

Mall Tilburg

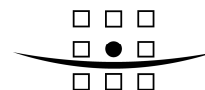
Startnotitie Milieu-effectrapportage

OVG Projecten XLVIII BV
McMahon Development Group Europe BV

18 december 2007

Definitief

N32601.10

**ROYAL HASKONING****HASKONING NEDERLAND BV
INFRASTRUCTUUR & TRANSPORT**

Barbarossastraat 35
Postbus 151
6500 AD Nijmegen
+31 (0)24 328 42 84 Telefoon
+31 (0)24 3609 566 Fax
info@nijmegen.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel	Mall Tilburg
	Startnotitie Milieu-effectrapportage
Verkorte documenttitel	Startnotitie MER Mall Tilburg
Status	Definitief
Datum	18 december 2007
Projectnaam	Mall Tilburg
Projectnummer	N32601.10
Initiatiefnemer	OVG Projecten XLVIII BV McMahon Development Group Europe BV
Bevoegd Gezag	Gemeente Tilburg
Referentie	N32601.10/R005/TDB/Nijm

Auteur(s)	Ruud Westerhof, Teun Hellings, Thijs de Bruin
Vrijgegeven door	Thijs de Bruin
Datum/paraaf	19 december 2007 TDB

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
SAMENVATTING	i
1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding startnotitie	2
1.2 Een m.e.r.-plichtig besluit	3
1.3 Doel startnotitie	4
1.4 Voorgenomen activiteit op hoofdlijnen	4
1.5 Opzet van de Startnotitie	6
2 KADER, ONDERZOEKSVRAAG EN DOEL	7
2.1 Beleidskader	7
2.2 Onderzoeksopdracht	7
2.3 Doel voorgenomen activiteit	8
3 VOORGENOMEN ACTIVITEIT	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Ontwikkelingskansen in Brabantstad	10
3.3 Ontsluiting van de voorkeurslocatie	10
3.4 Bestaande situatie MOB-complex	11
3.5 Voorgenomen activiteit	11
3.6 Alternatieven en varianten	14
4 MOGELIJKE GEVOLGEN VOOR MILIEU	15
4.1 Thema's en aspecten	15
4.2 Verkeer en vervoer	16
4.3 Woon- en leefmilieu	17
4.4 Ondergrond	17
4.5 Landschap	18
5 BESLUITVORMING EN PROCEDURE	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Reeds genomen besluit	19
5.3 Nog te nemen besluiten	19
5.4 Betrokkenen bij procedure voor milieueffectrapportage	19
5.5 Processchema m.e.r.	20
5.6 Mogelijkheden tot inspraak	22
BIJLAGEN	
1. Verklarende woordenlijst	
2. Referentiebeelden van de Mall	

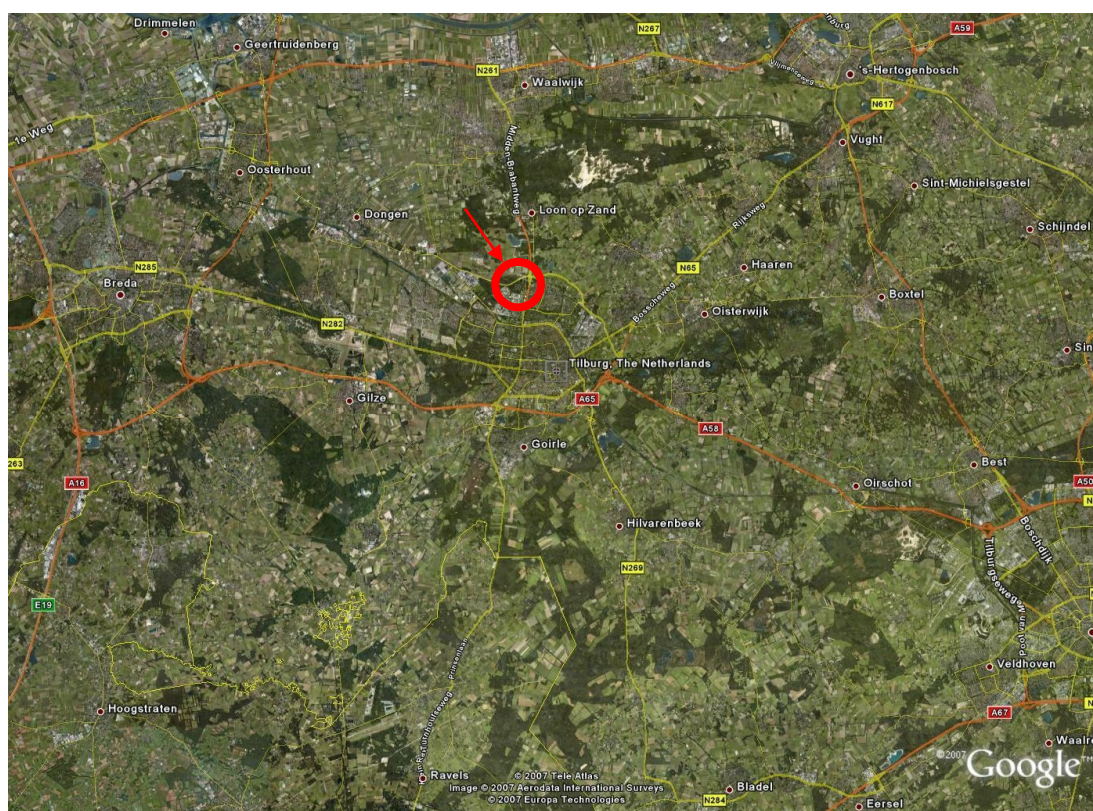
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding startnotitie

De Nederlandse projectontwikkelaar OVG Projecten XLVIII BV en de Amerikaanse counterpart McMahon Development Group Europe BV (verder: OVG/MDG) hebben een gezamenlijk initiatief genomen, om op het voormalige Mobilisatie-complex van Defensie (verder: MOB-complex) bij Tilburg, een uniek project met gecombineerde thematische winkelactiviteiten en vrijetijdsbesteding te ontwikkelen. Dit nieuw grootschalig retailcentrum met leisure component, wordt kortweg aangeduid met de werktitel: “Mall Tilburg”.

De omvang en opzet van de Mall is door zijn mix aan winkels, horeca en leisure, beheerd vanuit een actief centrummanagement, uniek in Nederland. Op een totale oppervlakte van ongeveer 30 hectare, biedt de Mall een hoogwaardige combinatie van winkelmogelijkheden en recreatie.

Figuur 1.1 Globale locatie van de Mall-locatie in de regio (figuur o.b.v. Google Earth Pro)



De beoogde locatie ligt in een zoekgebied van circa 60 ha op en rondom het voormalige MOB-complex, in de zuidwesthoek van de aansluiting van de Burgermeester Letschertweg op de N261.

Om het beoogde initiatief in planologische zin mogelijk te kunnen maken, dient daarvoor een milieu-effectprocedure te worden doorlopen. De voorliggende notitie is de zogenaamde Startnotitie in die procedure.

