1

DURABLE 6045

A 4 · 1 - 10 10tlg / div

MADE IN GERMANY

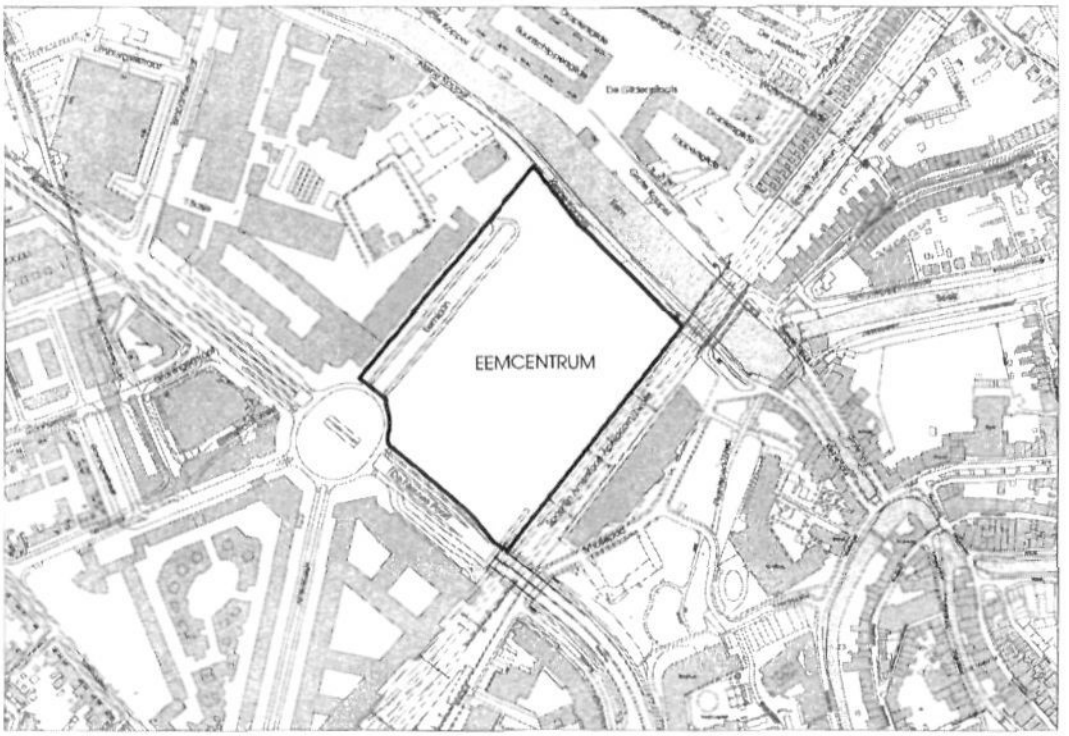
4 005546 610573

Hoofdstuk 1 Inleiding

§ 1.1 Achtergrond

In 1999 is door de raad van de gemeente Amersfoort ten behoeve van de ontwikkeling van het ten noorden van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle/Apeldoorn gelegen deel van het centraal stadsgebied, genaamd Eemkwartier, het '*coördinatieplan centraal stadsgebied noord*' vastgesteld. Het coördinatieplan geeft vorm aan de ruimtelijke samenhang tussen het Eemkwartier en het overige centraal stadsgebied en tussen de verschillende deelgebieden van het Eemkwartier.
In het plan is onder meer aangegeven dat een zogenaamd Themacentrum zal worden opgericht. Het Themacentrum (hierna: Eemcentrum[1]) is een centraal plein met daaromheen allerlei activiteiten op cultureel, educatief en commercieel gebied.

In onderstaande figuur is het plangebied geschetst.



