

(Aanmeld)notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Djept

datum 17 mei 2022
project Bestemmingsplan Djept Veldhoven
projectnr. 0471607.100

1 Aanleiding

In het hart van Veldhoven, op korte afstand van het City Centrum, ligt een gebied dat Djept wordt genoemd. Het gebied wordt omsloten door de woonwijken Heikant, De Polders en Zeelst maar heeft nog grotendeels een agrarisch karakter. Behalve enkele woningen en bedrijven, een tuincentrum, een appartementengebouw en een (tijdelijke) invulling met tiny houses zijn de gronden onbebouwd. Er zijn plannen voor herontwikkeling van het gebied. De plannen voorzien in de transformatie van Djept naar een landschapspark, waarbinnen drie woonvelden met gestapelde woningen kunnen worden gerealiseerd. Aanvullend daarop kunnen langs de weg Djept grondgebonden woningen worden toegevoegd en is (op termijn) de transformatie van bebouwde percelen langs de Polderstraat mogelijk, zodat ook daar woningen kunnen worden gebouwd.

Om de herontwikkeling van Djept mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het bestemmingsplan 'Djept' voorziet in een directe bouwtitel voor de bouw van maximaal 290 appartementen in het landschapspark en maximaal 16 grondgebonden woningen langs de weg Djept. Het bestemmingsplan maakt daarnaast de transformatie van agrarische gronden naar een landschapspark mogelijk door de gronden te bestemmen als 'Groen'. Op gronden waar nu nog geen sprake is van een concreet initiatief maar waar in de toekomst een transformatie naar woningbouw mogelijk is, zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In totaal kunnen op basis van deze wijzigingsbevoegdheden, rekening houdende met de sloop en vervanging van bestaande woningen, 55 extra woningen worden toegevoegd, deels in de vorm van gestapelde woningen en deels in de vorm van grondgebonden woningen. Het plangebied van het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 12 hectare.

Op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage moet voor bepaalde activiteiten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden verricht. In een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of er aanleiding is om in het kader van de plan- of vergunningprocedure een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren. Er moet onder andere een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling worden verricht voor bestemmingsplannen die nieuwe woningbouwontwikkelingen van enige omvang mogelijk maken. In voorliggende (aanmeld)notitie is beoordeeld of het project dat mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan 'Djept' leidt tot mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarmee beschikt het bevoegd gezag over de milieu-informatie die nodig is voor het nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

2 Wettelijk kader

Het instrument van de milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de milieueffectrapportage zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. In de wet en het besluit wordt onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn en activiteiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht:

- In **onderdeel C** van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is.
- In **onderdeel D** van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets wordt veelal de term ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ gehanteerd.

Op 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wetwijziging heeft voor vormvrije m.e.r.-beoordelingen geen inhoudelijke gevolgen, maar heeft wel een procedurele verandering tot gevolg gehad. Het bevoegd gezag dient op grond van de wetwijziging namelijk – net als bij ‘formele’ m.e.r.-beoordelingen – expliciet te besluiten of al dan niet een milieueffectrapportage moet worden uitgevoerd. Indien sprake is van een particuliere initiatiefnemer dient deze een aanmeldnotitie in te dienen op basis waarvan het bevoegd gezag kan besluiten of een m.e.r. moet worden verricht. Indien het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is, geldt geen verplichting tot het opstellen van een aanmeldnotitie. Ook in dat geval kan echter aan de hand van een (aanmeld)notitie waarin de resultaten van de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn neergelegd, gemotiveerd worden beslist over het al dan niet verrichten van een m.e.r.

3 Activiteit en drempelwaarden

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is de volgende categorie opgenomen:

	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D11.2	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 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De ontwikkeling van Djept is een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D11.2. De drempelwaarden van het Besluit milieueffectrapportage (100 hectare, 2.000 woningen) worden niet overschreden. Voor de activiteit geldt daarom geen formele m.e.r.-beoordelingsplicht. Omdat de activiteit wél is genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. worden uitgevoerd.

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn dezelfde criteria die gelden voor een formele m.e.r.-beoordeling. Deze criteria zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn *'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'* en vallen uiteen in drie categorieën:

Kenmerken van het project

Bij de kenmerken van het project moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project
- de cumulatie met andere projecten
- gebruik van natuurlijke hulpbronnen
- de productie van afvalstoffen
- verontreiniging en hinder
- het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering
- risico's voor de menselijke gezondheid

Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik
- de 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 gebieden:
 - wetlands
 - kustgebieden
 - berg- en bosgebieden
 - reservaten en natuurparken
 - gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)
 - gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden)
- de aard van het effect
- het grensoverschrijdend karakter van het effect
- de intensiteit en de complexiteit van het effect
- de waarschijnlijkheid van het effect
- de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect
- de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen

Deze aanmeldnotitie is opgesteld om inzicht te geven in de mogelijke nadelige milieueffecten die het bestemmingsplan 'Djept' tot gevolg heeft. In het kader van het bestemmingsplan zijn verschillende milieuaspecten in beeld gebracht en onderzocht. De aanmeldnotitie is gedeeltelijk gebaseerd op de onderzoeken die zijn verricht ten behoeve van het bestemmingsplan. De onderzoeken zijn niet opgenomen als bijlage bij deze notitie, maar maken als bijlage deel uit van (de toelichting van) het bestemmingsplan.

