



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

II Binnenstad
(Wal – Stadhuisplein – Begijnenhof)

Gemeente Eindhoven

Aanmeldnotitie en vormvrije
mer-beoordeling

Opdrachtgevers:
Gemeente Eindhoven
Rapportnummer:
23EIND-BPWAL-R01

Datum vrijgave
november 2023

Opstellers:



INHOUD

1 INLEIDING 3

2 TOETSING 5

3 VORMVRIJE MER-BEOORDELING EN CONCLUSIE..... 23

4 BIJLAGEN 24

1 INLEIDING

1.1. INLEIDING

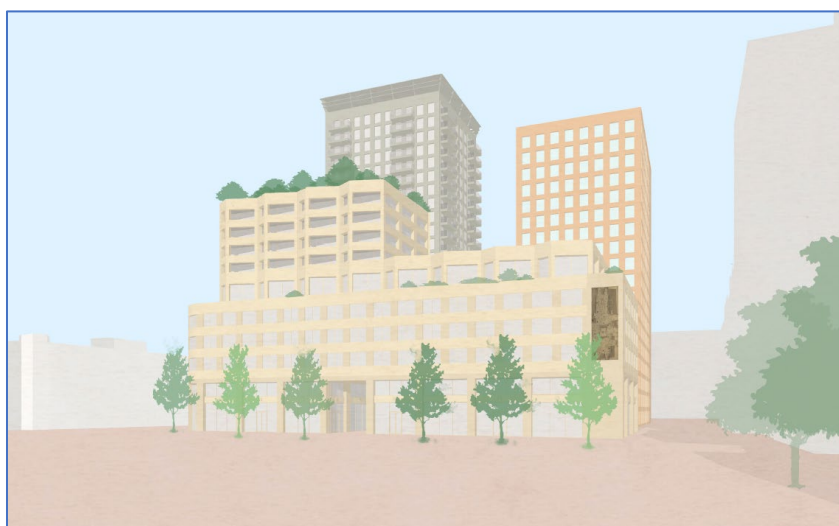
Initiatiefnemer, Bouwonderneming Goevaers & Znn. B.V., wenst aan het Stadhuisplein te Eindhoven een woontoren te bouwen met in de plint commerciële functies, genaamd Citywall. De Citywall zal ruimte bieden aan maximaal 330 appartementen, waarvan minimaal 10% van de huurwoningen in de sociale sector zullen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt in de toren maximaal 15.600 m² aan commerciële functies gerealiseerd zoals een stadskamer, kantoren, horeca, zakelijke dienstverlening en onderwijs.

De oorspronkelijke bebouwing is inmiddels, na jarenlange leegstand, grotendeels gesloopt. De overige bebouwing zal later, in fases, worden gesloopt.

De (her)ontwikkeling van de planlocatie zorgt voor een opwaardering van deze centrale plek (i.c. het Stadhuisplein) in Eindhoven. Door de functies wonen en werken te combineren met hoogbouw ontstaat er een unieke kans om een duurzaam gebouw te realiseren dat voldoet aan de hedendaagse eisen. Door de combinatie van de plek, het ontwerp en de hoogte ontstaat een gebouw met internationale allure, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de schaarse ruimte.

Navolgend is een (sfeer)impressie van het plan weergegeven.

3



Afbeelding: Uitsnede ontwerp atelier van Berlo.

1.2. VORMVRIJE MER-BEOORDELING

In een vormvrije mer-beoordeling beoordeelt de gemeente of een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval dient te worden beoordeeld of een mer-procedure nodig is. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.3. TOETSING BESLUIT M.E.R.

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij dient te worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

2 TOETSING

De voorgenomen activiteit is de realisatie van een woontoren met commerciële functie. Deze activiteit zou kunnen worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

De activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r., maar wel in onderdeel D onder categorie D 11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Navolgend is een uitsnede van de kolom 'D' weergegeven.

Categorie	Activiteiten	Gevallen	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 2000 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 dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De voorgenomen activiteit valt onder de drempelwaarden (zie kolom 'gevallen'):

1. Het oppervlakte bevat minder dan 100 hectare.
 - Het oppervlakte bedraagt omgerekend ca. 4,5090 hectare.
2. Het betreft een gebied dat minder dan 2000 woningen omvat.
 - Het betreft een gebied met 330 woningen.
3. De bedrijfsvloeroppervlakte ligt onder de 200.000 m²
 - Er wordt geen extra bedrijfsvloeroppervlakte toegevoegd.