Het coördinatieplan is vertaald in een bestemmingsplan, genaamd 'bestemmingsplan centraal stadsgebied noord'. Het bestemmingsplan is in 2000 door de raad van de gemeente Amersfoort vastgesteld.
Hoewel het bestemmingsplan grotendeels is opgezet als een zogenaamd 'globaal eindplan' golden voor het Eemcentrum medio 2000 nog teveel onzekerheden over de uiteindelijke invulling ervan, dat voor dit deelgebied is gekozen voor een uitwerkingsverplichting[2].
Aan het plangebied is de bestemming '*stadscentrumvoorzieningen uit te werken ex art. 11 WRO*' en '*kantoren*' toegedacht. Onder stadscentrumvoorzieningen wordt onder andere verstaan culturele, recreatieve en educatieve voorzieningen, horeca, detailhandel en dienstverlening.

[1] De aanduiding Themacentrum is in de loop van het ontwikkelproces gewijzigd in Eemcentrum en zal in het vervolg ook als zodanig worden aangeduid

[2] Dit betekent dat niet eerder tot realisatie kan worden overgegaan dan nadat door de gemeenteraad van Amersfoort een uitwerkingsplan conform artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening is vastgesteld. In artikel 8 van het bestemmingsplan is deze uitwerking geregeld; krachtens lid 3 is de uitwerkingsbevoegdheid gedelegeerd aan het college van B&W.

§ 1.2 *Milieu-effectrapportage*

In de uitwerkingsregels bij de bestemmingsplanvoorschriften is bepaald dat bij de uitwerking wordt nagegaan of en in hoeverre activiteiten mogelijk worden gemaakt die op grond van het Besluit Milieu-effectrapportage mer-plichtig dan wel mer-beoordelingsplichtig zijn.

Tijdens de voorbereiding van de ontwikkeling van het Eemcentrum, die in nauwe samenwerking tussen bedrijfsleven en gemeente is uitgevoerd, is gekozen voor nadere invulling van het Eemcentrum met een mix van culturele, recreatieve en educatieve functies. Zo zouden onder meer een multiplexbioscoop, culturele voorzieningen, horeca, winkels, appartementen en kantoren worden gerealiseerd.

Volgens opgave zal de geplande bioscoop ca. 570.000 bezoekers per jaar gaan aantrekken. De totale aantrekking van het Eemcentrum wordt geschat op ca. 2.000.000 bezoekers per jaar.

Op grond van het Besluit m.e.r. 1994 (laatstelijk gewijzigd in 1999) dient ten behoeve van een ruimtelijk plan dat (..) in de aanleg van een recreatieve (..) voorziening voorziet, een MER te worden opgesteld indien de activiteit betrekking heeft op 500.000 bezoekers per jaar of meer (Bijlage C - cat. 10.1).
Op grond daarvan dient ten behoeve van het Eemcentrum thans een m.e.r.-procedure te worden doorlopen.

Deze procedure kent grofweg de volgende fasen:
- opstellen startnotitie m.e.r.;
- vaststellen richtlijnen voor het MER;
- opstellen en indiening MER;
- toetsing en aanvaarding MER.

De formele start van de procedure ligt bij de indiening van de startnotitie m.e.r. bij het bevoegd gezag. Dit heeft in november 2001 plaatsgevonden.
In de startnotitie zijn de achtergrond, motivering en aard en omvang van het voornemen (i.c. het Eemcentrum met de genoemde (deel)activiteiten) nader beschreven. Tevens is een eerste indruk gegeven van de milieucompartimenten die in het MER nader (moeten) worden uitgewerkt.

Na indiening van de startnotitie m.e.r. buigt het bevoegd gezag zich over de startnotitie en gaat zij –na een termijn van terinzagelegging en inspraak- over tot vaststelling van de richtlijnen voor het MER. In deze richtlijnen wordt aangegeven welke onderwerpen in het MER nadere uitwerking behoeven. Hierbij wordt (ook) een Advies voor de richtlijnen van een commissie van onafhankelijk deskundigen (de zogenaamde Commissie voor de m.e.r. te Utrecht) meegewogen.
Door B&W van de gemeente Amersfoort is –mede op advies van de Commissie voor de m.e.r.- in februari 2002 tot vaststelling van de richtlijnen voor het MER overgegaan.

