het Kanaal door Walcheren en ten westen van het station Middelburg. De locatie ligt ingeklemd tussen de Kanaalweg, de Schroeweg, het station en de spoorlijn Middelburg - Vlissingen. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Kanaalweg richting de A58, via de Schroeweg, Poelendaelesingel en de Nieuwe Vlissingeweg richting Vlissingen. Het openbaar vervoer dat vertrekt vanaf het naastgelegen station is een belangrijke vervoersmethode voor de toekomstige gebruikers van het beoogde studentencomplex.

Het plangebied bestaat grotendeels uit braakliggende gronden. Het oostelijk deel is, op moment van opstellen van voorliggend bestemmingsplan, in gebruik als tijdelijk betaalde parkeerplaats. De noordelijke rand van het plangebied is in gebruik als tijdelijke camperstandplaats.

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad', daarom is de bestemmingsplanprocedure opgestart.

In het kader van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening ( Wro) heeft van 6 juni 2019 gedurende een termijn van zes weken ( tot en met 17 juli 2019) gelijktijdig ter inzage gelegen:

- het ontwerp bestemmingsplan 'Studentenhuusvesting Kanaalweg' met de daarop betrekking hebbende stukken;
- het ontwerpbesluit hogere grenswaarden;
- de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 119 studentenwoningen.

Vanwege de toepassing van de coördinatieregeling zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wro is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.31, lid 3, onder d Wro gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder de mogelijkheid geboden zienswijzen naar voren te brengen. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ontvangen, waarvan 2 een soortgelijke inhoud bevatten. Op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn geen zienswijzen ontvangen.

In een eerder stadium van de procedure is door de provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen een vooroverlegreactie ingediend. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben zij geen zienswijzen ingediend.

### Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

### Indeling van deze nota

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van dit zienswijzer rapport samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Tenslotte staat in hoofdstuk 3 de conclusie, het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening kan worden gehouden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

## 2. Beantwoording zienswijzen

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats	Datum ontvangst
1	Stichting Achmea Rechtsbijstand namens 2 bewoners aan de Segeerssingel	Postbus 4116	7320 AC	Apeldoorn	12 juli 2019
2	Stichting Achmea Rechtsbijstand namens 1 bewoner aan de Segeerssingel	Postbus 4116	7320 AC	Apeldoorn	16 juli 2019
3	Vereniging van huiseigenaren "de Segeerders"	p/a Segeerssingel 21	4337 LE	Middelburg	18 juli 2019 (postdatum 16 juli 2019)

**Reclamanten 1 en 2: Stichting Achmea Rechtsbijstand namens 3 bewoners aan de Segeerssingel. De inhoud van deze zienswijzen is identiek. De zienswijzen worden hierdoor samen beantwoord.**

- a. Reclamanten geven aan dat hun zicht wordt ontnomen door de woontorens. De situatie zal volgens hen verslechteren t.o.v de eerste plannen met kantoorgebouwen, omdat woningen een 24-uurslocatie betreffen.

**Beantwoording**

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Binnenstad" is bebouwing op deze locatie reeds mogelijk. De bouwmassa van het ontwerp wordt daarmee als passend beschouwd op deze locatie. Er bestaat geen recht op vrij zicht. Met opzet is hier gekozen voor een reeks losstaande gebouwen en niet voor een aaneengesloten bebouwingwand.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassing

- b. Reclamanten vrezen voor geluidsoverlast. Ze geven aan dat de geluidswerende maatregelen niet zijn onderzocht en betwijfelen of deze voldoende geluid zullen dempen. Bovendien blijkt volgens reclamanten uit de Memo akoestisch effect dat er meer geluidsbelasting van het wegverkeer aanwezig is dan van het spoorverkeer. Ondanks de verzoeken van de reclamanten, is niet gekeken naar de treinen die in de late uren gerangeerd worden. Er is niet ingegaan op de piekwaarden.