Duidelijk is dat de drempelwaarden niet worden overschreden.

Vervolgens dient er te worden nagegaan of bij de betreffende activiteit mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij dient te worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Hieronder wordt dat uitgewerkt.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Tijd	De aanlegfase zal worden gestart zodra de benodigde vergunningen zijn verleend. De gebruiksfase van de activiteiten zal tevens starten zodra de benodigde vergunningen zijn verleend. Aan de activiteiten is geen eindtijd verbonden.
De omvang van het project	Het plan is naar aard en omvang relatief groot. Het gaat om de bouw van een woontoren met maximaal 330 woningen en 15.600 m² aan commerciële functies. Alvorens de bouw van de toren kan worden gestart, dienen de vier huidige gebouwen te worden gesloopt. Een deel van deze bebouwing is reeds gesloopt. De oppervlakte aan bebouwing in de huidige/voorgaande situatie bedraagt in totaal ongeveer 13.449 m². (Voormalig ABN-bankgebouw 6870,84 m², TIO-gebouw 3024,89 m² en voormalig gemeentegebouw 3553,65 m²). Uit de uitgevoerde onderzoeken en de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat de aanleg in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.
De cumulatie met andere projecten	In en om het plangebied zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van de bouw van de woontoren. Dit onderdeel geeft geen aanleiding tot aanzienlijke gevolgen voor het

	milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.
De productie van afvalstoffen	Er zal met name sprake zijn van een toename van huishoudelijk afval. Deze toename zal geen significante negatieve effecten hebben voor het milieu, omdat dit afval door een erkend inzamelbedrijf (Cure Afvalbeheer) zal worden ingenomen.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de aanleg- en beheerfase is er enige hinder in de vorm van stof, geluid en geur. Aangetoond is dat kan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving. <u>Luchtkwaliteit</u> De volledige onderbouwing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is bijgevoegd als bijlage 1. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. Het blijkt dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Voor wat betreft verkeersaantrekkende werking is er sprake van het ‘Niet in betekende mate’ bijdragen aan vermindering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling. Daarnaast blijft voor zowel fijnstof als stikstof het jaargemiddelde concentratie, op de meetlocatie het dichtste bij het plangebied onder de 35ug/ m3. Er zal dus geen sprake zijn van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. <u>Geluid</u> Door Peutz is onderzoek verricht naar het aspect geluid ten aanzien van het weg- en railverkeerslawaai. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 2. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies van het rapport weergegeven.

	Aangezien het bouwplan niet gelegen is in de zone van wegen en/of spoorwegen is de Wet Geluidhinder niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing hanteert de Gemeente Eindhoven echter ook bij 30 km/u-wegen de systematiek van het geluidbeleid. Getoetst is of de 30 km/uwegen voldoen uit de voorwaarden uit het geluidbeleid. De grenswaarde waarbij aanvullende maatregelen nodig zijn (bij woningen) van 53 dB wordt door de 30 km/u-wegen niet overschreden. Zowel vanuit de Wet Geluidhinder als vanuit het geluidbeleid van de Gemeente Eindhoven (in het kader van een ruimtelijke onderbouwing) zijn derhalve geen beperkingen van toepassing. Er zal dus geen sprake zijn van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. <u>Bodem</u> Voor bodem zijn reeds diverse onderzoeken verricht. De onderzoeken zijn te vinden in bijlage 3. De algehele conclusie is dat er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie. Wel dient er bij de eventuele aanleg van een parkeerkelder rekening worden gehouden met de aanwezigheid van verschillende grondwaterverontreinigingen in de omgeving van de Begijnenhof 8 t/m 14 en Stadhuisplein 6. Daarnaast dient er een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden voor de locatie Stadhuisplein. Het nader asbestonderzoek zal na sloop worden uitgevoerd. Na uitvoering van het asbestonderzoek is er geen sprake van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. <u>Parkeren</u> Door SVA Stiphout Verkeersadvies is een mobiliteitsplan opgesteld voor parkeren, waarbij de parkeerbehoefte voor autoverkeer is berekend met de rekentool
--	--