In het voorliggend MER worden aan de hand van de richtlijnen de milieugevolgen van de voorgenomen activiteit beschreven, waarbij een vergelijking plaatsvindt tussen de voorgenomen activiteit met de referentie-situatie (zogenaamd nul-alternatief) en het meest-milieuvriendelijk alternatief.

Na afronding en indiening zal het bevoegd gezag oordelen of het MER volledig en juist is (aanvaardbaarheidsbeoordeling). Als dat het geval is wordt het –na terinzagelegging en inspraak- ter toetsing aan de Commissie voor de m.e.r. voorgelegd.

§ 1.3 Procedure en inhoudelijke ontwikkelingen

1.3.1 Startnotitie m.e.r. (2001)

In november 2001 is een startnotitie m.e.r. ingediend waarin de volgende voorgenomen ontwikkeling van een Eemcentrum –met landelijke aantrekkingskracht- is geschetst:

onderdeel	omvang	opmerking
multiplexbioscoop	(8.100 m^2) 120.000 m^3	12-14 zalen. Totaal: 3.500 zitplaatsen
multimediacentrum	18.000 m^2	informatie, educatie en ontspanning
culturele voorzieningen		
muziekzaal	1.000	150 bezoekers
Stichting De Kelder/poppodium		1 zaal 500 bezoekers
regionale muziekschool	4.250	
creatief centrum		
Totaal	5.250	
overige/ondersteunende voorzieningen		
horeca	1.400 m^2	grotendeels ondersteunend (brasserie, lunchroom, coffeecorner, grand café en eetcafé)
kantoorruimte	14.500 m^2	
supermarkt	4.000 m^2	via vide gekoppeld aan garage
kleinschalige detailhandel	2.000 m^2	
algemene publieksgerichte voorz.		ten behoeve van zakelijke dienstverlening; kinderopvang; boodschappenberging; toiletten
appartementen/woningen	100 stuks	hoek Eemlaan/Kleine Koppel. 5 Lagen incl. stadsplint met horeca en detailhandel
parkeergarage (ondergronds; 2-laags)		totaal: 1.425 stuks, waarvan voor bewoners appartementen 300 stuks (afz. compartimenten)

Doel is (was) de vorming van een centrum dat Amersfoort op de kaart zet, een bovenregionale uitstraling heeft en voorzieningen biedt voor de huidige stad. Gestreefd werd naar een combinatie van voorzieningen, waarbij de samenstellende delen onderling samenhang vertonen en meerwaarde opleveren. De thematiek moest oud en nieuw verbinden (oude stad vs. nieuwe stad; jong én oud) en dynamiek vertonen voor toekomstige generaties. Een combinatie van infotainment, entertainment en edutainment leek dan ook op zijn plaats.

1.3.2 Inhoudelijke ontwikkelingen (2002-2004)

1.3.2.1 Lokaal gericht programma

Vanaf maart 2002 is het opstellen van het MER ter hand genomen, waarbij in eerste instantie –mede gelet op de richtlijnen- de uitvoering van een verkeerskundig onderzoek prioriteit heeft gekregen.

In januari 2003 heeft Merlin Attraction, een Britse exploitant van hoogwaardige vermaaksattracties, echter besloten van verdere ontwikkeling van een aantal onderdelen af te zien, mede vanwege de haperende economie. De hoofdattractie 'multimediacentrum' was daarmee feitelijk van de baan.
Derhalve is besloten het Eemcentrum zich veel meer dan voorheen te laten richten op Amersfoort en zijn bevolking.

