

Gemeente Middelburg

Bestemmingsplan Beeldentuin – Nieuw en Sint Joosland



Datum: januari 2016
Gemeente Middelburg

Toelichting

Inhoud

| | |
|---|----|
| Hoofdstuk 1 Inleiding..... | 5 |
| Aanleiding bestemmingsplan | 5 |
| 1.2 Uitspraak Raad van State..... | 5 |
| 1.3 Doel bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 Plangebied..... | 6 |
| Hoofdstuk 2 Sectorale aspecten | 7 |
| 2.1 Verkeer en parkeren..... | 7 |
| 2.2 Cultuurhistorie en archeologie | 9 |
| 2.3 Water..... | 9 |
| 2.4 Milieu..... | 10 |
| 2.4.1 Geluid | 10 |
| 2.4.2 Industrielawaai bedrijventerrein Vlissingen-Oost..... | 10 |
| 2.4.3 Bodem | 10 |
| 2.4.4 Leidingen en telecommunicatieverbindingen | 10 |
| 2.4.5 Luchtkwaliteit..... | 10 |
| 2.4.6 Bedrijvigheid | 11 |
| 2.5 Flora en fauna..... | 11 |
| Hoofdstuk 3 Beleidskader | 14 |
| 3.1 Rijksbeleid | 14 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 14 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 14 |
| 3.4 Conclusie..... | 15 |
| Hoofdstuk 4 Projectbeschrijving | 17 |
| 4.1 Beschrijving project..... | 17 |
| 4.2 Bestemmingsplan..... | 17 |
| 4.3 Planbeschrijving | 17 |
| Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid | 19 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid..... | 19 |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 19 |
| Bijlagen..... | 19 |

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

Door de eigenaren en exploitanten van Theater de Wegwijzer aan de Molenweg 25 in Nieuw en Sint Joosland is een aanvraag ingediend voor de realisatie van een beeldentuin. De eigenaren van het theater hebben een aantal percelen landbouwgrond grenzend aan de tuin van het theater aangekocht, met de bedoeling hier een beeldentuin te realiseren. De gemeente Middelburg wenst medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Deze aanvraag past deels niet in het geldende bestemmingsplan, omdat de betreffende gronden nu de bestemming "agrarisch" hebben. De realisatie van een beeldentuin past daar niet binnen. Dit bestemmingsplan is opgesteld met het doel de bestemming van de betreffende gronden te wijzigen, zodat realisatie van de beeldentuin mogelijk wordt.

Het eerste bestemmingsplan Beeldentuin – Nieuw en Sint Joosland is op 26 mei 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Middelburg vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is door omwonenden beroep aangetekend bij de Raad van State.

1.2 Uitspraak Raad van State

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft zich als volgt uitgesproken over het bestemmingsplan Beeldentuin (2014).

- Het plan staat geen ander gebruik van de gronden toe dan als tuin bij de aangrenzende gronden aanwezige hoofdgebouwen, waar eveneens tentoonstellingen van beeldende kunst kunnen worden georganiseerd met als doel om deze te bezichtigen. Evenementen, feesten en het ten gehore brengen van live muziek zijn niet toegestaan. Het standpunt van de gemeenteraad dat de ruimtelijke uitstraling van de beeldentuin beperkt is, komt op de Afdeling niet onaannemelijk over.
- Uit de stukken en het verhandelde ter zitting blijkt echter niet het aantal verwachte bezoekers. Dat de bestaande beeldentuin slechts maximaal 20 bezoekers per dag heeft. Betekent niet dat inzichtelijk is gemaakt hoeveel bezoekers in de nieuwe situatie met de auto worden verwacht. Daarmee is evenmin inzichtelijk of de voorziene ontwikkeling voor een toename van parkeeroverlast zorgt. In de bestaande situatie is al sprake van verkeers- en parkeeroverlast door bezoekers van het theater aan de Molenweg 25. Hierdoor had het bestemmingsplan concreet moeten worden onderbouwd.
- Het betoog van de appellant is geslaagd en de Afdeling vernietigt het besluit.

