



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Woningbouw Hagendorensesweg-  
Koraal, Veldhoven**

Aanmeldnotitie/mededeling MER-beoor-  
deling

Definitief



# colofon

projectnaam  
**Woningbouw Hagendoreneweg-Koraal, Veldhoven**

datum  
**10 februari 2025**

projectnummer  
**P07053**

opdrachtgever  
**Van Santvoort Ontwikkeling B.V.**

BRO  
projectleider  
**KBu**

projectteam  
**KTj**

bron kapt  
**BRO**

review  
**KTj**

Willemsplein 2  
5211 AK 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 208 91 55  
info@bro.nl  
www.bro.nl

 **BRO** | a movares  
company



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Projectgebied	4
1.3	Milieueffectrapportage	4
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Effecten op het milieu</b>	<b>5</b>
2.1	Inleiding	5
2.2	Kenmerken van het project	5
2.3	Plaats/locatie van het project	8
2.4	Soort en kenmerken van het potentiële effect	8
<b>3</b>	<b>Mer-beoordeling</b>	<b>9</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Van Santvoort Ontwikkeling is voornemens 26 grondgebonden woningen te realiseren binnen de gemeente Veldhoven. De realisatie van de woningen zal plaatsvinden op een perceel gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De beoogde planlocatie is gesitueerd nabij het centrumgebied van Veldhoven waar een ruim voorzieningenaanbod aanwezig is.

De woningbouw voorziet in de realisatie van woningen binnen het sociale huur segment, midden- en dure segment. Tevens wordt een deel van de woningen uitgevoerd als nultreden woningen<sup>1</sup>. Hierdoor zullen de woningen geschikt zijn voor senioren en mensen met een (lichte) lichamelijke beperking. Beoogde bouw start in het najaar van 2025, de in gebruik name van de woningen wordt verwacht in 2026-2027.

## 1.2 Projectgebied

Beoogde planlocatie is gelegen binnen de gemeente Veldhoven, ter hoogte van de Hagendorensweg 2. De planlocatie betreft in de huidige situatie een braakliggend stuk grond, gesitueerd tussen al bestaande woningbouw vlakbij het centrum.

Beoogde planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Veldhoven, sectie D, nummers 1231, 1343, 1784, 5692, 5693, 5696 en 5011 (gedeeltelijk). Alle gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer.

## 1.3 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Per

project dient te worden besloten of er een mer-plicht geldt, of dat er aanvankelijk slechts een mer-beoordeling wordt gevraagd. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten en de daarvoor vereiste besluiten opgenomen waarvoor een mer-beoordelingsplicht of een mer-plicht geldt.

In kolom 1 van bijlage V zijn de categorieën van projecten aangeduid, waaronder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Voor deze projectcategorie is er geen mer-plicht van toepassing, zoals vermeld in artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a (kolom 2). Echter, bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt wel een mer-beoordelingsplicht (kolom 3). Dit houdt in dat de initiatiefnemer van een project mededeling dient te doen bij het bevoegd gezag. Onderhavig document betreft de mededeling. De bouw van 26 woningen in Veldhoven wordt namelijk beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

De realisatie van woningen is niet specifiek vermeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of er daadwerkelijk een mer-beoordelingsplicht van toepassing is, hangt af van de classificatie als 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Deze beoordeling is afhankelijk van specifieke omstandigheden, zoals de aard, omvang, locatie en omgeving van het project, de toename van bebouwd oppervlak en de eventuele functiewijziging. Dit is niet uitsluitend gebaseerd op de vraag of er (netto) aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Het kan variëren per regio of een beoogde ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt. Gezien de omvang en locatie van de voorgenomen ontwikkeling, namelijk de bouw van 26 grondgebonden woningen, wordt beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Op basis van kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit is dus een mer-beoordelings-

plicht van toepassing. In het geval van een project-mer-beoordelingsplicht beoordeelt en besluit het college van burgemeester en wethouders aan de hand van deze aanmeldingsnota of er een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

### *Procedure*

Het bevoegd gezag moet binnen zes weken na ontvangst van de mer-aanmeldnotitie beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en een milieueffectrapport nodig is. Is het opstellen van een milieueffectrapport niet benodigd, kan – wanneer de mer-aanmeldnotitie tegelijk met de omgevingsvergunningaanvraag is ingediend – de aanvraag worden behandeld. Als wel een milieueffectrapport nodig is en de mer-aanmeldnotitie tegelijk met de omgevingsvergunningaanvraag is ingediend, wordt de omgevingsvergunningaanvraag afgewezen (artikel 16.49 lid 4 van de Ow). In dat geval moet opnieuw een omgevingsvergunningaanvraag met milieueffectrapport worden ingediend om een omgevingsvergunning te kunnen krijgen.