1.2 Een m.e.r.-plichtig besluit

In het Besluit Milieueffectrapportage 1994 – onder het regime van de Wet Milieubeheer – is aangegeven welke activiteiten moeten worden aangemerkt als m.e.r.-plichtig. Op grond van die lijst en geldende jurisprudentie daarover, is de winkelcomponent zelf niet m.e.r.-plichtig. In de lijst is onder categorie C 10.1 echter ook een activiteitomschrijving opgenomen betreffende de aanleg van een “recreatieve of toeristische voorziening die jaarlijks meer dan 500.000 bezoekers aantrekt”. Met een verwacht totaal aantal bezoekers van enkele miljoenen per jaar, waarvan een groot deel een (mede)bezoek brengt aan de leisure activiteiten, is (niet de winkels zelf, maar wel de leisure component van) de de Mall Tilburg daarom zeer waarschijnlijk m.e.r.-plichtig en moet er van deze m.e.r. (milieu-effectrapportage: de studie) een MER (milieu-effectrapport: de notitie) worden opgesteld.

Verder is het initiatief wellicht m.e.r.-plichtig – eveneens onder categorie 10.1 van de C-lijst – in verband met de omvang en ligging ervan, namelijk een “oppervlak van 20 hectare of meer in een gevoelig gebied”. Onder een dergelijk gebied wordt verstaan een kerngebied, begrensd natuurontwikkelingsgebied of begrensde verbindingzone, dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, zoals die structuur is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldend streekplan, of, bij het ontbreken daarvan, zoals die structuur voorkomt op de kaart Ecologische Hoofdstructuur, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte. Momenteel is het gebied in het vigerende Streekplan onder die noemer opgenomen, hoewel er sprake is van een wijziging in het kader van de regionale herbestemming van de MOB-complexen in Brabant.

Ten slotte is mogelijk een m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde, onder categorie 11.2 van de D-lijst: de uitvoering van een stadsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of een parkeerterreinen, met een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000m² of meer”.

In alle gevallen wordt de m.e.r.-procedure doorlopen in het kader van het eerste ruimtelijk besluit in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dat in de realisatie van het initiatief voorziet. Het vigerende bestemmingsplan is niet toegesneden op de ontwikkeling van de voorgenomen activiteit. In dit verband is het van belang dat ten behoeve van de Mall een procedure voor vrijstelling op grond van artikel 19 WRO wordt gevolgd.

De gemeente Tilburg en OVG/MDG leveren een gezamenlijke inspanning om de benodigde planologische procedure voor te bereiden. Voor de daaraan voorafgaande m.e.r.-procedure treedt OVG/MDG – als initiator van de Mall – op als initiatiefnemer en treedt de Gemeente Tilburg – als beherend bestuursorgaan – op als bevoegd gezag. De

In de m.e.r.-procedure spelen diverse partijen een rol:
Initiatiefnemer (IN): OVG/MDG treedt in deze m.e.r.-procedure op als initiatiefnemer.

Bevoegd gezag (BG): dit is de overheidsinstantie, die bevoegd is om over het voornemen van de initiatiefnemer een besluit te nemen. In deze m.e.r.-procedure is dat de College van Burgemeester en Wethouders.

Commissie voor de milieueffectrapportage (Cmer): deze onafhankelijke landelijke Commissie adviseert het bevoegd gezag over de inhoud van de Richtlijnen voor het MER en later over de juistheid en volledigheid van het MER (‘het toetsingsadvies’).

Wettelijke adviseurs: BG dient advies te vragen aan de wettelijke adviseurs.

Insprekers: in elke m.e.r.-procedure zijn twee momenten voorzien waarop insprekers hun zienswijze kenbaar kunnen maken. Bij de inspraak op de Startnotitie en na bekendmaking

eerste formele stap in de m.e.r.-procedure is het opstellen en publiceren van de Startnotitie, het voorliggende document.

In deze Startnotitie geeft de initiatiefnemer van het voornemen het wat, waar en waarom van zijn voornemen aan. Dit gebeurt niet in detail maar op hoofdlijnen. Meer gedetailleerde onderzoeksresultaten worden beschreven in het MER-rapport.

1.3 Doel startnotitie

Het uitbrengen van de Startnotitie heeft tot doel informatie te verschaffen over de achtergronden, aard en omvang van het voornemen van OVG/MDG en de m.e.r.-procedure formeel aan te kondigen.

In de Startnotitie vindt een eerste verkenning plaats van mogelijke te beoordelen milieu-effecten. Ook wordt aangegeven welke alternatieven voor de inrichting en ontsluiting van de Mall in de m.e.r.-procedure worden onderzocht.

De informatie in de Startnotitie is bestemd voor alle betrokkenen zoals het College van Burgemeester en Wethouders van Tilburg, de Gemeenteraad, andere belanghebbenden en belangstellenden, de Commissie voor de milieueffectrapportage (verder aangeduid met Cmer) en de voorgeschreven wettelijke adviseurs.

Door de Startnotitie te publiceren wordt een ieder in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van de voorgenomen activiteit en voorstellen te doen over de gewenste aanpak van het m.e.r.-onderzoek. Op de rol van de betrokkenen wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

De Startnotitie en de reacties hierop zijn voor de Cmer de basis voor een advies aan het bevoegd gezag over de richtlijnen voor de inhoud van het MER. In dit advies wordt aangegeven welke alternatieven dienen te worden onderzocht en welke milieuaspecten op welke manier in het m.e.r.-onderzoek zouden moeten worden onderzocht.

Mede op basis van dit advies, reacties uit de inspraak en adviezen van de wettelijke adviseurs, stelt het bevoegd gezag uiteindelijk de definitieve richtlijnen vast voor de inhoud van het op te stellen MER. Het bevoegd gezag daarvoor is het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Tilburg.

1.4 Voorgenomen activiteit op hoofdlijnen

De Mall Tilburg speelt zowel in op de diversiteit aan wensen binnen het gezin als op de behoeften van individuen. Achterliggend idee is dat mensen voor een breed pakket aan eisen en wensen op één locatie terecht kunnen en er de hele dag kunnen doorbrengen.

Om aan die behoefte te kunnen voldoen gaan winkelen en vrijetijdsbesteding in toenemende mate hand in hand en krijgen steeds meer raakvlakken. De consument stelt steeds hogere eisen aan zowel concept als locatie. Om hierop in te kunnen spelen vinden in het aanbod (met name in relatie tot schaalgrootte) bereikbaarheid en comfort bewegingen plaats die erop duiden dat er gehoor wordt gegeven aan de aangepaste wensenlijst van de consument.

OVG/MDG heeft, geïnspireerd door deze trends en verschillende verschijningsvormen van gecombineerde retail (winkelen) en leisure (vrijtijdsactiviteiten) elders in Europa en Noord Amerika, het concept voor de Mall Tilburg ontwikkeld.

Het centrale thema is het samenbrengen van winkelen en overige vormen van vrijetijdsbesteding, waarin de belevenis centraal staat. Het actieve centrummanagement zorgt naast een schoon en veilige Mall voor evenementen ter versterking van de recreatieve beleving van de Mall. Hierbij valt te denken aan optredens, modeshows en productpresentaties. Ten aanzien van de leisure-component van het Mall-concept zijn er verschillende mogelijkheden. Hierbij valt onder andere te denken aan een bioscoop, themapark, outdoor adventure activiteiten, gamingcenter, speeltuin, zwembad, casino, hotel en congrescentrum of zelfs een attractiepark.