Conclusie

De ruimtelijke uitstraling van de beeldentuin is beperkt. Echter doordat sprake is van een parkeerprobleem in de huidige situatie, moet bij de nieuwe activiteiten voorkomen dat het parkeerprobleem wordt vergroot. Om dit te onderbouwen dat het parkeerprobleem uit het verleden is opgelost en de beeldentuin alsnog planologisch mogelijk te maken is in het voorliggende bestemmingsplan een parkeeronderzoek uitgevoerd naar het aantal aanwezige en noodzakelijke parkeerplaatsen bij de Roode Leeuw. Daarnaast is beschouwd of dit parkeerterrein toereikend is om te voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de beeldentuin.

1.3 Doel bestemmingsplan

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is om de beeldentuin wederom planologisch mogelijk te maken. Waarbij tegemoet wordt gekomen aan kritische kanttekeningen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend sectie X nummers 2557 (gedeeltelijk) en 3204. In figuur 1 zijn de betreffende percelen weergegeven.



(figuur 1)

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 gaat in op de sectorale aspecten ter onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. Hoofdstuk 3 omvat de toetsing aan het geldende beleid. In hoofdstuk 4 wordt het project beschreven en hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Sectorale aspecten

2.1 Verkeer en parkeren

Theater de Wegwijzer grenst aan een doodlopende weg en heeft op eigen terrein onvoldoende ruimte om de parkeerbehoefte tijdens voorstellingen op te lossen. De Molenweg is een smalle en doodlopende weg, die geen ruimte biedt om de bezoekers te laten parkeren. Daarom zijn afspraken gemaakt over het terrein bij het voormalig (weg)restaurant de Roode Leeuw. In figuur 2 is de projectlocatie met een rode ster aangegeven. Het parkeerterrein met een blauwe cirkel en de wandelroute met oranje. Dit terrein ligt op circa 300 meter afstand van het theater. Bezoekers van het theater worden verzocht op dit terrein te parkeren. Dit is door het gehele dorp met borden aangegeven. Zodat theaterbezoekers en toekomstige bezoekers van de beeldentuin gebruik maken van deze parkeergelegenheid. Daarnaast moet de exploitant actief de bezoekers benaderen zodat ze daadwerkelijk gebruik maken van deze parkeermogelijkheid.

In juni van 2015 heeft naar aanleiding van de eerdere ervaren parkeerproblemen overleg plaatsgevonden met de aanwonenden van de Molenweg. Tijdens dit overleg is gebleken dat er niet langer sprake was van overlast. De bezoekers van Theater de Wegwijzer weten het parkeerterrein bij de Roode Leeuw goed te vinden.

Toelichting benodigde parkeercapaciteit

Voor de beeldentuin zijn de navolgende parkeerplaatsen benodigd. Per dag zal het maximaal aantal bezoekers 50 betreffen. De beeldentuin is geopend op vrijdag, zaterdag en zondag van 13.00 uur t/m 17.00 uur. Doordat de beeldentuin aan een fietsroute ligt, mag verwacht worden dat een deel van de bezoekers met de fiets komt. Deze fietsen kunnen worden geparkeerd op het eigen terrein. Om de effecten van het autobezzoek in beeld te brengen wordt uitgegaan van de worst-case benadering van 50 bezoekers met de auto. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat twee bezoekers met een auto komen. Het gaat dus om totaal 25 auto's per dag. Uitgaande van het verkeersscenario dat 85% gelijktijdig een bezoek brengt aan de beeldentuin en vervolgens parkeert op het parkeerterrein van de Roode Leeuw, dan zijn er 21 parkeerplaatsen voor deze personenauto's nodig op dit parkeerterrein. De kans dat alle auto's tegelijk op het parkeerterrein aanwezig zijn is erg klein. De beeldentuin heeft een beperkte omvang waardoor de verblijfstijd in de beeldentuin ook beperkt blijft. Daarnaast is het niet mogelijk om een hapje en een drankje te nuttigen waardoor geen sprake is van verblijfstijdverlenging. Aangezien de tuin gedurende 4 uur geopend is zal het gemiddelde verblijf niet langer dan een uur betreffen. Hierdoor zal in de praktijk meerdere malen gebruikt kunnen worden van dezelfde parkeerplaats (turnover). Deze parkeerplaatsen zijn aanwezig op het betreffende parkeerterrein.