Op grond van de visie op het Eemcentrum, die in juni 2003 is gepresenteerd, heeft de gemeenteraad groen licht gegeven voor de verdere uitwerking van het programma en het stedenbouwkundig plan. Het grote verschil tussen het voorgestelde programma en de in het coördinatieplan geformuleerde ambitie is dat het grote bouwvolume dat was gereserveerd voor multimedia grotendeels is ingevuld met een meer lokaal gericht programma. Dat bestaat uit de bibliotheek, een healthcentrum, een discotheek en overige lokaal gerichte leisure-functies. Voor de verdere achtergrond wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Het Coördinatieplan bepaalt dat er per plangebied een programma van eisen wordt uitgewerkt en door de Raad vastgesteld. Het vastgestelde programma van eisen wordt vervolgens aangeboden aan de ontwikkelaar met een grondprijsaanbieding. Op die wijze houdt de gemeenteraad greep op de ontwikkelingen.

Het concept-programma van eisen voor het Eemcentrum is in december 2003 vastgesteld en in februari 2004 voor inspraak vrijgegeven. Dit programma van eisen is gebaseerd op het voorlopig ontwerp masterplan, dat in opdracht van de gemeente Amersfoort en OCA door Peter Wilson van buro Bolles + Wilson (Münster, BRD) is vervaardigd. Het voorlopig ontwerp masterplan geeft de stand van de planontwikkeling anno 2003/2004 weer en is een visualisering van de in het programma van eisen voorgestane ontwikkeling.

1.3.2.2 Artikel 19.1 WRO

De uit het voorlopig ontwerp masterplan blijkende voorgestane ontwikkeling van het plangebied past op enkele onderdelen niet binnen het bestemmingsplan. Het betreft hier:

1. de verplaatsing van het hoogteaccent van de kantoorbebouwing aan De Nieuwe Poort (Amsterdamseweg);
2. het hoogteaccent aan de spoorzijde bij de Eem;
3. de overschrijding van het plangebied aan de toekomstige Eemlaan en De Nieuwe Poort;
4. de woonbebouwing aan De Nieuwe Poort;
5. bebouwing aan de Eemzijde is hoger;
6. ontsluiting van de parkeergarage aan de Eemlaan ligt op een andere plek;
7. kantorenprogramma voor het CSG-Noord wordt in beperkte mate overschreden.

Zoals op dit moment wordt voorzien zal het definitief masterplan om die reden niet kunnen worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan overeenkomstig artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het definitief masterplan kan wel, tezamen met het definitief programma van eisen, dienen als ruimtelijke onderbouwing voor een vrijstelling van het bestemmingsplan. De vrijstelling kan, na verkregen verklaring van geen bezwaar door het college van B&W, door de raad van de gemeente Amersfoort worden verleend.

1.3.2.3 Initiatiefnemer

Grote delen van CSG-Noord zijn bouwrijp gemaakt door CSG Eemkwartier B.V., een publiek-privaat samenwerkingsverband (PPS-constructie) tussen de gemeente Amersfoort en Heijmans (Rosmalen). Aan deze samenwerking lag een grondexploitatieovereenkomst ten grondslag waarin onder meer de sanering van vervuilde bodem en grondwater is vastgelegd.
Begin 2003 is door de gemeente besloten de voorbereiding van het Programma van Eisen (PvE) en de grondverkoop zelf ter hand te gaan nemen. De verdere uitwerking en ontwikkeling van het Eemcentrum wordt vanaf dat moment uitgevoerd door de ontwikkelingsmaatschappij Centrum plan Amersfoort (OCA). De OCA richt zicht op gronduitgifte, bouwrijp maken en projectontwikkeling van het gehele CSG-gebied en is een verbintenis van de vier partijen: Amstelland Ontwikkeling, Van Hoogevest, Van Zwol en Heilijgers. Aangezien voornoemde voorbereidingsactiviteiten voor het gehele gebied (m.u.v. het Eemcentrum) inmiddels zijn afgerond, is het samenverwerkingsverband per 1 maart 2005 ontbonden. De verdere voorbereiding van het Eemcentrum is vervallen/gegund aan AM Vastgoed (zie ook § 1.4).