5 Toetsing bestemmingsplan Djept

5.1 Kenmerken van het project

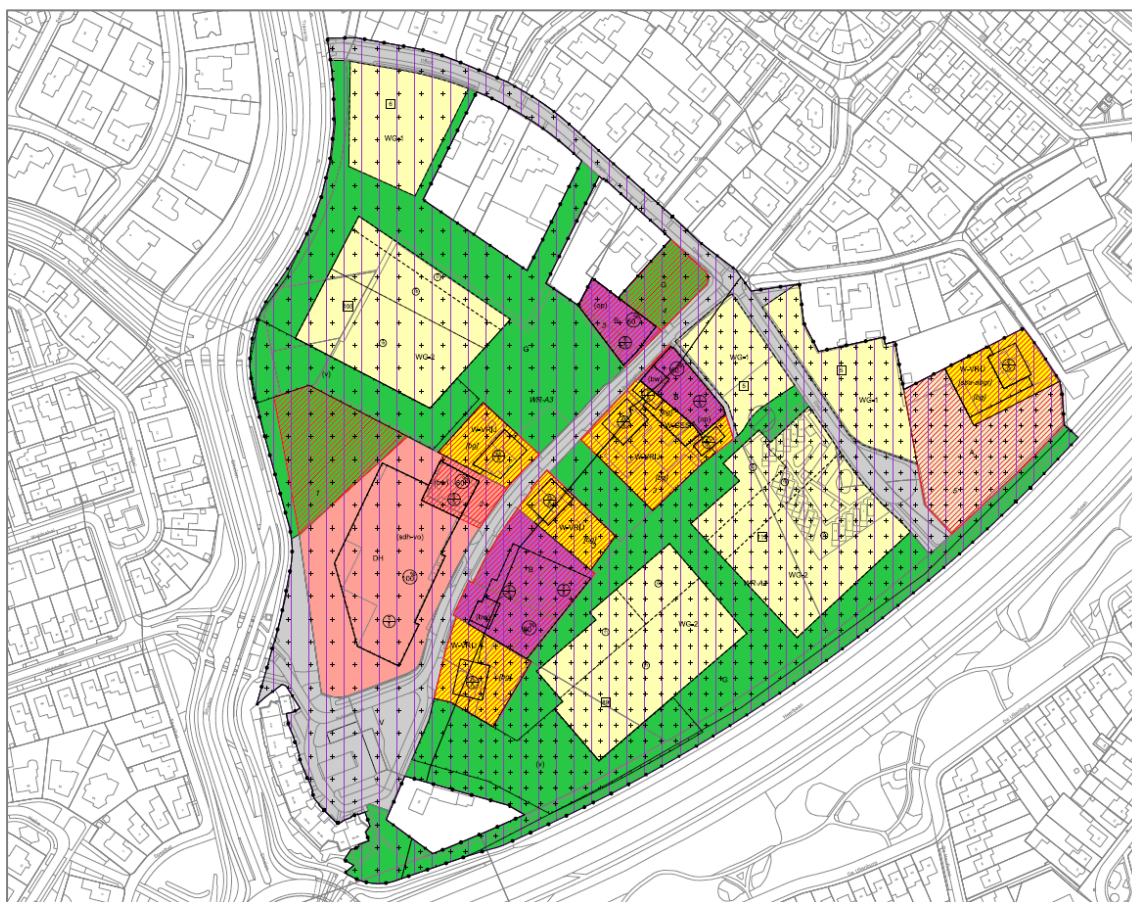
Djept is op dit moment een grotendeels onbebouwd gebied in het stedelijk gebied van Veldhoven. Vanwege de forse woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven en de gemeente Veldhoven is Djept in beeld om woningbouw te realiseren. Gelet op het bijzondere, deels nog agrarische, karakter van Djept wordt hier geen 'standaard' woonwijk ontwikkeld. Er is een integrale gebiedsvisie opgesteld waarin is gekozen voor een concept van (be)leven in een landschapspark. Djept wordt op basis van deze visie getransformeerd in een groen gebied waarin het agrarische verleden zichtbaar is en waarin landschapselementen worden afgewisseld met woongebouwen. Het landschappelijk raamwerk is de basis voor andere ontwikkelingen, zoals wonen, ontsluiting en parkeren.