Figuur 2. Projectlocatie (aangegeven met de rode ster), het parkeerterrein met een blauwe cirkel en de indicatie van de wandelroute met oranje.

Het (truckers)café/cafetaria De Roode Leeuw is niet meer in bedrijf. Op het moment dat de Roode Leeuw weer in bedrijf wordt genomen, dan mag worden verwacht dat er meer autoverkeer gebruik maakt van het parkeerterrein. De vraag is dan:

1. Hoe groot is de parkeerbehoefte van het (truckers)café/cafetaria de Roode Leeuw?
2. Is er voldoende parkeerruimte op het parkeerterrein naast de Roode Leeuw voor zowel de functies Roode Leeuw en beeldentuin, indien zij gelijktijdig open zijn?

De Roode Leeuw is een voorziening van 230 m² die onder de categorie café/bar/cafetaria valt. Middelburg valt onder de categorie 'sterk stedelijk' en de locatie Roode Leeuw valt onder de categorie 'rest bebouwde kom'. Hier is een maximale parkeernorm geldig van 7 parkeerplaatsen per 100 m² en een minimumnorm van 5 parkeerplaatsen per 100 m². Gebruikelijk is om het gemiddelde aan te houden voor de parkeernorm. In dit geval wordt dit 6 parkeerplaatsen per 100 m².

De Roode Leeuw heeft bij een gemiddelde parkeernorm (6 pp x 230:100=) 14 pp nodig. Bij een minimale parkeernorm: 12 pp en bij een maximale parkeernorm: 16 pp.

Om de huidige bezettingsgraad te meten zijn gedurende enkele weekenden tellingen bij het parkeerterrein bij de Roode Leeuw gedaan.

Resultaten telling

Gedurende drie weekenden is tijdens de beoogde openingstijden van de beeldentuin een parkeertelling uitgevoerd bij de Roode Leeuw. Zie de navolgende tabel.

| Datum | Auto's | Vrachtauto's |
|--------------|--------|--------------|
| 29 mei 2015 | 3 | 1 |
| 30 mei 2015 | 1 | 6 |
| 31 mei 2015 | 2 | 6 |
| 5 juni 2015 | 3 | 2 |
| 6 juni 2015 | 3 | 4 |
| 7 juni 2015 | 2 | 5 |
| 12 juni 2015 | 2 | 2 |
| 13 juni 2015 | 2 | 5 |
| 14 juni 2015 | 1 | 5 |

Hieruit blijkt dat tijdens de openingstijden van de beeldentuin het parkeerterrein praktisch niet wordt gebruikt.

Conclusie

Bij een maximale bezetting van de beeldentuin en een maximale bezetting van het (truckers)café de Roode Leeuw, dan zouden we in totaal maximaal 21 + 16 + 7 (huidige bezettingsgraad)= 44 pp voor personenauto's nodig zijn. Het parkeerterrein voorziet in 42 pp voor auto's. Samen met de parkeerplaatsen voor vrachtauto's betreft de capaciteit 62 parkeerplaatsen. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerruimte aanwezig is.

2.2 Cultuurhistorie en archeologie

In het bestemmingsplan Buitengebied is voor de betreffende percelen geen aanduiding "Waarde – archeologie" opgenomen. Op het gebied rust geen archeologische verwachtingswaarde, zodat dit geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

De betreffende gronden zijn altijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Op het terrein rusten geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Wel liggen beide percelen binnen de molenbiotoop van de molen "Buiten Verwachting".

Behoud van de windvang van deze molen is van belang, zodat de molen gebruikt kan blijven worden. Om deze reden heeft het college als voorwaarde aan medewerking aan dit plan de eis verbonden dat de windvang van de molen "Buiten Verwachting" behouden dient te blijven, zowel in het kader van het plaatsen van bouwwerken als realiseren van beplanting. Als aanvragen voor invulling van het terrein worden ingediend, zal het college op dit punt advies inwinnen bij de Vereniging "de Hollandsche Molen".

Ook vanuit het provinciaal beleid wordt waarde gehecht aan het behoud van windvang van traditionele molens. De eisen die vanuit het provinciaal beleid gelden, worden verder beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

De molenbiotoop van deze molen is in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen en in artikel 7 van dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen die binnen deze molenbiotoop gelden.