	parkeerbehoefte van de gemeente Eindhoven. De uitwerking van het mobiliteitsplan is te vinden in bijlage 4. Navolgend zijn de belangrijkste bevindingen uit het mobiliteitsplan weergegeven. <u>Parkeerbehoefte autoverkeer bewoners</u> De parkeerbehoefte is uitgesplitst naar de verschillende momenten conform de aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeernormen Eindhoven 2019. Uit de berekeningen blijkt dat voor bezoekers en werknemers van Citywall op de werkdagmiddag de maatgevende parkeerbehoefte optreedt. Na toepassing van de HOV correctie bedraagt de parkeerbehoefte 92 parkeerplaatsen. Onder de gebouwen wordt een parkeergarage aangelegd. In de parkeerplaatsen worden 92 parkeerplaatsen (waarvan 3 voor deelauto's) aangelegd. Daarnaast zullen er 15 parkeerplaatsen worden afgekocht via een bijdrage aan stadsbrede mobiliteitsoplossingen via het mobiliteitsfonds. Hiermee wordt in de parkeeropgave van de bewoners voorzien. <u>Parkeerbehoefte autoverkeer bezoekers</u> In de omgeving van het Stadhuisplein spelen ook andere (grote) ruimtelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen hebben geen/weinig ruimte om parkeren op eigen terrein in te vullen en zullen daarom ook een beroep doen op beschikbare restcapaciteit in de openbare parkeergarages. Om te voorkomen dat het plan Citywall een onevenredig deel van deze restcapaciteit aanwendt is op basis van een indicatief bouwprogramma voor de omgeving van het Stadhuisplein de cumulatieve parkeeropgave bepaald. Hierna is onderzocht hoe deze zich verhoudt tot de restcapaciteit in de openbare parkeergarages in de omgeving van het Stadhuisplein en wat dit betekent voor het plan Citywall. Op basis van het indicatieve bouwprogramma van het Stadhuisplein en de parkeernormen en
--	--

	aanwezigheidspercentages uit de Nota Parkeernormen Eindhoven 2019 is de cumulatieve parkeeropgave bepaald. De parkeeropgave voor de bezoekers en werknemers van Citywall bedraagt 92 parkeerplaatsen op het maatgevend moment (werkdagmiddag). Deze parkeeropgave wordt volledig in 3 openbare parkeergarages ingevuld. <u>Parkeerbehoefte fietsverkeer</u> Ook de parkeerbehoefte voor fietsverkeer is berekend met de rekentool parkeerbehoefte van de gemeente Eindhoven. Uit de berekening blijkt dat de fiets parkeerbehoefte 1.422 stallingen bedraagt: • 900 fietsenstallingen t.b.v. bewoners; • 522 fietsenstallingen t.b.v. bezoekers en werknemers. De fiets parkeerbehoefte van Citywall wordt volledig inpandig ingevuld. Op niveau -1 wordt een centrale fietsenstalling gerealiseerd, waarin (minimaal) 1.422 fietsenstallingsplaatsen worden ingericht. Om te voorzien in de laadbehoefte van elektrische fietsen worden (minimaal) ook 1 oplaadpunt per 5 elektrische fietsen aangelegd. <u>Verkeer</u> Door SVA Stiphout Verkeersadvies is een mobiliteitsplan opgesteld voor parkeren. De uitwerking van het mobiliteitsplan is te vinden in bijlage 4. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies t.a.v. verkeer weergegeven. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: • De kengetallen uit CROW publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren zijn gebruikt; • De CROW kengetallen zijn uitgesplitst naar de stedelijkheidsgraad en stedelijke zone; • De omgevingadressendichtheid van de gemeente Eindhoven is gemiddeld ca. 2.700 adressen per km², daarmee hoort de gemeente
--	--