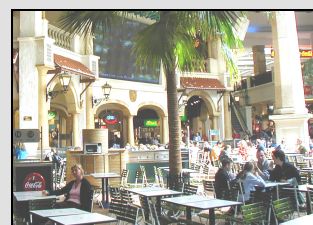
Intermezzo: Wat is een Mall?

Steeds meer maakt winkelen deel uit van vrijetijdsbesteding. De combinatie van vrije tijd, geld en mobiliteit bepaalt in hoge mate het koopgedrag van consumenten. Consumenten willen beschikking hebben over vrije tijd waarin zoveel mogelijk verschillende vormen van vrijetijdsbesteding zijn samen te brengen en hebben daar geld voor over.

Grootschalige malls bieden onderdak aan diverse retail- en leisureactiviteiten en spelen in op de toenemende combinatie van retail (winkelen) en leisure (vrijtijdsactiviteiten), waarbij winkelen het karakter krijgt van 'funshoppen' (recreatief en vergelijkend winkelen).

Consumenten besteden er meer tijd en geld aan en het belang van sfeer en omgeving worden steeds groter. Aan de aanbodzijde is zowel bij retail als bij leisure sprake van schaalvergroting, branche- en sectorervaging en een verschuiving naar perifere locaties, omdat die goed per auto bereikbaar zijn. Een Mall brengt de prominente merken onder een dak in combinatie met hoogwaardige faciliteiten.

Succesvolle en tot op zekere hoogte vergelijkbare formules zijn Bluewater (bij Londen, Engeland), Almada Forum (bij Lissabon, Portugal), Xanadú (bij Madrid, Spanje) en diverse mall's in de VS en Canada. In Nederland bestaat een dergelijke formule nog niet.



De beoogde locatie ligt langs de A261/N261, ten noorden van de stad; deze weg is in eigendom en beheer van provincie en gemeente. Via de oostelijke en (verwacht vanaf 2011) westelijke tangenten wordt de locatie ontsloten op de rijksweg A58. De locatie heeft daarmee een goede ontsluiting in alle richtingen en ligt bovendien langs hoofdinfrastructuur.

Maatregelen aan de infrastructuur op lokaal niveau zijn waarschijnlijk noodzakelijk om een goede ontsluiting van de Mall en de omgeving te bewerkstelligen; gezien zal worden in hoeverre zich significante effecten voordoen in een groter gebied en eventuele maatregelen moeten worden genomen op overige infrastructuur.

De Mall moet verder beschikken over ruime parkeergelegenheid en een eigen infrastructuur op eigen terrein. Dergelijke maatregelen en voorzieningen zullen deel uitmaken van het concept en de planvorming.

1.5 Opzet van de Startnotitie

Deze Startnotitie bestaat uit 5 hoofdstukken en een aantal bijlagen. Het eerste hoofdstuk, waarin u nu leest, bevat algemene informatie over de voorgenomen activiteit en deze startnotitie.

Het overheidsbeleid dat gezien het voornemen van OVG/MDG van belang is, is weergegeven in hoofdstuk 2. In dit hoofdstuk is tevens, vanuit het gezichtspunt van OVG/MDG, de onderzoeksvraag met aansluitend de doelstelling opgenomen.

Een (nadere) beschrijving van de voorgenomen activiteit en de alternatieven staat in hoofdstuk 3, alsmede een onderbouwing van de keuze voor de locatie in de gemeente Tilburg.

Hoofdstuk 4 bevat de bij de uitvoering van het voornemen tot ontwikkeling van de Mall Tilburg relevante milieuaspecten.

De besluitvorming en het vervolg van de (m.e.r.-)procedure staan tenslotte beschreven in hoofdstuk 5.

2 KADER, ONDERZOEKSVRAAG EN DOEL

2.1 Beleidskader

In deze paragraaf is een niet limitatief overzicht opgenomen van relevante onderwerpen en beleidsstukken, die bij de ontwikkeling van de voorgenomen activiteit in het kader van de m.e.r.-procedure een rol kunnen spelen. Er is hierbij onderscheid gemaakt naar gemeentelijk, regionaal, provinciaal en rijksniveau.

Gemeente Tilburg

- Kadernota Groene Mal (2002);
- Ruimtelijke structuurvisie Tilburg 2020 (31 januari 2005);
- Luchtkwaliteitsplan gemeente Tilburg 2005-2010 (juli 2005);
- Cultuurhistorische Waardeninventarisatie gemeente Tilburg (21 oktober 2005);
- Bodembeleid gemeente Tilburg (oktober 2003);
- Tilburgs verkeers- en vervoersplan (TVVP) (december 2005);
- Detailhandelsstructuurvisie (7 juli 2006);
- Nota voor Tilburgs Archeologie beleid (2006);
- Waterplan / gemeentelijk rioleringsplan 2005-2009;
- Milieubeleidsplan gemeente Tilburg;
- Masterplan Herstructurering Tilburg.

Regio Brabantstad

- Programma Brabant Stad 2004-2008;
- Brabant Stad mozaïekmetropool;
- Netwerkprogramma Brabant bereikbaar.

Waterschap De Dommel

- Keur en legger.

Provincie Noord - Brabant

- Streekplan Noord-Brabant 2002;
- Provinciaal verkeer- en vervoersplan 'Verplaatsen in Brabant' (2 november 2006);
- Integrale Strategie Milieu (ISM) 2006-2010;

Rijk

- Nota Ruimte;
- Nota Mobiliteit;
- Meerjarenprogramma infrastructuur en transport;
- Structuurschema Groene Ruimte;
- Nationaal Milieubeleidsplan 4; werken aan duurzaamheid

2.2 Onderzoeksopdracht

De opdracht voor het onderzoek naar de milieueffecten van het initiatief Mall Tilburg luidt als volgt:

OVG/MDG is voornemens de Mall Tilburg te ontwikkelen op en rond het voormalige MOB-complex. De huidige bestemming van het beoogde terrein is hierop niet

toegesneden. Om de realisatie van de Mall mogelijk te maken dient daarom een vrijstellingsprocedure conform artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te worden doorlopen.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen activiteit, dient conform de Wet Milieubeheer, ten behoeve van de vaststelling van het ruimtelijke plan dat als eerste in de mogelijke aanleg van de Mall Tilburg voorziet, een milieu-effectrapportage te worden uitgevoerd, conform de eisen van het Besluit Milieu-effectrapportage 1994 in het kader van de Wet Milieubeheer. De verslaglegging ervan wordt gerapporteerd in een MER.

De eerste formele stap in de m.e.r.-procedure is de publicatie van deze Startnotitie.

2.3 Doel voorgenomen activiteit

Het doel van de voorgenomen activiteit is het ontwikkelen van een commerciële winkellocatie met leisurecomponent, die een gevarieerd aanbod van gecombineerde retail en leisure activiteiten met een hoge belevingswaarde biedt.

