

ZEP Vrijetijdspark te Middelburg

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport

5 oktober 2006 / rapportnummer 1612-100



commissie voor de milieueffectrapportage

Gemeenteraad Middelburg
Postbus 9000
4330 LA MIDDELBURG

uw kenmerk
2006/8800

uw brief
22 juni 2006

ons kenmerk
1612-101/Bs/eh

onderwerp
Toetsingsadvies over het MERZEP Vrije-
tijdspark te Middelburg

doorkiesnummer
(030) 234 76 13

Utrecht,
5 oktober 2006

Geachte raad,

Met bovengenoemde brief stelde u de Commissie voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) in de gelegenheid een toetsingsadvies uit te brengen over een milieueffectrapport (MER) ten behoeve van de besluitvorming over ZEP Vrijetijdspark te Middelburg. Overeenkomstig artikel 7.26 van de Wet milieubeheer (Wm) bied ik u hierbij het advies van de Commissie aan.

De Commissie hoopt met haar advies een constructieve bijdrage te leveren aan de besluitvorming. Zij zal graag vernemen hoe u gebruik maakt van haar aanbevelingen. Dit houdt in dat de Commissie graag het (ontwerp)besluit en de evaluatiedocumenten krijgt toegestuurd.

Hoogachtend,

prof.dr.ir. F.M. Maas
Voorzitter van de werkgroep m.e.r.
ZEP Vrijetijdspark Middelburg

Postadres Postbus 2345
3500 GH UTRECHT
Bezoekadres Arthur van Schendelstraat 800
Utrecht

telefoon (030) 234 76 66
telefax (030) 233 12 95
e-mail mer@eia.nl
website www.commissiemer.nl

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport ZEP Vrijetijdspark te Middelburg

Advies op grond van artikel 7.26 van de Wet milieubeheer over het milieueffectrapport over ZEP Vrijetijdspark te Middelburg,

uitgebracht aan de gemeente Middelburg door de Commissie voor de milieueffectrapportage; namens deze

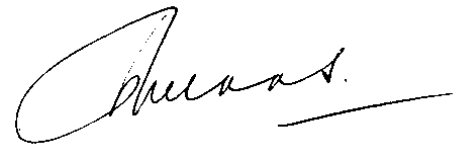
de werkgroep m.e.r.
ZEP Vrijetijdspark te Middelburg,

de secretaris

de voorzitter



dr.ir. J.E. Brons



prof.dr.ir. F.M. Maas

Utrecht, 5 oktober 2006

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	1
2. OORDEEL OVER HET MER EN DE AANVULLING.....	2
2.1 Algemeen	2
2.2 Toelichting op het oordeel.....	2
2.2.1 Beschrijving van activiteiten, bezoekersaantallen en verkeersstromen.....	2
2.2.2 Referentiesituatie.....	3
2.2.3 Inpassing in het landschap.....	3
2.2.4 Watertoets.....	3
2.2.5 Samenvatting.....	4
2.2.6 Overige aanpassingen	4

BIJLAGEN

1. Brief van het bevoegd gezag d.d. 19 juni 2006 waarin de Commissie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen
2. Kennisgeving in Staatscourant 113 d.d. 14 juni 2006
3. Projectgegevens
4. Lijst van inspraakreacties en adviezen

1. INLEIDING

TCN Property Projects en RECC ontwikkelen in samenwerking met de gemeente Middelburg het vrijetijdspark ZEP in het gebied Mortiere.¹ Het vrijetijdspark bestaat uit in totaal ca 24.000 m² aan attracties op het gebied van entertainment, ontspanning, recreatie, detailhandel en business. Belangrijke attracties zijn een Music Hall, Voetbal Totaal. Miniatuur Walcheren, Leisure en een vestiging van het ROC. Voor het realiseren van het ZEP is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Omdat het hier gaat om een toeristisch-recreatieve voorziening waarbij meer dan 500.000 bezoekers per jaar worden verwacht wordt er een milieueffectrapportage (m.e.r.) uitgevoerd.