Figuur 1: stedenbouwkundig plan Djept met mogelijke inrichting landschapspark en woonvelden

De gebiedsvisie is verder uitgewerkt in een werkboek, waarin bouwstenen zijn geformuleerd voor de ontwikkeling van Djept. In het werkboek zijn de drie woonvelden in het landschapspark verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en is in beeld gebracht waar grondgebonden woningen kunnen worden toegevoegd aan de weg Djept. In de woonvelden in het landschapspark worden gestapelde woningen gebouwd. Er worden groene zones aangelegd tussen de nieuwe woningen in het landschapspark en de bestaande erven, zodat de nieuwe woningen op afstand van de bestaande woningen in het gebied worden gerealiseerd. De bouwhoogte loopt op van drie bouwlagen aan de zijde van de bestaande percelen tot zes bouwlagen aan de zijde van de Heerbaan. De ruimtelijke effecten voor de omliggende percelen zijn beperkt en aanvaardbaar voor percelen binnen het stedelijk gebied van Veldhoven. De grondgebonden woningen aan de Djept krijgen een bouwhoogte van anderhalve bouwlaag met kap waarmee ze goed passen tussen de bestaande woningen.

Uitgangspunt is dat de drie woonvelden in het landschapspark afzonderlijk worden ontsloten: het noordelijke woonveld via een nieuwe aansluiting op de Smelen/Traverse, het zuidoostelijke woonveld via de weg Djept en het zuidwestelijke woonveld via het westelijk deel van de Polderstraat. Het centrale deel van de Polderstraat kan op die manier verkeersluw worden gemaakt. In het landschapspark worden fiets- en voetpaden aangelegd, zodat een fijnmazige langzaam-verkeersstructuur ontstaat en Djept (en de omliggende woonwijken) goed wordt verbonden met het City Centrum. Langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer worden zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Parkeren vindt grotendeels plaats binnen de woonvelden (deels onder de gestapelde woningen en/of onder een gezamenlijk dek tussen de woningen) en op groen ingepaste parkeerplaatsen in het landschapspark.



Figuur 2: verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Djept'

In het bestemmingsplan 'Djept' zijn (de uitgangspunten van) de gebiedsvisie en het werkboek vertaald in concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden. Er is gekozen voor globale bestemmingen die nog enige flexibiliteit bieden voor de verdere uitwerking van de bouwplannen.

Er is een directe bouwtitel opgenomen voor de bouw van maximaal 290 appartementen in het landschapspark en maximaal 16 grondgebonden woningen aan de Djept. De belangrijkste ruimtelijke relevante aspecten van het stedenbouwkundig plan zijn in het bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan regelt onder meer het maximum aantal woningen per woonveld en bepaalt door de ligging van de bestemmingen 'Woongebied – 1' en 'Woongebied – 2' tot waar woningen kunnen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van de woningen is in het plan vastgelegd en het plan bepaalt – deels via de bestemming 'Verkeer' en deels via een aanduiding 'verkeer' in de bestemming 'Groen' - waar wegen en parkeervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Het landschapspark is in het bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder meer groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Bestaande functies in het gebied, waaronder het tuincentrum en de woon- en bedrijfspercelen aan de Polderstraat, zijn bestemd overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Naast de directe bouw mogelijkheden voor 306 woningen is voorzien in vijf wijzigingsbevoegdheden die de volgende ontwikkelingen mogelijk maken:

- maximaal 21 gestapelde woningen op de gronden ten noordwesten van het tuincentrum;
- maximaal 4 grondgebonden woningen (waarvan 2 bestaand) op de percelen Polderstraat 17/19;
- maximaal 27 woningen (waarvan 7 bestaand) aan weerszijden van de Polderstraat;
- maximaal 2 woningen op de hoek van de Polderstraat en de Djept;
- maximaal 10 woningen (waarvan 1 bestaand) op het perceel Linde 11.

Omvang van het project

Het plangebied van het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 12 hectare. Binnen de plangrenzen kunnen, inclusief de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheden bieden, circa 360 woningen worden toegevoegd. Een groot deel van het plangebied krijgt een groene inrichting. Het woningbouwprogramma en de woningdichtheid zijn afgestemd op het gemeentelijk woningbouwbeleid en de karakteristieken van het gebied. Door in het westelijk deel van Djept te kiezen voor de bouw van gestapelde woningen in drie woonvelden ontstaat ruimte voor de inrichting van een landschapspark en een groene doorkadering van het nieuwe woongebied.

Cumulatie met andere projecten

Cumulatie in het kader van milieueffectrapportages is van belang in het geval van andere ruimtelijke ontwikkelingen die zijn vastgesteld (zekere toekomstige ontwikkeling), maar die nog niet zijn gerealiseerd (nog geen onderdeel van de referentiesituatie). Er is in het geval van Djept geen sprake van cumulatie met andere projecten in de omgeving. De effecten van de transformatie van Djept tot woongebied zijn beperkt en lokaal van aard, zodat er ook geen sprake is van een relevante cumulatie van effecten met andere projecten. Vanzelfsprekend vinden ook elders in Veldhoven en in het Stedelijk Gebied Eindhoven woningbouwprojecten plaats. Deze projecten vinden verspreid plaats in het stedelijk gebied (door inbreiding, verdichting en transformatie) en op enkele locaties in het buitengebied (uitbreiding). Al deze projecten leiden in meer of mindere mate tot een toename van verkeersbewegingen en/of een verschuiving van verkeersstromen. In de planvorming van Djept is dit betrokken, doordat voor verschillende onderzoeken gebruik is gemaakt van het regionale verkeersmodel, waarin de verwachte effecten van alle nieuwe ontwikkelingen in de gemeente en de regio zijn meegenomen.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het plangebied bestaat nu grotendeels uit agrarische gronden, afgewisseld met bebouwde percelen langs de Djept en de Polderstraat. Er is geen sprake van specifieke natuurlijke hulpbronnen in het gebied. De herontwikkeling van Djept leidt ook niet tot een toename van het verbruik en gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Productie van afvalstoffen

Het project betreft een woningbouwproject. Behoudens regulier huishoudelijk afval worden geen afvalstoffen geproduceerd.