2.3 Water

Langs de bestaande watergang aan de westzijde van het plangebied ligt een onderhoudsstrook van 7 meter breed. In deze onderhoudsstrook zijn obstakels, zoals opgaande (hout)beplanting of bouwwerken niet toegestaan. De huidige beplanting mag blijven staan, maar als de beplanting wordt gewijzigd of vernieuwd, gelden de regels uit de Keur watersysteem Waterschap

Scheldestromen. Eventueel zijn afwijkingen mogelijk als een watervergunning wordt aangevraagd bij het Waterschap Scheldestromen.

2.4 Milieu

2.4.1 Geluid

De aanvrager heeft akoestisch onderzoek laten uitvoeren door Akoestisch Adviesbureau van Lienden. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het akoestisch onderzoek gaat in op de mogelijke geluidsbelasting die vanwege het theater en de beeldentuin richting omliggende woningen plaats kan vinden. Voor deze aanvraag is enkel het onderzoek voor de beeldentuin van toepassing. Voor dit onderdeel is gekeken naar het optredend menselijk stemgeluid binnen de beeldentuin. Daarbij is gerekend met een bezoekersaantal van maximaal

50 personen per dag.

Omdat parkeren plaats zal vinden op het terrein van de Roode Leeuw (op een afstand van circa 300 meter), is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met de optredende geluidsbelasting van de 'indirecte hinder' vanwege het aan- en afrijden van (personen)auto's van bezoekers. Wel is rekening gehouden met 'indirecte hinder' van bestel- of vrachtauto's van toeleveranciers.

In het akoestisch onderzoek wordt ten aanzien van de beeldentuin geconcludeerd, dat in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de streefwaarde. In dit onderzoek was ook nog rekening gehouden met een aan te leggen tuinterras. Dit tuinterras maakt niet langer deel uit van de ontwikkeling. Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd, dat voor omwonenden een acceptabel woon- en leefklimaat blijft bestaan na realisatie van de beeldentuin. Door de voorwaarden die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan ten aanzien van het organiseren van evenementen en het ten gehore brengen van (live)muziek, worden de belangen van omwonenden verder beschermd.

2.4.2 Industrielawaai bedrijventerrein Vlissingen-Oost

Het plangebied valt volledig binnen de geluidszone van het bedrijventerrein Vlissingen-Oost. Op het terrein worden geen nieuwe geluidgevoelige functies gerealiseerd, zodat Industrielawaai geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

2.4.3 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

In 1996 is voor het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek zijn geen bijzonderheden voor de betreffende gronden aangetroffen. In de tussentijd hebben op de gronden geen ontwikkelingen plaatsgevonden. De gronden zijn gebruikt voor het verbouwen van agrarische producten. De kans dat hier sinds 1996 een verontreiniging ontstaan is, is nauwelijks aanwezig. Een actualisering van dit rapport uit 1996 is dan ook niet nodig.

De locatie ligt daarnaast aan de rand van het buitengebied, waarbij volgens de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart ook geen verontreinigingen te vermelden zijn. Tot slot zal er geen grondverzet plaatsvinden, zodat eventueel vervuilde grond niet elders terecht kan komen. Het aspect bodem vormt gezien bovenstaande geen belemmering voor ontwikkeling van het plan.

2.4.4 Leidingen en telecommunicatieverbindingen

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

2.4.5 Luchtkwaliteit

De eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In dit geval gaat het om de aanleg van een beeldentuin, waarbij geen bebouwing is toegestaan. Er wordt met name

extra groen aangelegd. Dit zal geen significante aantasting van de luchtkwaliteit met zich mee brengen.

De meeste bezoekers van de beeldentuin zullen naar verwachting met de fiets komen, omdat het theater is gelegen aan een toeristische fietsroute.

Voor wat betreft autoverkeer, is de Molenweg een doodlopende weg. Er zal dus geen sprake zijn van méér doorgaand verkeer op deze weg vanwege de beeldentuin.

In de specifieke gebruiksregels van dit bestemmingsplan is in artikel 3.3 opgenomen dat parkeren ten behoeve van de beeldentuin niet plaats mag vinden op de openbare weg, maar plaats moet vinden op het terrein van restaurant de Roode Leeuw aan de Veerstraat 25. Deze locatie ligt op circa 300 meter van de beeldentuin.