Het verwachte bezoekersaantal bedraagt bij volledige ontwikkeling van de locatie van circa 30 ha, enkele miljoenen per jaar. Een meer precies aantal hangt af van een waarschijnlijk scenario, dat parallel aan deze Startnotitie momenteel wordt onderzocht in het kader van een Economische Effectrapportage. De analyses en resultaten uit die studie zullen worden gebruikt in het m.e.r. Vaststaat in ieder geval dat er op topdagen enkele tienduizenden bezoekers worden verwacht die, vanwege het grote en gevarieerde aanbod, langdurig op de locatie zullen verblijven.

De realisatie en exploitatie van de Mall biedt een divers en ruim aanbod van tijdelijke, structurele, directe en indirecte werkgelegenheid in verschillende sectoren. De Mall zal een belangrijke trekpleister zijn voor bezoekers uit binnen- en buitenland en kan daarnaast fungeren als kwartiermaker en trendsetter voor de kwalitatief hoogwaardige invulling voor het gebied; daarbij kan de ligging nabij de Efteling een meerwaarde zijn.

3 VOORGENOMEN ACTIVITEIT

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beknopte beschrijving van de voorgenomen activiteit. Om een indruk te krijgen van de beoogde uitstraling Mall Tilburg wordt tevens verwezen naar referentiebeelden in het tekstkader van paragraaf 1.4 en bijlage 2.

Figuur 3.1 Globale ligging van de voorkeurslocatie van de Mall Tilburg (figuur o.b.v. Google Earth Pro)



Hoewel de omvang en exacte aard van de verschillende componenten van het concept nog nader wordt ingevuld, mede op basis van de economische effectenrapportage, is voornamelijk uitgegaan van de volgende grove schattingen en bandbreedtes:

- het beoogde zoekgebied beslaat ongeveer 60 ha;
- het benodigde totale terreinoppervlak is ongeveer 30 ha;
- het concept omvat tussen 65.000 m² en 200.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak (bruto vloeroppervlak 20 à 30% meer);
- gebaseerd op marktanalyses wordt voornamelijk uitgegaan van een jaarlijks bezoekerspotentieel van 4 - 8 miljoen bezoekers
- de mall biedt naar verwachting enkele duizenden banen voor met name laag en middelbaar opgeleide medewerkers.

Nader onderzoek in het kader van de economische- en de milieu-effectrapportage zal aanleiding zijn om het concept verder in detail uit te werken en in te vullen.

3.2 Ontwikkelingskansen in Brabantstad

Geïnspireerd door de gesignaleerde ontwikkelingen op het gebied van retailtrends en vrije tijdsbestedingen, is door OVG/MDG gezocht naar een locatie die op de verschillende beleidsniveaus voldoende levensvatbaar is voor de realisatie van de Mall.

Op nationaal niveau wordt die ruimte volgens de Nota Ruimte geboden door te kiezen voor een locatie binnen een stedelijk netwerk en binnen deze netwerken gelegen economisch kerngebieden. Door hun strategische ligging bevinden zich in deze gebieden de belangrijkste concentraties van en potenties voor stuwende bedrijvigheid en werkgelegenheid en wordt de meeste toegevoegde waarde gerealiseerd.

Tilburg maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad en is binnen dat netwerk het meest centraal gelegen economische kerngebied. Brabantstad ligt op haar beurt weer centraal in een groot verstedelijkt gebied, gevormd door Randstad, Ruhrgebied en Vlaamse Ruit. Daardoor zijn er juist in deze regio kansen aanwezig om een voorziening te realiseren met een groot verzorgingsgebied en dus een specifieke en unieke kwaliteit.

Door de initiatiefnemers OVG/MAG zijn in en in de directe omgeving van Tilburg reeds diverse locaties globaal op wenselijkheid en haalbaarheid onderzocht. Een ligging iop en rond het voormalige MOB-complex is daaruit als voorkeurslocatie naar voren gekomen. Deze locatie zal dan ook een primaire rol spelen bij het ontwikkelen van alternatieven. Echter, er zal in het kader van de m.e.r. allereerst een breder locatieonderzoek plaatsvinden om deze globaliteit verder te concretiseren.

Verder valt het op voorhand niet uit te sluiten dat in het kader van sectorale afwegingen, bijvoorbeeld voor het aspect luchtkwaliteit of natuur, gedurende de m.e.r. andere locaties alsnog prominenter in beeld komen.

3.3 Ontsluiting van de voorkeurslocatie

De bereikbaarheid over de weg van Tilburg binnen de gehele Provincie Noord-Brabant is goed. Vanuit noordelijke richting is de stad te bereiken via de A59 (Roosendaal – Nijmegen) en de provinciale weg A261/N261 (Waalwijk – Tilburg). Vanuit het zuiden is Tilburg aan te rijden via de A58 (Vlissingen – Eindhoven) en de provinciale weg A65/N65 ('s-Hertogenbosch – Tilburg).

De voorkeurslocatie MOB-complex ligt aan de noordkant van de stad, nabij de aansluiting van de oostelijke tangent op de A261/N261. Deze locatie is vanuit alle windstreken en ook vanuit België en Duitsland, goed te bereiken via de hiervoor beschreven hoofdwegen. Vanaf de aansluiting wordt de komende jaren gewerkt aan de completering van de westelijke tangent richting Gilze Rijen. De volledige openstelling van deze weg is voorzien in 2011.

De locatie biedt in potentie goede mogelijkheden om aan te sluiten op de bestaande infrastructuur kan zonodig betrekkelijk eenvoudig worden aangepast aan de nieuwe behoeften ten gevolge van de vervoerstromen van de Mall.

Per openbaar vervoer kan de locatie goed worden ontsloten. Primair met bus- of shuttlediensten, bijvoorbeeld in relatie met het NS-station van Tilburg, dat ongeveer 5km verderop ligt. Momenteel wordt via de A261/N261 diverse busdiensten onderhouden (136, 137 en 138) en rijdt shuttledienst 169 met een hoge frequentie tussen het station en attractiepark de Efteling, dat ongeveer 7 km ten noorden van de locatie ligt. Dit biedt mogelijkheden voor een goede, eventueel gecombineerde, (H)OV-ontsluiting voor de Mall.

3.4 Bestaande situatie MOB-complex

De voorkeurslocatie voor de ontwikkeling van de Mall is een voormalige militaire locatie van waaruit diverse goederen en materieel werd gedistribueerd. In de laatste jaren voor sluiting, deed het terrein vooral dienst als productie- en distributielocatie voor munitie verpakkingsmiddelen. Begin 2007 zijn deze activiteiten beëindigd.

Het MOB-complex ligt in een driehoek die wordt omsloten door de Burgemeester Letschertweg aan de noord- en westzijde, de N261 aan de oostzijde en de Mastenbroekstraat/Mastpad langs de zuidzijde. De locatie ligt tussen de waterzuivering en het bedrijventerrein Kraaiven. Het terrein van het MOB-complex is circa 20 ha groot en ligt er sinds het vertrek van Defensie verlaten bij. De oude militaire gebouwen staan in een groene omgeving. Vanwege dit groene karakter mag volgens vigerend beleid maximaal 75% van het terrein worden bebouwd.