Bij brief van 19 juni 2006² heeft de Gemeente Middelburg de Commissie voor de milieueffectrapportage in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over het opgestelde milieueffectrapport (MER). Het MER is op 16 juni 2006 ter inzage gelegd.³

Het advies is opgesteld door een werkgroep van de Commissie voor de m.e.r.⁴ De werkgroep treedt op namens de Commissie voor de m.e.r. en wordt verder in dit advies 'de Commissie' genoemd.

De Commissie heeft kennis genomen van de inspraakreacties en adviezen die zij van het bevoegd gezag heeft ontvangen.⁵

Op grond van de Wet milieubeheer toetst de Commissie:

- aan de richtlijnen van het MER, zoals vastgesteld op 14 februari 2006;
- op eventuele onjuistheden;
- aan de wettelijke regels voor de inhoud van een MER.

Tijdens de toetsing inventariseert de Commissie of er tekortkomingen zijn in het voldoen aan de wettelijke vereisten en aan de richtlijnen en gaat na welke onderdelen van het MER in aanmerking komen voor een positieve vermelding. Vervolgens beoordeelt de Commissie de ernst van de tekortkomingen. Daarbij staat de vraag centraal of de benodigde informatie aanwezig is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven bij het besluit over de vergunningverlening. Is dat naar haar mening niet het geval dan betreft het een essentiële tekortkoming. De Commissie zal dan adviseren tot een aanvulling. Overige tekortkomingen worden in het toetsingsadvies opgenomen, voor zover ze kunnen worden verwerkt tot duidelijke aanbevelingen voor het bevoegde gezag. Deze werkwijze impliceert dat de Commissie zich in het advies tot hoofdzaken beperkt en niet ingaat op onjuistheden of onvolkomenheden van ondergeschikt belang.

De Commissie heeft bij toetsing van het MER aan de vastgestelde richtlijnen en de wettelijke inhoudseisen essentiële tekortkomingen geconstateerd. Om die reden heeft de initiatiefnemer aanvullende informatie aan de Commissie

¹ ZEP = Zeeuws Evenementen Park.

² Zie bijlage 1.

³ Zie bijlage 2.

⁴ Zie bijlage 3 voor de samenstelling van de werkgroep.

⁵ Zie bijlage 4.

verstrekt (d.d. 25 september 2006). Deze aanvulling is bij de beoordeling betrokken.

De Commissie beveelt aan om de aanvullende informatie zo spoedig mogelijk openbaar te maken in het kader van de behandeling van het bestemmingsplan, doch uiterlijk bij het besluit over de bestemmingswijziging.

2. OORDEEL OVER HET MER EN DE AANVULLING

2.1 Algemeen

De Commissie is van oordeel dat in het MER en de aanvulling de essentiële informatie aanwezig is om het milieubelang een volwaardige plaats te kunnen geven in de besluitvorming.

Bij toetsing van het MER constateerde de Commissie in het MER de volgende essentiële tekortkomingen:

- onvoldoende informatie over de aard van de voorgenomen activiteiten en de te verwachte bezoekersaantallen en verkeersstromen;
- onduidelijkheid over de referentiesituatie waarmee het initiatief en de alternatieven vergeleken worden;
- het ontbreken van informatie over de inpassing van het ZEP in het landschap;
- onvoldoende gegevens om de Watertoets te kunnen uitvoeren.

Daarnaast ontbreekt in de samenvatting informatie over de locatie, de aard van de verschillende activiteiten, de bezoekersaantallen en de referentiesituatie. De aanvulling op het MER voorziet in de benodigde informatie.