Er wordt uitgegaan van maximaal 50 bezoekers per dag. Slechts een deel van deze bezoekers zullen met de auto komen, zodat er nauwelijks sprake is van een toename van verkeer vanwege deze ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen significante aantasting van de luchtkwaliteit zal plaatsvinden, zodat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

2.4.6 Externe veiligheid

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht geworden. In het besluit zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen in de buurt van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd en/of opgeslagen.

In de omgeving van het plangebied ligt de rijksweg A58. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen getransporteerd.

In opdracht van de provincie Zeeland is in 2006 een risico-inventarisatie uitgevoerd van het wegtransport van gevaarlijke stoffen in Zeeland. Uit deze risico-inventarisatie blijkt dat dit transport in de huidige situatie geen aanleiding geeft tot risico-knelpunten. Uit het onderzoek is gebleken dat de plaatsgebonden risico-contouren van zowel kwetsbare als minder kwetsbare functies (10^{-5} en 10^{-6}) zich op de transportroute zelf bevinden. Het invloedsgebied (10^{-8}) reikt tot 183 meter vanaf de A58. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bevindt zich op een afstand van meer dan 300 meter vanaf de A58, zodat het plangebied niet in het invloedsgebied valt.

Zeehaven- en industrieterrein Vlissingen-Oost

Over het plangebied ligt het invloedsgebied van de inrichting Kloosterboer VOF (op- en overslag). Dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 2.000 meter, maar het invloedgebied van het bedrijf reikt tot 6.500 meter. Deze afstand voor het invloedsgebied is echter berekend voor de worst-case-benadering (meest giftige stof, maximale hoeveelheid aanwezig en het weertype F1,5). Gelet op het feit dat het voorliggende bestemmingsplan een slechts geringe toename van het aantal personen met zich mee zal brengen (maximaal 50 personen per dag), zullen er geen noemenswaardige veranderingen in het groepsrisico optreden.

De PR- en GR contouren van andere bedrijven op Vlissingen-Oost reiken niet tot het plangebied.

Daarnaast gaat het in dit bestemmingsplan om de realisatie van een tuin. In het Bevi is omschreven welke objecten als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object gezien moten worden. Een tuin is niet omschreven als een (beperkt) kwetsbaar object.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plan.

2.4.6 Bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische of niet-agrarische bedrijven gelegen die in de bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden door de ontwikkeling van deze (beelden)tuin.

2.5 Flora en fauna

Het onderhavige plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied of binnen een op andere wijze beschermd natuurgebied.

De Flora- en faunawet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. De wet verbiedt een aantal handelingen die kunnen leiden tot schade aan (populaties of individuen van) beschermde soorten (algemene verbodsbepalingen). Wanneer het bestemmingsplan handelingen mogelijk maakt die beschermde planten of dieren kunnen bedreigen, is het verplicht vooraf te toetsen, of de plannen kunnen leiden tot overtreding

van de algemene verbodsbepalingen. Wanneer dit het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden, om de effecten te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, moeten de gevolgen voor de beschermde soorten zo veel mogelijk beperkt worden.

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als “agrarisch” en wordt gebruikt voor het verbouwen van agrarische producten. Doordat de gronden regelmatig bewerkt worden, is de kans zeer klein dat zich op het perceel beschermde planten of dieren bevinden. Daarnaast is het de bedoeling de gronden als tuin in te richten, waardoor juist extra groen wordt toegevoegd. Dit groen kan een leefgebied voor soorten en dieren gaan vormen. Concluderend kan worden gesteld dat flora en fauna geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk en is de opvolger van de Nota Ruimte. In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor de omgeving van het plangebied geformuleerd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de SVIR zijn een aantal onderwerpen opgenomen die het Rijk als “nationaal belang” aanmerkt. Voor deze onderwerpen zijn in de het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) beschermende regels opgenomen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient het gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van het Barro in acht te nemen. Voor het voorliggende bestemmingsplan gelden geen specifieke elementen uit het SVIR en het Barro die ontwikkeling van de beeldentuin belemmeren of die in dit bestemmingsplan geregeld moeten worden. Het Rijksbeleid vormt dus geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 geeft de provinciale visie op de toekomstige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Zeeland weer. Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied.

