
MER-BEOORDELING PRINSE- JAGT (DE VELDEN)

Gemeente Eindhoven

31-1-2025

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 16 december 2024
KENMERK 20240343/166311/

PROJECT Prinsejagt (De Velden) opstellen motivering
PROJECTLEIDER R. Kerstens

OPDRACHTGEVER Huybregts Relou BV
PROJECTNUMMER 20240343

AUTEUR S. Lie
STATUS Concept





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Mer-beoordeling	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Plaats en kenmerken van het project	6
2.1 Plaats van het project	6
2.2 Kenmerken van het project	8
2.2.1 Huidige situatie	8
2.2.2 Beoogde ontwikkeling	8
2.3 Cumulatie	10
3. Kenmerken van de milieueffecten	11
3.1 Verkeer en parkeren	11
3.2 Geluid	15
3.3 Luchtkwaliteit	17
3.4 Omgevingsveiligheid	17
3.5 Bodem	19
3.6 Water	19
3.7 Ecologie	21
3.8 Cultuurhistorie en archeologie	24
3.9 Windhinder	24
3.10 Hoogspanningsverbinding	25
3.11 Geur	26
3.12 Gezondheid	27
3.13 Aanlegwerkzaamheden	27
4. Conclusie	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In de buurt Prinsejagt in Eindhoven staan 243 eengezinswoningen van Woonbedrijf. Een groot deel is toe aan renovatie en verduurzaming. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om 201 woningen te renoveren. Daarnaast zullen 42 woningen aan de rand van de woonbuurt worden gesloopt om plaats te maken voor de benodigde woningbouwopgave. Hier komen drie woongebouwen met 167 woningen. Het omgevingsplan staat de ontwikkeling niet toe. Binnen het projectgebied komt volgens het omgevingsplan de bestemming 'Wonen' voor. Binnen de bestemming 'Wonen' is het mogelijk om woongebouwen op te richten, maar de beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende bouwvlakken en maatvoering. Bovendien is het volgens het omgevingsplan niet toegestaan om het aantal woningen te vermeerderen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan opgesteld waarin wordt gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locaties.

1.2 Mer-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 van deze bijlage zijn mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3 bij besluiten genoemd in kolom 4. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (vormvrij, meestal een aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project en de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt de motivatie van dit besluit op in de motivering van het wijzigingsbesluit/omgevingsplan/de vergunning. Wanneer uit de mer-beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, is een volledige mer-procedure noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 167 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Hiervoor is een mer-beoordeling noodzakelijk bij de wijziging van de aanvraag van een BOPA. Deze aanmeldnotitie bevat deze mer-beoordeling.

1.3 Leeswijzer

Deze aanmeldingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft in hoofdstuk 4 de voorlopige conclusie weer voor de mer-beoordeling.

2. PLAATS EN KENMERKEN VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het projectgebied ligt in de buurt Prinsejagt binnen stadsdeel Woensel van Eindhoven. Het gaat om drie percelen van Woonbedrijf aan de Van Zinnicqstraat. Het projectgebied ligt grofweg tussen de Van Zinnicqstraat (ten zuiden), Jacob van Campenweg (ten westen), Vitruviusweg (ten oosten) en het park met de gemeentelijke wijkbegraafplaats Woensel-Noord aan de noordzijde.

In het bijzonder heeft dit project betrekking op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Woensel, sectie H, nummers 468, 469 en 470. De drie percelen worden van elkaar gescheiden door openbaar gebied in eigendom van gemeente Eindhoven.

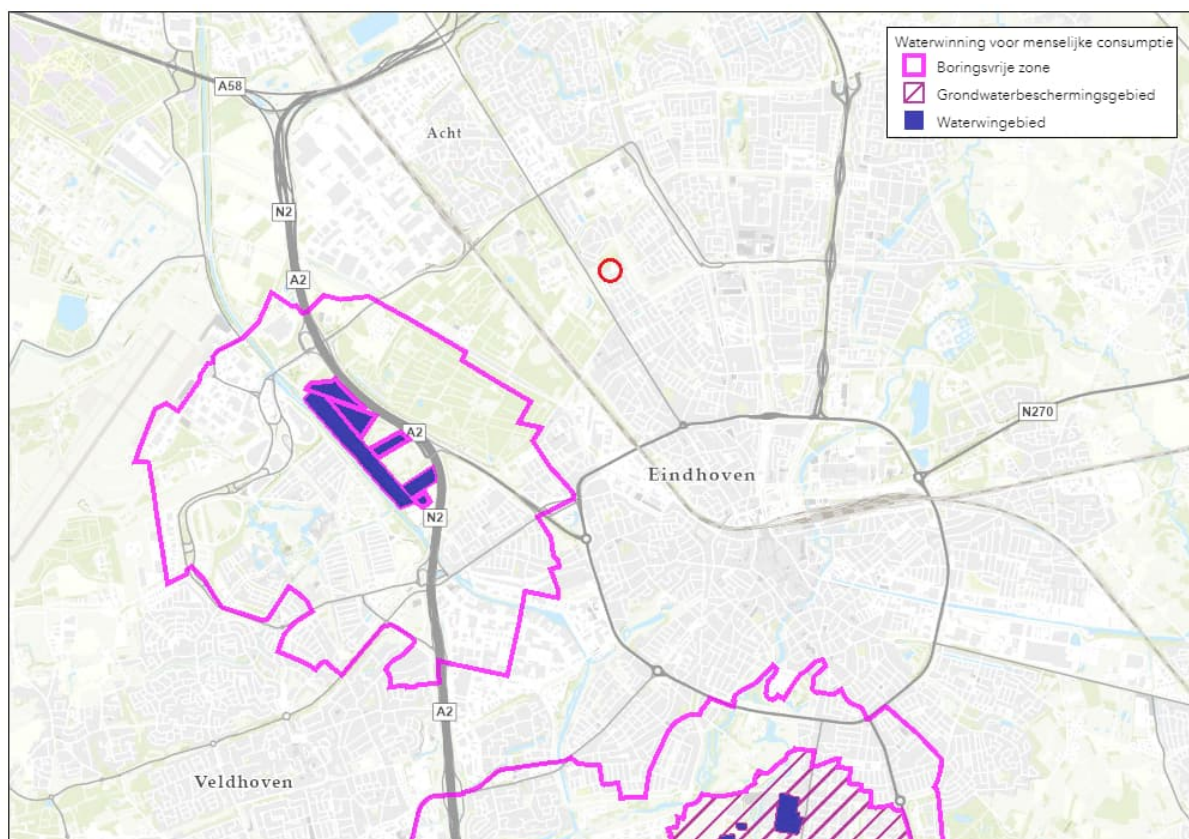


Figuur 2.1 Luchtfoto met kadastrale kaart van het projectgebied (globaal blauw omlijnd) (bron: <https://app.pdok.nl/viewer>)

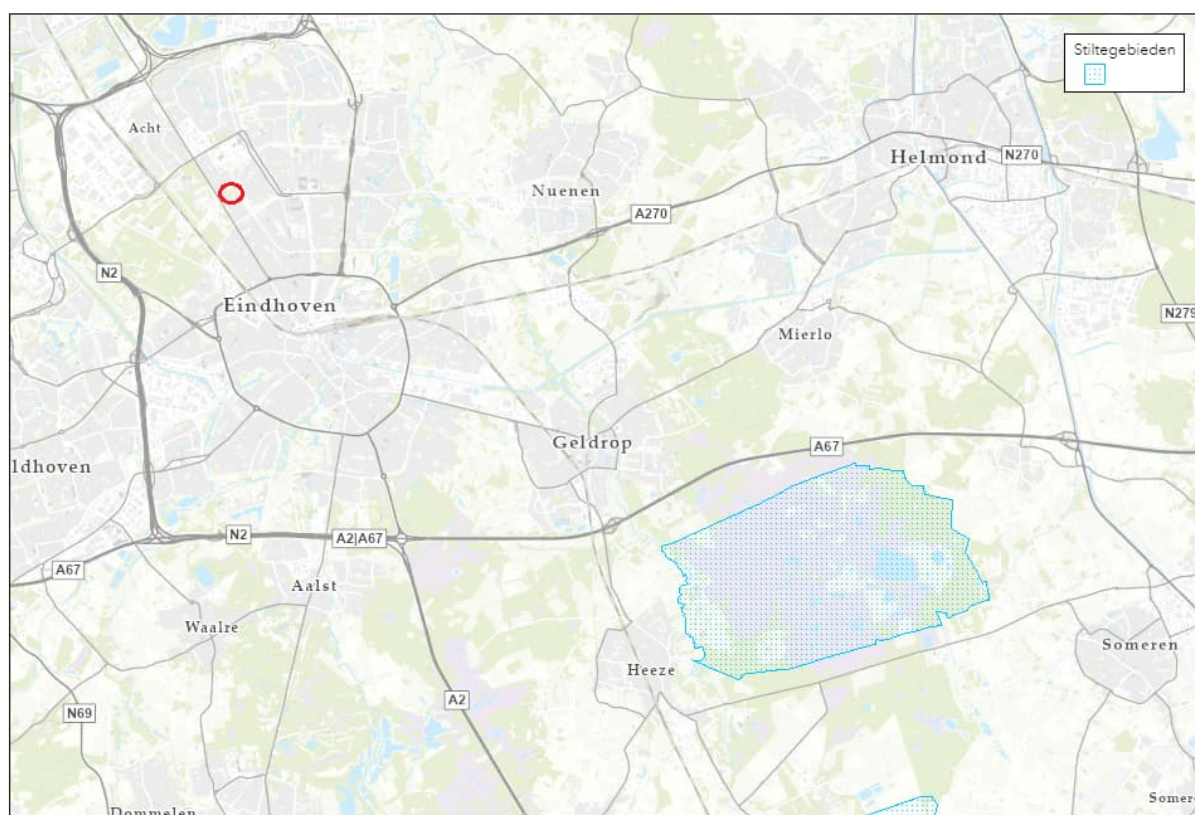
De directe omgeving van het projectgebied bestaat ten zuiden ervan uit grondgebonden eengezinswoningen in de huursector. Het gaat om laagbouw rijenwoningen van Woonbedrijf die vooral in verticale stroken zijn opgesteld. De stroken zijn met brandgangen van elkaar gescheiden. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig met de straat loopt. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op langsparkeerstroken en op straat.

