



Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

RHO ADVISEURS

DATUM 15-09-2023
KENMERK 22648/81442/

PROJECT Bestemmingsplan Locatie Vredeoord B-gebouw te Eindhoven
PROJECTLEIDER 

OPDRACHTGEVER Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V
PROJECTNUMMER 22648





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Plaats en omvang van het project	5
2.1 Plaats van het project	5
2.2 Omvang van het project	6
3. Kenmerken van de milieufactoren	9
3.1 Bodem en water	9
3.2 Natuur	10
3.3 Luchtkwaliteit	13
3.4 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	14
3.5 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	14
3.6 Windhinder	15
3.7 Sloop- en aanlegwerkzaamheden	15
4. Conclusie	16

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Er is een verzoek om herziening van een bestemmingsplan ingediend om de locatie van het oude Philips hoofdkantoor en omliggende gronden aan de Boschdijk te gaan herontwikkelen. Het bestaande hoofdgebouw en tevens rijksmonument zal uitgebouwd worden en een nieuwe functie krijgen. Op de omliggende gronden zullen sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Het college heeft aangeven in principe medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vorm-vrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2 Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?

In een m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

1.3 Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van de informatie uit het bestemmingsplan 'II Vredeoord (VB-Terein)'

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de gemeente Eindhoven, in stadsdeel Woensel en wordt begrensd door de Boschdijk, Vredeoord en Loofhout.



figuur 1.1: ligging plangebied

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

- a. het bestaande grondgebruik;
- b. de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - wetlands;
 - kustgebieden;
 - berg- en bosgebieden;
 - reservaten en natuurparken;
 - gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn);
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Ad a.

Het plangebied werd in het verleden als kantoorlocatie gebruikt en bestaat uit het voormalige Philips hoofdkantoor die momenteel leeg staat en uit omliggende gronden ten behoeve van parkeren en groenvoorzieningen.

Ad b.

Het plangebied heeft op dit moment geen bijzondere kwaliteit. Het bestaande gebouw (VB-gebouw) betreft wel een rijksmonument. Van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied is geen sprake.

Ad c.

Het gebied heeft geen bijzondere status in de zin van de Wet natuurbescherming (Natura 2000). Aan de noordzijde van het plangebied liggen gronden die onderdeel zijn van Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu wordt niet bedreigd.

2.2 Omvang van het project

INRICHTING PLAN

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 861 wooneenheden. Daarnaast is er ruimte voor maximaal 13.800 m² aan inpandige functies zoals kantoren in combinatie met commerciële wijkfuncties zoals supermarkt (max. 800 m²), overige kleine retail/dienstverlening, horeca en een sportschool op een locatie waar in de huidige situatie 33.790 m² bvo kantoren aanwezig waren.

Algemeen

Het VB-gebouw op Vredeoord, in 1964 opgeleverd als het nieuwe hoofdkantoor van Philips, is sindsdien een icoon in Eindhoven geworden. Een landmark en statussymbool van een (inter)nationaal bedrijf welke het belang van het bedrijf Philips voor de economie van Nederland en Eindhoven in de wederopbouw periode symboliseert. Ondanks dat de Philips gebouwen in Eindhoven, waaronder VB, in de loop der jaren door Philips zijn afgestoten/gesloopt en VB de titel van hoogste gebouw van Eindhoven heeft verloren, vormt het VB-gebouw nog steeds de meest noordelijke 'voorpost' van Eindhoven.

Woonpark

Het plan is gebaseerd op het idee van een woonpark waarin groen, de voetganger en comfortabel wonen centraal staan. Het woonpark vormt één samenbindende planlaag als een tuin waarin terrassen, hagen en kleine (trapsgewijze) hoogteverschillen het beeld bepalen.

Aanhaking cultuurhistorische waarden

Er komen geen doorgaande routes voor de auto, maar er wordt aangesloten op het concept met de inprikkers zoals elders op Vredeoord is toegepast. Ook zijn net als vroeger de parkeeroplossingen aan de randen georganiseerd en soms overdekt, waardoor relatief veel autovrij gebied terug komt. Perfect voor een woonpark waarin natuur en leefcomfort centraal kunnen staan. De rijksmonumentale toren wordt gerespecteerd in zijn huidige vorm, terwijl in de vernieuwde laagbouw het herstel van de historische contour nagestreefd wordt zodat er een betere balans ontstaat tussen laag en hoog.