Het potentiële zoekgebied bestaat uit het MOB-complex met de omliggende percelen en beslaat ongeveer 60 ha.

3.5 Voorgenomen activiteit

De mall in Tilburg speelt in op trends en ontwikkelingen in ons winkelgedrag en vrijetijdsbesteding. Het wordt een centrum waar niet alleen producten gekocht kunnen worden. Product- en winkelbeleving staan centraal en dit wordt vertaald door het creëren van een hoogwaardig winkelmilieu waarin het prettig verblijven is en waar elke week of dag van het jaar iets te beleven is.

De totale ontwikkeling bestaat uit een viertal elementen:

- winkels, met vooralsnog geen branchebeperkingen;
- horeca (de winkels en de horeca samen, noemen we de “hardware”);
- actief centrummanagement (dit noemen we de “software”);
- leisure activiteiten.

De winkelcategorieën die in de Mall worden gehuisvest zijn:

- bekende formules op (hele) grote oppervlakte, zodat voor enkele formules deze vestiging hun flagshipstore wordt;
- merkwinkels in verschillende segmenten;
- buitenlandse formules;

- zelfstandigen / MKB bedrijven;
- warenhuizen.

De horeca wordt een mix van food court en verspreide vestigingen waarin verschillende segmenten herkenbaar zijn. De segmenten waaraan gedacht wordt zijn fastfood, sit down, coffee/espresso bars, lunch rooms, juice bars en overigen.

Het actieve winkelcentrum management heeft verschillende taken. Ten eerste is de taak van het management natuurlijk dat het centrum schoon en veilig is. Daarnaast is het uiteraard van belang dat alle commerciële mogelijkheden worden benut. Dit varieert van het aanbieden van reclameruimte tot het organiseren van evenementen die de product- en winkelbeleving stimuleren. Evenementen waaraan gedacht wordt, zijn productintroducties, productdemonstraties, presentatie nieuwe collecties, modeshows, optredens, etc.

Door deze aanpak kan de Mall worden gezien als een medium in de totale multichannel strategie die retailers en fabrikanten tegenwoordig hanteren. De functionele backbone van de Mall is een aantal vestigingen van nationale en internationale filiaalbedrijven, die in modische segmenten opereren. Vooral de jonge doelgroep moet zich in de samenstelling herkennen, want zij behoren tot de groep die naar verwachting het meest frequent gaat shoppen.

De doelstelling van de toe te voegen leisurecomponent is het verlengen van de verblijfsduur van bezoekers aan de Mall en het vergroten van de aantrekkelijkheid. Hiervoor bestaan op dit moment meerdere ideeën die elk nader op hun relevantie, haalbaarheid en draagvlak onderzocht worden.

Bezoekersaantallen en verkeersstromen

Voor het bepalen van de bezoekersaantallen en de daaraan gerelateerde verkeersstromen is een groot aantal scenario's denkbaar. Niet alleen het aantal bezoekers maar ook bijvoorbeeld de uitgangspunten ten aanzien van de modal split, de herkomsten van de bezoekers en de gemiddelde voertuigbezetting spelen hierbij een rol. Ook de verdeling over de dag én verdeling over de week zijn van belang. Het is immers aannemelijk dat de topdagen voor de Mall niet samenvallen met de drukke dagen in woon-werkverkeer, maar juist wel op weekend en/of feestdagen – traditioneel ook de topdagen van bijvoorbeeld het nabijgelegen attractiepark Efteling.

Het is niet zinvol om alle variabele te toetsen op minimale en maximale aantallen. Omdat voor het berekenen van de effecten voornamelijk de einduitkomsten (verkeersstromen) van belang zijn wordt voorgesteld om:

- de verkeersstromen te berekenen in een beperkt maar strategisch gekozen aantal scenario's;
- voor de verschillende variabelen de kritische bandbreedte te bepalen op basis van vergelijkbare ontwikkelingen en grenzen aan het verkeerssysteem.

Met dit laatste wordt bedoeld dat – bijvoorbeeld voor de voertuigbezetting – bekeken zal worden welke waarden voorkomen bij (op onderdelen) vergelijkbare situaties in Nederland of elders. Voor de Mall kan zodoende een inschatting gemaakt worden. Daarnaast zal bekeken worden welke consequenties eventuele afwijkingen van deze waarden tot gevolg hebben.

In de m.e.r. worden scenario's onderzocht die op grond van de resultaten van de economische effectrapportage levensvatbaar (b)lijken. De totale bandbreedte ligt momenteel nog tussen 65.000 m² en 200.000 m² vvo. Dit komt op grond van kentallen overeen met tussen de 4 en 8 miljoen bezoekers per jaar, waarvan een groot deel – en naar verwachting meer dan 500.000 bezoekers – (tevens) een bezoek zal brengen aan de leisure componenten van het concept. Met name deze laatste constatering zorgt ervoor dat voor de Mall Tilburg een m.e.r.-procedure dient te worden doorlopen, los van hetgeen hiervoor in paragraaf 1.2 is geconstateerd.

De werkgelegenheid

De werkgelegenheidseffecten die het realiseren van de Mall Tilburg met zich mee brengt zijn te onderscheiden in tijdelijke en structurele effecten.

De tijdelijke werkgelegenheidseffecten treden op tijdens de bouw. De realisatie zorgt voor enkele honderden fte (full-time equivalenten) aan werkgelegenheid, verdeeld over 2 tot 3 jaar bouwtijd.

De structurele werkgelegenheidseffecten vallen uiteen in directe en indirecte werkgelegenheid. De directe werkgelegenheid bestaat uit personen die werkzaam zijn bij de diverse detailhandel-, horeca- en leisurevoorzieningen. Verder zijn personen werkzaam in, onder andere, de beveiliging en schoonmaak van de voorzieningen van de Mall, samengevat onder de noemer indirecte werkgelegenheid.

De directe jaarlijkse werkgelegenheid omvat naar verwachting enkele duizenden fte, met een nog groter aantal werkzame personen – vanwege het relatief groot aandeel part time banen. De indirecte werkgelegenheid bedraagt naar verwachting nog enkele honderden banen.

Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeernormen geven het aantal parkeerplaatsen bij een bestemming aan. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. Bij parkeerkencijfers moet rekening gehouden worden met het schaalniveau van de bestemming, de autobereikbaarheid, mobiliteitskenmerken van de bezoekers, en het gemeentelijk parkeerbeleid.

Parkeerkencijfers en -normen worden gebruikt voor het opstellen van een parkeerbalans. Met een parkeerbalans kan de (on)balans tussen vraag en aanbod bepaald worden. Voor de Mall zijn gezien de schaalgrootte en diversiteit geen directe referentiecijfers voor handen, maar wordt zo goed mogelijk aangesloten bij zowel het vigerende lokale beleid van de gemeente Tilburg, als bij de parkeerkencijfers van het ter zake kundige kennisinstituut CROW (publicatie 182).

De eerste verkenningen leren dat er ten behoeve van de Mall Tilburg een aantal duizenden parkeerplaatsen op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

In de m.e.r. wordt op basis van de meest recente inzichten en uitgangspunten inzake het Mall-concept een gedetailleerdere berekening opgesteld, waarin ook verschillende aanwezigheidspercentages per deelfunctie en dubbelgebruik nader kunnen worden bekeken.