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

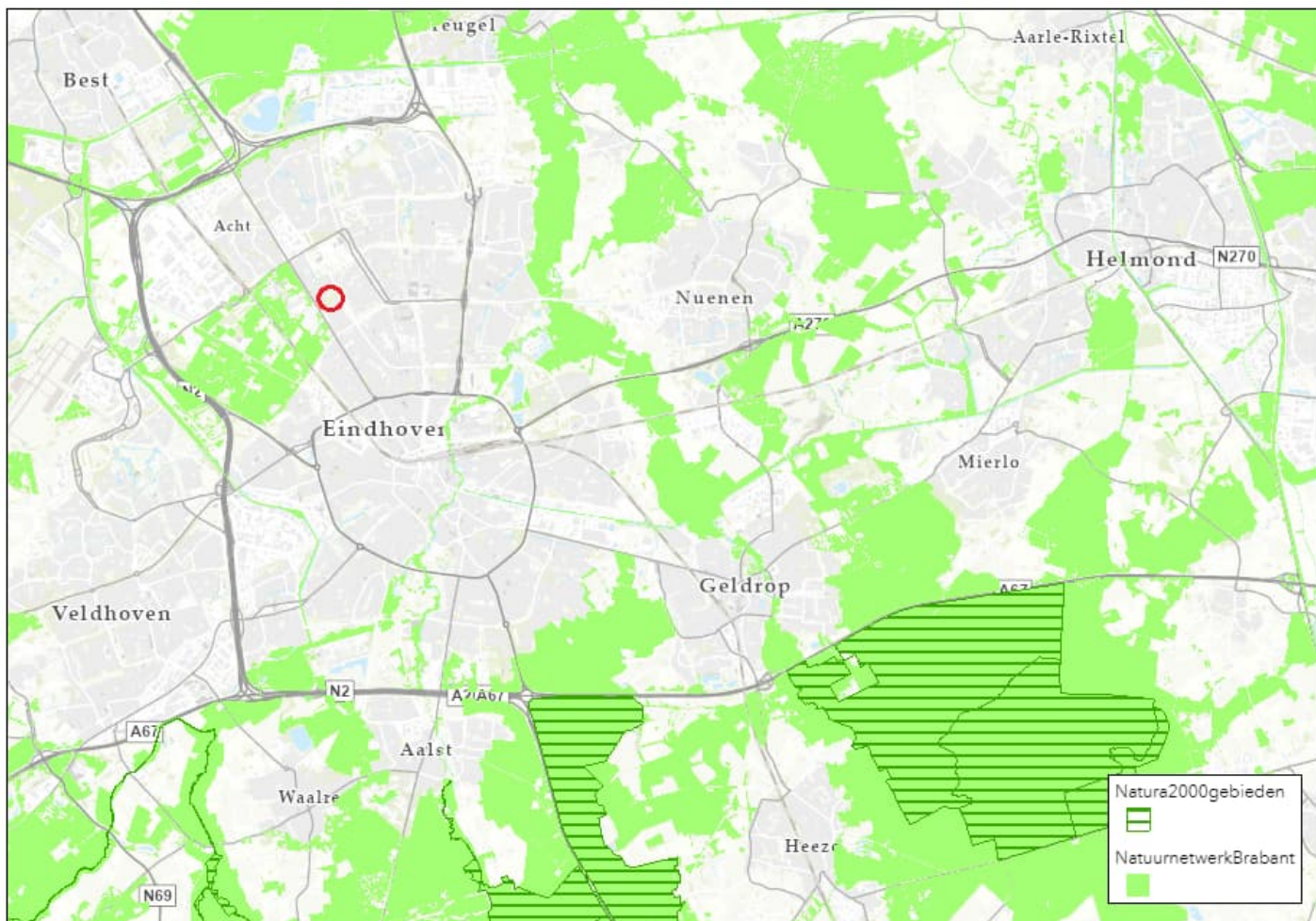
Het projectgebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status zoals grondwaterbeschermingsgebieden (zie figuur 2.2). Ook bevindt het projectgebied zich niet in een stiltegebied (zie figuur 2.3). Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Brabant. Het projectgebied ligt op circa 7,8 kilometer van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. De dichtstbijzijnde delen van het Natuurnetwerk bevinden zich op circa 160 meter ten westen van het projectgebied (zie figuur 2.4).



Figuur 2.2 Grondwaterbeschermings- en waterwingebieden en nabij de planlocatie (rood omcirkeld) (bron: Provincie Noord-Brabant)



Figuur 2.3 Stiltegebieden ten opzichte van projectgebied (rood omcirkeld) (bron: Provincie Noord-Brabant)



Figuur 2.4 Natura 2000 en NNB nabij de planlocatie (rode stip) (bron: Provincie Noord-Brabant)

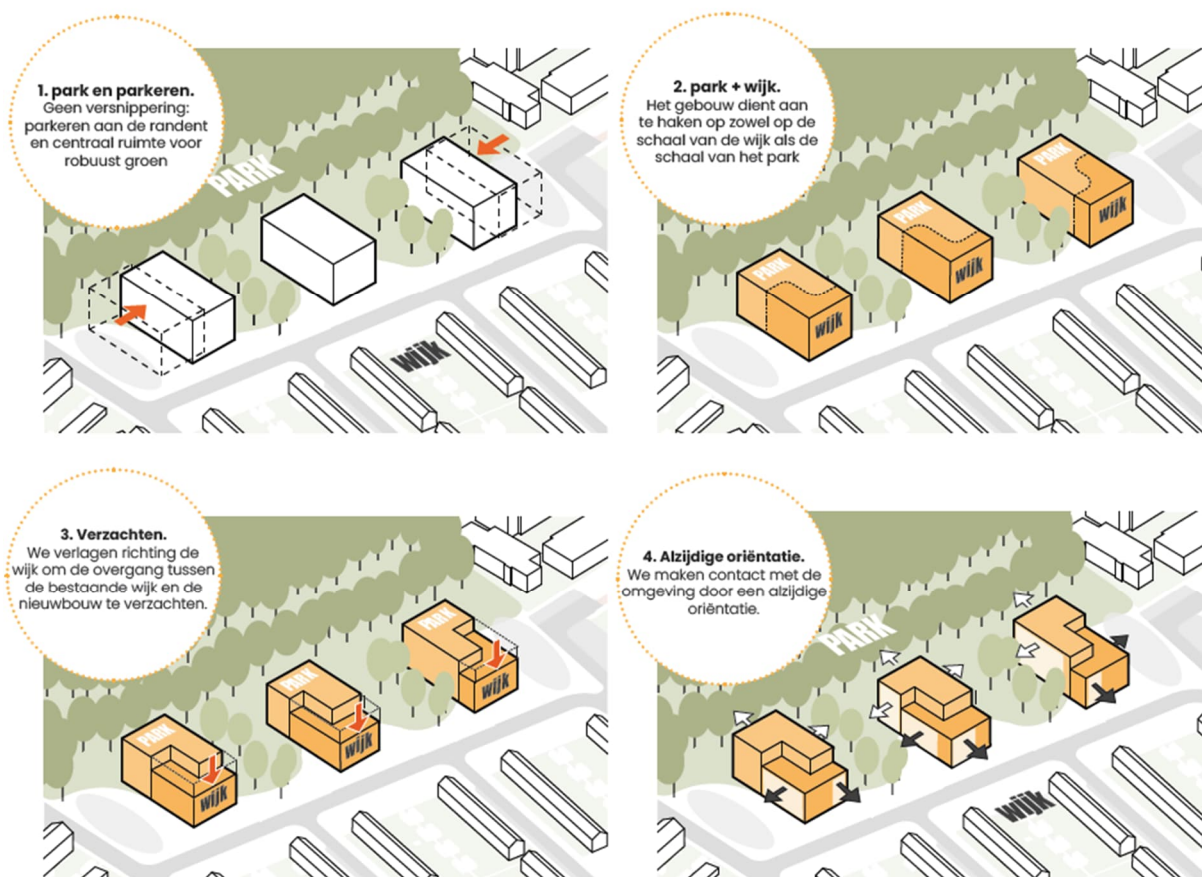
2.2 Kenmerken van het project

2.2.1 Huidige situatie

Het projectgebied omvat drie deelgebieden die zijn gelegen tussen de Van Zinnicqstraat (ten zuiden), Jacob van Campenweg (ten westen), Vitruviusweg (ten oosten) en het park met de gemeentelijke wijkbegraafplaats Woensel-Noord aan de noordzijde. Ieder deelgebied omvat veertien woningen van Woonbedrijf aan de Van Zinnicqstraat. Het gaat net als in de rest van de buurt om grondgebonden eengezinswoningen in rijen, hoofdzakelijk verticaal opgesteld met aan de Van Zinnicqstraat binnen ieder deelgebied een rij van drie woningen horizontaal opgesteld. De rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak waarvan de nok evenwijdig met de weg loopt. Aan de Van Zinnicqstraat wordt langs de weg geparkeerd. Tussen de deelgebieden zijn hofjes gelegen met parkeerplaatsen en openbaar groen.

