

Aan: Gemeente Veldhoven
Van: Isabella de Lange, namens BurgtBouw
Datum: 7 mei 2020
Project: Bossebaan – Burgemeester van Hoofflaan
Betreft: Aanmeldingsnotitie vormvrije mer-beoordeling

1. Aanleiding

De bebouwing van de Rabobank en het voormalige postsorteercentrum op de hoek van de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan in Veldhoven staan al geruime tijd leeg. Er zijn plannen om ter plaatse vier appartementengebouwen te realiseren, variërend van 4 tot 12 bouwlagen op twee halfverdiepte stallingsgarages. De muziekschool wordt behouden en blijft als zodanig in gebruik.

Er worden maximaal 170 woningen gebouwd.

Conform de eisen van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (MER) dient in het kader van de RO-procedure een zogenaamde "vormvrije mer-beoordeling" te worden doorlopen waarin het bevoegd gezag (gemeente Veldhoven) moet besluiten of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen die het doorlopen van MER-procedure noodzakelijk maken.

De voorliggende notitie vormvrije mer-beoordeling bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag het mer-beoordelingsbesluit kan nemen.

2. Waarom een vormvrije mer-beoordeling?

In de Wet milieubeheer en in het Besluit MER wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die mer-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten, die mer-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Mer-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of de MER-procedure moet worden doorlopen, niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de MER-procedure wenselijk/noodzakelijk maken. De voorgenomen activiteit is opgenomen in bijlage D categorie 11.2 van het Besluit MER "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Voor deze activiteit geldt een ondergrens voor een mer-beoordelingsplicht. De activiteit die met de herziening van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, blijft ruim onder deze drempelwaarden:

- de oppervlakte van de voorgenomen activiteit bedraagt minder dan 100 hectare;
- het plan is een aaneengesloten gebied en bevat de realisatie van minder dan 2.000 woningen;
- het plan bevat geen bedrijfsvloeroppervlakte.

Dit betekent dat er in dit geval geen mer-beoordeling, maar een vormvrije mer-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een vormvrije mer-beoordeling

De toetsing is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III, EU richtlijn 2014/52/EU. Dit betreffen:

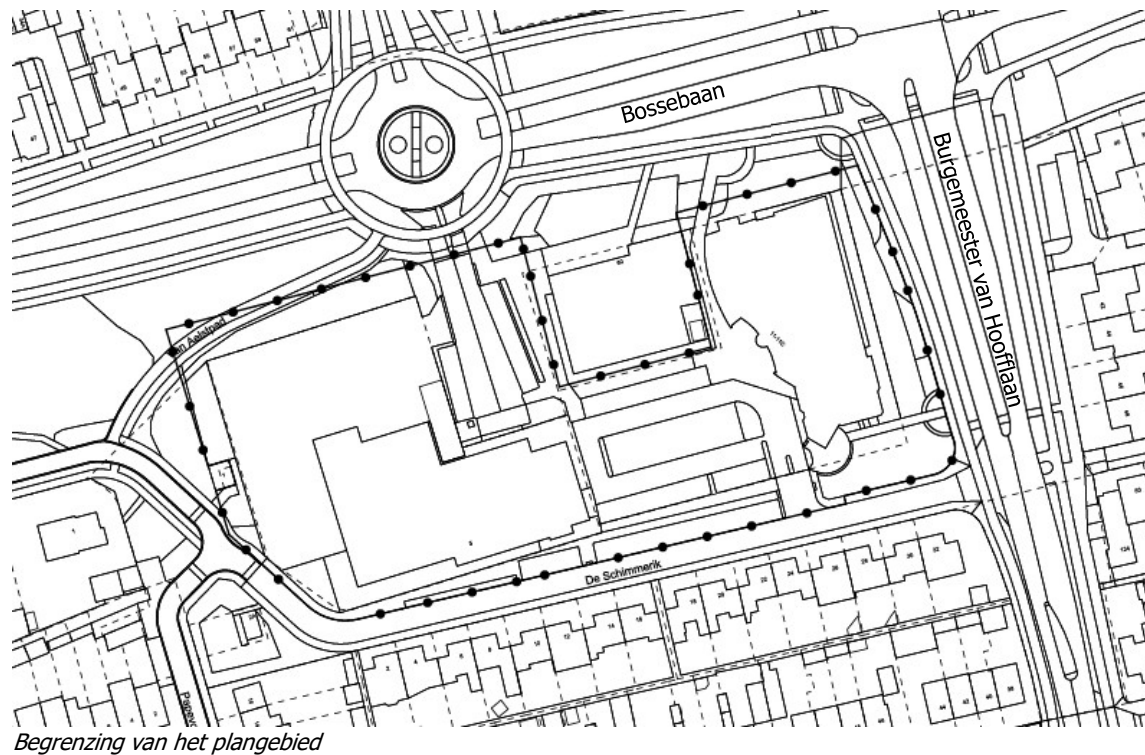
1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn door verschillende partijen gebiedsonderzoeken uitgevoerd. Deze vormvrije mer-beoordeling maakt gebruik van de informatie uit de diverse rapporten en onderzoeken. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de onderzoeken zelf. Deze zijn als bijlagen bij het ruimtelijk besluit (bestemmingsplan "Bossebaan – Burgemeester van Hoofflaan") gevoegd.