Verontreiniging en hinder

Het project omvat geen activiteiten die een bijzonder risico op verontreiniging of hinder met zich meebrengen.

Risico van zware ongevallen en/of rampen

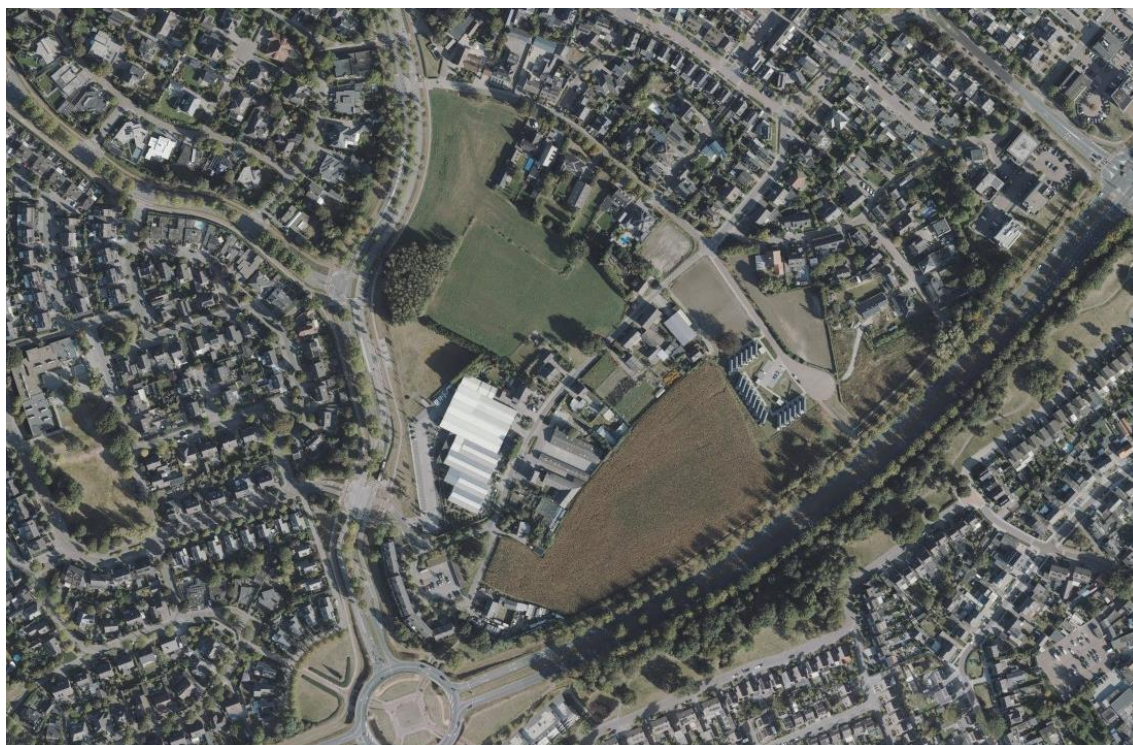
Het project leidt niet tot een bijzonder risico voor zware ongevallen en/of rampen.

Risico voor de menselijke gezondheid

Met de transformatie van Djept naar een landschapspark met woningbouw is geen sprake van risico's voor de menselijke gezondheid. Met de transformatie van het (agrarische) gebied naar een landschapspark blijft het groene karakter van het plangebied voor een belangrijk deel behouden en wordt het gebied beter toegankelijk gemaakt.

5.2 Plaats van het project

Djept ligt in het stedelijk gebied van Veldhoven, op korte afstand van het City Centrum en aan de stedelijke as van Veldhoven: de verbinding van De Run in het zuiden, via het City Centrum, naar het noordelijk gelegen Meerhoven. Het gebied wordt omringd door bestaande woongebieden: Heikant in het westen, De Polders in het noordoosten en Zeelst in het zuiden. Aan de zuidzijde van Djept ligt de Heerbaan, één van de hoofdontsluitingswegen van Veldhoven. In het noordwesten grenst Djept aan de Smelen-Traverse, die de noordelijke woonwijken van Veldhoven ontsluit en waarover een HOV-verbinding loopt. Het gebied heeft deels nog een agrarisch karakter, maar wordt aan alle zijden ingesloten door verstedelijkte gebieden. De bouw van woningen op inbreidingslocaties zoals Djept is nodig vanwege de forse woningbouwopgave en past goed binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Op grond van dit beleid heeft inbreiding de voorkeur boven uitbreiding om zodoende extra ruimtebeslag in het buitengebied te voorkomen.