3.6 Alternatieven en varianten

Volgens de wettelijke regeling van de milieueffectrapportage dient in elk MER, naast de beschrijving van de voorgenomen activiteit, een beschrijving te worden opgenomen van alternatieven die redelijkerwijs in beschouwing kunnen worden genomen inclusief een nulalternatief en een meest milieuvriendelijke alternatief (MMA). In het MER Mall Tilburg zullen 3 alternatieven in beschouwing worden genomen:

- het Nulalternatief,
- het Voorkeursalternatief
- het Meest Milieuvriendelijk Alternatief.

Het *Nulalternatief* is de (referentie)situatie waarin geen infrastructuur, gebouwen en faciliteiten worden aangelegd. Het nulalternatief is géén reëel alternatief, omdat het doel van de initiatiefnemer niet kan worden bereikt zonder realisering van de voorgenomen activiteit. In het MER zullen de bestaande toestand (huidige situatie) inclusief de autonome ontwikkeling als referentie worden beschreven.

Het *Voorkeursalternatief* is een alternatief voor de inrichting van de Mall, op de wijze waarop de initiatiefnemer die bij voorkeur wil aanleggen, gebruiken en beheeren. Het voorkeursalternatief vormt de basis van de effectvoorspelling. Binnen het voorkeursalternatief zullen, indien onderscheidend in het kader van de m.e.r., verschillende ontsluitingsvarianten worden overwogen, of varianten waarbij het zwaartepunt van activiteiten binnen het terrein van de Mall kunnen verschuiven. De initiatiefnemers OVG/MDG hebben uitgesproken reeds in het voorkeursalternatief uit te gaan van vooruitstrevende duurzaamheidsprincipes.

Het *Meest Milieuvriendelijke Alternatief* bestaat in dit MER niet uit een apart inrichtingsalternatief, maar uit de voorgenomen activiteit en een aantal maatregelen die de milieueffecten van de Mall kunnen beperken, de zogenaamde mitigerende maatregelen. Hierbij zal worden uitgegaan van de beste bestaande mogelijkheden ter bescherming en/of verbetering van het milieu en zal het uitgangspunt worden gehanteerd dat alle vormen van vervuiling en hinder zo veel mogelijk moeten worden beperkt. Daar waar mogelijk en haalbaar zullen concrete maatregelen en technieken aangedragen worden om het bovengenoemde uitgangspunt optimaal te hanteren.

Naast deze alternatieven zijn, naar mening van de initiatiefnemer geen alternatieve inrichtingsmogelijkheden aanwezig. Daarom zullen er naast het Nulalternatief, het Voorkeursalternatief en het Meest Milieuvriendelijke Alternatief geen aanvullende alternatieven worden onderzocht.

4 MOGELIJKE GEVOLGEN VOOR MILIEU

4.1 Thema's en aspecten

Dit hoofdstuk gaat kort in op de mogelijke gevolgen voor het milieu die bij de ontwikkeling van de voorgenomen activiteit zouden kunnen optreden. De gevolgen zijn behandeld per thema. Onder de thema's vallen de aspecten die mogelijk gevolgen voor het milieu in brede zin kunnen hebben.

De indeling in thema's en aspecten is als weergegeven in tabel 4.1.

Tabel 4.1: Mogelijk te onderzoeken thema's en bijbehorende aspecten

Thema	Aspecten	Criteria	Parameter
Verkeer en vervoer	Mobiliteit en bereikbaarheid	Herkomsten en bezoekersprofiel, werknemersprofiel en expeditieprofiel: op basis van eerdere onderzoeken, inwonersdichtheid en verdeling dag, week, jaar en piekdagen Parkeeroplossingen: aard, omvang, locatie en routing in relatie tot de interne ontsluiting Bevoorradingsoplossingen: aard en routing van de expeditieoplossingen in relatie tot interne ontsluiting Draagvlak voor OV: kansen en voorwaarden voor openbaar vervoer Verkeersafwikkeling: afwikkeling en doorstroming op toe/afleidende wegen, omringend wegennet en wegen Brabantbreed Barrièrewerking: voor langzaam verkeer	Aantal en % Kwalitatief Kwalitatief Kwalitatief I/C-verhouding Kwalitatief
	Verkeersveiligheid	Objectieve verkeersveiligheid: op basis van ongevalsprognose Subjectieve verkeersveiligheid: op basis van verschillen in snelheid en afmetingen	Ongevallen per voertuigkm Kwalitatief
	Parkeren	Parkeerbalans: vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen onderverdeeld naar functies	aantal plaatsen
Woon- en leefmilieu	Veiligheid	Externe veiligheid: ten gevolge van transport gevaarlijke stoffen	Risicocijfers
	Leefbaarheid	Geluidshinder: analyse van verkeerslawaaï op die wegen waar de geluidbelasting meer dan 1dB toeneemt; analyse van de externe akoestische werking van installaties Luchtverontreiniging: aan de hand van aantallen autobewegingen en –kilometers wordt de toename van emissies bepaald Ruimtebeslag: verbreding/ versmalling van hoofdwegennet + parkeren	Lden Contour ug/m ³ m ²

Het vervolg van de tabel staat op de volgende pagina.

Ondergrond	Bodem	- Aantasting bodemkwaliteit - Aantasting bodemprofiel - Beïnvloeding verontreiniging - Handhaving gesloten grondbalans - Aanwezigheid niet gesprongen explosieven	Kwalitatief
	(Grond) water	- Fluctuatie grondwaterstand - Verspreiding verontreiniging	Kwalitatief
Landschap	Ecologie	Verstoring van soorten en gebieden, door: - Licht, geluid, e.d. - Toename verontreiniging - Externe werking	Kwalitatief en m ²
		Vernietiging van soorten en gebieden, door: - Afname leefgebied - Effecten afname leefgebied	Kwalitatief en m ²
	Landschapseffect	- Versterking of verzwakking karakteristiek - Versterking of verzwakking structuur - Beïnvloeding openheid	Kwalitatief
	Cultuurhistorie	- Aantasting historisch-geografische elementen - Beïnvloeding zichtlijnen	Kwalitatief
	Sociale Veiligheid	- Beleving - Mate van fysieke samenhang - Mate van functionele samenhang	Kwalitatief

In de navolgende paragrafen is per thema een korte toelichting gegeven op de voorgenomen uitwerking van relevante aspecten in het MER.

4.2 Verkeer en vervoer

OVG/MDG gaat uit van een jaarlijks potentieel van een aantal miljoen bezoekers. Op basis van een eerste inschatting zal een topdag naar verwachting enkele tienduizenden bezoekers trekken, vergelijkbaar met grote evenementen, binnensteden of attractieparken. De verkeersstromen die hierdoor ontstaan zijn van invloed op de bestaande infrastructuur.

Mobiliteit en bereikbaarheid

Om een inschatting van de mogelijke milieugevolgen (o.a. ten aanzien van lucht en geluid) te kunnen maken zal de verkeersaantrekkende werking, de mobiliteit, in de m.e.r. nader worden onderzocht.