4. Plaats en kenmerken van het project

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Veldhoven op de hoek van de Bossebaan en Burgemeester van Hooftlaan, in het noorden van de wijk d'Ekker.

Binnen het plangebied staan het kantoorgebouw van de voormalige Rabobank (in het oosten) en het voormalige postsorteercentrum (in het zuidwesten).



Binnen het plangebied worden maximaal 170 woningen gebouwd, die worden ontsloten vanaf de bestaande rotonde op de Bossebaan.

5. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling kan invloed hebben op het milieu. Hierna zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Enerzijds worden de verkeersgerelateerde effecten beschouwd, zoals de geluidbelasting en luchtkwaliteit. Anderzijds worden meer locatie-gerelateerde effecten beschouwd die te maken hebben met de bouw en ingebruikname van de appartementengebouwen. Dan gaat het bijvoorbeeld over de effecten op water en natuur.

Bodem

De afgelopen jaren zijn er binnen het plangebied twee bodemonderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksresultaten wijzen uit dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht.

In juni 2014 is een rapport opgesteld over het verkennend bodemonderzoek op het perceel van de voormalige Rabobank. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond, zowel rondom het bestaande pand als ter plaatse van het parkeerterrein, geen verontreinigingen met de onderzochte parameters zijn aangetoond. De ondergrond is licht verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en nikkel. Deze verhogingen zijn waarschijnlijk toe te schrijven aan een verhoogd achtergrondniveau.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters echter niet overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

In januari 2017 is een rapport opgesteld over het verkennend bodem- en asbestonderzoek op het perceel van het voormalige postsorteercentrum. Met het uitpandige onderzoek is aangetoond dat alle onderzochte parameters beneden de betreffende achtergrondwaarden blijven. De uitpandige bodemkwaliteit is gelet op de situatie representatief voor bodemkwaliteit (met name de ondergrond en het grondwater) onder de kruipruimte van de huidige bebouwing. Op basis hiervan is aanvullend onderzoek na de sloop niet noodzakelijk.

Geluid

In december 2018 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het plangebied is gelegen in de geluidzones van de Bossebaan, Heemweg, Veken en Burgemeester van Hoofflaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur wegen (De Schimmerik, Papevoort en Van Aelstlaan) in het onderzoek betrokken.

De geluidbelasting vanwege de Heemweg en Veken is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan wordt bij een deel van de waarneempunten de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale ontheffingswaarde overschreden. De geluidbelasting is maximaal 53 dB, incl. aftrek artikel 110g Wgh. Maatregelen om de geluidbelasting te beperken, zijn niet doelmatig en stuiten op bezwaren van financiële aard.

Er wordt een verzoek hogere grenswaarde bij het college gedaan. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. De geluidbelasting op de gevel in combinatie met de huidige indeling van de appartementen laat het niet toe om voor iedere appartement een gevel te creëren waar de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Aangezien het hier om een herontwikkeling gaat van een bedrijfs-/kantoorlocatie binnen het stedelijk gebied naar woningbouw, zal er door de gemeente geen aanvullende voorwaarde worden verbonden aan het besluit hogere grenswaarde. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen, worden maatregelen aan de gevel getroffen om te voldoen aan de eisen voor nieuwbouw van het Bouwbesluit.

De geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen is op twee waarneempunten aan De Schimmerik hoger dan 48 dB. Aangezien voor deze wegen niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder, zijn formeel geen maatregelen noodzakelijk. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid zullen wel maatregelen worden getroffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Luchtkwaliteit

Met het bestemmingsplan wordt een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt die vele malen kleiner is dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit in de gemeente Veldhoven

Het RIVM publiceert jaarlijks zogenaamde grootschalige concentratie- en depositiekaarten. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelbewerkingen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland. Volgens de kaarten van het RIVM bedragen de concentratie PM₁₀ en NO₂ op de Bossebaan en Burgemeester van Hoofflaan minder dan 35,5 microgram/m³. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 40 microgram/m³, die voor zowel NO₂ als PM₁₀ geldt. Binnen het plangebied is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen toegestaan. Het plan ligt ook niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De ontwikkeling zoals mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan valt onder het standaardadvies externe veiligheid van de Veiligheidsregio.