Figuur 3: luchtfoto Djept en omgeving

Bestaand grondgebruik

Djept kent op dit moment hoofdzakelijk een agrarisch grondgebruik. Daarnaast liggen binnen het plangebied diverse bebouwde percelen: een tuincentrum in het westelijk deel van het plangebied, woonpercelen aan de Djept en een mix van woon- en bedrijfspercelen aan de Polderstraat. De woon- en bedrijfspercelen zijn ingepast in de plannen voor Djept en zijn in het bestemmingsplan 'Djept' daarom (opnieuw) bestemd overeenkomstig de bestaande situatie. Mogelijk is op termijn herontwikkeling naar woningbouw mogelijk. Hierop is in het bestemmingsplan geanticipeerd door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden. Er zijn uit milieuoogpunt geen bijzonderheden ten aanzien van het bestaande grondgebruik.

Rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

De gronden waar woningbouw plaatsvindt bestaan uit agrarische percelen met op enkele locaties opgaand groen. Langs de Smelen-Traverse staat een klein bosje. In het zuidoostelijk deel van het plangebied (ten noorden van het cluster met tiny houses) staat een waardevolle boom en langs een deel van de weg Djept staat karakteristieke laanbeplanting. Ten noorden van het tuincentrum bevindt zich een bomenrij. Ook langs de randen van enkele bebouwde percelen en langs de Heerbaan bevindt zich opgaand groen. De laanbeplanting langs de Djept wordt door de beoogde ontwikkeling niet aangetast en de waardevolle boom is ingepast in het stedenbouwkundig plan en is in het bestemmingsplan beschermd. De groenstructuur langs de Heerbaan wordt niet aangetast en het groen op particuliere percelen kan behouden blijven. Ten gevolge van de herontwikkeling zal wel een aantal bomen worden gekapt, onder andere in het bosje langs de Smelen-Traverse. Ook de bomenrij ten noorden van het tuincentrum wordt geroid. Hiervoor in de plaats komt echter een landschapspark met verschillende nieuwe landschapselementen, waaronder (nieuw) opgaand groen. Het gebied, dat nu een relatief eenzijdig (agrarisch) karakter heeft, wordt g getransformeerd tot een afwisselend groengebied met gradiënten tussen hoog en laag (en droog en nat) en daarbij passende elementen als bosjes, bomen, houtwallen, hagen en velden.

Opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met aandacht voor bijzondere gebieden

Djept ligt in het stedelijk gebied van Veldhoven en maakt geen onderdeel uit van een gebied dat op grond van de Europese richtlijn bijzondere aandacht verdient. Ook in de directe omgeving van Djept is geen sprake van dergelijke gebieden:

- Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kempenland-West, op circa 5,5 kilometer afstand van het plangebied.
- In het plangebied is een klein bosje aanwezig, maar het plangebied is geen onderdeel van een bosgebied zoals bedoeld in de Europese richtlijn. Er is geen sprake van een wetland, een kust- of berggebied of van een beschermd reservaat of natuurpark.
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant of een ander door de rijksoverheid of provinciale overheid beschermd (natuur)gebied.
- Het plangebied ligt niet in een milieubeschermingsgebied, zoals een grondwaterbeschermingsgebied, een waterwingebied of een stiltegebied.
- Het plangebied ligt niet in een gebied met bijzondere aardkundige, landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht, er zijn geen monumenten aanwezig en het gebied is door de provincie niet aangemerkt als cultuurhistorisch of aardkundig waardevol gebied. Er is ook geen sprake van een archeologisch monument binnen de plangrenzen.

Er is dus geen sprake van een bijzonder gebied of van bijzondere omstandigheden die in het kader van deze (vormvrije) m.e.r.-beoordeling specifieke aandacht vergen.

5.3 Kenmerken van het potentiële effect

In deze paragraaf wordt ingegaan op de potentiële (milieu)effecten van het project. In algemene zin geldt dat de (milieu)effecten van het project beperkt zijn. Het ruimtelijk bereik van de effecten is beperkt tot het plangebied en de directe omgeving ervan. Er is geen sprake van complexe milieueffecten of van een relevante cumulatie van effecten. Hierna wordt per milieuaspect getoetst of sprake is van mogelijke belangrijk nadelige milieueffecten. Voor de beoordeling is mede gebruikgemaakt van milieuonderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Djept'.