## 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt de aanmeldnotitie. In het daaropvolgende hoofdstuk, hoofdstuk 3, is de mer-beoordeling opgenomen. De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van 'bijzondere omstandigheden'. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- a. de kenmerken van de activiteit;
- b. de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden;
- c. de kenmerken van de belangrijke (nadelige) gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.
- d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

<sup>1</sup> Een nultredenwoning is een woning waarbij ten minste de noodzakelijke leefruimtes zoals woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer te bereiken zijn zonder een trap te betreden en zonder dat er drempels bij de deuren aanwezig zijn hoger dan 20 mm.



## 2 Effecten op het milieu

### 2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria, die zijn genoemd in bijlage II.A en bijlage III van de Richtlijn 2014/52/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014<sup>2</sup> en die zijn overgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit<sup>3</sup>, een mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om de volgende criteria:

1. Kenmerken van het project
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omvang en het ontwerp van het gehele project;</li> <li>• Cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten;</li> <li>• Gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name land, bodem, water en biodiversiteit;</li> <li>• Productie van afvalstoffen;</li> <li>• Verontreiniging en hinder;</li> <li>• Risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaatverandering, gebruikte stoffen of technologieën;</li> <li>• Risico's voor de menselijke gezondheid, bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling.</li> </ul>
2. Plaats/locatie van het project
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande en goedgekeurde grondgebruik;</li> <li>• Relatieve rijkdom aan beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratieve vermogen van natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan;</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wetlands, oeverformaties, riviermondingen;</li> <li>- kustgebieden en het mariene milieu;</li> <li>- berg- en bosgebieden;</li> <li>- natuurreservaten en –parken;</li> <li>- gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd (speciale beschermingszones), zoals Natura 2000-gebieden, beschermde stads- en dorpsgezichten;</li> <li>- gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;</li> <li>- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;</li> <li>- landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang.</li> </ul> </li> </ul>
3. Soort en kenmerken van het potentiële effect
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);</li> <li>• Aard van het effect;</li> <li>• Grensoverschrijdende karakter van het effect;</li> <li>• Intensiteit en complexiteit van het effect;</li> <li>• Waarschijnlijkheid van het effect</li> <li>• Verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect;</li> <li>• Cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten</li> <li>• Mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen</li> </ul>

De mer-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het project. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de hand van bovengenoemde criteria.

### 2.2 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang en het ontwerp van het gehele project	Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 26 grondgebonden woningen, met bijbehorende parkeervoorziening en ontsluiting.
Cumulatie met andere bestaande en/of goedgekeurde projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name land, bodem, water en biodiversiteit	De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Nee, naast het reguliere afval van de toekomstige functie zal er geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de bouwfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden.  Uit de ruimtelijke motivering blijkt dat bij

<sup>2</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0052&from=NL#d1e49-15-1>

