



Aanmeldingsnotitie m.e.r- beoordeling

VDMA-terrein Eindhoven

projectnummer 0408018.200
definitief
15 juni 2021

Aanmeldingsnotitie m.e.r-beoordeling

VDMA-terrein Eindhoven

projectnummer 0408018.200
definitief
15 juni 2021

Auteurs

A.C. Oerlemans
K. Keijzers

Opdrachtgever

Being Development B.V.
Modemstraat 2
1033 RW Amsterdam

datum vrijgave	beschrijving revisie	gecontroleerd	vrijgave
17-6-2021	definitief	J. Tiellemans	P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling?	1
1.3	Criteria voor het toetsen van activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Plaats en kenmerken van de activiteit	4
2.1	De plaats van de activiteit	4
2.2	Kenmerken van de activiteit	5
2.2.1	Omvang van de activiteit	5
2.2.2	Cumulatie met andere projecten	5
2.2.3	Overige kenmerken	6
3	Kenmerken van het potentiële effect	7
3.1	Effecten op de leefomgeving	7
3.2	Effecten op de ruimtelijke kwaliteit	8
4	Conclusie	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Being Development is voornemens om het voormalig VDMA terrein in Eindhoven te herontwikkelen en hier onder andere woontorens, kantoren, enkele commerciële voorzieningen en een stadsbos te realiseren. Deze ontwikkeling is echter in het huidige bestemmingplan niet toegestaan. Om deze reden wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Voorliggende vormvrije m.e.r.-beoordeling is onderdeel van deze bestemmingsplanprocedure. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is beoordeeld of de ontwikkeling mogelijk kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

1.2 Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

	Activiteiten	Gevalen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening

Figuur 1.1: Kolom D11.2. van m.e.r.-plichtige activiteiten uit Wet Milieubeheer en Besluit m.e.r.

Voor activiteiten die wel in onderdeel D van het Besluit m.e.r. genoemd staan, maar waar de aantallen uit het betreffende plan of besluit onder de drempelwaarden liggen dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Hierbij wordt, net als bij de m.e.r.-beoordeling getoetst, of er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen op kunnen treden.

Het planvoornemen om maximaal 895 woningen en 33.900 m² bvo aan diverse commerciële functies (zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen en horeca) te ontwikkelen valt onder de in D gestelde drempelwaarde, daarom dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Wetswijziging per 16 mei 2017

Op 16 mei 2017 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Dit heeft tot gevolg dat voor een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig plan een apart besluit noodzakelijk is. Dit houdt in dat de afweging om geen MER te maken niet alleen een conclusie kan zijn van de voorgaande paragrafen, maar expliciet als besluit gemotiveerd moet worden. Dit besluit moet genomen worden door het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Eindhoven). Het uitgangspunt hierbij is dat er in

beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij het bevoegd gezag bepaald dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

1.3 Criteria voor het toetsen van activiteiten in een vormvrije m.e.r.-beoordeling

De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze toets is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect (zie tabel 1.2). Behalve de potentiële effecten op de genoemde aspecten, dient ook rekening gehouden te worden met “gevoelige gebieden”. De gebieden die in het algemeen in het kader van de m.e.r.-beoordeling beschouwd moeten worden, zijn weergegeven. Deze notitie laat zien of er een effect is op de genoemde aspecten en op de verschillende gebieden bij het uitvoeren van de activiteiten voor de ontwikkeling van het VDMA-terrein.

Tabel 1.1: Overzicht criteria ‘belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu’

Criteria	Beoordelingscriterium
Kenmerken van de activiteit	• omvang • cumulatie met andere projecten • gebruik van natuurlijke hulpbronnen • productie van afvalstoffen • verontreiniging en hinder • risico van ongevallen
Plaats van de activiteit	• bestaand bodemgebruik • relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen (gevoelige) gebieden: ○ wetlands, ○ kustgebieden, ○ berg- en bosgebieden, ○ reservaten en natuurparken, ○ gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; ○ speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG, ○ gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, ○ gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, ○ landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Kenmerken van het potentiële effect	• het bereik van het effect • grensoverschrijdend karakter • orde van grootte en complexiteit van het effect • waarschijnlijkheid van het effect • duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

1.4 Leeswijzer

Het vervolg van het rapport is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: de plaats van de activiteit en de kenmerken van de activiteit (aard en omvang, de wijze van aanleg);
- hoofdstuk 3: de kenmerken van het potentiële effect van de activiteit;
- hoofdstuk 4: conclusie.