**Beantwoording**

Naar aanleiding van de inspraakreactie is door Ingenieursbureau Metz b.v. een aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd. In het rapport Metz wordt de geluidsbelastingen Lden uitgedrukt in Lden (Lday-evening-night). Dit geeft de gemiddelde geluidsbelasting over een etmaal weer. Dit is dus inclusief de 's nachts rangerende treinen. Bij de berekening van de Lden wordt de nachtelijke geluidsbelasting veel zwaarder meegeteld, omdat geluid 's nachts veel hinderlijker is dan overdag. In het rapport is aangegeven welke geluidswerende maatregelen moeten genomen om de geluidsoverlast van de omgeving voor de studenten te beperken (aanbrengen glazen pui). Deze maatregel werkt ook andersom naar de omgeving toe.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassingen

- c. Volgens reclamanten wordt hun privacy aangetast door het plan.

**Beantwoording**

Niet onderkend wordt dat de privacy aangetast zal worden door het plan. Hiervoor worden maatregelen genomen, de galerijen worden namelijk gedeeltelijk afgedekt met zonnepanelen en de dakterrassen worden omgeven door een glazen pui op te minste 1,5 meter van de dakrand.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassing

- d. Reclamanten zijn van mening dat er geen noodzaak is voor het oprichten van nieuwbouw voor studentenhuisvesting. In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking is de motivering te marginaal onderbouwd en nauwelijks gestaafd met onderzoek. Hiervoor wordt artikel 8.6 van het Omgevingsplan provincie Zeeland 2018 aangehaald. Volgens reclamanten moet onderbouwd worden of er uit regionaal woningbouwbeleid behoefte is.

**Beantwoording**

De ontwikkeling hoeft niet regionaal afgestemd te worden, aangezien studentenhuisvesting geen onderdeel is van de woningbouwafspraken. Het Omgevingsplan bevat geen relevant ruimtelijk beleid voor de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 3.2 van de toelichting is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de eisen gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief voldoet aan het beleid geformuleerd in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassing

- e. Reclamanten vragen zich af waarom andere locaties, die wel beschikbaar zijn, ongeschikt zouden zijn.

**Beantwoording**

Vanwege de omvang van het voorgenomen initiatief, is het aanbod leegstaande kantoorgebouwen geanalyseerd. Alle panden zijn deels nog in gebruik als kantoorgebouw, of liggen op dusdanige afstand dat het concept woon- studieomgeving niet opgaat. Gelet op de omgeving van een pand, is niet iedere locatie geschikt voor studentenhuisvesting. Andere (dichtbevolkte, binnenstedelijke) locaties zijn niet geschikt voor het huisvesten van 238 studenten en voldoen ook niet aan de gestelde parkeernorm.

Daarom is gekozen voor de locatie aan de Kanaalweg. Bij deze keuze is het belang van de nabijheid van het openbaar vervoer ( bus-en treinstation) ook meegewogen. Deze locatie maakt al, planologisch gezien, kantoorbebouwing en wonen mogelijk. Een soortgelijke massa komt terug en de functie wordt gewijzigd. In planologische zin blijven de bouwmogelijkheden gelijk ten opzichte van de bestaande situatie.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassingen

- f. Reclamanten vrezen voor waardedaling van hun woning na realisering van hun bouwplan.

**Beantwoording**

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 studentenhuisvesting wordt voor de woningen van reclamanten geen aanzienlijke waardedaling verwacht. Er is daarmee sprake van een normaal maatschappelijk risico. Indien reclamanten menen recht te hebben op planschade, dan kan, op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, hierop een beroep op worden gedaan.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassing

***Reclamanten 3: Vereniging van huiseigenaren “ De Segeerders”***

- g. Reclamanten geven aan dat het groen plaats moet maken voor stenen. Reclamanten geven aan dat er geen randvoorwaarden op niveau van vergroening/verduurzaming worden gegeven. Reclamanten wijzen op het hoogteverschil tussen het maaiveld van de woningen aan de Segeerssingel en het maaiveld van de Kanaalweg. Zij geven aan dat de bouwhoogte van de beoogde gebouwen als 2 meter hoger worden ervaren dan op de verbeelding is weergegeven.

**Beantwoording**

Op basis van het geldende bestemmingsplan is bebouwing op deze locatie reeds mogelijk. In het geldende bestemmingsplan ‘Binnenstad’ is kantoorbebouwing en wonen mogelijk gemaakt. In onderhavig plan komen de 3 bouwblokken terug en wijzigt de functie.