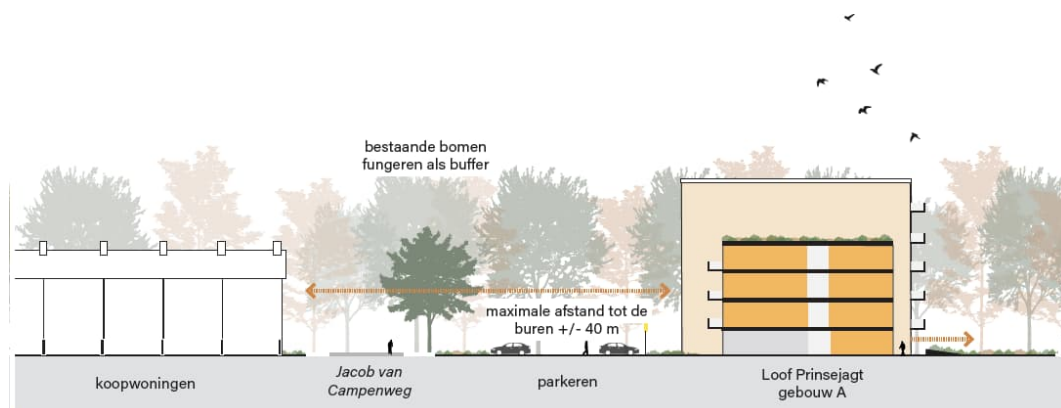
2.2.2 Beoogde ontwikkeling

Dit project voorziet in de bouw van drie woongebouwen met in totaal 167 appartementen. Het gaat om kleine appartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens (zoals starters en ouderen) in de huursector (Woonbedrijf). Het project zorgt voor meer woningdifferentiatie in de wijk, omdat jonge bewoners in hun eigen buurt kunnen starten en/of (oudere) bewoners kunnen doorstromen naar een appartement.

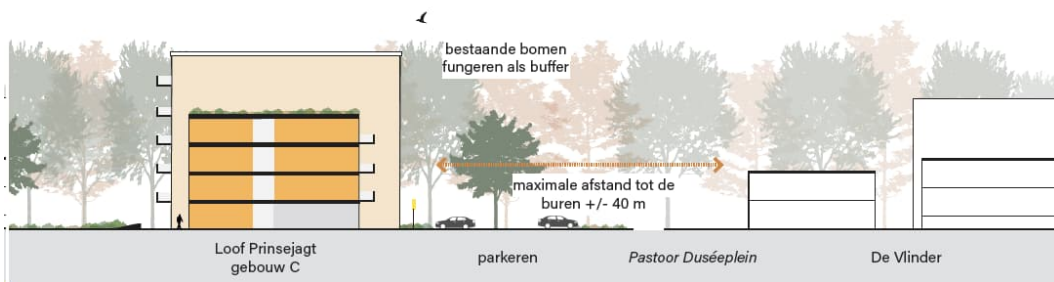


Figuur 2.5 Uitgangspunten, positie en volumes van de beoogde bebouwing (bron: Pauwert Architectuur)

Het plan omvat drie appartementengebouwen aan de rand van het park, die als een samenhangend geheel worden gebouwd ter versterking van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Centraal in de wijk bevinden zich voornamelijk kleinschalige grondgebonden woningen, terwijl de randen van de wijk worden gekenmerkt door grootschalige gebouwen die typerend zijn voor de wederopbouwwijk. Bij de positionering van de woningen is rekening gehouden met de afstand tot de burens, om de inkijk in tuinen zo veel mogelijk te beperken. Door de drie gebouwen naar elkaar toe te schuiven, ontstaat er aan zijkanten ruimten voor parkeren. Door de ruime afstand tussen de woongebouwen onderling is er ook voldoende plek voor een gemeenschappelijke groene buitenruimte.



Figuur 2.6 Dwarsdoorsnede van het plan met de afstand onderling en ten aanzien van burens in beeld gebracht (bron: Pauwert Architectuur)



Figuur 2.7 Dwarsdoorsnede van het plan met de afstand onderling en ten aanzien van burenen in beeld gebracht (bron: Pauwert Architectuur)

De woongebouwen worden ieder maximaal zes verdiepingen hoog. Dit maximumaantal bouwlagen bevindt zich aan de parkzijde. Aan de zijde van de wijk worden de woongebouwen lager (vier bouwlagen). De woongebouwen hebben een alzijdige oriëntatie. Hiermee wordt sociale controle bevorderd en draagt het plan bij aan de levendigheid van de openbare ruimte. Voor veiligheid en om contact tussen buurt en bewoners te stimuleren wordt een levendige begane grond gerealiseerd met onder andere woningen en een gezamenlijke ontmoetingsruimte. Ook bevinden zich hier de centrale toegang tot het gebouw en de fietsenbergingen.



Figuur 2.8 Vlekkenplan met de beoogde functies op de begane grond (bron: Pauwert Architectuur)

Aan de buitenzijden van het projectgebied komen twee parkeercoffers te liggen om in de parkeerbehoefte te voorzien. Tevens worden aan de Van Zinnicqstraat langspaarplaatsen gerealiseerd.

De ruimte rondom de woongebouwen, met name tussen de woongebouwen onderling, wordt groen ingericht. Binnen dit groen is ruimte voor spelen en ontmoeten. Het groen van het noordelijke gelegen park wordt als het ware nog verder de buurt ingetrokken. Groen heeft een positief effect op de gezondheid van mensen en kan een bijdrage leveren aan de biodiversiteit en diverse klimaatambities (bijvoorbeeld tegengaan hittestress, infiltratie hemelwater).

2.3 Cumulatie

Voor zover bekend zijn er geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van het projectgebied. Er is daarom geen sprake van een cumulatie van milieueffecten vanwege omliggende projecten.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige feitelijke, legale situatie (dus passend binnen het planologisch kader) en autonome ontwikkelingen in en rondom het projectgebied. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die zich ook voordoen als het planvoornemen niet wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld gevolgen van vastgesteld beleid, projecten waarover al definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, andere redelijk zekere ontwikkelingen en bijvoorbeeld de autonome groei van het verkeer. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op expert judgement/diverse onderzoeksrapporten/de informatie uit de BOPA die voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Het Masterplan Mobiliteit 2050 'Wij gaan vooruit' is in maart 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn de hoofdlijnen van het mobiliteitsbeleid voor de komende decennia (planhorizon 2050) vastgelegd. Met een concrete uitwerking voor de komende jaren (t/m 2026) en een doorkijk naar 2030. Deze visie vormt het bestuurlijke beleidskader voor alle verkeers- en mobiliteitsopgaven. Onder de volgende kopjes zijn de essentiële elementen voor het projectgebied beschreven.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de meest recente CROW-kencijfers, afkomstig uit CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Aan de hand van CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie bepaald. De verkeersgeneratie betreft de optelsom van de aankomende en vertrekkende ritten. Binnen de kencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheid en ligging van de ontwikkeling. Op basis van CBS-data wordt voor de gemeente Eindhoven een stedelijkheidsgraad van 'zeer sterk stedelijk' gehanteerd. De ligging van het plangebied is gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'. Tenslotte wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid en het gemiddelde autobezit binnen de gemeente Eindhoven conform het CBS per kencijfer het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden. Met behulp van de CROW-kencijfers is de verkeersgeneratie gedurende een gemiddelde weekdag berekend. Voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling is echter de gemiddelde werkdag maatgevend. Conform CROW-744 wordt voor het omrekenen van weekdag naar werkdag een omrekenfactor van 1,11 toegepast.

In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied 42 sociale huurwoningen aanwezig die als gevolg van de beoogde ontwikkeling komen te vervallen. Bij het bepalen van de verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling kan daarom dan ook saldering worden toegepast. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 167 sociale huurappartementen met een oppervlakte van 30 tot 60 m². In onderstaande tabel is de verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

Tabel 3.1 Verkeersgeneratie beoogde ontwikkeling

Bestaande situatie				
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag (mvt/etmaal)
Huur huis, sociale huur	42 woningen	4,3 per woning	180,6	200,5
Beoogde situatie				
Functie	Aantal	Kencijfer	Weekdag (mvt/etmaal)	Werkdag(mvt/etmaal)
Huur appartement sociale huur < 75 m ² bvo	167 woningen	3,2 per woning	534,4	593,2
Toename (beoogd – bestaand)			353,8	392,7

Ten opzichte van de bestaande situatie zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeerstoename van 354 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde weekdag, wat neerkomt op een verkeerstoename van 393 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag.