	tot de hoogste stedelijkheidsgraad: zeer sterk stedelijk; • De planlocatie ligt in het hart van Eindhoven en is onderdeel van de binnenstad. Binnen de kaders voor stedelijke zones die CROW-publicatie 381 biedt, is op deze situering de categorie ‘centrum’ van toepassing; • De CROW kengetallen hebben een bandbreedte, bij het bepalen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van gemiddelde kengetallen; • Voor de functies museum, centrum/wijkgebouw, Tearoom, koffiehuis en restaurant zijn in CROW publicatie 381 (of voorlopers daarvan) geen kengetallen voor de verkeersgeneratie beschikbaar. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van deze functies is daarom aansluiting gezocht bij de CROW kengetallen voor de categorie binnenstad/hoofdwinkel(stads)centrum > 175.000 inwoners; • Omdat de berekening van de verkeergeneratie uitgedrukt wordt in een weekdag gemiddelde en de werkdag maatgevend is voor het plan Citywall, zijn de weekdag gemiddelde omgerekend naar een werkdag gemiddelde. Hierbij is gebruik gemaakt van correctiefactoren uit CROW publicatie 381: ○ Woonfuncties factor 1,11; ○ Overige functies factor 1,33. • Op basis van CROW publicatie 381 leidt een 10% lagere parkeernorm tot 7,5% minder verkeersgeneratie. De HOV-correctie verlaagt de parkeernorm met 25% en levert dus 18,75% minder verkeersgeneratie op. Uit de berekening van de verkeergeneratie blijkt dat het plan Citywall op een weekdag 790 verkeersbewegingen per etmaal genereert. Per werkdag bedraagt de verkeersgeneratie 975 verkeersbewegingen per etmaal.
--	--

	De planlocatie van Citywall bevindt zich tussen twee kruispunten met een verkeersregelininstallatie. Vanwege het eenrichtingsverkeer op de Wal maakt aankomend verkeer naar Citywall gebruik van het kruispunt Grote Berg/Wal/ Keizersgracht. Wegrijdend verkeer van Citywall maakt gebruik van het kruispunt Bilderdijklaan/Wal/P. Czn. Hooftlaan. Deze kruispunten zijn dusdanig ingericht dat zij het extra verkeer afkomstig van de Citywall op kunnen nemen. Er zal dus geen sprake zijn van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. <u>Stikstof</u> Door NIPA Milieutechniek B.V. is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 5. De stikstofdepositie door de gewenste activiteiten op de Natura 2000-gebieden is berekend met Aeriuss-calculator. Navolgend zullen de belangrijkste onderzoeksresultaten worden besproken. In de realisatiefase is er in bouwjaar 1, bij gebruikmaking van het voorgenomen machinepark sprake van een depositie van 0,01 mol/ha/jr op de nabijgelegen Natura2000-gebieden Leenderbos en Groote Heide & de Plateaux. Door de bronbemaling niet uit te voeren met standaard diesel aangedreven bemalingspompen maar met elektrische bemalingspompen is de depositie terug te brengen tot een niveau dat niet groter is dan 0,00 mol/ha/jr. In de bouwjaren 2 en 3 is er geen sprake van een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jr. In de gebruiksfase is er geen sprake van depositie groter dan 0,00 mol/ha/jr. De opdrachtgever heeft aangegeven geen depositie te willen veroorzaken die groter is dan 0,00 mol/ha/jr. Dit betekent dat het gebruik van elektrische bemalingspompen noodzakelijk is. Dit geldt ook voor het gebruik maken van relatief nieuwe bouwmachines die beschikken over de mogelijkheid om Ad-Blue bij te
--	--

	doseren, teneinde de NOx-emissie te beperken. Er zal dus geen sprake zijn van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. <u>Flora en fauna</u> Door BrabantEco is een flora en fauna check opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6. Navolgend zijn de belangrijkste adviezen en resultaten weergegeven. Op basis van de voorgenomen plannen zullen er geen overtredingen te verwachten zijn ten aanzien van de Wet natuurbescherming voor de soortgroepen vogels, niet vliegende zoogdieren, insecten, amfibieën, reptielen, vissen en planten. De soorten worden niet verder verstoord. Een nadere inventarisatie van soorten, door middel van een extra onderzoek, is daarom niet nodig. Ten noorden van het plangebied zijn huismussen aanwezig. Er zal dus geen sprake zijn van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de openliggende spouwen van het gebouw aan de Begijnenhof met zekerheid uit te sluiten is op korte termijn voor sloop een eenmalige controleronde op het zogenaamd natuurvrij zijn van het gebouw noodzakelijk. Het veldbezoek is een momentopname van de actuele situatie. Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. <u>Windhinder</u> Om de impact van de nieuwe ontwikkeling op de omliggende omgeving te bestuderen is een windhinder NEN 8100 uitgevoerd door ARUP BV. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 7. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit de rapportage weergegeven.
--	---