Voor dit project is door de provincie Zeeland een subsidie verstrekt. In de subsidiebeschikking geeft de provincie aan dat het project het toeristisch-recreatief product in de kern Nieuw en Sint Joosland versterkt en op die manier past in het provinciaal beleid op grond van de Economische Agenda, waarbij economische ontwikkeling een kerntaak is. De ontwikkeling past hiermee in het provinciaal beleid.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

In de Verordening Ruimte (vastgesteld op 28 september 2012) wordt het provinciaal beleid uit het Omgevingsplan Zeeland vertaald in regels die betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan (inclusief de toelichting).

In artikel 2.17 is opgenomen dat een bestemmingsplan regels moet bevatten tot behoud van de windvang van traditionele windmolens in of nabij het plangebied. De verordening geeft aan dat zowel regels gesteld moeten worden voor het gebied in een straal van 100 meter, als voor een gebied met een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen. In artikel 7 van het voorliggende bestemmingsplan zijn regels voor beide gebieden opgenomen, zodat het bestemmingsplan op dit punt voldoet aan de Verordening Ruimte.

Voor het overige bevat de Verordening Ruimte geen regels die in dit bestemmingsplan verwerkt moeten worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Kwaliteitsatlas Middelburg

De Kwaliteitsatlas is een belangrijk integraal beleidsdocument van de gemeente Middelburg. In deze Kwaliteitsatlas wordt een richting uitgestippeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot het jaar 2030. Voor een groot aantal aspecten is aangegeven welke veranderingen in welke fases nodig zijn om in 2030 tot de gewenste situatie te komen. Eind 2008 is de Herijking van de 2^e en 3^e fase van de Kwaliteitsatlas gepresenteerd. De herziene Kwaliteitsatlas is op 18 januari 2010 vastgesteld.

In deze atlas is onder andere opgenomen dat toeristisch nevengebruik van het buitengebied wordt gestimuleerd. Een mooi buitengebied heeft een toeristische aantrekkingskracht, maar biedt ook mogelijkheden als uitlooptgebied voor de inwoners van de gemeente (paragraaf 4.1.4).

Ontwikkelingen die het toerisme versterken worden gestimuleerd.

Dit initiatief is past in beide genoemde ambities, zodat de ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

De ontwikkeling past in het hiervoor beschreven beleidskader. De diverse beleidsdocumenten vormen geen belemmering voor realisatie van de beeldentuin.

Hoofdstuk 4 Projectbeschrijving

4.1 Beschrijving project

Het project waarbij de beeldentuin bij Theater de Wegwijzer wordt uitgebreid, wordt het project "Akker van de Verbeelding" genoemd. Het is een project waarbij een strook landbouwgrond van circa 1.660 m², aansluitend op het huidige perceel van Theater de Wegwijzer, wordt ingericht als beeldentuin. In de tuin worden een vijftiental kabinetten (groene "kamers") ingericht. Voor de inrichting worden kunstenaars en landschapsarchitecten gevraagd samen te werken, waarbij specifiek aandacht wordt gevraagd voor de overgang tussen dorp en industriegebied. Daarnaast wordt het gebruik van Zeeuwse beplanting gestimuleerd. In iedere "groene kamer" wordt een beeld geplaatst.

Het is de bedoeling met de tuin een ontmoetingsplaats te realiseren, waarvan ook de dorpsbewoners gebruik kunnen maken, om zo de sociale cohesie in het dorp te ondersteunen. In de aanvraag wordt aangegeven dat de tuin gratis toegankelijk zal zijn gedurende de openingstijden. De tuin zal met name in het weekend geopend zijn. Als openingstijden wordt gehanteerd: vrijdag tot en met zondag van 13 tot 17 uur. Tevens wordt in de aanvraag vermeldt dat in de tuin geen (live)muziek gespeeld zal worden.

Naar verwachting zal de beeldentuin maximaal 50 bezoekers per dag trekken. Dit betreft zowel langs fietsende recreanten als bezoekers met een specifiek doel.