2 Plaats en kenmerken van de activiteit

2.1 De plaats van de activiteit

Aan de Vestdijk, ter hoogte van de bestaande Zusterflat, ligt het plangebied waarbinnen de ontwikkeling beoogd wordt. Het plangebied bevindt zich op het zogenoemde Van der Meulen Ansems terrein (VDMA terrein) in de binnenstad van Eindhoven.

Ten noord westen van het plangebied ligt de Raiffeissenstraat waar onder meer de bioscoop Pathé is gevestigd. Ten noorden grenst het plangebied aan de Dommelstraat, een straat met restaurants en onder meer evenementenlocatie De Effenaar. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Tramstraat waar woningen aan weerszijde zijn gesitueerd. Ten zuiden is het plangebied begrensd met gronden die zijn aangewezen voor horeca, hier is het Pullman hotel gevestigd. Het plangebied bevindt zich kortom in hartje Eindhoven waar een veelheid aan functies en gebouwen aanwezig zijn.



Figuur 2.1: Ligging VDMA-terrein in Eindhoven



Figuur 2.2: Plangebied VDMA-terrein

Bestaand bodemgebruik

In de huidige situatie is het plangebied volledig verhard en deels bebouwd. Op dit moment is het plangebied in gebruik als parkeerterrein en bebouwing (waaronder De Zusterflat) aan de Vestdijk.

Natuurlijke hulpbronnen en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Er bevinden zich geen natuurlijke hulpbronnen of gevoelige gebieden in of op korte afstand van het plangebied.

2.2 Kenmerken van de activiteit

2.2.1 Omvang van de activiteit

De ontwikkeling omvat de bouw van 5 nieuwe gebouwen (A t/m E), waarbij onder de gebouwen een parkeervoorziening wordt gerealiseerd. Daarnaast worden de “Zusterflat” en “Luciferfabriek” herontwikkeld. Het programma bestaat uit maximaal 895 woningen, ruim 33.900 m² bvo aan kantoren, commerciële functies, horeca en enkele publiektoegankelijke faciliteiten. Voor de verwarming van de gebouwen zal gebruik worden gemaakt van Warmte Koude Opslag (WKO), daarmee is geen reguliere verwarming op gas benodigd en zal er geen gasaansluiting worden gerealiseerd. De WKO zal geen andere (reeds aanwezige) WKO's aantasten.



Figuur 2.3: Impressie toekomstige situatie

2.2.2 Cumulatie met andere projecten

In Eindhoven zijn meerdere (woning)bouwprojecten die zich in verschillende ontwikkelfasen bevinden, zoals bijvoorbeeld de herinrichting van het Stationsgebied en de ontwikkeling van “Nieuw-Bergen”. Er spelen geen relevante ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied die

van invloed zijn op het VDMA-terrein of andersom. Buiten het feit dat de lagere verkeersbelasting in het plangebied, als gevolg van het voornemen. De ontwikkeling van het VDMA-terrein tot woningbouwlocatie cumuleert daarom niet in negatieve zin met andere projecten in de omgeving, maar heeft naar verwachting een (licht) positief effect.

2.2.3 Overige kenmerken

De voorgenomen activiteit kan bijzondere kenmerken hebben en aanzien van een aantal aspecten. Onderstaand is per aspect weergegeven welke kenmerken de ontwikkeling van het VDMA-terrein heeft:

1. **Natuurlijke hulpbronnen van het gebied:**

Er worden geen natuurlijke hulpbronnen van het gebied gebruikt om de ontwikkeling te realiseren. Het gebied heeft ook geen natuurlijke hulpbronnen die eventueel gebruikt kunnen worden. Er zijn daarom geen bijzondere kenmerken betreffende dit aspect.

2. **De productie van afvalstoffen:**

Bij de bouw van de woningen en aanleg van de infrastructuur wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en waar mogelijk circulaire materialen. Hiermee wordt de productie van afval zoveel mogelijk voorkomen. Er zijn daarom geen bijzondere kenmerken betreffende dit aspect.

