

# Notitie Reikwijdte en Detailniveau plan-MER Mall Tilburg



Gemeente Tilburg

13 november 2008  
Concept

# Notitie Reikwijdte en Detailniveau plan-MER Mall Tilburg

dossier : C1881-01-001  
registratienummer :  
versie : 1

Gemeente Tilburg

13 november 2008  
Concept

**INHOUD****BLAD**

1	INLEIDING	2
1.1	Achtergrond en aanleiding	2
1.2	Waarom een plan-m.e.r.?	2
1.3	Doel van de notitie	3
2	STAPPEN EN INHOUD PLAN-M.E.R.	4
2.1	Stappen plan-m.e.r.	4
2.2	Inhoud plan-MER	5
3	REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU	6
3.1	Inhoud reikwijdte en detailniveau	6
3.2	Ontwikkelingskansen in BrabantStad	6
3.3	Reikwijdte: de locaties	6
3.4	Korte beschrijving van de vier locaties	8
3.5	De scenario's	11
3.6	Doel van het voornemen	11
3.7	Beleid en toetsingskader	11
3.8	De beoordeling van de thema's en aspecten	14
3.9	Cumulatie en tijdelijke effecten	14
4	VERVOLG PROCEDURE	15
4.1	Procedure en betrokkenen	15
4.2	Planning	16
5	COLOFON	17

## 1 INLEIDING

### 1.1 Achtergrond en aanleiding

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 in Tilburg een uniek project met gecombineerde thematische winkelactiviteiten en vrijetijdsbesteding te ontwikkelen. Dit nieuw grootschalige retailcentrum, dat op een oppervlakte van 20 tot 30 hectare (ha) komt te liggen, wordt kortweg aangeduid met de werktitel: "Mall Tilburg".

Om het beoogde initiatief in planologische zin mogelijk te kunnen maken, dient daarvoor een milieueffectprocedure te worden doorlopen. Inmiddels is ten behoeve van die procedure een Startnotitie (december 2007) uitgebracht. Dat is echter vooruitlopend op een vraag die zowel aan de gemeente Tilburg als aan de ontwikkelaars nog zou worden voorgelegd, namelijk of zij het opportuun achten om de planvorming voor dit project voor te zetten op basis van de eerste globale informatie die daarover in de achterliggende periode is verkregen.

Hiervoor zijn sinds het najaar van 2007 studies gestart naar de effecten op de detailhandelsstructuur van Tilburg en omgeving, onderzoek naar duurzaamheidsaspecten en studie naar de effecten op natuur, milieu en bereikbaarheid als gevolg van een mogelijke vestiging van de Mall.

Op 27 oktober 2008 heeft de raad van de gemeente Tilburg over de voortzetting van het project Mall Tilburg besloten. Voortzetting betekent dat de gemeente doorgaat met de haalbaarheidsfase. In de haalbaarheidsfase ligt de nadruk op een verdere verkenning van de feitelijke haalbaarheid van het initiatief, inclusief het verrichten van allerlei deelstudies. Ook wordt dan een thematische structuurvisie gemaakt en moet een plan-m.e.r. onder ander meer duidelijkheid geven over een definitieve locatiekeuze.

De Mall Tilburg sluit niet aan op het bestaande detailhandelsbeleid. Een aanpassing van dit beleid is nodig om het op zijn consequenties te bezien. Dit zal worden gedaan door middel van het opstellen van structuurvisie detailhandel en economische structuur. Hierin zal het vigerende gemeentelijke detailhandelsbeleid worden geactualiseerd, met als voornaamste wijziging dat de Mall boven in de hiërarchie komt te staan. De plan-m.e.r.<sup>1</sup> is gekoppeld aan de vaststelling van de structuurvisie. Het m.e.r. dient namelijk ter ondersteuning van de besluitvorming over het voornemen zoals uiteindelijk wordt vastgelegd in de structuurvisie. De plan-m.e.r. past bij het detailniveau van de structuurvisie en gaat in op de milieueffecten ten behoeve van de locatiekeuze voor de Mall.

### 1.2 Waarom een plan-m.e.r.?

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 activiteitsomschrijving 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 Mall Tilburg daarom

---

<sup>1</sup> M.e.r. is de afkorting van milieueffectrapportage en duidt de procedure van begin tot eind aan. MER staat voor milieu(effect)rapport, het centrale onderdeel van een m.e.r.

zeer waarschijnlijk m.e.r.-plichtig en moet er van deze m.e.r. (milieueffectrapportage: de studie) een MER (milieueffectrapport: 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.

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 parkeerterreinen, met een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m<sup>2</sup> of meer”.

In alle gevallen wordt de m.e.r.-procedure doorlopen in het kader van het eerste ruimtelijk besluit, de structuurvisie, in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dat in de realisatie van het initiatief voorziet.

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 de gemeente Tilburg op als initiatiefnemer en – als beherend bestuursorgaan – als bevoegd gezag.

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

In deze Notitie 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 van de notitie

Het uitbrengen van de Notitie 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. Verder krijgen belanghebbenden de mogelijkheid tot inspraak.

Deze notitie Reikwijdte en Detailniveau geeft aan wat de afbakening, het detailniveau en de methode van aanpak van de plan-MER is. Dit betreft:

- Voornemen en alternatieven: welk gebied en activiteiten worden in de plan-MER beschouwd;
- Het beoordelingskader waarin de te onderzoeken milieuthema's en aspecten zijn opgenomen;
- Toetsingscriteria aan de hand waarvan de milieueffecten binnen de verschillende thema's worden beoordeeld.

## 2 STAPPEN EN INHOUD PLAN-M.E.R.

### 2.1 Stappen plan-m.e.r.

Voor de plan-m.e.r.-procedure geldt een aantal voorschriften:

1. Openbare kennisgeving (art 7.11c Wm);
2. Raadplegen betrokken overheidsorganen over de reikwijdte en detailniveau van het milieueffectrapport ( art 7.11b Wm);
3. Opstellen en publiceren milieurapport (art 7.9 lid 2 Wm);
4. Terinzagelegging van de plan-MER en de ontwerp-structuurvisie en de daarbij behorende inspraakmogelijkheden (art 7.26a Wm) en verplichte raadpleging/toetsing Commissie MER (loopt gelijk op met terinzagelegging, Art. 7.26 b Wm);
5. Motiveren gevolgen van de plan-m.e.r.-procedure in definitieve structuurvisie (art 7.26d Wm);
6. Bekendmaking en mededeling van het plan (art 7.26e Wm).