Het is de bedoeling om in 2016 de eerste zes "kamers" te ontwikkelen. De andere kamers worden in 2017 en 2018 gerealiseerd. Bij de ontwikkeling zullen stagiaires vanuit het groen onderwijs een stageplaats geboden worden. Daarnaast wil de Stichting die de tuin zal beheren, gebruik maken van vrijwilligers voor onderhoud en openstelling van de tuin.

4.2 Bestemmingsplan

De betreffende gronden vallen in het bestemmingsplan Buitengebied en hebben daarin de bestemming "Agrarisch". Op de gronden is geen bouwvlak ingetekend. Dit houdt in dat de gronden enkel gebruikt mogen worden voor het verbouwen van landbouwproducten ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarvan is hier geen sprake, zodat de aanvraag in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast vallen de gronden binnen de Geluidszone Vlissingen-Oost en binnen de molenbiotoop zoals die op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen. Een deel van de gronden valt in zone 1 van de molenbiotoop. Het andere deel valt in zone 2.

De geluidszone van Vlissingen-Oost heeft voor dit verzoek geen gevolgen, omdat er geen geluidgevoelige objecten worden toegevoegd.

Ten aanzien van de molenbiotoop gelden regels die beperkingen stellen aan de mogelijkheden voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken én voor het beplanten van het gebied. In de aanvraag wordt aangegeven dat geen sprake zal zijn van het bouwen van gebouwen en bouwwerken in de beeldentuin. Mogelijk kunnen de te plaatsen beelden wel een vergunningplichtig bouwwerk vormen. Hiervan is sprake als de beelden worden gefundeerd, ook als sprake is van fundatieplaten. De exacte uitvoering van de beelden is nog niet bekend, zodat dit onderdeel nog niet getoetst kan worden.

Daarnaast geldt in de zone 'molenbiotoop 1' ook een zogenaamd aanlegverbod. In deze zone is het verboden om zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders het terrein op te hogen of te beplanten met bomen, heesters of andere hoog opgaande beplanting. De reden voor deze bepalingen is het beschermen van de windvang van de nabijgelegen molen "Buiten Verwachting". Van dit aanlegverbod mag, onder voorwaarden, afgeweken worden. Eén van die voorwaarden is dat het beplanten met bomen, heesters of andere beplanting is toegestaan als zij, volgroeid, niet hoger zijn dan het laagste punt van een zuiver verticaal staande wiek van de molen.

4.3 Planbeschrijving

Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar moeten zijn en op vergelijkbare manier gepresenteerd moeten worden. Daarom worden in de Wro en

onderliggende regelgeving eisen gesteld waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de SVBP bindende afspraken waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo worden onder andere hoofdgroepen van bestemmingen en een verplichte opbouw van de regels en het renvooi voorgeschreven.

Opzet van het bestemmingsplan

Ten aanzien van de opzet van het bestemmingsplan (bestaande uit de combinatie van verbeelding en regels) is van belang dat het hier gaat om een bestemmingsplan dat is toegeschreven op 1 locatie en ingaat op een specifiek verzoek.

Verbeelding

De verbeelding bestaat uit één bestemming: "Tuin". Het gebied dat is aangeduid met de bestemming "tuin" is verder gespecificeerd met een functie-aanduiding "beeldentuin". Met deze functie-aanduiding wordt ook het gebruik als "beeldentuin" toegestaan.

Daarnaast zijn een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen geven bijzondere zaken weer die op de percelen gelden. Het gaat dan om de geluidszone van bedrijventerrein Vlissingen-Oost en de molenbiotoop.

Planregels

Volgens SVBP 2012 moeten de planregels volgens een vaste hoofdstukindeling opgebouwd worden. In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden de in de regels gehanteerde begrippen (voor zover nodig) gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald. In Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven. Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat de algemene bouwregels en een anti-dubbeltelbepaling. Hoofdstuk 4 (slotregel) bevat de titel van het plan.

Ook de bestemmingsartikelen moeten volgens een standaard-opbouw opgebouwd worden. Deze standaarden zijn gebruikt bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan.