3. **Verontreiniging en hinder:**

Om verontreiniging van het grondwater en de bodem te voorkomen worden geen bestrijdingsmiddelen gebruikt. Hinder wordt voorkomen door de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk gedurende kantoortijden plaats te laten vinden. De omgeving zal hierdoor minimale hinder ondervinden van geluid en trillingenoverlast. Er zijn daarom geen bijzondere kenmerken betreffende dit aspect.

4. **Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën:**

Er wordt geen gebruik gemaakt van gevaarlijke stoffen of technologieën voor de bouw of het bestaan van de woningen. Er zijn daarom geen bijzondere kenmerken betreffende dit aspect.

3 Kenmerken van het potentiële effect

3.1 Effecten op de leefomgeving

Geluid

In 2021 heeft Antea Group een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek VDMA-terrein te Eindhoven, Antea Group, 31 mei 2021, 0460945.100) naar de belastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï, en naar de gecumuleerde belasting van beide bronnen. De woningen produceren geen significante geluidbelasting. De omgeving levert wel belasting op de nieuwe woningen in het plan.

Wegverkeerslawaaï

Van alle onderzochten wegen blijkt dat alleen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaatst vindt vanwege het wegverkeerslawaaï op de Vestdijk. Bij blok B worden aan twee zijdes de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De ten hoogste berekende geluidbelasting van 52 dB op de westelijke zijde vindt plaats op 16,5 en 19,5 meter hoogte. De ten hoogste berekende geluidbelasting van 50 dB aan de zuidelijke zijde vindt plaats op 10,5 meter hoogte. Bij blok C wordt de voorkeursgrenswaarde aan de noordelijke en zuidelijke zijde overschreden. De ten hoogste berekende geluidbelasting van 50 dB op de noordelijke zijde vindt plaats op 16,5 meter hoogte. De ten hoogste berekende geluidbelasting van 55 dB op de zuidelijke zijde vindt eveneens plaats op 10,5 meter hoogte.

Spoorweglawaaï

Met behulp van het rekenmodel is op het te beoordelen nieuwbouwplan de geluidbelasting vanwege het spoorverkeer op traject Tilburg-Venlo. Uit de resultaten blijkt dat bij blok B, C en D de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting is 59 dB. Deze geluidbelasting vindt plaats op de bovenste verdiepingen van gebouw C en D.

Cumulatie

Het plangebied is gelegen binnen de zone van verschillende geluidbronnen (wegverkeer en spoorverkeer). Aangezien er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, is de cumulatieve geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. De cumulatieve geluidbelasting op de woningen en appartementen bedraagt ten hoogste 60 dB. Voor de cumulatieve geluidbelasting zijn geen wettelijke grenswaarden vastgelegd. Ingevolge artikel 110a lid 6 Wgh dient het bevoegd gezag te beoordelen of deze cumulatie leidt tot een aanvaardbare geluidbelasting.

Hogere grenswaarden

Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woongebieden terug te brengen zijn niet mogelijk of lijken niet doelmatig. Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven dient daarom de hogere waarden vast te stellen voor de locaties waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Conclusie

De ontwikkeling van het VDMA-terrein leidt niet tot een significante toename van de geluidbelasting om de omgeving. De geluidbelasting op het plan is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Indien hiervoor hogere waarden worden vastgesteld worden de effecten acceptabel bevonden.

Luchtkwaliteit

Het plan levert niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Negatieve effecten op de luchtkwaliteit door de ontwikkeling zijn daarom uitgesloten (Onderzoek Luchtkwaliteit VDMA-terrein Eindhoven, Antea Group, 19 april 2021, 210419-461952).

Verkeer en parkeren

In het “Mobiliteitsplan VDMA-terrein 2021” (Mobiliteitsplan, Antea Group, 17 juni 2021, 0460945.100) is de verkeersgeneratie en –doorstroming en de parkeermogelijkheden in het plangebied bepaald. Daarbij is rekening gehouden met de inzet van 15 deelauto’s, om te kunnen voorzien in een grotere parkeerbehoefte. Daarnaast worden 100 parkeerplaatsen ontwikkeld die verhuurd worden aan bewoners en/of bedrijven. Dit is ruim voldoende om aan de parkeernorm te voldoen. Een parkeerbelasting op naastgelegen gebieden is daarom niet te verwachten, waardoor negatieve effecten door autoparkeren uitgesloten zijn.