Bodem en grondwater

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Veldhoven ligt het plangebied binnen het deelgebied 'Heikant, Noordelijk woongebied en Zeelst'. Dit deelgebied heeft de bodemfunctie 'Wonen'. Als gemiddelde kwaliteitsklasse is voor het traject 0-2,0 m-mv 'achtergrondwaarde' aangegeven. Op basis van het bodeminformatiesysteem van de gemeente Veldhoven blijkt dat er geen recente bodemonderzoeken voorhanden zijn van het plangebied. De delen waar de bestemming wijzigt van een agrarische bestemming naar een woonbestemming of een groenbestemming bestaan echter voornamelijk uit landbouwpercelen die onverdacht zijn op aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Op basis van de beschikbare kwaliteitsgegevens blijkt dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen maximaal licht verontreinigd is. Hetzelfde geldt voor het grondwater. Uitzondering is het bosperceel 2192. Op deze locatie is bij bodemonderzoek in 2001 plaatselijk in de bovengrond een sterk verhoogd gehalte (> interventiewaarde) aan PAK aangetoond, waarschijnlijk veroorzaakt door de plaatselijk aanwezigheid van onder andere kooldeeltjes in de bodem. De omvang van de verontreiniging is nog niet volledig bekend, maar op basis van de beschikbare gegevens wordt geen grootschalige bodemverontreiniging verwacht. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt op basis van de beschikbare informatie geen belemmering voor de herontwikkeling van Djept. In de nieuwe situaties is geen sprake van specifieke (bedrijfs)activiteiten die de kwaliteit van de bodem en het grondwater kunnen bedreigen.

Er zijn ten aanzien van bodem en grondwater geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.

Verkeer

Bij de plannen van Djept is gekozen voor een ontsluitingsprincipe waarbij het verkeer wordt gespreid over de omringende wegen. Voor het noordelijke woonveld met gestapelde woningen wordt een nieuwe aansluiting gemaakt vanaf de kruising Smelen/Traverse. De woongebouwen in het zuidelijke gedeelte van het landschapspark worden per woonveld door middel van een 'inprikker' ontsloten, het zuidwestelijke woonveld via de Polderstraat en het zuidoostelijke woonveld via de Djept. Hierdoor worden (onnodige) verkeersbewegingen in het hart van het gebied beperkt en kan de Polderstraat verkeerssluw worden gemaakt.

Er is onderzocht wat de verkeerseffecten van de nieuwbouw van de woningen in Djept zijn (*Quickscan verkeerseffecten Djept Veldhoven, Antea Group, 11 maart 2022*). Uit het onderzoek blijkt dat de verkeers-toename voor een gemiddelde weekdag 1.470 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Dit verkeer verdeelt zich vanuit het plangebied in drie richtingen, waardoor de verkeers-toename per weg beperkt is. Uit het onderzoek blijkt dat – zelfs als worst case alle verkeersbewegingen op één kruispunt worden gemodelleerd – er geen sprake is van verkeerskundige knelpunten. Het westelijk deel van de Polderstraat en de weg Djept zullen iets drukker worden vanwege de toevoeging van woningen in het plangebied. Er zijn ook hier geen verkeerskundige belemmeringen te verwachten en ook de overige effecten vanwege de toename van het verkeer zijn beperkt, gelet op de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren voor de nieuwe woningen wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Er is onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte en de manier waarop parkeren kan worden gefaciliteerd (*Notitie parkeren en deelmobiliteit Gebiedsontwikkeling Djept Veldhoven, Empaction, 22 december 2021*). Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied in voldoende parkeerruimte wordt voorzien. In het bestemmingsplan is een parkeerregeling opgenomen die bepaalt dat een omgevingsvergunning voor bouwen alleen kan worden verleend als wordt aangetoond dat in voldoende parkeerruimte wordt voorzien.

Er zijn ten aanzien van verkeer geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.

Geluid

Er is akoestisch onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai (*Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Djept Veldhoven, Antea Group, 20 april 2022*). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op een aantal nieuwe woningen wordt overschreden vanwege verkeerslawaai van de Heerbaan (overschrijding

op 160 woningen) en de Smelen- Traverse (overschrijding op 12 woningen). De maximaal te verlenen hogere waarde wordt echter niet overschreden. Na afweging van maatregelen kan voor de betreffende woningen dus een hogere waarde worden vastgesteld. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen die de bouw van woningen koppelt aan het hogere waardenbesluit. Voorwaarden die bij het verlenen van een hogere waarde worden gesteld (bijvoorbeeld de aanwezigheid van een geluidluwe gevel vanaf een bepaalde geluidbelasting) moeten op basis van die regel in acht worden genomen bij de bouw van woningen. Hiermee is voor alle nieuwe woningen een aanvaardbaar akoestisch klimaat gegarandeerd.

In het onderzoek is ook de geluidbelasting vanwege de weg Djept (30 km/h) in beeld gebracht. Rekening houdend met de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling bedraagt de geluidbelasting op de nieuwe woningen langs deze weg 49 dB (feitelijke gevel) tot 52 dB (rand bouwvlak), inclusief aftrek ingevolge artikel 110g Wet geluidhinder. De geluidbelasting op bestaande woningen langs deze weg zal in dezelfde orde van grootte liggen. Hiermee is ter plaatse van de nieuwe én de bestaande woningen sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de overige wegen binnen het plangebied (westelijk deel van de Polderstraat, nieuwe ontsluiting richting Smelen-Traverse) worden ook hier geen belangrijke nadelige effecten voorzien. Al deze wegen blijven of worden overigens ingericht als 30 km/h-weg.

Er zijn ten aanzien van geluid geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.