2.2 Toelichting op het oordeel

2.2.1 Beschrijving van activiteiten, bezoekersaantallen en verkeersstromen

Het MER geeft vrijwel geen informatie over de aard van de activiteiten en de inrichting van het vrijetijdspark. De aannames over de te verwachten bezoekersstromen zijn niet onderbouwd in het MER. Het MER berekent de omvang van het verkeer op basis van de verwachte jaarlijkse bezoekersstromen. Deze bezoekersstromen worden in bijlage 1 van het MER bepaald op basis van exploitatiedoelstellingen. Het aandeel bezoekers per week is gesteld op 2% van de jaarlijkse bezoekersstroom. Er wordt aangenomen dat gemiddeld 15% van de wekelijks bezoekersstroom op vrijdag komt en 22% op zaterdag. De Commissie vindt deze analyse onvoldoende omdat het onduidelijk is of een mogelijke concentratie van bezoekersaantallen gevolgen kan hebben voor de verkeerssituatie en de toereikendheid van de parkeercapaciteit. Eveneens is onduidelijk of er geluidsbelasting wordt veroorzaakt door reguliere activiteiten en eventuele evenementen.

Daarop heeft de initiatiefnemer aanvullende informatie verstrekt over:

- het actuele programma van activiteiten;
- een nadere toelichting op de informatie die gebruikt is om de prognose van bezoekersaantallen en verkeersstromen te bepalen;

- de factoren die de spreiding van de bezoekerstromen gedurende het jaar bepalen;
- de maatregelen en omstandigheden die geluidshinder vanuit de Music Hall voorkomen.

De aanvulling op het MER geeft voldoende informatie over de inrichting van het terrein en de aard van de activiteiten. Met deze informatie worden de bezoekersaantallen, de verkeersstromen en de spreiding daarvan over het jaar onderbouwd. Tevens wordt aangegeven met welke maatregelen geluidshinder vanuit de Music Hall wordt voorkomen.

2.2.2 Referentiesituatie

De referentiesituatie beschreven in het MER bestaat onder andere uit de aanleg van een bedrijventerrein van 4,2 hectare (bestemmingsplan 2003). Het MER geeft echter geen informatie over de inrichting van het geplande bedrijventerrein. Zonder deze informatie is het niet mogelijk om de verschillen tussen de alternatieven en de referentiesituatie wat betreft effecten op bodem, natuur en landschap in de besluitvorming mee te nemen

De aanvulling geeft een voldoende gedetailleerde beschrijving van de inrichting van het bedrijventerrein. Hierbij wordt aandacht gegeven aan zowel de inrichting van het terrein als de aard van de toegestane bedrijven. Daarmee is voldoende informatie beschikbaar voor de alternatievenvergelijking.

2.2.3 Inpassing in het landschap

Het MER en het bijbehorende bestemmingsplan werken niet uit hoe het vrijetijdspark past in de omgeving en geven daarom onvoldoende inzicht in landschapseffecten. De initiatiefnemer heeft daarop in de aanvulling kaarten en illustraties opgenomen die een goed beeld geven van de verkeerssituatie, de terreinoppervlakten voor het ZEP en voor het bedrijventerrein en de inpassing in het landschap.

De aanvulling op het MER geeft een goed beeld van de inrichting van het vrijetijdspark en van de verkeerssituatie. Tevens wordt hierbij voldoende aandacht gegeven aan de inpassing in het landschap en aan de functies die om het terrein van het vrijetijdspark plaats vinden (de golfbaan en de bedrijventerreinen).

2.2.4 Watertoets

De informatie in het MER is te weinig gekwantificeerd om te kunnen dienen als basis voor een beoordeling in het kader van de Watertoets. Hiervoor is aanvullende informatie ontvangen over berekeningen van de frequentie en de effecten van het optreden van piekafvoeren en de daarvoor benodigde bergingscapaciteit. Ook zijn de resultaten van het overleg tussen de initiatiefnemer en het Waterschap (16 febr. 2006) in de aanvulling opgenomen.

Uit de aanvulling blijkt dat in het huidige oppervlaktewatersysteem een peilstijging van maximaal 15 cm mogelijk is. Deze peilstijging geeft voldoende bergingscapaciteit om een groot deel van het regenwater bij piekafvoer te kunnen opvangen. Bij hogere afvoeren vindt overstort naar de Mannezeesche Watergang plaats. Voor de onderbouwing van deze analyse verwijst de aanvulling naar het rapport Retentiecapaciteit Mortiere van Arcadis.