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling VDMA terrein is berekend op basis van de het aantal parkeervoorzieningen, deelauto’s en logistiek verkeer. De verwachte verkeersgeneratie is ingeschat op 819 mvt/etm, ruim lager dan de verkeersgeneratie van de huidige functies (1.847 mvt/etm). De ontwikkeling heeft dus een positief effect op de verkeersintensiteiten op de ontsluitingsroutes (met name op Vestdijk).

Bodem

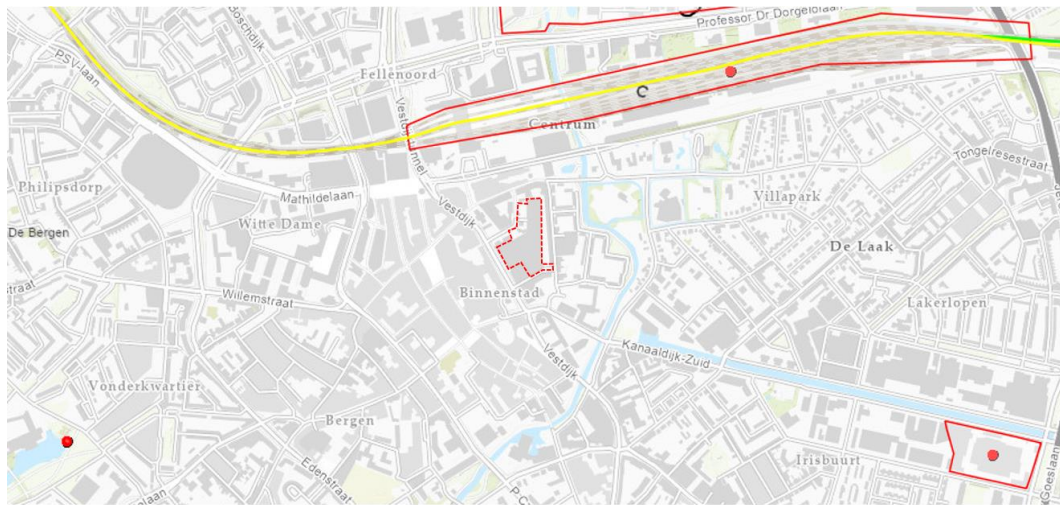
In het plangebied is een historisch bodemonderzoek (NEN 5725) uitgevoerd (Rapport Bodemkwaliteit VDMA-terrein Eindhoven, Antea Group, 17 juni 2020, 0460945.100), gevolgd door een inventariserend asbestonderzoek.

Uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat in de bodem ter plaatse van verschillende locaties licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen, PAK en/of minerale olie aanwezig zijn. De verontreinigingen zijn toe te schrijven aan de voormalige bedrijfsactiviteiten en het (historische) gebruik van de locatie. Voor zover dit te achterhalen is zijn de verontreinigingen ontstaan voor 1987.

Voorafgaand aan de start van de bouw van de complexen dienen eventuele verontreinigingen te worden gesaneerd om nadelige effecten op de toekomstige gebruikers te voorkomen. Mits deze sanering tijdig plaats vindt zijn significant negatieve effecten voor het thema bodem niet te verwachten.

Externe veiligheid

Nabij het plangebied bevinden zich diverse externe veiligheids-bronnen. Op de risicokaart (zie figuur 3.1) zijn diverse bronnen weergegeven. Ten westen van het plangebied op circa 1 kilometer afstand is een bedrijfslocatie van Enexis gevestigd, hier vindt de productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water plaats. Ten noorden van het plangebied op circa 0,2 kilometer afstand is het station van Eindhoven gelegen. Over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten oosten van het plangebied op circa 1 kilometer afstand is bedrijfslocatie van Friesland Campina gevestigd, hier vindt de vervaardiging van zuivelproducten (exclusief consumptie-ijs) plaats.



Figuur 3.1: uitsneden Risicokaart

Een deel van de Leidse Ring Noord (Plesmanlaan) wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen wordt bepaald door vraag en aanbod. Het voornemen leidt niet tot aanpassing van het vraag of aanbod en heeft daarmee geen wijziging van het plaatsgebonden risico tot gevolg.

Het plangebied ligt buiten de 200 meter contour van het spoor, het (groeps)risico is dan ook verwaarloosbaar.