#### *Stap 1: Openbare Kennisgeving*

In een openbare kennisgeving wordt het voornemen om een plan-MER op te stellen gepubliceerd. In deze openbare kennisgeving wordt tevens aangegeven wie in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen over de inhoud van de plan-MER.

#### *Stap 2: Raadplegen betrokken bestuursorganen*

Na de publicatie van de openbare kennisgeving moet de reikwijdte en het detailniveau van het milieurapport worden bepaald. Hiervoor wordt aan de betrokken bestuurlijke instanties om advies gevraagd. Het onderliggende document wordt voorgelegd aan instanties die tevens betrokken zijn bij overleg in de procedure voor de structuurvisie.

De Commissie voor de m.e.r. moet worden ingeschakeld indien er sprake is van mogelijke effecten op Natura 2000 gebieden of Ecologische Hoofdstructuur. Dit is hier het geval.

#### *Stap 3: Opstellen plan-MER (milieurapport)*

Het milieurapport wordt opgesteld op basis van de bepaalde reikwijdte en het detailniveau. Het milieurapport is een centraal onderdeel van de procedure waarin het voornemen en alternatieven worden beoordeeld op milieueffecten. De plan-MER dient als milieu-informatiebron voor de ruimtelijke procedure.

#### *Stap 4: Terinzagelegging en inspraak*

De plan-MER en het ontwerp van de structuurvisie liggen tegelijkertijd ter inzage. Een ieder kan gedurende een periode van 6 weken schriftelijk of mondeling een reactie op beide documenten geven (volgens de huidige Wro). In dezelfde periode vindt de verplichte raadpleging/toetsing van de Commissie MER plaats.

#### *Stap 5: Motiveren in het definitieve plan*

De gemeente Tilburg zal in de uiteindelijke structuurvisie motiveren hoe met de uitkomsten van de plan-MER en de inspraakreacties is omgegaan.

#### *Stap 6: Bekendmaking en mededeling van het plan*

Conform de planprocedure wordt de definitieve structuurvisie bekend gemaakt.

## 2.2 Inhoud plan-MER

De kern van de plan-m.e.r. wordt gevormd door een milieuraapport waarin de milieueffecten van de voorgenomen activiteit worden beschreven. Daarnaast moeten redelijke alternatieven worden beschreven en op hun milieueffecten worden beoordeeld. Het milieuraapport moet de volgende onderdelen bevatten (vrij naar wettekst):

- a) Een beschrijving van wat met de voorgenomen activiteit wordt beoogd;
- b) Een beschrijving van de voorgenomen activiteit en de bandbreedte die redelijkerwijs in beschouwing dienen te worden genomen, en de motivering van de bandbreedte (scenario's, alternatieven of varianten);
- c) Een overzicht van eerder vastgestelde plannen die betrekking hebben op de voorgenomen activiteit en de beschreven bandbreedte;
- d) Een beschrijving van de bestaande toestand van het milieu, voor zover de voorgenomen activiteit of de beschreven bandbreedte daarvoor gevolgen kunnen hebben, en van de te verwachten autonome ontwikkeling van dat milieu;
- e) Een beschrijving van de gevolgen voor het milieu, die de voorgenomen activiteit en de beschreven bandbreedte kunnen hebben, en een motivering van de wijze waarop deze gevolgen zijn bepaald en beschreven;
- f) Een vergelijking van de als gevolg van onderdeel d beschreven verwachte ontwikkeling van het milieu met de beschreven gevolgen voor milieu van elk van de in beschouwing genomen bandbreedte;
- g) Een overzicht van de leemten in de onder d en e bedoelde beschrijvingen ten gevolge van het ontbreken van de benodigde gegevens;
- h) Een samenvatting die aan een algemeen publiek voldoende inzicht geeft voor de beoordeling van het milieueffectrapport (plan-MER) en van de daarin beschreven gevolgen voor het milieu van de voorgenomen activiteit en van de beschreven bandbreedte.

### 3 REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU

#### 3.1 Inhoud reikwijdte en detailniveau

Het vastleggen van de reikwijdte en het detailniveau geeft richting aan het op te stellen plan-MER. De vorm waarin reikwijdte en detailniveau worden vastgesteld, is vrij. De gemeente Tilburg vult dit in met deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau Mall Tilburg. Op deze wijze kunnen de betrokken bestuursorganen gericht geraadpleegd worden.

De gemeente wil graag antwoord op de volgende drie onderdelen:

- Reikwijdte: de situaties die in het plan-MER worden beschouwd (locaties en scenario's)?
- Reikwijdte: de milieuthema's, aspecten en toetsingscriteria die in het plan-MER worden gehanteerd (beoordelingskader)?
- Detailniveau: het detailniveau van de te onderzoeken milieueffecten dat in het plan-MER wordt gehanteerd (kwantitatief/kwalitatief)?

#### 3.2 Ontwikkelingskansen in BrabantStad

Geïnspireerd door de gesignaleerde ontwikkelingen op het gebied van retailtrends en vrije tijdsbestedingen, wordt 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 economische 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.

In Tilburg en de directe omgeving van Tilburg zijn diverse locaties globaal op wenselijkheid en haalbaarheid onderzocht (zie paragraaf 3.3) door de initiatiefnemer, de gemeente Tilburg.

#### 3.3 Reikwijdte: de locaties

Begin 2007 is de gemeente Tilburg benaderd door de ontwikkelcombinatie OVG/MDG om de mogelijkheden voor de vestiging van een grootschalig retail/leisurecentrum (Mall) in Tilburg te onderzoeken. Initiatiefnemers hebben de gemeente gevraagd locaties aan te wijzen die mogelijk geschikt zouden kunnen zijn voor de realisatie van de Mall. Dat betreft dan beschikbare locaties die 20 tot 30ha. groot zijn.