2.2.5 Samenvatting

De samenvatting van het MER bevat geen informatie over de locatie, de aard van de verschillende activiteiten, de bezoekersaantallen en de referentiesituatie. Het is daarmee niet zelfstandig leesbaar, hetgeen voor een samenvatting een belangrijk gebrek is.

De aanvulling bevat een samenvatting die de inhoud van het MER en de aanvulling adequaat weergeeft.

2.2.6 Overige aanpassingen

Het MER dat de Commissie heeft ontvangen, en dat voor inspraak ter inzage is gelegd, bevat enkele fouten en hiaten in de beschrijving en de vergelijking van effecten. In de aanvulling staan de noodzakelijke aanpassingen van de beschrijving van de effecten op het groene milieu en op archeologische waarden. Ook is de tabel met het overzicht en de vergelijking van de milieueffecten van de alternatieven gecorrigeerd.

BIJLAGEN

bij het toetsingsadvies over het milieueffectrapport
ZEP Vrijetijdspark te Middelburg

(bijlagen 1 t/m 4)

BIJLAGE 1

Brief van het bevoegd gezag d.d. 22 juni 2006 waarin de Commissie in de gelegenheid wordt gesteld om advies uit te brengen

Gemeente Middelburg
Afdeling Ruimtelijk Beleid
Kanaalweg 3
Postbus 6000
4330 LA Middelburg
Tel (0118) 67 50 00
Fax (0118) 62 37 17
info@middelburg.nl
www.middelburg.nl

	Commissie voor de milieu-effectrapportage
ingekomen :	27 JUNI 2006
nummer	
dossier	1612-54
kopie naar :	Dr JF



Commissie voor de milieueffectrapportage
Postbus 2345
3500 GH UTRECHT

uw kenmerk	uw brief van	ons kenmerk 2006/8800	bijlage(n) diverse
contactpersoon P.J.A. Korstanje	doorkiesnummer (0118) 67 52 25	datum 22 juni 2006	datum verzending 26 JUNI 2006

onderwerp
Advies MER (en voorontwerpbestemmingsplan) 'ZEP Vrijetijdspark'

Geachte leden van de commissie,

Ten gevolge op het gestelde in onze brief van 19 juni 2006, kenmerk 2006/8571, ontvangt u hierbij zeven exemplaren van:

- de milieueffectrapportage (MER) 'ZEP Vrijetijdspark' en de bijbehorende
- toetsing Besluit Luchtkwaliteit 2005;
- het voorontwerpbestemmingsplan 'ZEP Vrijetijdspark' alsmede
- de desbetreffende publicaties.

Genoemd bestemmingsplan betreft de planologisch juridische onderbouwing van het toekomstige vrijetijdspark Zeeuws Evenementen Podium (ZEP), met daarin ondermeer een muziekhall, Voetbal Totaal, Miniatuur Walcheren, fitness en wellnessvoorzieningen, entertainmentcenter en thematische detailhandel, gerelateerd aan de thema's sport, gezondheid, vakantie en vermaak. De resultaten uit de in nauw overleg met andere partijen eerder opgestelde Economische Effect Rapportage (EER) zijn in het voorontwerp van genoemd bestemmingsplan meegenomen.

Doel van de MER-procedure is om de besluitvormers op een systematische en zorgvuldige wijze te voorzien van objectieve informatie over de milieugevolgen van het toekomstige vrijetijdspark. Daartoe worden de te verwachten milieugevolgen van de aanleg, het gebruik en het beheer van vrijetijdspark ZEP in beeld gebracht. Op deze wijze wordt het milieuaspect volwaardig meegenomen in het besluitvormingsproces.