De stijgende mobiliteit heeft eveneens gevolgen voor de bereikbaarheid van de locatie. In de m.e.r. zal worden ingegaan op de bereikbaarheid voor verschillende verkeersdeelnemers, zowel met openbaar vervoer als met eigen vervoer. Vanwege de grote uitstraling van het initiatief, zal hierbij een voldoende groot gebied in beschouwing worden genomen, namelijk al die wegen tot waar een significant effect meetbaar is. (significant met name in relatie tot akoestiek en luchtkwaliteit).

Verkeersveiligheid

De stijging van de mobiliteit en de verwachting dat deze stijging vooral plaatsvindt met motorvoertuigen heeft mogelijk gevolgen voor de verkeersveiligheid. In het MER zullen deze gevolgen onderzocht worden.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt in dit verband verstaan de direct verkeersgerelateerde leefbaarheidseffecten geluid, uitstoot en ruimtebeslag als gevolg van de nieuwe ontwikkeling.

Parkeren

Om het verwachte hoge bezoekersaantal dat met eigen vervoer naar de Mall komt te faciliteren zijn voldoende parkeerplaatsen noodzakelijk. In het MER wordt een nadere studie naar de parkeergelegenheid uitgevoerd.

4.3 Woon- en leefmilieu

Geluid

Bij geluid kan onderscheid worden gemaakt naar:

- geluid als gevolg van de inrichting (zogenaamd industrielawaai);
- geluid als gevolg van het verkeer (zogenaamd verkeerslawaaai).

De komst van de Mall zal gezien de aard van de activiteiten (retail en leisure) een verwaarloosbare wijziging in de situatie ten aanzien van industrielawaai geven. Vanwege de betrekkelijke nabijheid van het woongebied Tilburg Noord (circa 250 m), zal dit aspect wel nader worden onderzocht.

De toename van het verkeer gaat gepaard met toename van verkeerslawaaai. De mate waarin het verkeerslawaaai toeneemt, is punt van nader onderzoek in de m.e.r.

Lucht

Ook bij lucht kan onderscheid gemaakt worden naar emissie van luchtverontreinigende stoffen als gevolg van de inrichting en als gevolg van het verkeer.

De Mall Tilburg zelf heeft gezien de aard van de activiteiten (retail en leisure) een verwaarloosbare emissie van luchtverontreinigende stoffen, die bovendien volledig worden overstemd door de emissies door het wegverkeer. De luchtverontreinigende emissie van de installaties zelf, zal daarom in principe niet in het onderzoek worden betrokken.

Het extra verkeer leidt tot een toename van de emissie van luchtverontreinigende stoffen. In het MER zal de toename in beeld worden gebracht en worden getoetst of de emissies voldoen aan vigerend beleid.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

4.4 Ondergrond

Bodem

De aanwezigheid van de Mall zal naar verwachting een verwaarloosbare invloed hebben op de kwaliteit van de bodem tijdens de gebruiksfase.

De kans is wel aanwezig dat tijdens de realisatiewerkzaamheden effecten op zullen treden. Het staat bijvoorbeeld nog niet vast dat het project met een gesloten grondbalans (zonder grond aan of af te moeten voeren) gerealiseerd kan worden. Daarnaast kan nog niet worden uitgesloten dat ten behoeve van de realisatie van bouwwerken grond ontgraven moet worden. Met iedere vorm van ontgraving is de kans aanwezig dat het bodemprofiel verstoord wordt. Dit aspect zal daarom in de m.e.r. onderzocht worden.

Ook zal onderzocht worden in hoeverre het bekend is of voor de hand ligt dat er zich verontreinigingen bevinden in de bodem.

Water

De gevolgen van het realiseren van de ruimtelijke ontwikkeling ten aanzien van het aspect water worden in de m.e.r. onderzocht. Dit gebeurt binnen de kaders van de zogenaamde Watertoets, een voorgeschreven inventarisatie van de rol van watergerelateerde belangen bij alle relevante beheerders.

4.5 Landschap

Ecologie

In de m.e.r. wordt aandacht besteedt aan de gevolgen van het realiseren van de Mall voor de aanwezige flora en fauna. Indien er sprake blijkt van ecologische verstoring, worden concrete voorstellen gedaan voor het mitigeren en eventueel compenseren van deze effecten.

Visuele invloed

De Mall Tilburg is een beeldbepalend element in het landschap. In de m.e.r. zal dan ook de zichtbaarheid en schaduwwerking van de Mall bekeken worden.

De Mall zal verlicht worden. De invloed hiervan op het milieu zal in de m.e.r. ter sprake komen. Ook komt de fysieke en functionele samenhang met de omgeving aan de orde.

Cultuurhistorie

Het is nog onbekend of op de locatie waar de Mall moet verrijzen cultuurhistorische waarden te verwachten zijn. Indien gaandeweg het onderzoek blijkt dat deze aanwezig zijn, zal dit aspect in de m.e.r. meegenomen worden.

5 BESLUITVORMING EN PROCEDURE

5.1 Inleiding

De voorgenomen activiteit betreft de ontwikkeling van een Mall te Tilburg.

Het op te stellen MER vormt onderdeel van de te volgen m.e.r.-procedure en de besluitvorming in het kader van het eerste ruimtelijk besluit. Het besluitvormingskader wordt met name gevormd door besluiten zoals in dit hoofdstuk genoemd.

Ook staat in dit hoofdstuk een overzicht van de instanties en personen die bij deze milieueffectrapportage betrokken zijn en zijn de mogelijkheden tot inspraak aangegeven.

5.2 Reeds genomen besluit

Een reeds genomen (relevant) besluit is:

- besluit van de initiatiefnemer OVG/MDG tot het ontwerpen en realiseren van een Mall te Tilburg.

5.3 Nog te nemen besluiten

De nog te nemen (relevante) besluiten zijn:

- besluit van de gemeente Tilburg op de aanvraag voor Vrijstelling artikel 19 WRO;
- verklaring van geen bezwaar op het plan door de Provincie Noord-Brabant;
- besluit van de gemeente Tilburg tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- besluit van de gemeente Tilburg op de aanvraag van een bouw- of aanlegvergunning van de Mall;
- besluit van de gemeente Tilburg inzake de Wet Milieubeheer-plicht voor het initiatief of onderdelen daarvan.

De inwerkingtreding van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening – voorzien per 1 juli 2008 – zal er mogelijk toe leiden dat de besluiten in de zin van de gewijzigde wet moeten worden aangepast.

5.4 Betrokkenen bij procedure voor milieueffectrapportage

Bij het opstellen van een MER zijn verschillende partijen betrokken, die elk een eigen rol hebben.

Initiatiefnemer

Een initiatiefnemer is een particulier of overheidsorganisatie die het voornemen heeft een activiteit te ondernemen. In deze m.e.r.-procedure is OVG/MDG de initiatiefnemer.

Naam en adres van de initiatiefnemer

OVG/MDG
p/a OVG Projecten XLVIII BV
Postbus 23413
3001 KK ROTTERDAM

Bevoegd gezag

Onder het bevoegd gezag wordt de overheidsinstantie verstaan die bevoegd is om over het voornemen van de initiatiefnemer een besluit te nemen. Voor het bevoegd gezag bestaan de belangrijkste besluiten uit het vaststellen van de richtlijnen voor de inhoud van het MER en het beoordelen van de aanvaardbaarheid van het MER. In deze m.e.r.-procedure zijn Burgemeester en Wethouders van Tilburg het bevoegd gezag.