Verkeerstoedeling

Voor het bepalen van de toedeling van het gegenereerde verkeer is gebruik gemaakt van de navigatietool van Google Maps. Vanaf het plangebied wordt het gemotoriseerde verkeer volledig in oostelijke richting ontsloten naar de Oude Bosschebaan. Op de Oude Bosschebaan wordt 40% (157 mvt/etmaal) van het gegenereerde verkeer in noordelijke richting ontsloten naar het kruispunt Estafettelaan – Fakkellaan – Oude Bosschebaan, vanaf waar 10% (39 mvt/etmaal) in oostelijke richting over de Fakkellaan wordt ontsloten en 30% (118 mvt/etmaal) in noordelijke richting over de Estafettelaan naar de Marathonloop. Vanaf hier wordt het verkeer in westelijke richting ontsloten naar het kruispunt Boschdijk – Marathonloop – Anthony Fokkerweg. Op dit kruispunt wordt 15% (59 mvt/etmaal) via de Boschdijk in noordelijke richting ontsloten en 15% (59 mvt/etmaal) in westelijke richting over de Anthony Fokkerweg. De resterende 60% (236 mvt/etmaal) wordt op de Oude Bosschebaan in zuidelijke richting ontsloten naar het kruispunt Oude Bosschebaan – 1e Lieve de Keylaan – Doctor Berlagelaan. Vanaf dit kruispunt wordt 10% (39 mvt/etmaal) verder in zuidelijke richting ontsloten over de Doctor Berlagelaan en 25% (98 mvt/etmaal) via de 1e Lieve de Keylaan naar de Boschdijk en vanaf daar naar de Ring van Eindhoven. De resterende 25% (98 mvt/etmaal) wordt over de 1e Lieve de Keylaan ontsloten in oostelijke richting.



Figuur 3.1 Beoogde verkeerstoedeling

Verkeersafwikkeling

Aan de hand van de cijfers die volgen uit de berekening van de verkeersgeneratie moet worden bekeken welke consequenties dit heeft op de verkeersafwikkeling op het huidige en eventueel aangepaste wegennet. Hieruit blijkt dat het plan wel of niet past binnen de bestaande infrastructuur.

De hoogste verkeerstoename als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt plaats vanaf het plangebied tot aan de Oude Bosschebaan, waar de beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename van 393 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Deze wegen zijn ingericht als een erftoegangsweg-type 1 met een rijbaanbreedte van circa 6 meter. Vooropgesteld dat de verkeersafwikkeling afhankelijk is van de inrichting van wegvakken en kruispunten, kan worden gesteld dat uit de verkeerskundige praktijk blijkt dat op erftoegangswegen-type 1 een verkeersomvang van 4.000 à 6.000 mvt/etmaal veelal vlot en veilig kan worden afgewikkeld. Voor het bepalen van de verkeersintensiteiten in de autonome situatie is gebruik gemaakt van verkeersgegevens afkomstig uit het BBMA verkeersmodel 2022 van de provincie Noord-Brabant.

Tabel 3.2 Intensiteiten omliggende wegen

Wegvak	Acceptabel verkeersomvang	Intensiteit 2030 autonoom (mvt/etmaal)	Intensiteit 2040 autonoom (mvt/etmaal)	Intensiteit 2035 autonoom (mvt/etmaal)	Planbijdrage (mvt/etmaal)	Intensiteit 2035 incl. plan (mvt/etmaal)
Van Zinnicqstraat	4.000 à 6.000 mvt/etmaal	900	1.000	949	393	1.341
Pastoor Duséeplein	4.000 à 6.000 mvt/etmaal	1.900	2.100	1.997	393	2.390
Vitruviusweg	4.000 à 6.000 mvt/etmaal	1.900	2.100	1.997	393	2.390
Oude Bosschebaan Noord	6.000 à 15.000 mvt/etmaal	5.600	6.100	5.845	236	6.080
Oude Bosschebaan Zuid	6.000 à 15.000 mvt/etmaal	7.100	7.600	7.346	157	7.503

Uit de resultaten van de bovenstaande tabel blijkt dat de autonome situatie tot aan de Oude Bosschebaan dermate laag zijn ten opzichte van de gehanteerde grenswaarde voor een acceptabele verkeersomvang dat de beoogde verkeerstoename probleemloos kan worden opgevangen. Vanaf de Oude Bosschebaan is de beoogde verkeerstoename dermate laag dat de planbijdrage opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Verkeersveiligheid

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer. Voor voetgangers zijn voetpaden aanwezig ten noorden van het plangebied. Op de punten waar het langzaam verkeer in aanraking komt met het gemotoriseerde verkeer is de planbijdrage dermate laag dat het effect op de verkeersveiligheid van het langzaam verkeer verwaarloosbaar is. Alhoewel fietsers de rijbaan delen met het gemotoriseerde verkeer tot aan de Oude Bosschebaan, zorgt de beoogde ontwikkeling niet voor een significante verslechtering van de verkeersveiligheid van het fietsverkeer. Op de betreffende wegen geldt een lage maximumsnelheid en de bochten in de rijbaan ontmoedigen te hard rijden. Daarbij geldt zoals eerder benoemd dat deze wegen nog over ruim voldoende restcapaciteit beschikken om de beoogde verkeerstoename probleemloos op te vangen. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid.

Autoparkeren

De ruimte in de stad is beperkt en kostbaar. De gemeente moet dan ook de schaarse ruimte efficiënt gebruiken. Daarom wordt er ingezet op ruimte-efficiënt en omgevingsvriendelijk vervoer. Meer lopen, fietsen, openbaar vervoer en gebruik van deelmobiliteit en minder gebruik van de auto. Deze mobiliteitstransitie is in het belang van een bereikbare en leefbare stad.

De Nota Parkeernormen 2024 is opgesteld om de door de gemeente Eindhoven gewenste mobiliteitstransitie te kunnen sturen. We hebben te maken met een grote verdichtingsopgave in Eindhoven en tegelijk het centrum van Eindhoven goed bereikbaar blijven. De parkeernormen die aan bouwplannen gesteld worden, dragen bij aan de doelstellingen voor een autoluw centrum en aan de verdichtingsopgave in de hele stad en maken het daarom ook mogelijk om plannen te realiseren met minder of zelfs (in het centrum) zonder de aanleg van parkeerplaatsen (nulnorm).

De parkeernormering heeft betrekking op het parkeren van auto's en fietsen. In de systematiek wordt echter ook ingezet op duurzame alternatieve vervoerswijzen. Dit is onder meer uitgewerkt in de vorm de verplichte reductie bij HOV en het

stimuleren van deelmobiliteit en mobiliteitshubs (minder parkeerplaatsen bij stations en HOV-haltes en bij gebruik van deelvervoer voor bewoners. Daarnaast willen we bestaande parkeercapaciteit beter gaan benutten in plaats van het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen. Voor het gedeelte van de parkeeropgave waar een plan niet in voorziet, bestaat het mobiliteitsfonds waarin de afkoopbedragen terecht komen ten behoeve van stadsbrede duurzame mobiliteitsvoorzieningen.

Elk nieuw of bestaand adres waar na 2016 een omgevingsvergunning voor is afgegeven, komt op het AUP-overzicht (Adreslijst Uitsluiting Parkeervergunningen). Adressen op deze lijst komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning en hebben geen recht op een bezoekersregeling binnen betaald parkeergebieden.

Fietsparkeren

In de Nota Parkeernormen 2024 zijn eveneens de fietsparkeernormen opgenomen. Naast voldoende in omvang hangt het succes van een fietsenstalling sterk af van de kwaliteit, de bruikbaarheid, sociale veiligheid en het comfort ervan. De belangrijkste kwaliteitseisen voor toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid zijn om die reden ook vastgelegd: het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.171) regelt dat een woonfunctie over een afsluitbare bergruimte moet beschikken voor het stallen van fietsen en bij collectieve fietsenstallingen gelden de kwaliteitseisen in pandige fietsenstallingen die Eindhoven als gelijkwaardig beschouwt mits de benodigde aantallen fietsparkeerplekken conform de normen worden ingepast.

Effectbeoordeling

Verkeersgeneratie

Ten opzichte van de bestaande situatie zorgt de beoogde ontwikkeling voor een verkeerstoename van 393 mvt/etmaal gedurende een gemiddelde werkdag. Op basis van de autonome verkeersintensiteiten hebben de ontsluitende wegen ruim voldoende rest capaciteit beschikbaar om de beoogde verkeerstoename probleemloos te verwerken. Het effect van de beoogde ontwikkeling op de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet is dan ook verwaarloosbaar.

Autoparkeren

Voor dit project is de online parkeertool van gemeente Eindhoven ingevuld. De parkeertool is als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit de parkeertool blijkt dat in de beoogde situatie 57 parkeerplaatsen nodig zijn. In deze parkeerbehoefte wordt voorzien door middel van twee parkeervelden (ieder circa 30 parkeerplaatsen) aan de west- en oostzijde van het projectgebied. Beide velden bij elkaar opgeteld zijn goed voor 60 parkeerplaatsen. Daarnaast zullen 48 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd in de vorm van langsparkeren aan de Van Zinnicqstraat. Op onderstaande afbeelding is dat inzichtelijk gemaakt.



Figuur 3.2 Parkeersituatie in de nieuwe situatie (bron: Pauwert architectuur)

Fietsparkeren

De fietsparkeerbehoefte is onder te verdelen in de behoefte voor bewoners en bezoekers. Uit de ingevulde parkeertool volgt een behoefte aan 404 fietsparkeerplaatsen voor bewoners. In de drie woongebouwen worden op de begane grond bergingen gerealiseerd die voldoende groot zijn om per woning in de fietsparkeerbehoefte (2 per woning) te voorzien. Voor bezoekers worden aan de entree van ieder gebouw zogenaamde fietsnietjes voorzien. In totaal zijn ongeveer 34 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers nodig, die in verhouding tot het aantal woningen per woongebouw worden verdeeld.