Water

In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets opgesteld waarin wordt ingegaan op de (eventuele) invloeden, die de herontwikkeling op de aanwezige waterhuishouding heeft. Uit deze watertoets blijkt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie circa 9.945 m² bedraagt. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlak toe met slechts 180 m². Omdat de toename van het verhard oppervlak minder dan 250 m², bedraagt, is conform het beleid van waterschap De Dommel en gemeente Veldhoven geen compenserende berging benodigd.

Het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) wordt in de toekomstige situatie niet gemengd met het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) maar separaat ingezameld en aangeboden tot op de perceelgrens. Vanuit de ontwikkeling wordt beoogd water zoveel mogelijk in het gebied vast te houden en te infiltreren door de aanleg van enkele wadi's.

Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Echter, ligt het plangebied binnen de invloedsfeer van het Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". Het Natura 2000-gebied bevindt zich op circa 1,9 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied.

Er is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, significante gevolgen kan hebben voor de aangewezen gebieden. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden en/of de vogelrichtlijngebieden is kleiner dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve is geen melding of vergunning benodigd voor het plan.

Soortbescherming

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is in november 2018 een quickscan beschermde planten- en diersoorten uitgevoerd.

Het plangebied is volledig in cultuur gebracht en is voor een groot deel verhard. De aanwezigheid van beschermde planten wordt derhalve uitgesloten. Gedurende het verkennend veldonderzoek zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt de aanwezigheid van beschermde plantensoorten uitgesloten.

Op basis van de quickscan kan het voorkomen van broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen worden uitgesloten. Voor huismus en gierzwaluw zijn de gebouwen volledig ongeschikt. In de bomen zijn geen (oude) nesten van buizerd, sperwer of ransuil aangetroffen. In de bomen kunnen wel algemene broedvogels broeden zoals houtduif, gaai en merel. Gedurende het veldonderzoek zijn merel en houtduif vastgesteld. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen. Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

In het plangebied komen gewone pad, grote groene kikker en bruine kikker voor en wellicht ook kleine watersalamander. Daarnaast komen in het plangebied mogelijk bosmuis, veldmuis en huisspitsmuis voor. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Noord-Brabant.

De aanwezigheid van vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes, foerageergebied) en effecten op deze soort(groep) kunnen niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gericht veldonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus, gierzwaluw).

Uit de resultaten van het aanvullende onderzoek (2019) komt naar voren dat in en direct rond het plangebied gewone dwergvleermuizen foerageren. Er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen de vleermuizen er blijven foerageren. In de omgeving zijn ook voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig. Negatieve effecten op de vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Gedurende het onderzoek zijn ook geen huismussen of gierzwaluwen aangetroffen. Negatieve effecten op huismussen of gierzwaluwen worden derhalve uitgesloten.

Op grond van de verrichte onderzoeken zijn effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten en het beoogde bouwplan niet in strijd zijn met het gestelde in de Wet natuurbescherming.

Archeologie

Het plangebied is in overeenstemming met de Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Veldhoven voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Ter plaatse van gronden met deze dubbelbestemming dient voorafgaand aan archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het resultaat van het archeologisch onderzoek wordt vervolgens door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Veldhoven, middels een selectiebesluit vastgesteld.