Het voornemen leidt niet tot een wijziging in het plaatsgebonden risico of het groepsrisico. Er zijn geen effecten in relatie tot het onderwerp externe veiligheid. Om deze reden worden dan ook geen belangrijk nadelige milieugevolgen voor het aspect externe veiligheid verwacht.

Windhinder

Het realiseren beïnvloed de luchtstromen wat kan leiden tot windhinder. Om deze reden is dan ook een windhinderonderzoek uitgevoerd (Windhinderonderzoek, DGMR, 6 april 2021, B.2018.1183.64.R001).

In de huidige situatie komt op een aantal locaties een matig windklimaat voor. Het voornemen leidt op een aantal locaties tot een (beperkte) vergroting van het effect. Om te komen tot een situatie met minder windhinder zal doormiddel van aanvullend onderzoek worden voorzien in positionering van strategisch geplaatste luifels en vegetatie.

Het voornemen leidt niet tot een belangrijk nadelige milieugevolgen voor het aspect windhinder.

3.2 Effecten op de ruimtelijke kwaliteit

Archeologie en cultuurhistorie

Op de Archeologische waardenkaart van de gemeente Eindhoven (2021) is het plangebied niet aangeduid als archeologisch waardevol gebied. Tevens liggen er geen archeologische monumenten in het plangebied. De kans op negatieve effecten op archeologie door de nieuwbouw is daarom uit te sluiten.

Het gehele VDMA-complex is van grote cultuurhistorische waarde voor Eindhoven, aangezien het meerdere verhaallijnen uit de Eindhovense historie bijeenbrengt. Van der Meulen-Ansems (VDMA) staat symbool voor de opkomende autobedrijven in Nederland en de groei van Eindhoven als stad aan het begin van de 20e eeuw. Het cultuurhistorisch erfgoed vormt de basis voor de herontwikkeling van het VDMA terrein. De nieuwe ontwikkeling maakt een afleesbare samenhang van historische lagen mogelijk; van de negentiende-eeuwse industriestad en de tramremise uit die tijd, via de wederopbouwperiode en de daarbij horende autocultuur, tot de moderne stad als onderdeel van Brainport. Onderdeel van deze lagen zijn enkele bijzondere gebouwen die, hoewel niet allemaal monumenten, allen waardevolle herinneringen oproepen aan belangrijke centrumfuncties uit het verleden, zoals de Zusterflat als onderdeel van het voormalige Binnenziekenhuis en de chauffeurswoning als onderdeel van het ensemble met de directeurswoning en het bankgebouw. Voor de individuele gebouwen zijn waardenstellingen opgesteld welke uitgangspunt vormen voor de renovatiestrategie per gebouw. In de nieuwe ontwikkeling blijven de individuele volumes en de samenhang van het erfgoed behouden. Het typerende patina van de verschillende gebouwen wordt waar mogelijk onderdeel van de getransformeerde gebouwen. Negatieve effecten op cultuurhistorische waarden zijn daarom niet te verwachten.

Natuur

Soortenbescherming

Om dit inzicht te verkrijgen in de soorten die zich bevinden in het plangebied, is in 2019 een natuurtoets uitgevoerd (Natuurtoets, Antea Group, 10 juni 2020, 0460945.100). Uit deze natuurtoets blijkt dat een nader onderzoek naar het voor komen van verschillende beschermde soorten in het plangebied nodig is, om duidelijk te krijgen of de ontwikkeling in strijd is met Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland. Het gaat om de volgende soorten:

- vleermuizen
- huismus
- gierzwaluw

Het nader onderzoek is uitgevoerd in de zomer van 2020 (Nader onderzoek vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen, Antea Group, 28 oktober 2020, 0460945.100). In het plangebied zijn in 2014 ten behoeve van het project Lichthoven reeds kasten geplaatst. In onderstaande tabel zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen. De mitigatie en compensatiemaatregelen dienen getroffen te worden vóór aanvang van de werkzaamheden. Er zijn bouwstenen opgesteld om de maatregelen te treffen, zodat hier in de bouwkundige uitwerking van de gebouwen rekening mee gehouden kan worden. Tevens dient door een ontheffing verleend te worden voor de gewone dwergvleermuis.

Tabel 3.1. Overzicht conclusies per diersoort/kasten in het plangebied.