1.3.2.4 Beoordeling gewijzigd initiatief (2004)

In oktober 2004 is door de OCA/AM Vastgoed een brief met voornoemde wijzigingen aan B&W van de gemeente Amersfoort voorgelegd met het verzoek om tot heroverweging van de vastgestelde richtlijnen voor het MER over te gaan. Immers, gelet op het meer lokaal gerichte programma van het Eemcentrum en andere ontwikkelingen tussen november 2001 en heden, zal een aantal richtlijnen niet of minder uitgebreid worden uitgewerkt. Hierbij wordt op de volgende aspecten gewezen:

Verkeersaantrekkende werking; varianten en alternatieven

In de startnotitie m.e.r. werd –gelet op het voorgenomen, landelijk aantrekkingskarakter van het Eemcentrum, nog verondersteld dat stadsrandparkeren als variant/alternatief zou worden uitgewerkt. Immers, bezoekers zouden ook vanaf grote(re) afstand per auto afreizen, waardoor (sturing naar een) centrale, grootschalige parkeervoorziening zinvol leek. Aangezien met de bijstelling van de uitgangspunten wordt verwacht dat het Eemcentrum nog (slechts) voor Amersfoort en directe omgeving in een behoefte zal voorzien en derhalve veel meer dan voorheen andere verkeersmodaliteiten zullen voorkomen (fiets, openbaar vervoer e.d.), wordt van verdere uitwerking van deze variant/alternatief afgezien.

Stand van zaken planontwikkeling/Ruimtelijke invulling

Op grond van de gewijzigde planvorming wordt in overweging gegeven dat de ruimtelijke invulling inmiddels zodanig is geoptimaliseerd dat nauwelijks nog 'milieuvriendelijker' alternatieven beschikbaar zijn. Dit leidt ertoe dat in het MER nog slechts beperkt onderzoek naar varianten en alternatieven zal plaatsvinden. Hierbij geldt bovendien als randvoorwaarde dat eventuele varianten moeten passen binnen de invloedssfeer i.c. competentie van de initiatiefnemer. Het feitelijk 'schuiven' van de verschillende functies – alsmede onderzoek naar de milieu-effecten daarvan- wordt niet (langer) nuttig geacht. Hooguit kan met enkele technische/mitigerende maatregelen nog enige milieuwinst worden geboekt.
Aan de hand daarvan wordt nog onder meer aan het volgende gedacht:

- verkeer: verbetering bereikbaarheid/in- en uitrijddosering parkeergarage, parkeerregulering e.d.;
- geluid: afwikkeling expeditieverkeer Eemcentrum;
- lucht (mede in relatie tot Besluit luchtkwaliteit); plaats luchtafvoer garage, e.d.

Halte Koppel

Gelet op de onzekerheid over de besluitvorming over het station Koppel is in de richtlijnen voor het MER aangegeven dat in beginsel beide scenario's moeten worden beschreven. Inmiddels is duidelijk dat dit treinstation zeker niet zal worden gerealiseerd. Voor een verdere uitwerking wordt verwezen naar § 4.3.7.4. Op grond daarvan zal uitwerking van het MER plaatsvinden, zonder (realisatie van halte) Koppel.

Beoordelingsaspecten.

Blijkens de vastgestelde richtlijnen is door bevoegd gezag in 2002 gemeend dat in het MER ook voor thema's als leefbaarheid, sociale veiligheid e.d. (enige) aandacht gewenst was.
Mede gelet op het feit dat milieu-effectrapportage in beginsel als beleids- en beheersinstrument niet voor deze thema's geschikt is èn enige kwantitatieve uitwerking niet mogelijk is, zullen voornoemde thema's niet of nauwelijks (meer) in het MER aan de orde komen. Hierbij wordt ook overwogen dat in het programma van eisen aan deze zaken reeds nader aandacht is c.q. zal worden besteed.