Ten tijde van een eerste oriënterende beschouwing medio 2007 omvatte de groslijst negen<sup>2</sup> locaties. Zoals benoemd in de brief aan de raad ging het hier om de locaties Spoorzone, Kempenbaan, Aabeterrein/Fabriekskwartier, Bakertand, Katsbogten, Vossenbergh, MOB-complex Tilburg-Noord, Smariusterrein en Kanaalzone.

---

<sup>2</sup> In de adviesnota voor B&W wordt gesproken over een extra locatie namelijk Stappegooi. Die locatie was destijds echter feitelijk al niet meer beschikbaar. Er waren reeds bouwvergunningen afgegeven op basis van een al in 2006 verleende vrijstelling en er was reeds een realisatieovereenkomst afgesloten.



In deze eerste beschouwing zijn onder andere de mogelijkheden verkend om de Mall binnenstedelijk (met name in het Fabriekskwartier/Aabe-terrein/Piushaven) te realiseren, hetgeen aanvankelijk een gemeentelijke voorkeur had. Locaties van voldoende omvang bleken, nog los van adequate bereikbaarheidsprofielen en (tijdige) beschikbaarheid, binnenstedelijk niet voorhanden te zijn. Desondanks kreeg met name de locatie Aabe-terrein/Fabriekskwartier destijds vooralsnog het voordeel van de twijfel, vanwege de binnenstedelijke ligging.

Als resultaat van de eerste beschouwing bleven de locaties Bakertand, AaBe-terrein/Fabriekskwartier en MOB-complex over. Met een voorlopige voorkeur voor het MOB-complex en omgeving, vanwege het vermeende gunstige bereikbaarheidsprofiel.

Van de buitenstedelijke locaties leken Katsbogten en Vossenberg-West minder geschikt te zijn.

In het najaar 2007 viel de locatie Fabriekskwartier definitief af, omdat de eigenaar van het Aabe-terrein besloten had om het terrein zelf te gaan herontwikkelen. Inmiddels was het initiatief voor een Mall in een volgende fase gekomen. Er moest onder andere meer diepgaand worden gekeken naar locatiealternatieven omdat de voorlopige voorkeurslocatie gedeeltelijk in de EHS ligt.

Gelet op de omvang (ten minste 20 en bij voorkeur tot 30ha.) van de benodigde ontwikkeling zijn de locaties Wijkevoort, waar aanvankelijk vanuit is gegaan dat die in zijn totale omvang nodig was voor luchtvaartgebonden bedrijvigheid, en Noord-Oost (Zuidkamer Nieuwe Warande) in beeld gekomen. Beide gebieden zijn onderwerp van een structuurvisie.

Dit betekent dat er zes locaties in aanmerking zouden kunnen komen voor een eerste nadere studie: Bakertand, Katsbogten, Vossenberg West, Zuidkamer Nieuwe Warande (PDV/GDV locatie Tilburg-Noord), Wijkevoort en Stadsentree Noord (waarin het MOBcomplex ligt). Hierbij zijn Katsbogten en Vossenberg West weer opnieuw betrokken.

Bij deze locaties is zonder verder onderzoek een volgend niveau van trechtering mogelijk, vanwege eenvoudige ruimtelijk planologische overwegingen:

1. *Bakertand* is een aangewezen bedrijventerrein dat (nog) niet adequaat is ontsloten.
2. *Katsbogten*, is een thematisch bedrijventerrein voor transport en logistiek waarvan de laatste uitbreiding in uitvoering is. Een eventueel verdere en meer westelijk gelegen verstedelijking is in strijd met het provinciale en gemeentelijke beleid. Op basis van dit beleid is een omvangrijk natuurontwikkelingsplan met golfbaan in samenhang met het beekdal van de Donge in voorbereiding (Groene Bosch). Hiermee vormt deze locatie geen reëel en haalbaar alternatief.
3. *Vossenberg west II*, is een bedrijventerreinlocatie, die op zeer korte termijn benodigd is voor uitgifte van percelen en is niet beschikbaar voor andere functies.
4. *Zuidkamer Nieuwe Warande (PDV/GDV-locatie Tilburg-noord)*, is in het ruimtelijk beleid specifiek aangewezen als locatie voor de vestiging van PDV bedrijven, kleinschalige bedrijvigheid en een evenemententerrein.
5. *Wijkevoort*, is als gebied groot genoeg, maar ligt (ver) buiten het stedelijk gebied van Tilburg. Indien de Mall op deze locatie wordt gevestigd, is formeel sprake van een ligging in stedelijk gebied. De Provincie Noord-Brabant heeft het gebied aangewezen als verstedelijkingsgebied. . Echter, het zal – mede door het naastgelegen waterwingebied en AHS-landbouwgebied en de diverse landschapecologische zones - worden ervaren als een ligging in het landelijk gebied tussen Tilburg en Gilze of een ligging aan de rand van Gilze. Op deze locatie dient er daarom aandacht aan te worden besteed dat het concept niet aandoet als een stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied.
6. *Stadsentree Noord (waarbinnen het voormalig MOB-complex Tilburg ligt)*, is gelegen binnen de begrenzing van de stedelijke regio in het buitengebied en valt binnen de EHS. Dit gebied is door de provincie in het uitwerkingsplan bij het streekplan aangewezen als 'rood' in te vullen locatie. Voor het MOB-complex zelf heeft de provincie geen bezwaar tegen een rode invulling, mits dit maximaal 75% van het terrein bedraagt.