Naam en adres van het bevoegd gezag

Gemeente Tilburg
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 90155
5000 LH TILBURG

Commissie voor de milieueffectrapportage

Het bevoegd gezag wordt bij haar besluiten geadviseerd door de landelijke Commissie voor de milieueffectrapportage (Cmer). Deze onafhankelijke commissie bestaat uit tal van deskundigen op milieugebied. Voor iedere milieueffectrapportage wordt uit de commissie een werkgroep samengesteld. Deze werkgroep heeft tot taak het bevoegd gezag eerst te adviseren over de inhoud van de richtlijnen (het richtlijnenadvies) en later over de juistheid en volledigheid van het MER (het toetsingsadvies).

Adviseurs

Het bevoegd gezag dient naast de Cmer ook advies te vragen aan de wettelijke adviseurs. De wettelijke adviseurs adviseren het bevoegd gezag over de richtlijnen voor de inhoud van het MER en, wanneer het MER gereed is, over de kwaliteit en volledigheid ervan.

Als wettelijke adviseurs zijn in elk geval aangewezen de Regionale Inspecteur voor de Milieuhygiëne (vertegenwoordiger van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu) en de Regionale Directeur van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij.

Insprekers

In de m.e.r.-procedure is aangegeven dat een ieder recht heeft op inspraak tijdens de procedure. Degenen die tijdens de m.e.r.-procedure van dit recht gebruik maken zijn de insprekers. Het bevoegd gezag informeert een ieder tijdig wanneer en op welke wijze de inspraakmogelijkheden zich voordoen.

5.5 Processchema m.e.r.

In figuur op de volgende bladzijde is het processchema m.e.r. gekoppeld aan de vrijstellingsprocedure conform artikel 19 van de Wet Ruimtelijke Ordening, zoals deze geldt voor de gemeente Tilburg.

Figuur 5.1 Processchema m.e.r./art 19 WRO-procedure

M.e.r.				Vrijstelling artikel 19 WRO			
Termijnen	Initiatief-nemer	Bevoegd gezag	Anderen	Initiatief-nemer	Bevoegd gezag	Anderen	Termijnen
	Startnotitie						
		Bekend-making					
6 weken			Inspraak/advies				
+ 3 wk			Advies richtlijnen Cmer				
+ 4 wk	Overleg						
		Richtlijnen					
	uitvoeren m.e.r.			Opstellen verzoek			
	Indienen MER			Indienen verzoek			
6 wk		Beoordelen aanvaardbaarheid			opstellen Ruimtelijke Onder-Bouwing		16 wk
					Besluit-vorming concept		4 wk
6 wk		Bekend-making MER				Inspraak t/m besluit vaststellen ROB	11 wk
5 wk			Inspraak/advies				
			Toetsings-advies Cmer				
					Ter inzage-legging		8 wk
					Besluit-vorming	Zienswijze	4 wk
					Aanvraag Verklaring van geen Bezwaar		2 wk
						Verlenen VVGB	8 wk
					Vrijstellings-besluit		2 wk
				Beroep		Beroep	6 wk
		Evaluatie milieu-gevolgen					

5.6 Mogelijkheden tot inspraak

In de m.e.r.-procedure zijn twee momenten voorzien waarop een ieder gebruik kan maken van de geboden inspraakmogelijkheden: naar aanleiding van de Startnotitie en naar aanleiding van het ter inzage gelegde MER in combinatie met de vrijstellingsprocedure.

Bij de inspraak op de startnotitie kan een ieder voorstellen doen voor de alternatieven die in de m.e.r. onderzocht moeten worden. In een latere fase kunnen de insprekers opmerkingen maken over de inhoud van het MER en de bijbehorende vrijstellingsprocedure.

=0=0=0=

Bijlage 1

Verklarende woordenlijst

Verklarende woordenlijst

Begrippen

bereikbaarheid	manier waarop en de tijd waarin een locatie bereikbaar is
bestemmingsplan	gemeentelijk plan waarin het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van gronden en de aanleg van allerlei andere werken en werkzaamheden wordt geregeld
bevoegd gezag	overheidsinstantie die bevoegd is om over het voornemen van de initiatiefnemer een besluit te nemen
ecologie	biologische wetenschap die zich bezighoudt met het geheel van relaties tussen organismen, tussen organismen en hun omgeving en de aanpassingen van organismen aan hun omgeving
emissie	uitstoot of verspreiding van stoffen
externe veiligheid	kans dat personen of groepen van personen als gevolg van risicovolle activiteiten, zoals bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen of industriële processen, kunnen komen te overlijden
initiatiefnemer	particulier of overheidsorganisatie die het voornemen heeft een activiteit te ondernemen
mobiliteit	Verplaatsingsgedrag
modal split	vervoerwijzeverdeling; verdeling van zich verplaatsende personen of van verplaatste goederen over de gebruikte vervoerswijzen

Symbolen/afkortingen

ha	hectare
m	meter (lengte)
m ²	vierkante meter (oppervlak)

Bijlage 2

Referentiebeelden van de Mall

Referentiebeelden van de Mall

Verschillende typen winkelcentra dienen als inspiratie voor de Mall Tilburg. Elk hier genoemd en afgebeeld project is een referentie vanwege een specifieke reden.

Aspecten die daarbij een rol spelen zijn in willekeurige volgorde:

- Bereikbaarheid en parkeeroplossingen;
- Inrichting openbaar gebied (binnen en buiten);
- Properties c.q. ervaring van de menselijke maat;
- Materiaalgebruik;
- Segmentering van de formules;
- Routing;
- Invulling van de leisurecomponent;
- Inpassing in zijn omgeving.

De beelden op de volgende pagina's zijn sfeerbeelden van de diverse referentieprojecten. De referentiebeelden zijn afkomstig van de volgende projecten:

- Bluewater, London (vanwege o.a. de kwalitatieve uitstraling en de properties);
- Almada Forum, Lissabon (vanwege o.a. de uitstraling, de properties en het materiaalgebruik);
- Xanadú, Madrid (vanwege o.a. de schaalgrootte en de leisurecomponent);
- Irvine Spectrum, Irvine, USA (vanwege o.a. de logische routing en de inrichting van het openbaar gebied);
- Fashion Island, Irvine, USA (vanwege o.a. de inrichting van het openbaar gebied en de segmentering c.q. positionering);
- South Coast Plaza, LA, USA (vanwege o.a. de heldere clustering van de diverse segmenten);
- Del Amo Fashion Center, LA, USA (vanwege de hybride verschijningsvorm van overdekt en openlucht);
- Tysons Corner, Washington DC, USA (vanwege het totale aanbod);
- Jordan Creek Town Center, West Des Moines, USA (vanwege de inpassing in zijn omgeving);
- Enkele Aziatische malls (vanwege de schaalgrootte, hoogwaardige uitstraling en de leisure elementen).