<sup>3</sup> <https://wetten.overheid.nl/BWBR0041278/2024-01-01#Hoofdstuk11>

	<p>ieder milieuaspect sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</p> <p><u>Activiteiten en milieuzonering</u> Beoogde ontwikkeling voorziet op de realisatie van een gevoelige functie (woningen), aangetoond is dat de woningen passend zijn binnen het gebied. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden nabij gelegen functies niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.</p> <p><u>Geluid:</u> Ten behoeve van beoogde ontwikkeling is een akoestisch onderzoek (spoor)wegverkeer uitgevoerd. Het geluid op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 52 Lden als gevolg van de gemeentewegen. Aan de standaardwaarde van de betreffende geluidbronsoort wordt voldaan. Tevens wordt geconcludeerd dat bij alle woningen van derden wordt voldaan aan de standaardwaarde als gevolg van de aanleg van de nieuwe weg. De akoestische situatie wordt als aanvaardbaar beschouwd. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.</p>		<p>De omgeving ervaart geen indirecte hinder van de toename aan verkeer van het planvoornemen en het daaraan gepaarde geluidsniveau.</p> <p><u>Archeologie</u> Ten behoeve van het planvoornemen is een bureauonderzoek uitgevoerd, opgevolgd door een verkennend booronderzoek. Voor het centrale deel van het plangebied is vervolgonderzoek niet nuttig omdat dit in zijn geheel is onderzocht tijdens de begeleiding in 2015. Tevens wordt voor het noordelijk deel (dat in 2015 niet tot het plangebied behoorde) geen vervolgonderzoek geadviseerd.</p> <p>Voor het noordelijke deel, dat in 2015 niet tot het plangebied behoorde, wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.</p> <p>Met het onderzoek is aangetoond dat het plan geen negatieve effecten heeft op eventuele archeologische waarden aanwezig binnen de projectlocatie.</p> <p><u>Bodem</u> Voor beoogde ontwikkeling is in een eerder stadium bodemonderzoek uitgevoerd en verkennend asbest onderzoek. Er is geen sprake van bodemverontreiniging dan wel aangetroffen asbest. Het plan</p>		<p>heeft geen negatieve effecten op de bodem door de realisatie van het planvoornemen.</p> <p><u>Cultuurhistorie</u> Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart (2024) is het plangebied gelegen binnen een historisch zichtvlak 'Molenbiotoop'. Deze molenbiotoop is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Zeelst 2016', onderdeel van het (tijdelijk) omgevingsplan Veldhoven. Aan de hand van het tijdelijk omgevingsplan rijkt de vrijwaringzone van de molenbiotoop niet over het beoogde plangebied. Planvoornemen heeft dan ook geen negatieve effecten.</p> <p><u>Geur agrarisch</u> Het initiatief maakt zelf geen geurbronnen mogelijk. Veehouderijen zijn gesitueerd op een afstand groter dan 2,2 kilometer. In de nabije omgeving zijn namelijk geen veehouderijen gesitueerd welke een negatieve invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Anderzijds worden er dus ook geen veehouderijen belemmerd door de realisatie van de woningen</p> <p>Er is dan ook geen sprake van negatieve effecten op de omgeving voor het aspect geur agrarisch.</p>
--	---	--	---	--	---

	<p><u>Luchtkwaliteit</u> De beoogde projectlocatie valt binnen in een van de aandachtsgebieden. 'Agglomeratie Eindhoven voor zowel NO2 als PM10. Om aan te tonen dat beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit is er een berekening gedaan met de NIBM-tool.</p> <p>Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO2 en PM10 is niet hoger dan 1,2 ug/m3. Hiermee is sprake van een NIBM-project</p> <p><u>Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren:</u> Beoogd initiatief voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor het te realiseren programma, dit is tevens conform de gestelde parkeernormen.</p> <p>Wat betreft verkeersgeneratie en -veiligheid wordt verwacht dat de bestaande weginfrastructuur de gegenereerde verkeersbelasting kan verwerken. Dit heeft dan ook geen negatieve effecten op de omgeving.</p> <p><u>Natuur en landschap:</u> Er is een QS FF uitgevoerd. Aan de hand van de uitkomsten is er aanvullend</p>
--	---

	<p>ecologisch onderzoek uitgevoerd naar marterachtigen en vleermuizen. Tijdens het vervolgonderzoek zijn geen marterachtigen dan wel steenmarters aangetroffen. Beoogd initiatief heeft dan ook geen negatief effect op deze soorten.</p> <p>Er is tevens vervolgonderzoek naar vleermuizen uitgevoerd, tijdens de na jaarsronde (2024) zijn geen vleermuissoorten aangetroffen, echter dient de voorjaarsronde (2025) nog uitgevoerd te worden. Dit onderzoek is reeds in uitvoering, zodra de resultaten bekend zijn zullen deze hier worden toegevoegd. Op basis van de voorlopige conclusies van het vervolgonderzoek naar vleermuizen kan worden gesteld dat het plan niet evident onuitvoerbaar is.</p> <p><u>Omgevingsveiligheid</u> Door de ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van de populatie voor het plangebied. In den nabijheid van de projectlocatie zijn meerdere risicobronnen gesitueerd, wegen en spoorwegen. De afstand tussen het planvoornemen en deze risicobronnen is voldoende om er voor te zorgen dat er geen negatieve effecten zijn op de risicobronnen.</p> <p><u>Weging van het waterbelang:</u> Voor de nieuwbouw is er een verplichting</p>
--	---