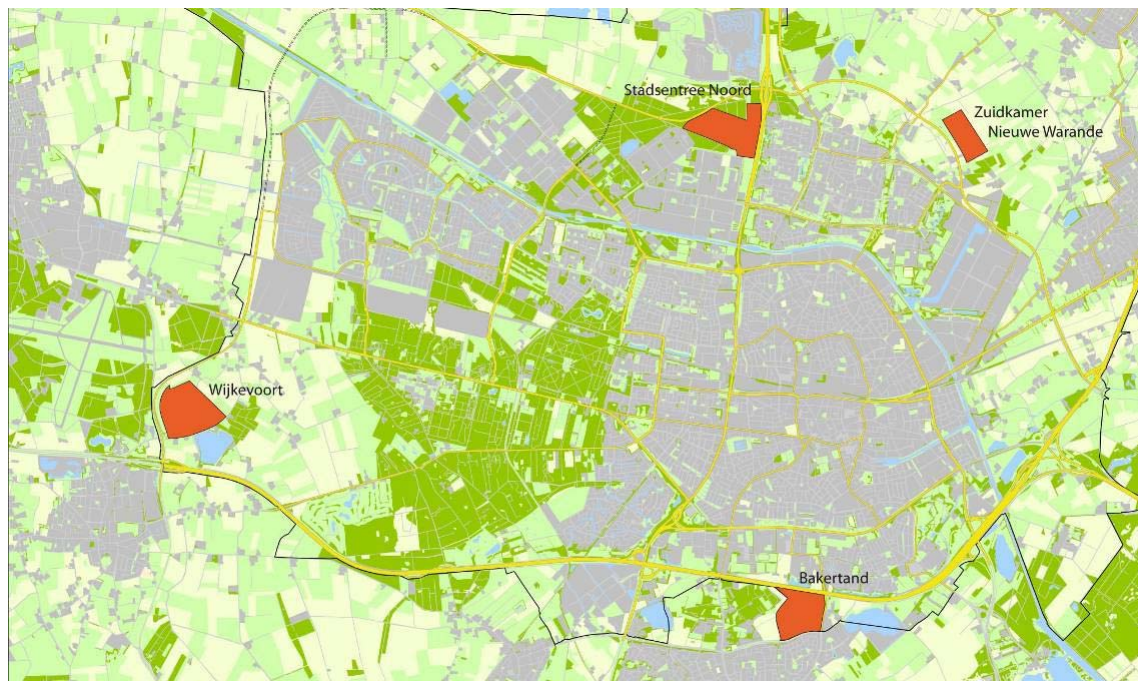
Gezien de beperkende kanttekeningen bij de locaties Katsbogten (door 'groene' invulling niet meer beschikbaar) en Vossenbergh (op korte termijn is er voor dit gebied geen alternatieve bedrijventerreinlocatie beschikbaar), worden deze locaties niet verder in beschouwing genomen.

In het plan-MER worden de volgende locaties beschreven en vergeleken:

1. Bakertand;
2. Zuidkamer Nieuwe Warande;
3. Wijkevoort;
4. Stadsentree Noord.

In figuur 3.1 is de globale plek en omvang van de vier potentiële locaties aangegeven.

**Figuur 3.1 Globale plek en omvang van de vier potentiële locaties**



### 3.4 Korte beschrijving van de vier locaties

Navolgend wordt de ligging en de typering van de vier genoemde locaties nader omschreven.

#### ***Bakertand***

##### Ligging

Bakertand ligt aan de zuidzijde van Tilburg. Het gebied grenst aan de noordzijde aan de A58. Aan de west- en zuidzijde ligt het gebied tegen de gemeentegrens met Goirle aan, waar door de gemeente Goirle momenteel woningbouw wordt voorbereid. Ten zuidwesten van Bakertand ligt safaripark de Beekse Bergen. De locatie is gelegen tussen de aansluitingen 10 (Hilvarenbeek) en 11 (Goirle) in de A58. Aan de overzijde van de A58 ligt de Fontys Hogeschool en een zwembad en worden momenteel diverse sport en leisure-faciliteiten gerealiseerd, zoals een schaatsbaan, bioscoop en grootschalige sportwinkel. Iets verder naar het noordoosten ligt langs de Ringbaan-Zuid het Leijpark en de woonwinkellocatie op het terrein van de voormalige AaBé-fabriek.

Typering

De locatie bestaat uit circa 30 hectare landelijk gebied met agrarische functies. De locatie ligt binnen de agrarische hoofdstructuur (AHS – hoofdzone AHS-landbouw en subzone AHS-overig) en volgens het Uitwerkingsplan binnen het stedelijk gebied 'beheer en intensivering'. Momenteel is de locatie in eigendom bij circa 48 verschillende eigenaren. De gemeente is reeds bezig met het verwerven van eigendommen, in verband met de voorgenomen ontwikkeling tot bedrijventerreinlocatie. Indien de Mall wordt gerealiseerd op de locatie Bakertand, dan zal voor de bedrijventerreinopgave een alternatief moeten worden gevonden en ontwikkeld. Vooralsnog is een dergelijke locatie niet voorhanden, tenzij daarvoor wordt uitgeweken naar één van de overige in het kader van de Mall genoemde zoeklocaties.

**Zuidkamer Nieuwe Warande**Ligging

De locatie ligt direct ten noorden van de Burgemeester Bechtweg, de Noordoosttangent. In de ontwerp structuurvisie Noordoost 2020 van de gemeente is het gebied bestemd voor tuincentra en een bouwmarkt, voor kleinschalige bedrijvigheid en voor een evenemententerrein. Ongeveer de helft van de Zuidkamer zal groen blijven en zo een uitloper vormen van het Centrale Landschap van De Nieuwe Warande tussen de bebouwde kommen van Tilburg, Berkel-Enschot en Udenhout. Naast deze Zuidkamer liggen rond het Centrale Landschap in de ontwerpstructuurvisie ook nog de Noordkamer en de Oostkamer, beide voor extensieve woningbouw. De ontsluiting van de Zuidkamer geschiedt waarschijnlijk via twee aansluitingen aan de Burgemeester Bechtweg.

Typering

De locatie bestaat uit totaal 52 hectare, waarvan ongeveer de helft voor verstedelijking in aanmerking komt. Momenteel heeft het gebied een agrarische functie en ligt in de agrarische hoofdstructuur (AHS – hoofdzone AHS-landbouw en subzone AHS-overig). Ook ligt de locatie in een ecologische verbindingzone. De locatie is voor het overgrote deel eigendom van de gemeente. In het Uitwerkingsplan is het gebied opgenomen als 'beheer en intensivering' en als 'stedelijk groene drager'. Indien de Mall wordt gerealiseerd op de locatie Zuidkamer Nieuwe Warande, dan zal voor de oorspronkelijk bedoelde functies een alternatief moeten worden gevonden en ontwikkeld. Een dergelijke locatie is niet zonder meer en tijdig beschikbaar omdat het deels stadsdeelgebonden functies betreft. Bij het zoeken naar alternatieve locaties is de combinatie van de drie functies geen conditio sine qua non. Voor het niet stadsdeel gebonden functies zou daarom mogelijk één van de overige hier genoemde locaties daarin kunnen voorzien.