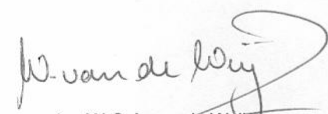
Wij verzoeken u ons met betrekking tot vorenvermelde stukken zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 1 september 2006 van advies te dienen.

blad
2 van 4

onderwerp
Vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan en MER 'ZEP Vrijetijdspark'

Mocht u nadere informatie wensen, dan kunt u voor wat betreft het ontwerpbestemmingsplan contact opnemen met de heren L. Grouaars (0118-675277) of P.J.A. Korstanje (0118-675225) en voor wat betreft de MER met de heer J. Minderhoud (0118-675244).
Uw advies zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Middelburg,
namens hen,



mw. drs. W.G.J. van de Weijer,
directeur van de dienst Ruimte

BIJLAGE 2

Kennisgeving van het milieueffectrapport in Staatscourant nr. 113 d.d. 14 juni 2006



Inspraak milieueffectrapportage (m.e.r.) ten behoeve van 'ZEP Vrijetijdspark'

De gemeente Middelburg wil in samenwerking met TCN property projects en RECC, nabij de in aanbouw zijnde woonwijk 'Mortiere' in Middelburg vrijetijdspark ZEP (Zeeuws Evenementen Podium) realiseren. Het park is bestemd voor evenementen, entertainment en business en zal een omvang krijgen van circa 24.000 m². Op vrijetijdspark ZEP zullen onder andere zullen worden ondergebracht een Music Hall, Voetbal Totaal, Miniatuur Walcheren, Entertainment Center, Spa en Health, karting/overige leisure en wellicht een vestiging het ROC Middelburg.

De verwachting is dat vrijetijdspark ZEP rond de 900.000 bezoekers per jaar gaat trekken en het ROC rond de 2.500 studenten. Op grond van het verwachte aantal bezoekers dient volgens het Besluit milieueffectrapportage uit de Wet milieubeheer een m.e.r. te worden opgesteld voor de realisatie van deze (recreatieve) voorziening. Het algemene doel van de m.e.r.-procedure is om besluitvormers op een systematische en zorgvuldige wijze te voorzien van objectieve informatie over de milieugevolgen van de voorgenomen activiteit. Daartoe worden de te verwachten milieugevolgen van de aanleg, het gebruik en het beheer van vrijetijdspark ZEP in beeld gebracht. Op deze wijze wordt het milieuaspect volwaardig meegenomen in het besluitvormingsproces.

Terinzagelegging

De m.e.r. ligt vanaf vrijdag 16 juni 2006 gedurende 6 weken (t/m 27 juli 2006) voor een ieder ter inzage bij de vakbalie van de dienst Ruimte, Kanaalweg 3. Ook bestaat de mogelijkheid dat een exemplaar van de m.e.r. voor enkele dagen wordt uitgeleend tegen betaling van een borgsom van € 15,-.

Medewerkers van de afdeling ruimtelijk beleid zullen desgevraagd een toelichting geven op- en/of vragen beantwoorden over de genoemde m.e.r. Gedurende genoemde termijn kunnen inspraakreacties schriftelijk naar voren worden gebracht.

Tevens kunnen gedurende voormelde termijn inspraakreacties mondeling naar voren worden gebracht. Hiervoor dient een afspraak te worden gemaakt met de heer P.J.A. Korstanje of ir. H.L. Groutars, telefoon 0118-675225/675277.

*Middelburg, 14 juni 2006.
Burgemeester en wethouders van
Middelburg.*

BIJLAGE 3

Projectgegevens

Initiatiefnemer: TCN Property Projects, RECC en Gemeente Middelburg

Bevoegd gezag: Gemeente Middelburg

Besluit: Wijziging bestemmingsplan

Categorie Gewijzigd Besluit m.e.r. 1994: C 10.1

Activiteit: Aanleg en exploitatie van een vrijetijdscentrum met attracties op het gebied van entertainment, ontspanning, recreatie, detailhandel en business. Belangrijke attracties zijn Music Hall, Voetbal Totaal. Miniatuur Walcheren, en Leisure. Daarnaast komt er een vestiging van het ROC op het terrein.