Luchtkwaliteit

De herontwikkeling van Djept leidt niet tot een relevante extra uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Het initiatief behoort tot een categorie die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Bovendien blijkt uit de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit dat in het plangebied en in de omgeving van het plangebied nu en in de toekomst ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof.

Er zijn ten aanzien van luchtkwaliteit geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.

Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied komen naast woningen ook andere functies voor, waaronder het tuincentrum aan de Smelen en enkele bedrijfskavels aan de Polderstraat. Alle activiteiten vallen in de (lichte) milieucategorieën 1 of 2. Voor deze activiteiten geldt een richtafstand van maximaal 10 meter tot een woning in een gemengd gebied. Omdat tussen de nieuwe woningen en de bestaande (bedrijfs)percelen ruime groenzones zijn voorzien, wordt overal voldaan aan deze richtafstand. Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering kan ter plaatse van de nieuwe woningen dus een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Omgekeerd zijn de nieuwe woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de nabijgelegen niet-woonfuncties en bedrijven.

Er zijn ten aanzien van bedrijfshinder geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt op ruime afstand van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens de risicokaart ligt de meest nabije risicovolle inrichting op circa 800 meter afstand van het plangebied. Inrichtingen die onder het Bevi vallen, liggen zelfs nog aanzienlijk verder weg. De meest nabijgelegen transportas die deel uitmaakt van het Basisnet Weg, Basisnet Water en/of Basisnet Spoor is de A2/N2, op ruim 1 kilometer van het plangebied. De meest nabijgelegen buisleiding die onder het Bevb valt, is een hogedruk gasleiding op ruim 500 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied ligt ook niet binnen een veiligheidscontour van Vliegbasis Eindhoven.

Er zijn ten aanzien van externe veiligheid geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.

Geur

Het plangebied ligt in het hart van het stedelijk gebied van Veldhoven, op grote afstand van veehouderijen of bedrijfsactiviteiten die geurhinder veroorzaken.

Er zijn ten aanzien van geur geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.

Archeologie

Het plangebied ligt op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid deels in een gebied met een hoge archeologische waarde, deels in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en deels in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Op grond van het gemeentelijk beleid geldt in deze gebieden een onderzoeksplicht voor bepaalde bouw- en aanlegwerkzaamheden. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen, die onderzoek verplichten bij ingrepen boven een bepaalde oppervlakte en met een bepaalde verstoringdiepte. Mocht uit archeologisch onderzoek blijken dat archeologische waarden aanwezig zijn, dan heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om voorwaarden aan de omgevingsvergunning te verbinden. Op grond hiervan kunnen technische maatregelen worden voorgeschreven om verstoring te voorkomen, kan een archeologische opgraving worden verplicht of kan archeologische begeleiding van (grond)werkzaamheden worden voorgeschreven. Hiermee is gegarandeerd dat, als archeologische waarden aanwezig blijken te zijn, deze waarden afdoende zijn beschermd.

Er zijn ten aanzien van archeologie geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.

Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied heeft grotendeels nog een agrarisch karakter, maar het kleinschalige karakter van het landschap van het begin van de 20^e eeuw is niet meer aanwezig. Met de schaalvergroting van het landschap vanaf de jaren 1960 heeft ook in en rond Djept een transformatie van het landschap plaatsgevonden. In de huidige situatie bestaat het gebied uit enkele grote agrarische percelen, met op een enkele plek een waardevolle boom of een bomenrij. Voor het overige is in en rond het plangebied met name sprake van stedelijk groen, bijvoorbeeld in de vorm van de lijnvormige groenstructuur langs de Heerbaan. Er is geen sprake van (zeer) waardevolle landschappelijke structuren in het plangebied.

De oorspronkelijke buurtschap Djept, aan de oostzijde van de gelijknamige weg, is in de jaren '90 van de vorige eeuw opgenomen in de woonwijk De Polders. Aan de oostzijde van de Djept zijn nog enkele oudere woningen (gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw) aanwezig, maar deze woningen worden afgewisseld met woningen van recenter datum. De woningen aan de westzijde van de Djept, die direct aan het plangebied grenzen, dateren allemaal van na 1990. Langs de Polderstraat is sprake van een mix van bebouwing, grotendeels van na de Tweede Wereldoorlog. Op een enkele locatie staat een ouder pand (Polderstraat 76, gebouwd in 1925) maar ook dit pand heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart zijn in en rond het plangebied geen historische bebouwingsstructuren (historische kern, historisch lint, of historisch dorp) aangeduid. Wel zijn de wegen Polderstraat en Djept op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid.