**Wijkevoort**Ligging

De locatie Wijkevoort is gelegen direct ten noordoosten van de afslag 12, Gilze-Tilburg West, van de A58, sluit direct aan bij de bebouwde kom van Gilze (gemeente Gilze en Rijen) en ligt daarmee los van het aaneengesloten stedelijke gebied van Tilburg. De afstand tot het stadscentrum is hemelsbreed circa 10 km, maar het ligt wel in de nabijheid van de woonwijk Reeshof). De westelijke begrenzing van de locatie wordt gevormd door de Burgemeester Letschertweg, de zogenaamde Noordwest-tangent rond Tilburg. Deze wordt momenteel aangelegd

Typering

In de gemeentelijke structuurvisie is het gebied aangeduid als toekomstig werkgebied, waarbij is uitgegaan van 80 hectare netto bedrijventerrein. Midden in het gebied ligt een voormalige zandwinplas welke momenteel deel uitmaakt van de EHS. Het toekomstige bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door de ecologische verbindingzone van de Hultensche Leij.

In de huidige staat kent het gebied hoofdzakelijk een agrarisch gebruik en ligt in de agrarische hoofdstructuur (AHS – hoofdzone AHS-landbouw en subzone AHS-overig) en – afhankelijk van de precieze begrenzing in één of twee ecologische verbindingzones. De eigendomssituatie is nog divers, maar grote delen van het gebied zijn reeds door de gemeente verworven, omdat het gebied is gekwalificeerd als ‘te reserveren bedrijventerrein’ en als zoekgebied voor verstedelijking (‘transformatie afweegbaar’). Momenteel loopt ook het initiatief de Groene Kamer: een voorstel om nabij Wijkevoort een groot tuincentrum met onder andere leisure en natuurontwikkeling te realiseren. Tevens wordt een structuurvisie voorbereid voor het zuidwestelijke buitengebied van de gemeente Tilburg. Daarin zullen de ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten van het toekomstige bedrijventerrein nader worden bepaald in relatie tot zijn grotere omgeving. Tegelijkertijd vindt een nut- en noodzaakstudie plaats naar de mogelijk- en wenselijkheid om het toekomstige bedrijventerrein te thematiseren naar luchtvaartgebonden bedrijvigheid (Maintenance Valley) vanwege de ligging nabij vliegveld Gilze-Rijen en de huidige betekenis van Tilburgse bedrijven op dit vlak.

Indien de Mall wordt gerealiseerd op de locatie Wijkevoort, dan zal voor de bedrijventerreinopgave een alternatief moeten worden gevonden en ontwikkeld.

### **Stadsentree Noord**

#### Ligging

De locatie rondom het voormalige MOB-complex Tilburg ligt langs de noordrand van de stad, nog net binnen de Noordwesttangent en direct gelegen aan de aansluiting Tilburg-Noord in de A261.

De locatie is via de IJpelareweg en de Vloeveldweg direct ontsloten op de Noordtangent/Burgemeester Letschertweg en vandaar op de A261. De Vloeveldweg gaat verder richting afvalverwerkingsbedrijf De Spinder. De IJpelareweg sluit aan op de Grootvenstraat en is daarmee verbonden met het bedrijventerrein en autoboulevard Kraaiven.

#### Typering

De locatie van het voormalige defensie terrein beslaat ongeveer 18 hectare en is omgeven door diverse terreinen van in totaal 68 hectare, waarmee een samengestelde omvang van 30ha. Voor de Mall ruimschoots haalbaar is. De locatie heeft een groen karakter en maakt vanwege dat groene karakter en de ligging aan de stadsrand, deel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS), met als functie multifunctioneel bos. In de gemeentelijke structuurvisie – dat de status heeft van beleidsuitspraak, maar (nog) geen plan in de zin van de Wet Ruimtelijke Ordening betreft – is de locatie in de huidige staat conform provinciaal beleid aangeduid als onderdeel van de groene hoofdstructuur (GHS-Natuur), waarbij het gebied gedeeltelijk is aangeduid als natuurparel en gedeeltelijk als overig bos- en natuurgebied. Het gehele gebied is in dezelfde structuurvisie echter ook aangeduid als toekomstig te verstedelijken – waarbij als bronnen zijn vermeld het Streekplan Noord-Brabant 2002, het Groenstructuurplan-plus en de Groene Mal. Voor deze verstedelijking is tevens een specifiek functie benoemd, namelijk grootschalige bedrijventerrein. Net ten noorden van de locatie is als Groene Mal project een ecologische verbindingzone gemarkeerd, voor de verbinding van de van de GHS-natuur tussen de noordelijke stadsrand en bedrijventerrein De Spinder. Het eigendom van de locatie is in handen van circa 8 verschillende eigenaren, waaronder gemeente en provincie. Het MOB-complex is recent in eigendom overgegaan van Defensie naar de provincie Brabant. De locatie van MOB-complex heeft in de interimstructuurvisie de aanduiding bedrijventerrein in studie (locatie Spinder Zuid). Dit is achterhaald en zal mogelijk wijzigen naar ‘verstedelijking toelaatbaar’ of ‘zoekgebied onder bepaalde condities’ waarbij de afspraken over het mogelijke hergebruik van de MOB-complexen worden opgenomen.

### 3.5 De scenario's

Het plan-MER moet een locatieafweging maken tussen de vier hierboven beschreven locaties, Stadsentree Noord met het MOB complex, Zuidkamer, Bakertand en Wijkevoort.