Procedurele gegevens:

kennisgeving startnotitie: 1 juni 2005

richtlijnenadvies uitgebracht: 12 september 2005

richtlijnen vastgesteld: 14 februari 2006

kennisgeving MER: 14 juni 2006

toetsingsadvies uitgebracht: 5 oktober 2006

Bijzonderheden:

TCN Property Projects en RECC ontwikkelen in samenwerking met de Gemeente Middelburg het Vrijetijdspark ZEP (Zeeuws Evenementen Park) in het gebied Mortiere. Het park heeft een oppervlakte van ca. 24.000m². Voor het realiseren van het ZEP is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Ten behoeve van de besluitvorming voor deze bestemmingswijziging is een milieueffectrapport (MER) opgesteld. In september 2006 is er een aanvulling op het MER uitgebracht.

Bij toetsing van het MER heeft de Commissie met name aandacht gevraagd om voldoende informatie in het MER op te nemen over de voorgenomen activiteiten, de te verwachte bezoekersaantallen en verkeerseffecten en de landschappelijke inpassing van het park in de omgeving.

De Commissie is van oordeel dat in het MER en de aanvulling de essentiële informatie aanwezig is. Het MER en de aanvulling geven voldoende informatie over de inrichting van het terrein en de aard van de activiteiten. Met deze informatie worden de verwachtingen ten aanzien van bezoekersaantallen, verkeerseffecten en geluidsbelasting in voldoende mate onderbouwd. Tevens wordt er voldoende aandacht gegeven aan de inpassing in het landschap.

Samenstelling van de werkgroep:

dr. ir. J. Hoeks

ing. P.M. Peeters

prof. dr .ir. F.M. Maas (voorzitter)

Secretaris van de werkgroep:

dr.ir. J.E. Brons

BIJLAGE 4

Lijst van inspraakreacties en adviezen

nr.	datum	persoon of instantie	plaats	datum van ontvangst Cie. m.e.r.
1.	20060606	A. Polderman	Middelburg	20060808
2.	20060717	D.P. Visser	Middelburg	20060808
3.	20060706	Brandweer Zeeland Stads­gewest Vlissingen-Middelburg	Middelburg	20060808
4.	20060725	Vereniging Ondernemers Middelburg (VOM)	Middelburg	20060808
5.	20060719	Stichting Rechtsbijstand namens A.J.M. de Bont	Tilburg	20060808
6.	20060724	Ondernemers Organisatie Goes (OOG)	Goes	20060808
7.	20060731	Kopersvereniging Woonpark Mortiere	Middelburg	20060808
8.	20060629	NV Nederlandse Gasunie	Waddinxveen	20060808
9.	20060727	L.P.M.J. Wetsteyn	Middelburg	20060817
10.	20060817	Waterschap Zeeuwse eilanden	Middelburg	20060830
11.	20060824	Gemeente Vlissingen	Vlissingen	20060830
12.	20060831	Zeeuwse Milieufederatie	Goes	20060905
13.	20060824	Winkelcentrum Vlissingen	Vlissingen	20060905

Toetsingsadvies over het milieueffectrapport ZEP Vrijetijdspark te Middelburg

TCN Property Projects en RECC ontwikkelen in samenwerking met de Gemeente Middelburg het Vrijetijdspark ZEP (Zeeuws Evenementen Park) in het gebied Mortiere. Het Vrijetijdspark heeft een oppervlakte van ca. 24.000 m² met attracties op het gebied van entertainment, ontspanning, recreatie, detailhandel en business. Belangrijke attracties zijn Music Hall, Voetbal Totaal, Miniatuur Walcheren, en Leisure. Daarnaast komt er een vestiging van het ROC op het terrein van het Vrijetijdspark. Omdat het gaat om een toeristisch-recreatieve voorziening waarbij meer dan 500.000 bezoekers per jaar worden verwacht wordt de procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.) doorlopen.

ISBN-10: 90-421-1866-0

ISBN-13: 978-90-421-1866-9