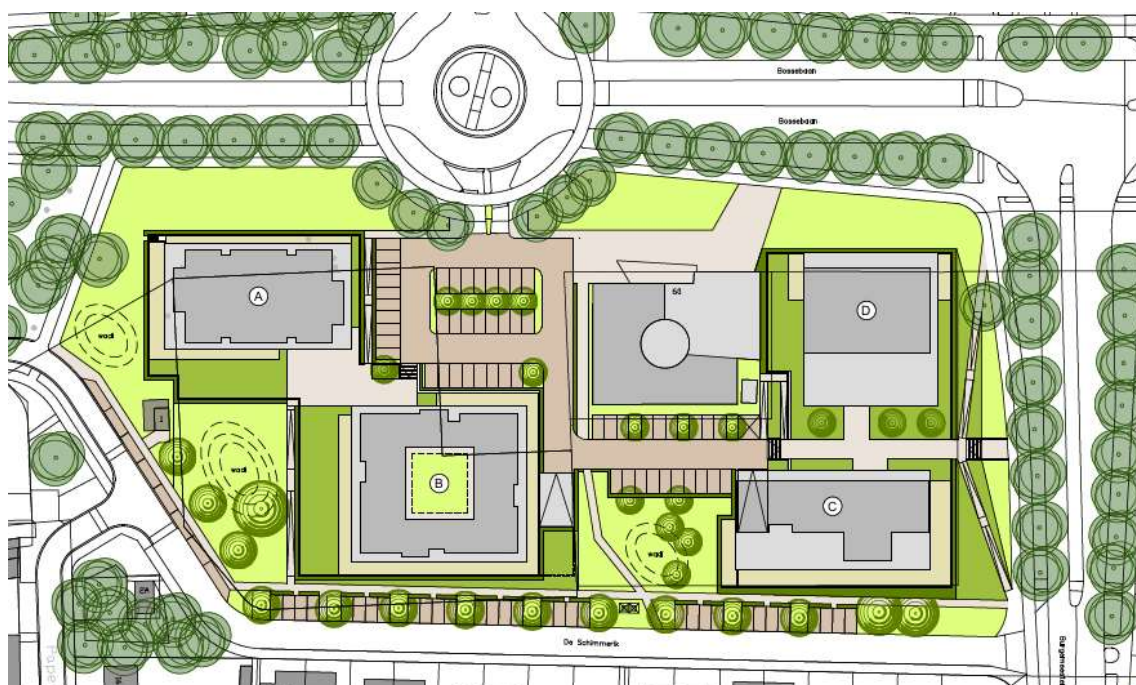
Binnen het plangebied bevinden zich op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart verschillende categorieën archeologische (verwachtings)waarden, te weten:

- categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde;
- categorie 5: gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en naoorlogse woonwijken en industrieterreinen met een (oorspronkelijke) hoge verwachting.

Deze categorieën zijn vertaald in twee dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen kennen een bouwverbod (met afwijkmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden die de grond verstoren. Een omgevingsvergunning kan pas worden verleend als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische resten aanwezig zijn, of dat die resten kunnen worden beschermd door voorwaarden aan de omgevingsvergunning te stellen (door het treffen van technische maatregelen, het doen van een archeologische opgraving of archeologische begeleiding van de werkzaamheden). Voor bouwwerken of werkzaamheden die minder diep zijn dan 40 cm of minder groot dan 250 m² (categorie 4) of 2.500 m² (categorie 5) is geen onderzoek nodig. De omvang en diepte van de bodemverstorende activiteiten ten behoeve van de aanleg van de parkeergarages overschrijdt de ruimste ondergrenzen, waardoor er een onderzoekspllicht geldt.

Verkeer en parkeren

Als gevolg van de woningbouwontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Volgens de rekentool van de CROW, rekening houdend met het type woningen (58 appartementen in het middensegment en 112 appartementen in het dure segment), de ligging en de betreffende gemeente dient rekening te worden gehouden met een werkdaggemiddelde van 833 autobewegingen. Gelet op de inrichting en functie van de Bossebaan, de huidige verkeersintensiteit op deze hoofdonthutingsweg en de maatvoering van de rotonde levert deze toename geen problemen op voor de verkeersafwikkeling op de Bossebaan, de rotonde en omliggende wegen. In het plangebied was voorheen sprake van een kantoor- en bedrijfsfunctie. Die hadden destijds ook een verkeersgeneratie. Daarom is de verkeersgeneratie zelfs lager dan het becijferde toename van 833 autobewegingen.



Toekomstige situatie

Op basis van het maximum aantal toegestane woningen van 170 zijn 231 parkeerplaatsen benodigd. In combinatie met de parkeerbehoefte van de bestaande functies (muziekschool en woningen aan De Schimmerik) komt de totale parkeerbehoefte op 262 parkeerplaatsen.

Voor elk appartement wordt in de parkeerkelders(s) minimaal één parkeerplaats aangelegd. Aan De Schimmerik worden 40 parkeerplaatsen aangelegd en op de parkeerterreinen op maaiveldniveau tussen de muziekschool en de nieuwe appartementengebouwen worden in totaal 53 parkeerplaatsen aangelegd (zie bijgaande afbeelding). Dit brengt het totaal aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied op minimaal 263. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid.

6. Conclusie

In deze aanmeldingsnotitie vormvrije mer-beoordeling zijn de plaats, de kenmerken en de potentiële effecten beschreven van de voorgenomen activiteit binnen het plangebied op de hoek van de Bossebaan en de Burgemeester van Hoofflaan in Veldhoven. De bebouwing van de Rabobank en het voormalige postsorteercentrum staan al geruime tijd leeg. Er zijn plannen om ter plaatse vier appartementengebouwen met in totaal maximaal 170 woningen te bouwen.

Uit de toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III (EU richtlijn 2014/52/EU) blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.