	Het onderzoek laat zien dat er over het algemeen een goed windklimaat heerst in het plangebied. Door de toegangen van het binnenterrein deels te overdekken, is deze goed beschermt tegen harde wind. Het grootste deel van het binnenterrein is geclassificeerd als kwaliteitsklasse A en daarom geschikt voor de activiteit ‘langdurig zitten’. Ook op het Stadhuisplein heerst een goed windklimaat (kwaliteitsklasse A) dat geschikt is voor de activiteit ‘langdurig zitten’. Langs de Wal, in de onderdoorgangen naar het binnenterrein en bij het parkeerterrein ten NW van de geplande ontwikkeling heerst voornamelijk kwaliteitsklasse C, wat acceptabel is voor de gewenste activiteit ‘doorlopen’. Wel bestaan er een aantal aandachtspunten voor het plan: • Bij het parkeerterrein ten NW van de geplande ontwikkeling zijn er enkele gebieden van kwaliteitsklasse D. Dit is matig voor activiteit ‘doorlopen’. Aangezien het hier om een toegangsgebied voor een parkeerterrein gaat en er geen bestaande of geplande gebouwingangen zijn wordt er echter weinig tot geen voetverkeer verwacht. • Bij een aantal geplande gebouwingangen komt kwaliteitsklasse C voor, hier is minimaal kwaliteitsklasse B gewenst. De vier ingangen waar het om gaat zijn de ingang aan de Wal, de ingang vanuit het parkeerterrein en de twee meest Noordelijke ingangen aan het Begijnenhof. • Ook aan de Noordoost zijde van het Begijnenhof heerst kwaliteitsklasse C. Voor ingangen tot de daargelegen gebouwen zijn dus ook maatregelen nodig om het windklimaat te verbeteren. • In een groot deel van het Begijnenhof heerst kwaliteitsklasse D. Dit is matig voor de activiteit ‘doorlopen’ en het zou wenselijk zijn het windklimaat in dit gebied te verbeteren tot kwaliteitsklasse C.
--	---

	• Bij het parkeerterrein ten NW van de geplande ontwikkeling is er een klein gebied met een beperkt risico op windgevaar. Dit mag volgens NEN 8100 alleen worden geaccepteerd bij activiteit ‘doorlopen’. Aangezien het hier een toegangsgebied voor een parkeerterrein is, en er geen bestaande of geplande gebouwingangen zijn in het gebied, is dit niet kritisch. <u>Aanbevelingen:</u> Om het windklimaat op de bovengenoemde aandachtspunten te verbeteren is een aantal maatregelen mogelijk: • Om het windklimaat bij de gebouwingangen aan het Begijnenhof te verbeteren zijn in de nieuwste ontwerpversie een colonnade toegevoegd, zowel aan de Noord Oost zijde van Citywall als bij het gebouw aan de overkant. De verwachting is dat hierdoor het windklimaat bij de gebouwingangen aan weerszijden van het Begijnenhof zal verbeteren. • In de CFD analyse is het effect van bestaande vegetatie (bomen) niet meegenomen (conservatieve benadering). Het modelleren van het effect van de bestaande begroeiing in het Begijnenhof zal een positief effect hebben op het windklimaat in de straat. Er moet echter worden opgemerkt dat het effect van bomen het grootst is tijdens de zomermaanden wanneer ze blad dragen. • Ook het beoogde toevoegen van groen in de openbare ruimte langs het Begijnenhof en bij het parkeerterrein ten NW van de geplande ontwikkeling kan een positief effect hebben op het windklimaat en bijdragen aan een verbetering van de gebieden van kwaliteitsklasse D. Maar ook hier moet rekening worden gehouden met seizoensvariatie van de vegetatie. • De verwachting is dat aanpassingen in het ontwerp van Citywall zeer beperkt effect zullen hebben op de kwaliteit van het windklimaat in het Begijnhof.
--	---