Gehanteerde bestemmingen

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Er is expliciet voor gekozen voor deze twee percelen niet aan te sluiten bij de bestemming "cultuur en ontspanning" die het theater en het bijbehorende erf in het bestemmingsplan Nieuw en Sint Joosland hebben. Hiermee wordt aangesloten bij de aanvraag (in de aanvraag wordt de aanleg van een tuin verzocht), maar de keuze is ook gemaakt om de belangen van omwonenden te beschermen. Binnen de bestemming "cultuur en ontspanning" is meer toegestaan, dan binnen de bestemming "Tuin". Deze strook grond grenst aan een aantal privé-tuinen bij woningen. Om de privacy van deze bewoners te beschermen is er voor gekozen om uit te gaan van de bestemming "tuin". Om het aanvullende gebruik als openbaar toegankelijke beeldentuin aan te geven, is een specifieke aanduiding "beeldentuin" opgenomen.

Binnen de beeldentuin is de bouw van gebouwen niet toegestaan (bijvoorbeeld schuttingen).

Binnen de specifieke gebruiksregels zijn aanvullende voorwaarden voor het gebruik opgenomen. Conform de aanvraag is het ten gehore brengen van (live)muziek uitgesloten. Daarnaast is het organiseren van evenementen uitgesloten. Beide regels zijn opgenomen om de belangen van omwonenden te beschermen.

Voor het organiseren van evenementen kan, onder voorwaarden, een afwijking van het bestemmingsplan verleend worden.

Daarnaast zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen Vrijwaringszone - Molenbiotoop en Geluidszone Industrie. Voor deze regels is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief waarbij de kosten voor de ontwikkeling direct voor de ontwikkelende partij zijn. Tussen aanvragers en gemeente is een overeenkomst gesloten, waarin is overeengekomen dat eventuele planschade volgens artikel 6.1 Wro voor rekening komt van de aanvrager. De kosten van het voeren van de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan zullen via de Legesverordening aan aanvrager doorberekend worden. Voor het overige zijn aan deze ontwikkeling voor de gemeente geen kosten verbonden, zodat het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening schrijft de procedure voor, die doorlopen moet worden bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Daarbovenop kan de gemeente besluiten ook de Inspraakverordening toe te passen. Als dit gebeurt bij een bestemmingsplan, wordt een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit voorontwerpplan wordt ter visie gelegd, zodat een ieder daarop inspraakreacties in kan dienen. Het ter visie leggen van een voorontwerpbestemmingsplan is niet verplicht.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht tot het voeren van zogenaamd wettelijk vooroverleg met een aantal vooroverlegpartners, waaronder de provincie en het Waterschap. In dit geval is de aanvraag voorgelegd aan Rijk, Provincie Zeeland en het Waterschap Scheldestromen. Door alle partijen is aangegeven dat zij voor deze aanvraag het voeren van wettelijk vooroverleg niet noodzakelijk achten, zodat deze stap overgeslagen kan worden.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 december 2013, mede vanwege deze reacties van de vooroverlegpartners, besloten de fase van voorontwerp voor dit bestemmingsplan over te slaan. Dit betekent dat direct een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd zal worden. Het college heeft daarbij ook overwogen dat door het overslaan van de voorontwerpfase, belanghebbenden niet in hun belangen worden geschaad. Dit besluit betekent immers niet dat belanghebbenden het recht wordt ontnomen om op het plan te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van artikel 3.8 Wro voor de periode van 6 weken ter visie gelegd worden. In deze periode kunnen zienswijzen op het plan ingediend worden, die meegewogen worden bij het besluit over vaststelling van het bestemmingsplan. Indien de gemeenteraad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, staat de mogelijkheid voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Daarbij heeft het college ook overwogen, dat de wijziging die wordt aangevraagd relatief gering is. Het gaat om de wijziging van de bestemming "agrarisch" naar "tuin". Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het gebruik van de tuin via de regels van het bestemmingsplan te beperken, om op deze wijze de belangen van omwonenden te beschermen.

In het voorliggende bestemmingsplan is dat uitgewerkt door in artikel 3.3 onder de specifieke gebruiksregels op te nemen dat het gebruik van de gronden anders dan voor een (beelden)tuin niet is toegestaan. Dit is nader gespecificeerd door in de gebruiksregels tevens op te nemen dat het houden van evenementen of feesten, waarvoor een evenementenvergunning benodigd is, én het ten gehore brengen van (live)muziek niet toegestaan is.

Bijlagen

- Projectplan
- Akoestisch onderzoek