Het landschap zal ten gevolge van de ontwikkeling transformeren van een agrarisch gebied naar een landschapspark met een mozaïek van landschapselementen: bosjes, bomen, houtwallen, hagen en open velden, afgewisseld met fruitboomgaarden, moestuintjes en kruidentuinen. Hoewel het groen in de toekomstige situatie een stedelijker karakter krijgt, blijft Djept een overwegend groen karakter houden. Tussen de woonvelden onderling en tussen de woonvelden en de bestaande erven zijn brede groenstroken voorzien, zodat de nieuwe bebouwing groen kan worden ingepast en doorzichten over het groene gebied behouden blijven. Ten gevolge van de ontwikkeling zullen enkele bestaande groenstructuren verdwijnen, maar hiervoor komt veel groen terug, dat bovendien beter toegankelijk is dan de agrarische percelen in de huidige situatie. Gelet op de beperkte aanwezigheid van cultuurhistorische waarden heeft het plan geen belangrijke nadelige effecten op cultuurhistorie. De ligging van de wegen Djept en Polderstraat blijft ongewijzigd. De nieuwe woonvelden worden aan weerszijden van de Polderstraat aangelegd, maar de weg en de daaraan gelegen erven worden niet aangepast.

Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de percelen aan weerszijden van de Polderstraat. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw van woningen mogelijk. Eén van de wijzigingsvoorwaarden is dat de woningen worden gebouwd in een erfopzet, met minimaal 3 en maximaal 8 woningen per erf. Hiermee wordt gerefereerd aan het (oorspronkelijke) agrarische karakter van de Polderstraat.

Er zijn ten aanzien van landschap en cultuurhistorie geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.

Water

Er is een watertoets uitgevoerd om de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied in beeld te brengen en de hydrologische gevolgen van de ontwikkeling te beoordelen (*Watertoets Djept Veldhoven, Antea Group, 26 april 2022*). In het plangebied komt geen open water voor. Langs enkele wegen liggen greppel/zaksloten of (droogvallende) c-watergangen. Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of een beschermingszone van het Waterschap. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 1,0-1,5 m-mv en de bodem bestaat voornamelijk uit lemig fijn zand.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een inschatting gemaakt van de toename van het verhard oppervlak: die toename bedraagt circa 34.250 m². Op grond van de rekenregel die het waterschap hanteert (60 mm berging per m² toename verhard oppervlak) is bepaald hoe groot de compensatieplicht is. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied circa 2.055 m³ waterberging moet worden gerealiseerd om de toename van verharding te compenseren. Als ook bestaande oppervlaktes worden afgekoppeld, dient nog circa 450 m³ extra waterberging te worden aangelegd. In het plangebied is voldoende ruimte om de waterberging aan te leggen. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen die bepaalt dat nieuwe woningen uitsluitend als woning mogen worden gebruikt als voldoende waterberging is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De capaciteit van de waterberging moet ten minste 60 mm per m² toename bebouwd/verhard oppervlak bedragen. Op deze manier is gegarandeerd dat al het hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen en geïnfiltreerd. De ontwikkeling vindt hydrologisch neutraal plaats, zodat er geen gevolgen zijn voor het waterhuishoudkundig systeem. Op grond van de Keur van het waterschap is overigens nog een vergunning van het waterschap nodig. Onderdeel van die vergunningaanvraag is een waterhuishoudkundig plan waarin het watersysteem gedetailleerd wordt uitgewerkt.

Er zijn ten aanzien van water geen belangrijke nadelige effecten te verwachten.

Natuur

Het plangebied is niet aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (NNB) en ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de ecologische waarden van het NNB. Gelet op de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden zijn veel mogelijke effecten op voorhand uitgesloten. Er is bijvoorbeeld geen sprake van oppervlakteverlies, versnippering, hydrologische effecten of verstoring door geluid, licht en trillingen. Alleen effecten vanwege verzuring en vermesting als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn niet op voorhand uitgesloten. Daarom is een stikstofdepositie-onderzoek verricht (*Onderzoek stikstofdepositie bestemmingsplan Djept Veldhoven, Antea Group, 15 april 2022*). Hieruit blijkt dat het voornemen niet leidt tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op omliggende Natura 2000-gebieden. Significante gevolgen voor habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten.

In het plangebied zijn een verkennend natuuronderzoek en een aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd (*Verkennend Natuuronderzoek Woningbouw Djept in Veldhoven, Sweco, 1 april 2021* en *Aanvullend Natuuronderzoek Woningbouwlocatie Djept in Veldhoven, Sweco, 9 december 2021*). Uit het verkennend onderzoek bleek dat het plangebied mogelijk een essentiële functie heeft voor vleermuizen, huismus, gierzwaluw, kerkuil, sperwer, alpenwatersalamander, kartuizer anjer, iepenpage, eekhoorn en steenmarter. In het aanvullend onderzoek is specifiek onderzoek gedaan naar deze soorten op de gronden waar een bestemmingswijziging plaatsvindt. Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat het plan uitvoerbaar is binnen de kaders van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming. Er is geen sprake van een ontheffingsplicht.

Wel moeten in de uitvoeringsfase maatregelen getroffen worden om te zorgen dat er geen verbodsbepalingen vanuit de Wet natuurbescherming overtreden worden. Deze maatregelen zijn relatief eenvoudig in te passen.

6 Conclusie

Er is in voldoende mate inzicht in de milieugevolgen van de ontwikkeling van woningbouw zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Djept'. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het verrichten van een milieueffectrapportage.