	Oplossingen hiervoor zullen waarschijnlijk het best bij de gebouwen aan de noordoost zijde van de straat gezocht kunnen worden, bijvoorbeeld door de gevel op maaiveld meer ‘getrapt’ te ontwerpen. Wanneer de aanbevelingen in acht worden genomen zal er geen sprake zijn van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Bomen effect analyse Door Pius Floris is een bomen effect analyse uitgevoerd ten behoeve van het plan. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 8. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. De werkzaamheden vinden plaats binnen de invloedssfeer van 29 bomen. Alle bomen staan in de verharding. De bomen zijn van wisselende leeftijdsklassen. Bij 5 bomen is een toekomstverwachting van minder dan 5 jaar geconstateerd. Herstel van deze bomen is niet aannemelijk. Geadviseerd wordt om bomen met een toekomstverwachting van minder dan 5 jaar te verwijderen en in te boeten. Herstel van de overige bomen in onvoldoende conditie is alleen mogelijk wanneer de groeiplaats verbeterend wordt. Deze bomen vertonen veelal afstervingsverschijnselen in de kroon. Enkele van deze bomen hebben grof dood hout ontwikkeld, om risicovolle situaties te voorkomen dienen deze bomen op de korte termijn (<3 maanden) te worden gesnoeid. Van de 29 bomen verkeren 20 bomen in een voldoende tot goede conditie. <i>Ondergrondse knelpunten</i> Bij 18 bomen is er sprake van ondergrondse knelpunten in relatie tot de duurzame instandhouding van de bomen. Dit betreft de ruimte die nodig is voor het bouwrijp maken van de bouwlocatie en de benodigde stelruimte voor het aanbrengen van damwanden voor de realisatie van de onderkeldering. Voor het stellen van de damwanden is 2m ruimte als uitgangspunt
--	---

	gehanteerd en wordt uitgegaan dat er vanuit de ontgraving wordt gewerkt. <i>Bovengrondse knelpunten</i> Er is sprake van bovengrondse knelpunten bij 8 bomen. Hierbij is sprake van beperkt kroonverlies als gevolg van overlap met de benodigde bouwruimte en de benodigde ruimte voor het stellen van damwanden. <i>Randvoorwaarden:</i> Bronbemaling is noodzakelijk voor de realisatie van de voorgenomen parkeergarage. Omdat de bomen binnen de invloedssfeer van de Citywall ontwikkeling op een grondwaterprofiel staan, kunnen bronneringswerkzaamheden tijdens het groeiseizoen ernstige gevolgen hebben voor de duurzame instandhouding van alle te behouden bomen. Voor het uitvoeren van bronbemaling bestaan de volgende opties: • Bronbemaling moet volledig worden uitgevoerd buiten de bladhoudende periode. Dit betekent dat bronbemaling zonder aanvullende maatregelen alleen mogelijk is in de maanden november t/m half maart. • Wanneer bronneringswerkzaamheden toch binnen het groeiseizoen uitgevoerd moeten worden dient een watergiftplan te worden opgesteld door een boomdeskundige. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met boombestanden verder van het plangebied af vanwege de grote invloedssfeer van grondwateronttrekking. • Een bronneringsplan met verlagingslijnen ligt ten grondslag aan het watergiftplan. Dit bronneringsplan dient de ontwikkelaar/het bouwbedrijf aan te leveren (inclusief kaarten met verlagingslijnen in de omgeving van het plangebied. • In het watergiftplan moet de hoeveelheid water per boom o.b.v. een vochtbalans worden vastgesteld. In het watergiftplan moet de frequentie van de watergift worden vastgesteld. • Een watergiftplan moet worden opgesteld door een ter zake kundig ETT'er en moet ter
--	--

	goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente; • Waterafgiften moeten gestuurd worden gegeven, te weinig of een teveel aan water kan ernstige gevolgen hebben voor de duurzame handhaving van de bomen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van bodemvochtsensoren. • Wanneer bodemvochtsensoren worden toegepast moeten deze op verschillende dieptes bij de wortelkruit worden geplaatst. • Bij toepassen van retourbemaling moet het water voorafgaand aan infiltratie bij de wortels worden opgewarmd en belucht. Directe retourbemaling kan leiden tot wortelsterfte doordat het zeer koud is en zuurstofarm. • De randvoorwaarden voor bronbemaling moeten worden opgenomen in het werkplan; Wanneer deze randvoorwaarden in acht worden genomen, zal er geen sprake zijn van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Water Door de gemeente Eindhoven is een rekentool ontwikkeld waarin ontwikkelaars de karakteristieken van hun plan kunnen uitvoeren. De uitkomst is een hoeveelheid te bergen hemelwater in m3. Door NIPA Milieutechniek B.V. is een rapport opgesteld ten aanzien van de omgang met hemelwater voor het plan. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 9. De uitkomst van de watertoets is te vinden in bijlage 10. <u>Regenwateroverlast</u> Op zowel het Stadhuisplein als op de Wal staat het water op straat bij zware buien. Bij de keuze van de vloerpeilhoogte wordt hiermee rekening gehouden. Ook zal de entree naar de parkeergarage hoog genoeg worden gekozen zodat het water vanaf de weg niet de garage in kan stromen. <u>Grondwater</u> De planlocatie is gelegen op ca. 200 meter van de Dommel. De freatische grondwaterstroming zal richting de Dommel gaan. De freatische grondwaterstand is op
--	---

	de planlocatie nog niet vastgesteld. Uit gegevens blijkt echter dat het grondwater ter opzichte van het maaiveld gemiddeld op 1,5 m diepte staat. De hoogste grondwaterstand was 1 meter onder maaiveld. Grondwateroverlast gaat echter pas optreden indien het grondwater ter plaatse stijgt zodat het de draagkracht van de bovenlaag aantast. Hierdoor gaan trottoirs en bestrating verzakken. Indien gekozen wordt voor infiltratie middels een infiltratieriool dan kan dit riool ook als drainage en bergingsvoorziening fungeren. Via een overstortfunctie zou overtollig water afgevoerd kunnen worden. Daarmee wordt voldoende geborgd dat dit plan niet voor grondwateroverlast zal zorgen. <u>Beïnvloeding grondwaterstroming door kelder</u> De huidige bebouwing heeft al voor een deel een kelder. De kelder in het nieuwe gebouw wordt groter en dieper en zal daarom van invloed zijn op de grondwaterstroming. Afhankelijk van de diepte van de constructies en de manier van bouwen zouden deze in meerdere of mindere mate opstuwing van het grondwater tot gevolg kunnen hebben. Om te voorkomen dat grondwateropstuwing tot problemen zal leiden, zijn of worden door de initiatiefnemer in de bouw en gebruiksfase verschillende maatregelen genomen. <u>Waterberging</u> In het plan wordt een oppervlakte van 5.060 m² bebouwd. Door de toepassing van 3.458 m² aan vegetatiedaken met een hoog bergend vermogen van gemiddeld 72,6 mm zijn andere voorzieningen in feite niet nodig. Om warmtestress te verminderen en om de ecologische footprint te verbeteren worden in het plan een aantal extra maatregelen genomen. Dit zijn: • 286 m² (half)open bestrating in het onbebouwde gebied; • 381 m² tuinelementen in het onbebouwde gebied; • 4 bomen met 6 m³ ondergrondse groeiruumte per boom;
--	--

	• 199 m² groene gevel; • 50 faunavoorzieningen zoals nestkastjes etc. Door al deze voorzieningen is er een overschot op de bergingsopgave van 78 m³. <i>Extra mogelijkheden:</i> De inrichting van het openbare buitenterrein en verdere bekleding van de gevels kan nog een extra bijdrage leveren aan enerzijds de berging en infiltratie van hemelwater en anderzijds de ecologische uitstraling van het plan. In overleg met een landschapsarchitect of stedenbouwkundig planner zijn hier nog alternatieven te integreren die de andere voorzieningen ontlasten. Hierbij kan gedacht worden aan: • het verlaagd aanleggen van de plantvakken. Het grootste voordeel hiervan is dat hiermee extra infiltratiemogelijkheden worden gecreëerd. • Het aanleggen van een regenwaterkelder waaruit water kan worden gebruikt om in tijden van langdurige droogte de vegetatiedaken te voorzien van water. • Het vergroten van de oppervlakte aan groene gevels. Door de landschapsarchitect is aangegeven dat er nog 168 m² extra groene gevels in het plan gecreëerd kunnen worden. Bovenstaande suggesties moeten gezien worden als additionele voorziening.
Risico van ongevallen	Er is met de realisatie van de woontoren geen sprake van een nieuwe risicobron. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het plangebied. Er is op dit punt geen belemmering. Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect externe veiligheid.
Risico's voor de menselijke gezondheid	Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid als gevolg van de voorgenomen activiteit.