De Commissie voor de m.e.r. heeft bij brief d.d. 15 februari een aanvullend advies voor/omtrent de richtlijnen aan B&W van de gemeente Amersfoort uitgebracht (nummer 1215-44). Zij heeft aangegeven dat de in 2002 vastgestelde richtlijnen (toch) zonder meer als uitgangspunt moeten worden gebruikt.
Tevens wordt –gelet op recente jurisprudentie- met name aandacht gevraagd voor het aspect 'lucht' vooral ten aanzien van fijn stof (PM_{10}) en stikstofoxide (NO_x) tengevolge van verkeer. Het verder buiten beschouwing laten van de variant 'stadsrandparkeren' dient -evenals het al dan niet doorgaan van halte Koppel- nader te worden uitgewerkt.
Naar aanleiding van het aanvullend advies is –aanvullend op reeds verricht onderzoek met behulp van het CAR II-model- door TNO nader onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten luchtkwaliteit rond het Eemcentrum nu en in de toekomst. Tevens is besloten de eventuele verkeerskundige meerwaarde van stadsrandparkeren nader te laten onderzoeken. Voor de resultaten van deze studies wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

§ 1.4 Initiatiefnemer

Vanaf (eind) 2003 treedt als initiatiefnemer inzake het genoemd voornemen op:

Naam:	AM Vastgoed
Postadres:	Postbus 875
	2800 AW Gouda
Contactpersoon:	dhr. ir. G. van Twillert –projectmanager Eemcentrum
Telefoon:	0182 – 690 961
Telefax:	0182 – 690 690

§ 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de probleemstelling, doel en motivering van de voorgenomen activiteit beschreven. Daarin wordt ingegaan op achtergrond en motivering van het Eemcentrum c.q. van de verdere ontwikkeling van het Plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt (kort) aangegeven ten behoeve van welke besluitvorming het MER zal worden opgesteld en welke kaderstellende besluiten in het (recente) verleden zijn genomen.

Een omschrijving van de aard en omvang van het voorgenomen Eemcentrum is opgenomen in hoofdstuk 4. Expliciet wordt ingegaan op de prioritaire milieu-aspecten alsmede op varianten van en alternatieven voor de voorgenomen activiteit(en). Naast de voorgenomen activiteit zijn omschreven:

- een nul-alternatief;
- een meest milieuvriendelijk alternatief.

De bestaande toestand van het milieu in de (directe) omgeving van de onderhavige locatie is beschreven in hoofdstuk 5. Daarnaast is daar waar mogelijk de verwachte (zogenaamde autonome) ontwikkeling beschreven.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de aard en omvang van de verwachte milieugevolgen van de verschillende alternatieven.

Hoofdstuk 7 geeft een samenvattend overzicht van de milieugevolgen bij uitvoering van een van de verschillende alternatieven alsmede de afweging die de initiatiefnemer aan de hand daarvan heeft gemaakt ten behoeve van de vaststelling van het uiteindelijke 'voorkeursalternatief' (i.c. de situatie waarvoor uiteindelijk de wijziging van het vigerende bestemmingsplan wordt voorbereid).

In het afsluitende hoofdstuk 8 worden de leemten in kennis geschetst die tijdens het opstellen van het MER zijn gesignaleerd alsmede een voorzet voor een evaluatieprogramma gedaan.

§ 1.6 Transponeringstabel

In de richtlijnen voor het MER is een groot aantal onderwerpen aan de orde gesteld die meer of minder in het MER aan de orde moeten komen. In bijlage 1.2 is een samenvattend overzicht gegeven van de relatie tussen de richtlijnen en het voorliggend MER. Indien van toepassing, is gemotiveerd aangegeven om welke reden(en) bepaalde richtlijnen niet (verder) zijn uitgewerkt.