Per locatie zullen er drie scenario's voor wat betreft grootte in ogenschouw worden genomen. De grootte betreft 80.000 m<sup>2</sup> vvo, 100.000m<sup>2</sup> vvo en 125.000 m<sup>2</sup> vvo. Voor de kwalitatieve vulling van de Mall worden geen verschillende scenario's doorgerekend. Gegeven de 14 voorwaarden uit het raadsvoorstel van 27 oktober 08 (zie [www.tilburg.nl](http://www.tilburg.nl)) - wordt gerekend met één globale brancheverdeling (dagelijks<sup>3</sup>/recreatief/doelgericht en goedkoop/middelduur/duur).

### 3.6 Doel van het voornemen

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 enkele miljoenen per jaar (zie onderstaande tabel uit de Economische Effectrapportage).

	Grootte	80.000m <sup>2</sup> vvo	100.000 m <sup>2</sup> vvo	125.000 m <sup>2</sup> vvo
Omzet	Mln Euro	200	280	328
Bezoekersaantallen (x Mln)	Gem. besteding van €20	10	14	16,4
	Gem. besteding van €30	7,2	9,3	11

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 trendzetter voor de kwalitatief hoogwaardige invulling voor het gebied.

### 3.7 Beleid en toetsingskader

De toetsingscriteria zijn ontleend aan (wettelijke) normen, beleidsdoelstellingen en relevante ontwikkelingen.

Hieronder is een 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;

<sup>3</sup> Niet zijnde een bioscoopcomplex, een hypermarkt en een reguliere supermarkt. Zie bijlage 1, conditie nr.1.

- Masterplan Herstructurering Tilburg (Masterplan Loven/ Kraaiven/ Kanaalzone);
- Ontwerp Structuurvisie Noordoost;
- Ontwerp Klimaatprogramma 2009 - 2012

*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;
- Uitwerkingsplan Stedelijke Regio Breda – Tilburg
- Interimstructuurvisie Noord-Brabant;
- Paraplunota Ruimtelijke Ordening.

*Rijk*

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

In het plan-MER wordt beoordeeld welk effect het voornemen voor de Mall Tilburg heeft. Er zal waar mogelijk kwantitatief en anders kwalitatief worden onderzocht of en zo ja op welke punten de Mall een verandering, aantasting, verstoring of verbetering van hieronder genoemde aspecten tot gevolg heeft.

Thema	Milieuaspect	Toetsingscriterium	Parameter
Verkeer en vervoer	Mobiliteit en bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Intensiteit autoverkeer bezoekers, werknemers, expeditie</li> <li>– Verkeersafwikkeling</li> <li>– Externe ontsluiting</li> <li>– Goederenstroom</li> <li>– Openbaar vervoer</li> <li>– Langzaam vervoer verbindingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Aantal</li> <li>– I/C-verhouding</li> <li>– Kwalitatief/kwantitatief</li> <li>– Kwantitatief</li> <li>– Kwalitatief/kwantitatief</li> <li>– Kwalitatief/kwantitatief</li> </ul>
	Verkeersveiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Objectieve verkeersveiligheid</li> <li>– Subjectieve verkeersveiligheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ongevallen</li> <li>– Kwalitatief</li> </ul>
	Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Parkeerbalans (aantal plaatsen) en parkeerregime</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwantitatief</li> </ul>
Woon- en leefmilieu	Geluid	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geluidbelasting verkeer, activiteiten Mall, het parkeerterrein op woonomgeving en natuur</li> <li>– Aantal geluidgehinderden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lden</li> <li>– Aantal gehinderden per locatie</li> </ul>
	Lucht	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Toetsing aan de Wet Luchtkwaliteit 2007 voor emissies verkeer voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>.</li> <li>– Toetsing aan luchtkwaliteitseisen zoals opgenomen in EU-richtlijn voor PM<sub>2,5</sub></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Contour ug/M<sup>3</sup></li> </ul>
	Ruimtebeslag	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verbreding/versmalling van hoofdwegennet en parkeren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– M<sup>2</sup></li> </ul>
	Sociale aspecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwaliteit ruimtelijke inpassing</li> <li>– Mate van functionele samenhang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwalitatief</li> </ul>
	Externe veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Plaatsgebonden Risico (PR) en Groepsrisico (GR).</li> <li>– Zelfredzaamheid en beheersbaarheid (verantwoording GR)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Risicocijfers</li> </ul>
Natuurlijk milieu	Bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwaliteit bodem en bodemstructuur</li> <li>– Aanwezigheid niet gesprongen explosieven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwalitatief</li> </ul>
	Water	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwantiteit grond- en oppervlaktewater</li> <li>– Kwaliteit grond- en oppervlaktewater</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwalitatief</li> </ul>
	Klimaat	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Energieverbruik bedrijven in de Mall</li> <li>– Energieopwekking en duurzame</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwalitatief</li> <li>– Kwantitatief waar mogelijk</li> </ul>

Thema	Milieuaspect	Toetsingscriterium	Parameter
		energiebronnen – Mogelijkheden klimaatadaptatie	
	Cultuurhistorie	– Historische geografische waarden – Historisch bouwkundige en modern waardevolle waarden – Archeologische waarden	– Kwalitatief
	Landschap	– Versterking of verzwakking karakteristiek – Versterking of verzwakking structuur – Beïnvloeding openheid/zichtlijnen	– Kwalitatief
	Ecologie	Verstoring van soorten en gebieden door: – Licht, geluid, e.d. – Toename verontreiniging – Externe werking	– Kwalitatief en m <sup>2</sup>
		Vernietiging van soorten en gebieden door: – Afname leefgebied – Effecten afname leefgebied	– Kwalitatief en m <sup>2</sup>

### 3.8 De beoordeling van de thema's en aspecten

De thema's en aspecten worden onderzocht op basis van de toetsingscriteria zoals beschreven in de vorige paragraaf. Het beoordelen van de effecten van het plan voor de Mall gebeurt in het plan-MER op basis van deskundigenbeoordeling en dient ter ondersteuning van de besluitvorming. Het eventuele wegen van de thema's is een politiek-bestuurlijke afweging, die in het plan-MER niet aan de orde komt. De positieve en negatieve effecten wordt in het plan-MER uitgedrukt aan de hand van een zogenoemde 5-puntsschaal, waarbij de volgende betekenis geldt:

- ++ = een grote positieve invloed op
- + = een positieve invloed op
- 0 = geen invloed op
- = een negatieve invloed op
- = een grote negatieve invloed op

De effecten worden beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. Als peiljaar van de referentiesituatie wordt gekozen voor het jaar dat de Mall in gebruik genomen wordt. Naar verwachting is dat het jaar 2013.