De plaats van het project	
Criteria	Toets
Het bestaande grondgebruik	Het plangebied bestaat uit een bebouwd terrein. De huidige bebouwing zal worden gesloopt, en daar zal de nieuwe woontoren voor terug komen. De gronden worden gebruikt als 'enkelbestemming-gemengd'. Binnen deze bestemming kunnen de gronden worden gebruikt voor, onder andere, wonen, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke functies, horeca en detailhandel. Met het nieuwe gebruik zal er ook sprake zijn van wonen. Verder verandert het gebruik niet significant.
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Door middel van Flora- en Faunaonderzoek worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. Het plan van het realiseren van een woontoren is niet in strijd met de Wet natuurbescherming
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: • gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden); • gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen; • gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;	Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Geconcludeerd wordt dat de aangevraagde activiteit, geen significante gevolgen kan hebben voor de Natura 2000-gebieden 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' en 'Strabrechtse Heide & Beuven'. Nee. De binnenstad van Eindhoven is een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid. Met 3.329 adressen per km² is het gebied aan te merken als zeer sterk stedelijk. Met het voornemen om een woontoren te realiseren zal de bevolkingsdichtheid naar verwachting toenemen. Qua ruimte zal dit echter geen significante negatieve effecten met zich meebrengen, aangezien het hier gaat op gestapelde woningen.

• landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	Voor de ontwikkeling is een programma van eisen opgesteld waarmee het aspect van archeologie is gewaarborgd. Archeologisch onderzoek zal na de sloop worden uitgevoerd.
---	---

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Nee.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van een realisatie van een woontoren met commerciële functies. In het voorgaande is aangegeven dat de effecten niet van dien aard zijn dat er sprake is van een onevenredige aantasting.

3 VORMVRIJE MER-BEOORDELING EN CONCLUSIE

De geplande activiteiten van een woontoren met commerciële functies vallen qua functie onder de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D 11.2) als bedoeld in het Besluit m.e.r. De activiteiten zelf vallen onder de drempelwaarden.

Gelet op de beperkte effecten en gelet op de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die kleinschaliger is dan de drempelwaarden.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De kenmerken van het plan, in relatie tot de plaats en de potentiële effecten van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van 'Bestemmingsplan II Binnenstad (Wal – Stadhuisplein – Begijnenhof)' geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4 BIJLAGEN

1. Luchtkwaliteit, AROM B.V., d.d. november 2023
2. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, Citywall Stadhuisplein Eindhoven, PEUTZ, 23 juni 2023.
3. Bodemonderzoeken, Citywall Eindhoven, GeoFoxy, d.d. 6 september 2018.
4. Mobiliteitsplan Citywall Eindhoven, SVA Stiphout Verkeersadvies, d.d. 14 november 2023.
5. Stikstofdepositie, Wal Eindhoven, NIPA milieutechniek b.v., d.d. 16 november 2023, project: N230005-5.
6. Flora en Fauna Check Citywall Eindhoven, BrabantEco, d.d. 27 april 2023.
7. Windhinder NEN 8100, ARUP B.V., d.d. 28 september 2023.
8. Bomen effect analyse, Wal 15 Eindhoven, Pius Floris Boomverzorging, d.d. 27 september 2023.
9. Rapport omgang met hemelwater Citywall, rapportnummer: N230006 versie 2.1, NIPA Milieutechniek B.V., d.d. 23 september 2023.
10. Uitkomst watertoets, d.d. 23 september 2023.