Conclusie

Gezien de beperkte toename in verkeersgeneratie en de capaciteit van de ontsluitende wegen, zal het verkeer op een goede manier kunnen worden afgewikkeld. Er is voldoende ruimte voor de parkeerbehoefte. Er is vanuit het aspect verkeer en parkeren geen sprake van negatieve effecten.

3.2 Geluid

Toetsingskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor de beoordeling van geluid, dit betreft standaardwaarden, grenswaarden op de gevel en grenswaarden voor het binnengeluid. In de bruidsschat zijn regels opgenomen voor milieubelastende activiteiten.

Huidige situatie

Bij woningen is er sprake van geluidgevoelige gebouwen, in de toekomstige situatie zal dit niet veranderen.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

Het project heeft geen betrekking op een geluidbron zoals een weg, spoorweg of industrieterrein, maar voorziet wel in nieuwe woningen. Omdat woningen geluidgevoelige objecten zijn, dient de geluidbelasting van (spoor)wegen en industrieterrein ten aanzien van die woningen te worden beoordeeld.

Het bedrijventerrein GDC (ten noordwesten) is een geluidgezoneerde industrieterreinen. De geluidcontour reikt echter niet tot over het projectgebied. Op ongeveer 870 meter en zuidwesten van het projectgebied loopt de spoorlijn Eindhoven-Boxtel. Gezien de afstand ligt het projectgebied ruimschoots buiten het geluidaandachtsgebied van het spoor. Het projectgebied ligt wel binnen het geluidaandachtsgebied van lokale wegen zoals de Boschdijk en Oude Bosschebaan. Daarom is voor dit project een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woningen te beoordelen.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de appartementen ten hoogste $L_{den} = 53$ dB bedraagt. De standaardwaarde van $L_{den} = 53$ dB wordt op de gevels van appartementen niet overschreden. Als gevolg van de omliggende gemeentewegen zijn er geen akoestische belemmeringen voor het plan. Mits bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen kan worden voldaan aan de minimaal vereiste $G_{A,k}$ van 20 dB, is reeds een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd. Geconcludeerd kan worden dat het geluid op de nieuwe woningen en appartementen ten gevolge van de geluidbronsoort gemeentewegen aanvaardbaar is.

Geluid door activiteiten

Geluid door activiteiten moet bij dit project als volgt worden beoordeeld.

- Er worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. Beoordeeld moet worden in hoeverre de woningen geluidhinder ondervinden van omliggende functies.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een begraafplaats, ten oosten een opleidingscentrum en ten westen bevindt zich een hondenschool. Voor deze functies geldt dat geluid maatgevend is. Het opleidingscentrum is bedoeld voor mensen die een MBO- of HBO-opleiding hebben afgerond. Er is daarom geen sprake van een schoolplein of schreeuwende en spelende kinderen. Gezien de aard en omvang van de begraafplaats, opleidingscentrum en hondenschool en de afstand tot de beoogde woningen kan er worden voldaan aan de standaardwaarden van toelaatbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen. Daarnaast zijn er op dit moment al woningen gelegen in het plangebied. De beoogde woningen komen niet op een kortere afstand tot de begraafplaats, opleidingscentrum en hondenschool. Ter plaatse is er daarom al sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Uitstralingseffect

De ontwikkeling heeft een beoogde verkeersgeneratie van 354 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. Consequentie is dat de geluidbelasting op bestaande woningen langs de ontsluitingsroutes kan toenemen.

Een vuistregel is dat de geluidtoename akoestisch verwaarloosbaar is als de verkeersintensiteit op een weg of wegvak minder dan 40% toeneemt, wanneer andere variabelen (locatie bebouwing, samenstelling van het verkeer, verhardingssoort e.d.) onveranderd blijven. Een toename van 40% komt dan overeen met een toename van 1,5 dB, zijnde het reconstructie-criterium uit de Wet geluidhinder. Voor het menselijk gehoor geldt dat pas bij een toename hoger dan 1,5 dB (afgerond 2 dB) dit als zodanig net waarneembaar is.

Gezien de hoogte van de intensiteiten op de ontsluitingswegen is er geen sprake van een verkeerstoename van meer dan 40%. Concluderend kan worden gesteld dat de toename van verkeersgeluid zodanig is dat het niet waarneembaar zal zijn en daarmee in het kader van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Conclusie

Er kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn geen negatieve geluidseffecten te verwachten van de planontwikkeling.

3.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Onder de omgevingswet zijn er rondom aangewezen agglomeraties aandachtgebieden van toepassing, waarbinnen getoetst moet worden aan de rijksomgevingswaarden. Buiten deze agglomeraties is er alleen een beoordelingsplicht als er een snelweg of tunnel wordt aangelegd. Een gemeente kan in een omgevingsplan een lokale omgevingswaarde opnemen, die ook strenger kan zijn dan de rijksomgevingswaarden. Indien een lokale omgevingswaarde wordt vastgesteld, geldt automatisch ook een monitoringsplicht. Het toepasbaarheidsbeginsel, het blootstellingscriterium en het NIBM-criterium blijven wel gehandhaafd bij de beoordeling van luchtkwaliteit: als hieraan wordt voldaan hoeft geen beoordeling van de luchtkwaliteit plaats te vinden. Bij een mer-beoordeling blijft het in het kader van de gezondheidsbeoordeling belangrijk de effecten op luchtkwaliteit inzichtelijk te maken en te beoordelen.

Huidige situatie

In de CIMLK-viewer is het dichtstbijzijnde relevante toetspunt, te weten ter hoogte van de Boschdijk geraadpleegd. In onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Tabel 3.3 Maatgevend toetspunt luchtkwaliteit

Toetspunt:	Boschdijk, Eindhoven (x: 159388.801461914 y: 386370.476205664)			
Monitoringsronde:	2023			
Monitoringsjaar	NO₂-concentratie	PM₁₀-concentratie	PM₁₀-overschrijdingsdagen	PM_{2,5}-concentratie
2025	23,30 µg/m ³	16,48 µg/m ³	6	9,02 µg/m ³
2030	20,61 µg/m ³	15,41 µg/m ³	6	8,00 µg/m ³
Ten hoogste toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde	40 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde	35 dagen per kalenderjaar	25 µg/m ³ kalenderjaargemiddelde

Voorgenomen plan

De gemeente Eindhoven is een aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof. De beoogde activiteit omvat de realisatie van 167 woningen en valt daarmee onder de grenswaarde van 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Op voorhand is daarom vast te stellen dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de achtergrondconcentraties daarnaast liggen de concentraties nabij het plangebied ruim onder de grenswaarden.

Effectbeoordeling

Uit tabel 3.3 blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen aan de projectlocatie toe te delen.

3.4 Omgevingsveiligheid

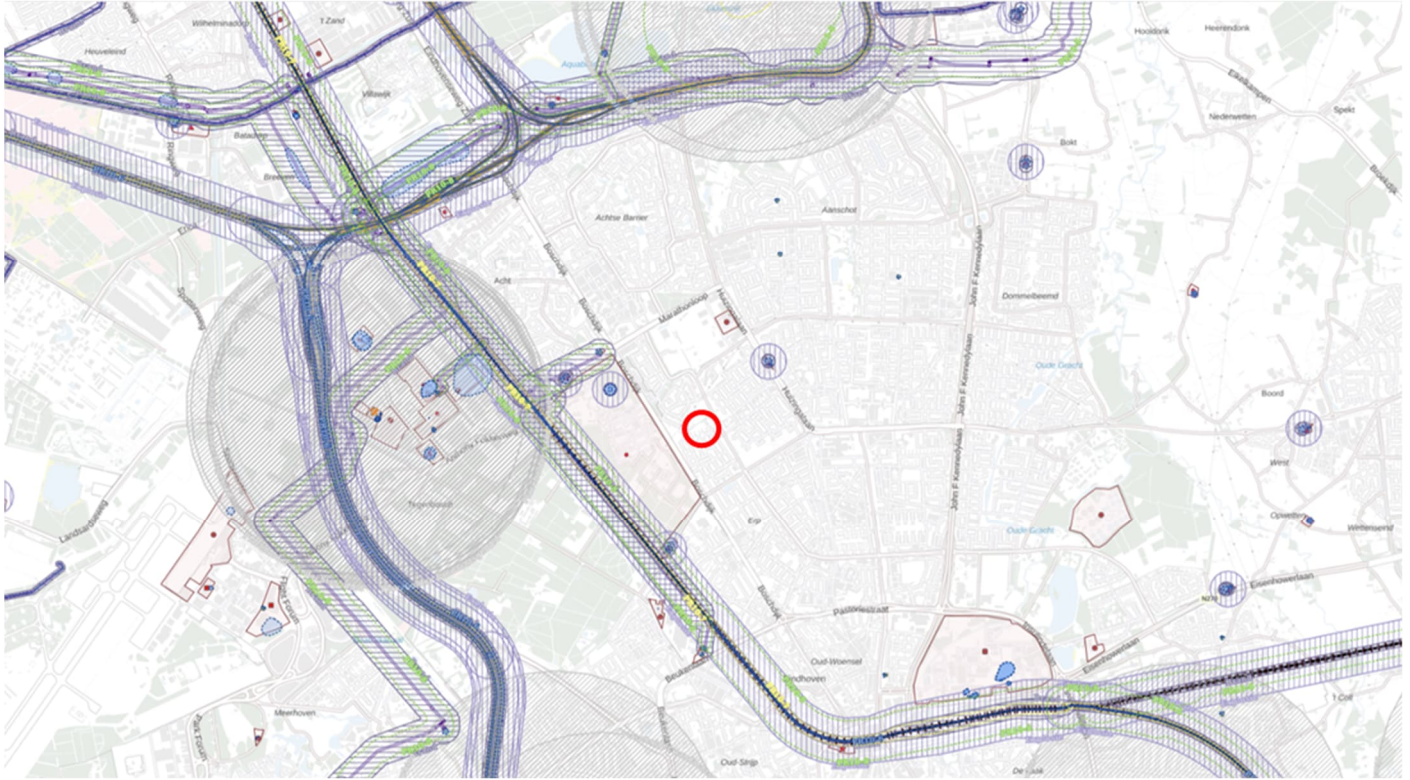
Toetsingskader

Bij een mer-beoordeling wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende risicobronnen gekeken, namelijk bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Rondom deze bronnen kan sprake zijn van aandachtsgebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. De aandachtsgebieden zijn:

- Het brandaandachtsgebied (BAG)
- Het explosieaandachtsgebied (EAG)
- Het gifwolkaandachtsgebied (GAG)

Huidige situatie



Risicovolle inrichtingen

Buisleidingen

Transport gevaarlijke stoffen over land

Er zijn geen andere risicobronnen of aandachtgebieden aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Voorgenomen plan

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen een aandachtsgebied.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt omgevingsveiligheid aanvaardbaar de betreffende functies waaronder wonen aan de projectlocatie toe te delen. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen negatieve milieueffecten.

3.5 Bodem

Toetsingskader

In het Bkl worden de regels voor bodem onder de Omgevingswet opgenomen. De regels zijn gericht op drie pijlers:

- Voorkomen van nieuwe verontreinigingen (zorgplicht)
- Meewegen van bodemkwaliteit bij toedelen functies (in Omgevingsvisie en Omgevingsplan)
- Beheren van historische verontreinigingen

De regels gaan over het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie en de nazorg na saneren. De milieu-belastende activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Milieubelastende activiteiten ten aanzien van bodem zijn onder andere het graven in de bodem met een kwaliteit onder, gelijk aan of boven de interventiewaarde, het op of in de bodem brengen van meststoffen, saneren van bodem en het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Huidige situatie

Voor dit project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlagen van het TAM omgevingsplan.

De bodem bestaat deels uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond bovendien zwak humeus. Zeer plaatselijk bestaat de bovengrond uit zwak humeuze, sterk zandige klei. De ondergrond bestaat deels uit zwak tot sterk zandige leem. Ter plaatse van de brandgangen/steegjes is de bovengrond zwak tot matig puinhoudend, zwak baksteenhoudend en zwak tot sterk koolhoudend. In de overige boringen zijn zintuiglijk geen bijmengingen aangetroffen.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er geen verhoogde gehalten verontreinigende stoffen zijn aangetroffen. De bodem is geschikt voor de beoogde functie woningbouw.

Voorgenomen plan

Met de beoogde ontwikkeling worden geen bodemvervuilende activiteiten mogelijk gemaakt. Vanuit de Klimateffectatlas wordt er geen bodemdaling verwacht.

Conclusie

Er is geen sprake van verontreinigingen die gesaneerd moet worden. Vanuit het aspect bodem worden geen negatieve effecten verwacht.

3.6 Water

Toetsingskader

In het Bkl zijn omgevingswaarden vastgesteld voor onder andere de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater en zwemwaterkwaliteit. Aangezien deze omgevingswaarden voortkomen uit Europese normen, zoals de Kaderrichtlijn Water, de Grondwaterrichtlijn en de Drinkwaterrichtlijn, kan een afwijkende omgevingswaarde daarom alleen strenger zijn.

De waterschapsverordening bevat algemene regels over het watersysteem (waterkeringen, watergangen en grondwater) binnen het beheergebied van waterschap De Dommel.

Bij de beoordeling van de effecten op het gebied van water zijn de volgende criteria van belang:

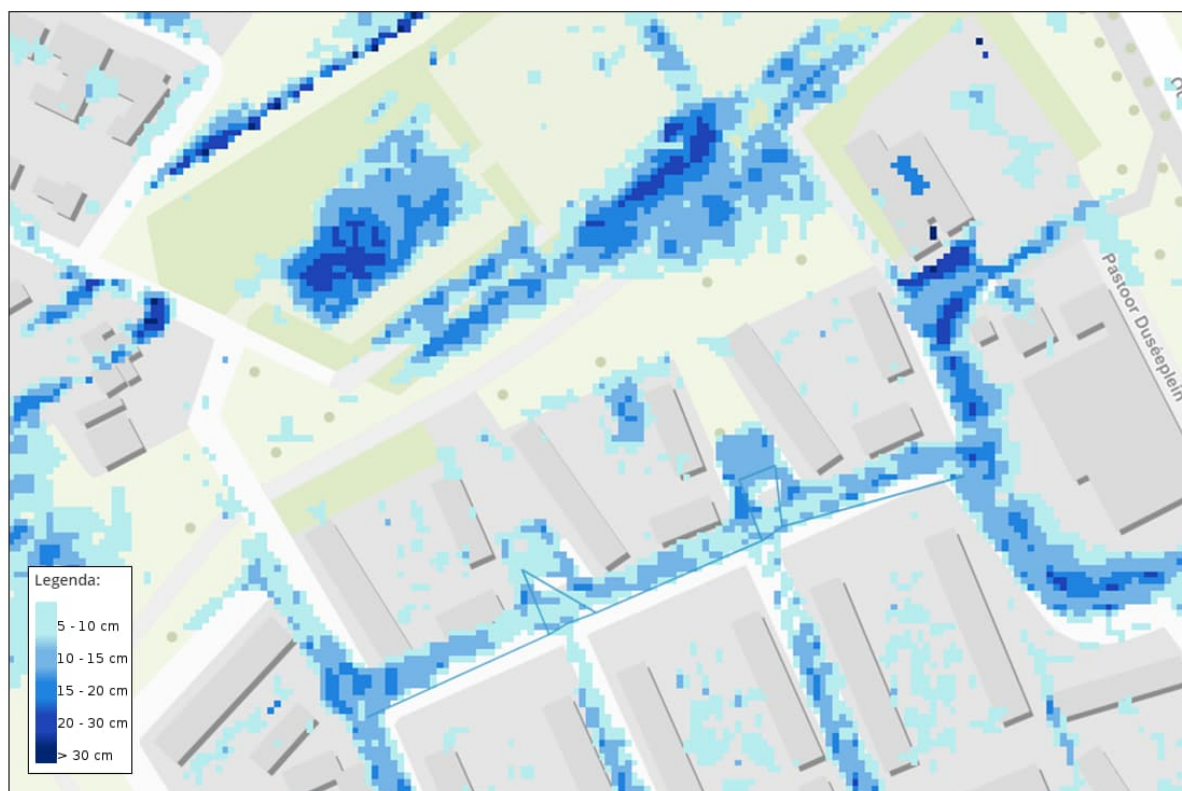
- Effecten op de waterhuishouding: waterkwantiteit, waterkwaliteit;
- Effecten op de waterkeringen en waterveiligheid;
- Effecten op waterketen;

Huidige situatie

Het projectgebied is in beheer van waterschap De Dommel. De beschrijving van het watersysteem in het projectgebied is schematisch weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 3.4 Beschrijving watersysteem

Checklist Watersysteem	
Hoofdwatgang cq open water	Nee
Zijwatgang	Nee
Keurgebied binnen plangebied?	Nee
Binnen 25-100 jaarszone?	Nee
Binnen boringsvrije zone?	Nee
Ecologische verbindingszone?	Nee
Binnen reserveringsgebied waterberging 2050?	Nee
Attentiegebied EHS	Nee
Rioolwatertransportleiding	Nee
Waterschap gemaal	Nee
Verdachte/verontreinigde locaties?	Nee
Infiltratie praktisch mogelijk?	matig tot goed*
Uitwerkingsplicht / wijzigingsbevoegdheid	Nee



Figuur 3.3 Waterdiepte bij hevige regenbui (140 mm/2 uur) (bron: Klimateffectatlas.nl)