Diersoort	Essentiële functies in het plangebied?	Ontheffing noodzakelijk?	Mitigatie/compensatie
Gewone dwergvleermuis	Ja	Ja	Kraamverblijf, winterverblijf, zomerverblijven en paarverblijven

Kasten huismus	Kasten project Lichthoven	Mogelijk	Kasten
Kasten gierzwaluw	Kasten project Lichthoven	Mogelijk	Kasten
Kasten gewone dwergvleermuis	Kasten project Lichthoven	Mogelijk	Kasten

Het is niet uit te sluiten dat de steenmarter in het oude fabrieksgebouw in het plangebied een verblijfplaats heeft. De steenmarter is beschermd middels Artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Bij de sloop van de gebouwen wordt mogelijk een verblijfplaats van de steenmarter vernietigd. Een dergelijke aantasting, verstoring of vernietiging is in strijd met de Wet natuurbescherming.

Om de gebouwen te mogen slopen is een nader onderzoek naar het voor komen van de steenmarter nodig. Deze wordt in de zomer van 2021 uitgevoerd. Voor dit onderzoek zijn geen vastgestelde richtlijnen beschikbaar. De aanwezigheid van een verblijfplaats kan worden aangetoond dan wel uitgesloten door sporenonderzoek / geschiktheidsbeoordeling in de gebouwen.

Gebiedsbescherming

Een uitgangspunt van het voornemen betreft het feit dat er geen gasaansluiting wordt gerealiseerd, van een eventuele uitstoot van verwarming is daarmee geen sprake.

Op basis van een AERIUS-berekening (Aerius-berekening VDMA-terrein, Antea Group, 9 juni 2021, 0460945.100), met als uitgangspunt 1 jaar sloopfase en 3 jaren bouwphase, wordt geconcludeerd dat voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase kunnen significant negatieve effecten worden uitgesloten. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming dan ook niet in de weg.

Conclusie

Mits de benodigde mitigerende en compenserende maatregelen tijdig worden getroffen, is er geen sprake van een significant negatief milieugevolg voor het aspect natuur.

Water

Ten aanzien van het aspect water is een watertoets uitgevoerd (Watertoets VDMA terrein Eindhoven, Antea Group, 7 juni 2021, 0460945.100), waarin onder andere is berekend of het gebied voldoende waterberging heeft.

Het huidige plangebied is geheel verhard en bestaat uit een evenementenhal, en een parkeerterrein. Het plangebied heeft een wisselende toplaag van klei, leem en zand. Daaronder zitten zandlagen, en er is op circa 7m onder maaiveld een meter dikke veenlaag aanwezig.

Het gebied valt niet in grondwaterbeschermingszones, ligt niet in de buurt van waterkeringen of oppervlaktewater waardoor met name de verhardingscompensatie-eis van het waterschap en het gemeentebestuur van toepassing zijn. Hieraan wordt voldaan middels het toepassen van de Eindhovense Rekentool van de gemeente.

De plannen omvatten genoeg groen en berging om aan de compensatie-eisen van de gemeente en het waterschap te voldoen. De bergingsopgave wordt ingevuld door een combinatie van innovatie oplossingen zoals groene gevels, stadsbos en waterkratten. De exacte invulling van de verdeling over de maatregelen vindt in afstemming met de gemeente in latere fase plaats.

De volgende aanbevelingen worden gedaan:

- gezien de veenlagen in combinatie met de hoogbouw wordt onderzoek naar mogelijke verzakkingen aanbevolen;
- voor het graven van de parkeerkelders en het stadsbos wordt klei en leem verwijderd, hierbij worden opbarstberekeningen aanbevolen;
- bij verdere uitwerking van het plan is een herberekening van de rekentool benodigd, en kan de bergingskorting worden bepaald;
- aandachtspunt bij de uitwerking van de Rekentool dat de voorzieningen evenredig worden gedimensioneerd naar het aangesloten verhard oppervlak. Het water dat afstroomt van de verharding moet evenredig naar de voorzieningen stromen.
- infiltratie van regenwater in het stadsbos is niet mogelijk indien deze in klei- en leemlagen wordt aangelegd, hier dient in de nadere uitwerking aandacht aan te worden besteed.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4 Conclusie

De transformatie van het VDMA-terrein in Eindhoven tot een gemengd complex voor wonen en werken leidt niet tot nadelige milieueffecten. Er is daarom geen noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al bijna 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. jacob.tiellemans@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2018

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.