Onderkend wordt dat er een hoogteverschil is tussen het maaiveld van de woningen aan de Segeerssingel en het maaiveld van de Kanaalweg. Door de afstand ( circa 60 meter tot de dichtsbijgelegen woningen aan de Segeerssingel), de dijk en de beplanting tussen de woningen en de nieuwbouw, wordt nieuwe bebouwing aanvaardbaar geacht.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassingen

- h. Reclamanten vinden dat er onvoldoende getoetst wordt of de voorgestelde locatie de beste en enige locatie is.

**Beantwoording**

Zie antwoord onder ad e

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassingen

- i. Volgens reclamanten ontbreekt het onderscheid tussen vol- en deeltijdstudenten voor de berekening van het aantal benodigde studentenkamers. Reclamanten vinden dat de prognose voor de middellange termijn ontbreekt.

**Beantwoording**

Van belang is het aantal studenten dat geschikte huisvesting zoekt in Middelburg.

Onderscheid tussen deeltijd- en voltijdstudenten is hierbij niet van belang. Naar aanleiding van dezelfde inspraakreactie is in het ontwerpbestemmingsplan het begrip student als volgt aangepast: *student = een persoon die is ingeschreven bij een studie aan een MBO- of HBO opleiding, academie of universiteit in de regio.*

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassingen

- j. Reclamanten vragen of er gegarandeerd kan worden of er een andere vorm van bewoning (arbeidsmigranten, asielzoekers) zal toegelaten worden.

**Beantwoording**

Naar aanleiding van de inspraakreactie is in paragraaf 4.1 van het ontwerpbestemmingsplan de regels als volgt aangepast :

*De voor 'Wonen-Studentenhuisvesting aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

*a. Het wonen door studenten*

*b. Bij de bestemming behorende erven, tuinen, groen-, parkeer- en verkeersvoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen.*

Andere bewoners dan studenten zijn op basis van het (ontwerp)bestemmingsplan niet toegestaan.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassingen

- k. Reclamanten geven alternatieve locaties aan (overheidsgebouwen, gebouw Delta NV, gebouw politie) en vragen waarom deze locaties niet geschikt zijn voor studentenhuisvesting.

**Beantwoording**

Zie antwoord onder e.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassingen

- l. Reclamanten vinden dat er onvoldoende is uitgezocht welke geluidseffecten er zullen zijn door de aan de Segeerssingel wonende bewoners. Welk verhogend effect heeft het weerkaatsend treingeluid op de woningen aan de Segeerssingel? Volgens de bewoners blijkt niet uit het akoestisch rapport dat er rekening is gehouden met doorgaand treinverkeer ( buiten de dienstregeling van de NS).

**Beantwoording**

Zie antwoord onder ad b.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassingen

- m. Tevens vrezen reclamanten voor geluidsoverlast van de dakterrassen.

**Beantwoording**

De dakterrassen worden omgeven door een glazen pui. Deze zal zorgen voor demping van het geluid.

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassingen

- n. Reclamanten zijn van mening dat de bouwmassa niet passend is in de maat van de kanaal-omgeving. Doelstelling van de invulling van stationsgebied is een betere verbinding tussen binnenstad en Dauwendaele. Het beoogde bouwplan zorgt echter voor een muur van gebouwen. Reclamanten vinden het gebouw A te kolossaal en zien eerder een open gebied als ontspanningsgebied met stoelen en banken. De kopfunctie van het gebouw Woongoed/Arduin aan de Schroeweg vervalft door het geplande kolossale gebouw.

**Beantwoording**

In het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor het stationsgebied west uit 2008 is sprake van een gevarieerde hoogte van bebouwing tussen 3 en 9 lagen in de Kanaalzone. 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 genomen. Tenslotte is beschreven dat aan de Schroeweg een kopgebouw wordt gerealiseerd, dat uitkijkt over het kanaal. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Binnenstad'. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Studentenhuisvesting Kanaalweg' 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 bouwmassa's voldoen aan de uitgangspunten uit het BKP en sluiten aan bij de geldende bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Het ontwerp van de 3 gebouwen wordt daarmee als passend beschouwd op deze locatie. Bovendien is het ontwerp ook goedgekeurd door het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit ( WARK).

**Aanpassing van het bestemmingsplan:**

Geen aanpassingen

### **3. Conclusie**

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan Studentenhuisvesting Kanaalweg aan te passen.

Ze geven geen aanleiding om aan te nemen dat het bestemmingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld, omdat sprake zou zijn van strijd met de goede ruimtelijke ordening.