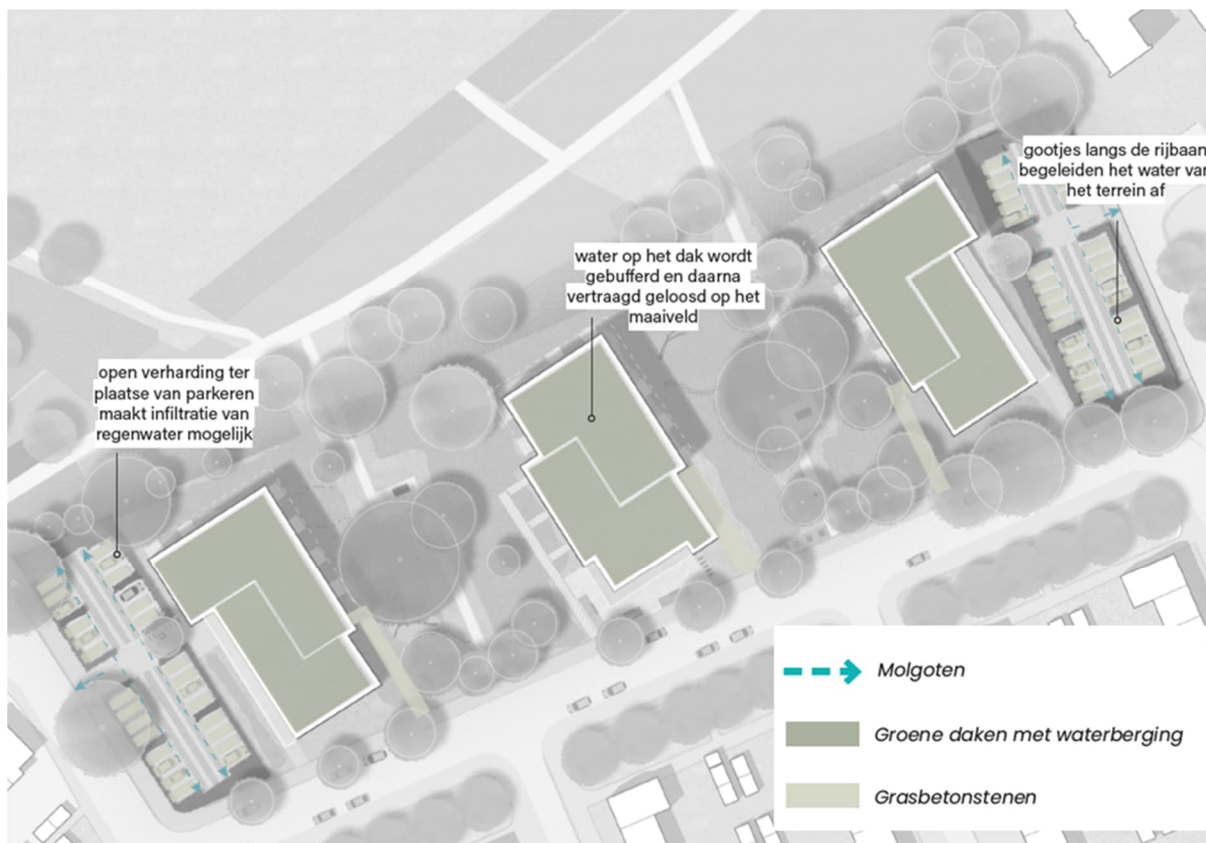
In het projectgebied is op dit moment geringe sprake van wateroverlast bij hevige buien, zie bovenstaande figuur. Ter plaatse van de bestaande woningen is sprake van 10 tot > 15 cm aan water bij een regenbui van 140 mm van 2 uur.

Voorgenomen plan

Door de bouw van 167 woningen op de plaats van 42 grondgebonden woningen zal het aanbod aan huishoudelijk water (afvalwater) toenemen. Dit afvalwater zal op gebruikelijke wijze gescheiden van het hemelwater worden aangesloten worden op het bestaande riool in de omgeving. In dit geval is dat het gemengd riool in de Van Zinnicqstraat.

Een deel van het hemelwater zal op de daken van de woongebouwen worden vastgehouden door middel van sedumdak met een drainagelaag van minimaal 20 mm. De parkeervakken van de twee nieuwe parkeerterreinen aan de randen van het projectgebied worden halfverhard uitgevoerd met grasbetonelementen. Zodoende kan hemelwater ook hier lokaal infiltreren.

In de bijlage is de rekentool water en groen bijgevoegd, waarbij de benodigde waterbergingsopgave is berekend en de beoogde maatregelen zijn doorgerekend. Er wordt in voldoende waterbergingsvoorzieningen voorzien.



Figuur 3.4 Indicatie voorzieningen waterberging (Bron: Pauwert Architectuur)

Conclusie

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

3.7 Ecologie

Toetsingskader

In de omgevingswet zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren plantensoorten bepaald. Deze zijn implementeert vanuit diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Omgevingswet kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natura-2000 gebieden

Natura 2000 richt zich op het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden in heel Europa. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Voor Nederland gaat het om ruim 160 gebieden. Alle Natura 2000-gebieden liggen binnen het Nationaal Natuurnetwerk. Een groot deel van de Natura 2000-gebieden is inmiddels definitief aangewezen. Dat gebeurt in de vorm van een aanwijzingsbesluit. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen Nederland nastreeft voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke planten en dieren bescherming verdienen. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de Wet natuurbescherming is ook geregeld dat de provincies ter bescherming van bijzondere soorten een landelijk samenhangend stelsel van natuurgebieden moet begrenzen én beschermen, het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Verdere uitwerking hiervan is opgenomen onder de provinciale verordening.

Soortenbescherming

In de Omgevingswet wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Bij de beoordeling van de effecten op het gebied van natuur zijn de volgende criteria van belang:

- gebiedsbescherming: aantasting of verstoring van Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland;
- soortenbescherming: aantasting of verstoring van bestaande natuurwaarden.

Huidige situatie gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura2000-gebied. De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied "Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux" dat op ongeveer 7,8 km ten zuidoosten van het projectgebied is gelegen. Een ander dichtbijgelegen Natura2000-gebied is het gebied "Kempenland-West" op ongeveer 9,7 kilometer ten zuidwesten. Groen op Landgoed De Grote Beek op ongeveer 160 meter ten westen van het projectgebied is het dichtstbijzijnde stukje Natuur Netwerk Nederland (in de Omgevingsverordening Noord-Brabant begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant). Verder is het projectgebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Voorgenomen plan gebiedsbescherming

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat effecten op natuurgebieden door stikstofdepositie nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage bij de motivering gevoegd van de wijziging van het omgevingsplan. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor de realisatie- en gebruiksfase van de ontwikkeling.

Huidige situatie soortenbescherming

Vooronderzoek

Aan de hand van bureauonderzoek zijn waarnemingen van verblijfplaatsen gedigitaliseerd en is aanvullende informatie verzameld over de kenmerken van woningen ten behoeve van modelmatig onderzoek. Met het modelmatig onderzoek is op basis van kenmerken van de woningen, de gebouwen en de omgeving een voorspelling gedaan over de kans dat een soort aanwezig is. Dit is vergelijkbaar met een reguliere quickscan, maar dan op basis van een model, het geschiktheidsmodel. De uitkomsten van dat model zijn gevalideerd met de resultaten van de veldonderzoeken die conform de landelijke onderzoeksprotocollen en/of kennisdocumenten zijn uitgevoerd. In de periode 2016 tot en met 2022 is 15% van het totale woningbezit van Woonbedrijf in Eindhoven en Geldrop op locatie onderzocht. Binnen de overige 85% van het totale woningbezit van Woonbedrijf in Eindhoven en Geldrop vindt aanvullend onderzoek plaats.

Uit het vooronderzoek blijkt dat de te slopen woningen potentie bieden als verblijfplaats voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, daarnaast kan sprake zijn van functioneel leefgebied.

Nader onderzoek huismussen

Op buurtniveau heeft nader onderzoek naar huismussen plaatsgevonden. Ook de te slopen woningen binnen voorliggend projectgebied zijn daarin onderzocht. De resultaten van het nader onderzoek zijn als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit het onderzoek blijkt voor voorliggend projectgebied dat bij één woning aan de Jacob van Campenweg aan de achterzijde krijtsporen aanwezig zijn onder de dakgoten, wat duidt op de aanwezigheid van huismussen.

Nader onderzoek gierzwaluw en vleermuizen

Op buurtniveau heeft op buurtniveau nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluw plaatsgevonden. Ook de te slopen woningen binnen voorliggend projectgebied zijn daarin onderzocht. De resultaten van het nader onderzoek zijn als bijlage bij deze motivering gevoegd. Uit het onderzoek blijkt voor voorliggend projectgebied dat bij vier woningen nesten van de gierzwaluw (zeven stuks in totaal) zijn aangetroffen. Verder zijn er meerdere paarterritoria van vleermuizen aangetroffen ter hoogte van Jacob van Campenweg 46-58 en Van Zinnicqstraat 2-10, 30-38 en 42-56. De exacte locatie van de verblijfplaatsen is onbekend. Geconstateerd is dat het park aan de noordzijde van het projectgebied als foerageergebied fungeert.

Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit

Vanwege de sloop van de woningen kunnen de aangetroffen nest- en verblijfplaatsen niet behouden blijven. Het vernietigen van nesten van huismussen en gierzwaluwen en verblijfplaatsen van vleermuizen is een overtreding van de natuurwetgeving conform Omgevingswet en is alleen toegestaan nadat hiervoor een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit is verkregen. Voor de woningvoorraad van Woonbedrijf ouder dan 18 jaar binnen gemeente Eindhoven en Geldrop-Mierlo is in 2022 al een gebiedsontheffing aangevraagd conform de destijds geldende Wet natuurbescherming (Wnb). Op 10 maart 2023 is deze ontheffing met kenmerk Z/174764-332014 verleend (zie bijlage bij deze motivering). Daarbij is specifiek ontheffing verleend aan:

- het vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten van huismus, huiszwaluw en gierzwaluw;
- het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen en het opzettelijk verstoren van dieren voor de gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis;
- het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantings- of rustplaatsen voor de steenmarter.

SMP en omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit

Een Wnb-ontheffing of omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteit kan niet worden verkregen zonder Soortenmanagementplan (SMP). Daarom is voor dit project een SMP opgesteld, dat eveneens als bijlage bij deze motivering is gevoegd. Uit het SMP volgt dat een aantal mitigerende maatregelen moet worden genomen, zoals het aanbrengen van vleermuiskasten en nestkasten voor gierzwaluwen en huismussen. Dat is inmiddels gebeurd.

Conclusie

Als gevolg van het plan ontstaan effecten op beschermde soorten waarvoor een vergunning is benodigd. Voor de beoogde ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de gebiedsontheffing die is verleend aan Woonbedrijf. Onderdeel van de

onthefing is het nemen van maatregelen waarmee de staat van instandhouding wordt gewaarborgd zoals het aanbrengen van alternatieve nestvoorzieningen.