### 3.9 Cumulatie en tijdelijke effecten

In het plan-MER wordt ingegaan op versterking of compensatie van effecten die optreden. Zo wordt beoordeeld of het gezamenlijke effect van verkeersgeluid en de luchtkwaliteit op een bepaalde locatie leidt tot verslechtering van de leefomgeving. Verder zal ook gekeken worden of projecten in de autonome ontwikkeling en de Mall samen leiden tot cumulatie van effecten. Deze beoordeling vindt aan de hand van expert judgement plaats.

Naast permanente effecten wordt aandacht besteed aan tijdelijke effecten, bijvoorbeeld bouw hinder.



## 4 VERVOLG PROCEDURE

### 4.1 Procedure en betrokkenen

In hoofdstuk 3 wordt duidelijk op welke wijze de betrokken bestuursorganen geraadpleegd worden. Parallel hieraan wordt tevens advies gevraagd aan de Commissie voor de m.e.r. Daarbij wil de gemeente graag een reactie op de volgende drie onderdelen (zie ook hoofdstuk 3):

- Reikwijdte: de situaties die in het plan-MER worden beschouwd (locaties en scenario's)?
- Reikwijdte: de milieuthema's, aspecten en toetsingscriteria die in het plan-MER worden gehanteerd (beoordelingskader)?
- Detailniveau: het detailniveau van de te onderzoeken milieueffecten dat in het plan-MER wordt gehanteerd (kwantitatief/kwalitatief)?

De raadpleging vindt plaats door middel van een brief naar de instanties, een advertentie in de lokale krant en een oproep op internet. De betrokken bestuursorganen zoals genoemd in paragraaf 2.2 worden uitgenodigd om hun mening te geven over de reikwijdte en detailniveau. De reacties worden gebruikt als input voor de gehanteerde reikwijdte en detailniveau van de vervolgfase van het Milieuraapport (plan-MER).

Als het plan-MER gereed is wordt het ter inzage gelegd samen met de ontwerp structuurvisie detailhandel en economische structuur Tilburg. Het plan-MER wordt dan tevens aan de Commissie voor de m.e.r. wordt voorgelegd. Het advies van de Commissie maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel over de structuurvisie.

Na de procedure van de structuurvisie voor het hele gebied wordt er een bestemmingsplan voor de voorkeurslocatie gemaakt. Voor dit bestemmingsplan wordt een besluit-m.e.r. doorlopen. Een besluit-m.e.r. is meer gedetailleerd dan een plan-m.e.r.

#### **Samenvatting betrokkenen bij de procedure voor de milieueffectrapportage:**

##### *Initiatiefnemer*

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

Naam en adres van de initiatiefnemer:

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

##### *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  
De gemeenteraad  
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.

## 4.2 Planning

De planning is weergegeven in onderstaande tabel.

(DEEL A) NOTITIE UITGANGSPUNTEN REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU:	GEREED
Vaststelling concept notitie reikwijdte en detailniveau door college met raadsinformatiebrief aan de raad	18 november 08
Openbare kennisgeving (art. 7.11c Wm)	21 november 08 - 2 januari 09
Inspraak en raadpleging bestuursorganen: reikwijdte en detailniveau (art. 7.11b Wm).	Zie vorige stap
Vaststelling notitie reikwijdte en detailniveau door college. Raadpleging raad via raadsnotitie	13 februari 09
(DEEL B) PLAN-MER EN STRUCTUURVISIE:	
Vaststelling ontwerp structuurvisie en planMER. Raadpleging raad via raadsnotitie	24 maart 2009
Terinzagelegging en inspraak (art. 7.26a Wm) plan-MER ligt gelijktijdig ter visie met ontwerp-structuurvisie. Verplichte raadpleging/toetsing Commissie MER (loopt gelijk op met terinzagelegging, Art. 7.26 b Wm)	3 april 09 – 15 mei 09
Vaststelling structuurvisie incl. plan-MER door de raad	24 juli 2009
Publicatie in Staatscourant	Eind juli 2009

## 5 COLOFON

---

Opdrachtgever	: Gemeente Tilburg
Project	: Notitie Reikwijdte en Detailniveau
Dossier	: C1881-01-001
Omvang rapport	: 17 pagina's
Auteur	: Janneke van Veen
Bijdrage	:
Interne controle	:
Projectleider	: Judith Verveen
Projectmanager	: Marco Farla
Datum	: 13 november 2008
Naam/Paraaf	:

---

**DHV B.V.**

*Larixplein 1*

*5616 VB Eindhoven*

*Postbus 80007*

*5600 JZ Eindhoven*

*T (040) 250 92 50*

*F (040) 250 92 51*

*E [eindhoven@dhv.com](mailto:eindhoven@dhv.com)*

*[www.dhv.nl](http://www.dhv.nl)*

**BIJLAGE 1      Conditie en onderzoeksthema's opgesteld door het college**

**CONDITIES**

1. De Mall moet aantoonbaar *complementair* zijn op de bestaande winkelvoorzieningen in Midden-Brabant. Dat is het geval indien:
  - Naar onze beoordeling het concept op hoofdlijnen wordt ingevuld zoals beschreven in hoofdstuk 2;
  - De invulling voldoet aan de segmentering zoals is gehanteerd als uitgangspunt voor de studie van DHV en met name uitgaan van een zeer beperkt aanbod (5%) in het dagelijkse segment (zie rapport DHV blz. 38);
  - In de branchering worden de komst van een bioscoopcomplex, een hypermarkt en een reguliere supermarkt voor met name dagelijkse inkopen uitgesloten. Daarnaast sluiten wij woninginrichting als een trekker of hoofdbranche voor de Mall uit;
  - Aan het eind van de haalbaarheidsfase door de ontwikkelaars naar ons oordeel voldoende garanties bieden dat het *innovatieve en unieke karakter* van het concept zal worden waar gemaakt;
2. Het complementaire en innovatieve *karakter moet* door de ontwikkelaars *langdurig* (minimaal 10 jaar vanaf datum openstelling) *worden geborgd*. In de haalbaarheidsfase moeten afspraken worden gemaakt op welke wijze dat ook juridisch kan worden verankerd;
3. Een *eventuele fasering* in de bouwstroom van het project mag geen afbreuk doen aan de complementariteit.
4. Wij stellen als eis dat de Mall:
  - een *minimumomvang* krijgt van 80.000 m<sup>2</sup> vvo;
  - een *maximumomvang* krijgt van 125.000 m<sup>2</sup> vvo. In de haalbaarheidsfase moet meer duidelijkheid komen of deze bovengrens nog bijstelling neerwaarts behoeft.
5. Om concurrentie door middel van parkeertarieven te voorkomen stellen wij nu al als conditie dat bij de verdere planontwikkeling moet worden uitgegaan van een regime van betaald parkeren bij de Mall, tegen een nader overeen te komen tarief.
6. Om tijdig te kunnen beschikken over voldoende personeel en daarbij het arbeidspotentieel van de regio te benutten, wordt in de haalbaarheidsfase door de ontwikkelaars in overleg met zowel organisaties op het gebied van arbeidsbemiddeling, onderwijsinstellingen en andere betrokkenen een plan opgesteld waarin wordt aangegeven op welke wijze door onderwijs, scholing en training tijdig in het benodigde personeel kan worden voorzien. Uitdrukkelijk worden daarbij ook de mogelijkheden uitgewerkt om mensen die nu in een uitkering of andersoortige regeling zitten een goede kans te geven om zich te kwalificeren voor en te plaatsen in een baan in de Mall.
7. In de haalbaarheidsfase moet met de ontwikkelaars overeenstemming worden bereikt over de aard en wijze van financiering (kostenverdeling e.d.) van de maatregelen die genomen moeten worden in het kader van het flankerend beleid.
8. De ontwikkeling van de Mall moet voldoen aan de wettelijke eisen en verplichtingen die vanuit natuur worden gesteld.
9. De ontwikkeling van de Mall moet voldoen aan de wettelijke eisen en verplichtingen die vanuit milieu worden gesteld.
10. De Mall moet voldoen aan de ambities zoals vastgelegd in het gemeentelijk beleid inzake duurzaamheid, met een accent op de CO<sub>2</sub>-neutraliteit en klimaatbestendigheid.
11. Zo spoedig mogelijk wordt nader onderzoek uitgevoerd om duidelijkheid te krijgen over effecten van verkeersintensiteit en luchtkwaliteit op korte en middellange termijn.
12. In de haalbaarheidsfase moet duidelijk worden dat de eventuele knelpunten ten aanzien van bereikbaarheid in combinatie met luchtkwaliteit op korte en lange termijn feitelijk en financieel op te lossen zijn.
13. Er moet een hoogwaardige OV-voorziening komen. De ontwikkelaars moeten aangeven wat zij beschouwen als een hoogwaardige OV-voorziening opdat zoveel mogelijk bezoekers gebruik

maken van het openbaar vervoer om naar de Mall te komen, en hoe ze daaraan zelf zullen bijdragen. De gemeente beoordeelt de effectiviteit en financiële haalbaarheid daarvan.

14. Er moet worden voldaan aan de wettelijke eisen en verplichtingen die vanuit bereikbaarheid worden gesteld.

#### ONDERZOEKSTHEMA'S

1. Om de omvang van een flankerend beleid te bepalen, willen we nader onderzoek doen naar de feitelijke en "*zichtbare*" *gevolgen* van bestedingsverlies in de binnenstad en de winkelconcentraties met een verhoogd risicoprofiel. Wat betekent dat voor de leefbaarheid, voor vastgoedprijzen, huurprijzen, kansen voor nieuwe bedrijvigheid, versnelde transformatie, tijdelijke of langdurige leegstand, feitelijk verdwijnen van winkels en dergelijke.
2. Mede op basis daarvan willen we een *eerste verkenning* maken van de mogelijke hoofdlijnen van een, parallel te ontwikkelen, *flankerend beleid*.
3. Voorts willen we in de volgende fase een eerste verkenning maken van de *mogelijkheden van het tijdig ontwikkelen en opleiden van het arbeidspotentieel*. Los van conjuncturele ontwikkelingen (en onzekerheden!) gaat het daarbij met name om het tijdig en flexibel opleiden van personeel (waaronder uitwerken van het idee van een Retail Academie).
4. In de haalbaarheidsfase willen wij, gerelateerd aan de komst van de Mall, een toekomstscenario voor de binnenstad en wijkwinkelcentra in beeld hebben gebracht waarbij tevens de daarbij horende maatregelen voor flankerend beleid zijn uitgewerkt.
5. Het uitvoeren van onderzoek voortvloeiend uit de wettelijke eisen en verplichtingen (natuur)
6. Het uitvoeren van onderzoek naar verschillende varianten om robuuste natuur te creëren.
7. Het uitvoeren van onderzoek voortvloeiend uit de wettelijke eisen en verplichtingen;
8. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit (gerelateerd aan bereikbaarheid, zie hierna) en het in beeld brengen van afdoende en praktisch haalbare oplossingen voor eventuele knelpunten t.a.v. de luchtkwaliteit.
9. De volgende fase zullen we benutten voor het uitvoeren van de genoemde onderzoeken en het in beeld brengen van afdoende en praktisch haalbare oplossingen voor de te verwachten knelpunten in de bereikbaarheid.
10. Communicatie: gebruik te maken van "de Argumentenfabriek". In de haalbaarheidsfase zullen we afwegen of het zinvol is een regionaal voorlichtingsbureau op te richten (al of niet met medewerking van andere partijen en overheden) om feitelijke informatie over de Mall (zie boven: argumentenkaart) regionaal te verspreiden zodat de discussie gefaciliteerd wordt met onderbouwde cijfers, geaccordeerde onderzoeksuitkomsten etc.