	<p>om lokale hemelwaterverwerking in te passen. Volgens het geldend beleid dient er 60 mm waterberging per m2 verharding voorzien te worden binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn er diverse mogelijkheden om de benodigde bergingshoeveelheid te realiseren. Door in de verdere uitwerking rekening te houden met de genoemde aandachtpunten en de genomen maatregelen vindt de ontwikkeling klimaatbestendig plaats er is er geen wateroverlast te verwachten. Het planvoornemen heeft dan ook geen negatief effect op het waterhuishouden in de omgeving.</p>
<p>Risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen die worden veroorzaakt door klimaatverandering, gebruikte stoffen of technologieën</p>	<p>Zeer klein. Er worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.</p>
<p>Risico's voor de menselijke gezondheid, bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling</p>	<p>Zeer klein. Er worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.</p>

### 2.3 Plaats/locatie van het project

Plaats/locatie van het project	
Criteria	Toets
Bestaande en goedgekeurde grondgebruik	In de huidige situatie zijn geen gebouwen gesitueerd op de projectlocatie. De projectlocatie beschikt onder het huidig planologisch regime over de bestemming 'groen'.
Relatieve rijkdom aan beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratieve vermogen van natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: <ul style="list-style-type: none"> <li>wetlands, oeverformaties, riviermondingen</li> <li>kustgebieden en het mariene milieu</li> <li>berg- en bosgebieden</li> <li>natuurreservaten en –parken</li> <li>gebieden die in de nationale wetgeving</li> </ul>	N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

<p>zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd (speciale beschermingszones), zoals Natura 2000-gebieden, beschermde stads- en dorpsgezichten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden</li> <li>gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid</li> <li>landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang</li> </ul>	N.v.t. N.v.t. N.v.t.
--	----------------------------

### 2.4 Soort en kenmerken van het potentiële effect

Soort en kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden)	Er is sprake van een wijziging van het omgevingsplan middels de tijdelijke maatregel (TAM-IMRO). De effecten van de aanleg van de woningen zijn beperkt tot het gebouw zelf. De effecten zijn daarmee zeer beperkt.

Aard van het effect	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is geen sprake van een grensoverschrijdend effect.
Intensiteit en complexiteit van het effect	Er is geen sprake van een significante intensiteit en complexiteit van het effect. De effecten zijn lokaal en beperkt van omvang. Het effect is weinig complex.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Verwachte aanvang, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	De effecten zijn blijvend zolang de functie wordt uitgevoerd, maar als de functie niet meer wordt uitgevoerd, is er geen sprake van effecten. Daarbij zijn de effecten beperkt.
Cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten	N.v.t.
Mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen	Er worden passende maatregelen getroffen om potentiële effecten te voorkomen, te compenseren of te beperken. Voorbeelden daarvan zijn de eerder besproken: <ul style="list-style-type: none"> <li>akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai;</li> <li>quickscan flora en fauna, marterachtigen vervolgonderzoek en het stikstofonderzoek;</li> <li>Archeologisch onderzoek;</li> <li>Weging van het waterbelang.</li> </ul>



### 3 Mer-beoordeling

Gelet op de bevindingen uit hoofdstuk 2 en wanneer gekeken wordt naar bijlage V van het Omgevingsbesluit, kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats/locatie van het project;
3. de soort en kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. Op basis van het voorgaande is er geen sprake van aanzienlijke milieueffecten die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan om na nadere kennisname van deze mer-aanmeldnotitie een gemeentelijk besluit voor te bereiden, waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van de omgevingsvergunning voor de 26 woningen ter hoogte van de Hagendoreneweg – Koraal te Veldhoven, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## **Amsterdam**

Nachtwachlaan 20  
1058 EA Amsterdam  
+31 (0)20 506 19 99

## **'s-Hertogenbosch**

Willemsplein 2  
5211 AK 's-Hertogenbosch  
+31 (0)411 850 400

## **Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
+31 (0)77 373 06 01

[info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