3.8 Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen, die zijn opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Beoordeling effecten

Archeologie

Het meest westelijke deelgebied is deels aangewezen als terrein van hoge archeologische verwachting. De rest van dit deelgebied, het volledige middelste deelgebied en een stukje van het oostelijke deelgebied hebben een hoge verwachting (historische kern, zone rondom terrein van hoge archeologische verwachting). Het overige deel van het oostelijke deelgebied is aangemerkt als een gebied met middelhoge verwachting.

Vanwege de hoge archeologische verwachting in twee van de drie deelgebieden is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen als bijlage bij de motivering.

Uit het archeologisch bureauonderzoek komt naar voren dat voor de periode van de landbouwers een middelhoge verwachting voor de complextypen bewoning, begraving, ambacht, infrastructuur en landbouw geldt. Er geldt ook een hoge verwachting op het aantreffen van resten van het wegtracé van de Nieuwe Dijk. Er liggen enkele mangaten uit de Tweede Wereldoorlog binnen het plangebied, parallel aan de Nieuwe Dijk.

Op basis van het bureauonderzoek heeft vervolgens inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) plaatsgevonden. Hieruit bleek dat de bodem binnen het plangebied sterk verstoord is: er is minstens 70-90 cm van de oorspronkelijke bodem verdwenen. Daarom worden er nauwelijks tot geen archeologische resten meer verwacht. Omdat vanwege de diepe verstoringen de kans op waardevolle archeologische resten en op relevante kenniswinst klein wordt geacht, wordt verder archeologisch onderzoek door het archeologisch onderzoeksbureau niet zinvol geacht.

Gemeente Eindhoven neemt deze conclusie als bevoegd gezag over en heeft besloten dat geen vervolgonderzoek nodig is en het plangebied vrij te geven voor de geplande civieltechnische werkzaamheden.

Cultuurhistorie

Binnen het projectgebied zelf komen geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten. Wel is ervoor gekozen om de Jacob van Campenweg met een langzaamverkeersverbinding tussen de nieuwe woongebouwen door te trekken tot aan de Van Zinnicqstraat. Daarnaast is tijdens het participatietraject naar voren gekomen dat bewoners de huidige magnoliaboom in één van de achtertuinen behoudenswaardig vinden. De boom heeft volgens hen symbolische waarde doordat deze is gepland door één van de eerste bewoners die er tot aan de sloop van de woningen hebben gewoond. De boom blijft behouden en is dan ook opgenomen in het groene inrichtingsplan.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie zijn er geen negatieve effecten.

3.9 Windhinder

Toetsingskader

De gemeente Eindhoven heeft in de beleidsregel gemeentelijke normen windhinder een toetsingskader vastgesteld.

1. De gemeente Eindhoven kiest nadrukkelijk voor het toevoegen van hoge gebouwen binnen de stad. De gemeente Eindhoven stelt daarbij ook eisen aan windhinder en windgevaar.
2. Windhinder en windgevaar moeten conform NEN 8100:2006 in beeld worden gebracht.
3. Voor de openbare ruimte moet als ondergrens een 'goed' (zoals gekwalificeerd in NEN 8100:2006) windklimaat worden nagestreefd. Voor 'langdurig zitten' wordt altijd een kwalificatie 'goed' verlangd. Deze kwalificatie geldt ook voor 'slenteren' wanneer een hoofdentree van een gebouw in een dergelijk gebied is gelegen.

Een beoordeling 'matig' kan eventueel na bestuurlijke afweging worden geaccepteerd, hierbij spelen kosten van windhinderbeperkende maatregelen en het ontbreken van alternatieven een rol.

Een 'slecht' windklimaat is niet toegestaan. In situaties waar, vanwege specifieke locatieomstandigheden, in zeer beperkte mate op niet voor verblijf relevante plekken, het windhinderklimaat in redelijkheid niet kan worden verbeterd, hebben B&W de bevoegdheid van deze eis af te wijken.

Bij windgevaar moet de kwalificatie 'gevaarlijk' te allen tijde worden vermeden.

Beoordeling effecten

Volgens de genoemde NEN-norm kan met behulp van een beslismodel worden bepaald of windonderzoek nodig is:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Dit project voorziet in drie woongebouwen van 4 tot 6 bouwlagen hoog, oplopend vanaf de buurt richting het park aan de noordzijde. De woongebouwen worden zodoende ongeveer 13 tot 25 meter hoog. De gebouwen liggen enigszins beschut tussen de bestaande en te behouden bomenrijen aan de Van Zinnicqstraat aan de zuidzijde (heersende windrichting is zuidwesten), de vierlaags bebouwing aan de Vignolaweg ten westen en de bomen in het park aan de noordzijde.

De nieuwe woongebouwen komen ongeveer 40 meter uit elkaar te staan en op 40 meter afstand van omliggende woningen. Gelet op deze omstandigheden is een windonderzoek niet nodig. Aangenomen mag worden dat het project niet dusdanig op het windklimaat van invloed is dat niet langer sprake is van een goed windklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect windhinder zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

3.10 Hoogspanningsverbinding

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Binnen het projectgebied of directe nabijheid liggen geen planologisch beschermde kabels of leidingen. Direct ten noorden van het projectgebied loopt een 150 kV-hoogspanningsverbinding. De hoogspanningsverbinding heeft een beperkingengebied van 20 meter aan beide zijden van de hartlijn en een veiligheidszone van 85 meter aan beide zijden van de hartlijn.

Beoordeling effecten

Zoals in onderstaande afbeelding te zien is, reiken geen van beide zones tot over het projectgebied.



Digitale verbeelding bestemmingsplan 'Prinsejagt-Driehoeksbos 2019' met oranje oplichtend de veiligheidszone van de hoogspanningsverbinding en met stippen gearceerd het beperkingengebied. (Bron: Omgevingsloket - Regels op de kaart)

Conclusie

Vanuit het aspect kabels, leidingen en straalpaden zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

3.11 Geur

Toetsingskader

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de **plaats is waar waarden voor geur** gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

De gemeente Eindhoven heeft nog geen normen voor geurhinder opgenomen in het permanente omgevingsplan. Om te bepalen of sprake is van aanvaardbare geurhinder hanteert de gemeente de Beleidsregel industriële geur als toetsingskader. In de beleidsregel zijn normen opgenomen voor gebiedstypen.

In onderstaande tabel zijn de normen weergegeven.

Omgevingscatego- rie	98-percentiel		99,9 percentiel	
	Richtwaarde ouE(H)/m ³	Grenswaarde ouE(H)/m ³	Richtwaarde ouE(H)/m ³	Grenswaarde ouE(H)/m ³
Wonen	1,0	2,0	4	8
Gemengd	2,0	4,0	8	16
Overig	10	10	40	40

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Beoordeling effecten

Met dit project wordt geen nieuwe geurbron mogelijk gemaakt. Wel worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt en dat zijn geurgevoelige objecten. In de omgeving van het projectgebied zijn echter geen geurveroorzakende activiteiten (bedrijven, veehouderijen en dergelijke) met een invloed op het projectgebied.

Conclusie

Vanuit het aspect geur zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

3.12 Gezondheid

Gezondheidsrisico's vanwege geitenhouderijen, endotoxinen of spuitzones zijn uitgesloten aangezien deze niet in de omgeving van het projectgebied voorkomen.

Verder is van belang dat in de buurt Prinsejagt I 243 eengezinswoningen van Woonbedrijf staan. Hiervan worden er de komende jaren 201 gerestaureerd ten behoeve van het welzijn en de gezondheid van de bewoners en de energieprestatie. Voor de 42 woningen binnen het projectgebied is ervoor gekozen deze te slopen en drie nieuwe woongebouwen op te richten. Naast het feit dat hiermee door in de hoogte te bouwen snel meer woningen kunnen worden toegevoegd gaat het bovendien om woningen die voldoen aan de hedendaagse duurzaamheidseisen. Met de renovatie is er sprake van huizen met betere isolatie wat naar verwachting ook tot een verbetering in het geluidniveau in een woning leidt.

Ten slotte gaat het project gepaard met realisatie van groen rondom de woongebouwen en met name op de plaats van de huidige hofjes. Dit groen nodigt uit tot bewegen en ontmoeten en heeft een positieve invloed op het welzijn van bewoners. Op de begane grond van één van de woongebouwen komt bovendien een gezamenlijke ruimte, waar men elkaar kan ontmoeten en zodoende de sociale cohesie in de buurt kan worden versterkt.

3.13 Aanlegwerkzaamheden

Voor de sloop- en aanlegwerkzaamheden van de beoogde ontwikkelingen kunnen tijdens de werkzaamheden milieueffecten optreden. Daarbij gaat het met name om geluidhinder, trillingen en verkeer gerelateerde effecten. Zo nodig worden maatregelen getroffen om overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dit dient bij het uitwerken van



de aanpak en fasering van de uitvoeringswerkzaamheden nader te worden geconcretiseerd. Gezien de tijdelijkheid van de werkzaamheden en de locatie, aard en omvang van het plan kunnen belangrijke negatieve milieueffecten uitgesloten worden.



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze aanmeldnotitie blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot aanzienlijke milieueffecten. Voor de ontwikkeling zijn geen mitigerende maatregelen bekend. Het doorlopen van een volledige mer-procedure is niet noodzakelijk.