Aanhaken Boschdijk, Vredeoord en Barrier

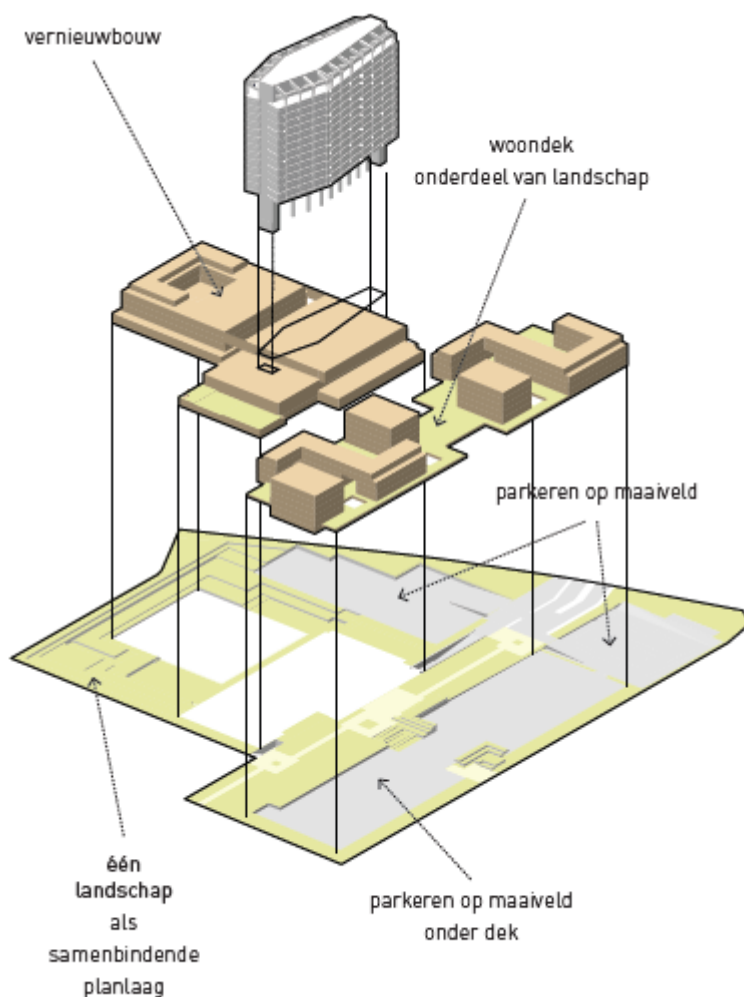
Om antwoord te geven op de urgente woningbouwopgave wordt de parkeerstrook aan de Boschdijk verdicht. Hier sluiten de nieuwe gebouwen aan op de kenmerken en de schaal van het naastgelegen Medisch Centrum Boschdijk. Dat wil zeggen: appartementsgebouwen met tussenruimtes en verspringende rooilijnen in een 'losse schakering' op een plint. Zo wordt een typische lokaal aanwezige bouwtypologie gecontinueerd en wordt een tussenschaal toegevoegd die zich prima verhoudt tot de laagbouw onder het monument. En een schaal die ook bemiddelt tussen de hoogbouwtoeren en de omliggende grondgebonden woningen. Het planvoorstel levert zo een belangrijke bijdrage aan de urgente woningbouwopgave. En het voegt een markant en groenrijk woonmilieu toe aan Vredeoord die werkt als stapsteen naar de bosrijke omgeving van landgoed De Grote Beek.

Planconcept gebouwen

De nieuwe gebouwen zijn qua korrel en schaal verwant aan elkaar. Ze vormen compacte clusters en definiëren een tussenschaal die bemiddelt tussen de laagbouw met grondgebonden huizen en de rijksmonumentale hoogbouw. De oorspronkelijke historische contour van de bebouwing onder VB bepaalt het nieuwe zoekgebied voor de vervangende vernieuwbouw.

Er komt een deels halfverdiepte parkeergarage aan de Boschdijk. Deze vormt een 2e maaiveld - een woondek - met daarop ruimte voor de nieuwe woongebouwen. Er worden 2 uit elkaar geschoven gebouwclusters gerealiseerd die samen een ensemble definiëren met vrije ruimte voor een zichtlijn vanuit Barrier op het monument.

Het woondek wordt vergroend zodat het meedoet in de landschappelijke mozaïekstructuur en aangenaam is om aan te wonen. De hoogte is afgestemd op de hoogte van het bestaande rijksmonumentale bordes voor VB. De gebouwen die direct grenzen aan de Boschdijk en de looper hebben tot op maaiveld een woonrepresentatie naar het openbaar gebied.



Planconcept beoogd planvoornemen

GEBRUIK NATUURLIJKE HULPBRONNEN EN PRODUCTIE VAN AFVALSTOFFEN

De stedelijke ontwikkeling zorgt niet voor een relevante wijziging in het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij de bouw wordt gebruik gemaakt van machines op brandstof, maar dit is tijdelijk en geeft geen aanleiding om aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen. Afvalstoffen zullen ontstaan tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Afvalstromen zullen zoveel mogelijk worden gescheiden ten behoeve van hergebruik.

VERONTREINIGING, HINDER, RISICO VAN ZWARE ONGEVALLen EN RAMPEN, RISICO'S VOOR DE MENSELIJKE GEZONDHEID

Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

CUMULATIE MET ANDERE PROJECTEN

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

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUFACTOREN

3.1 Bodem en water

BODEM

Voor het beoogde planvoornemen zijn bodemonderzoeken uitgevoerd.

Deze rapportages maken als bijlage onderdeel het van bestemmingsplan 'Il Vredeoord (VB-Terrein)'. Hierna volgen de belangrijkste resultaten en conclusies.

Perceel 1887 (Trudo/langs Boschdijk)

In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van deze locatie. In de conclusie van het rapport wordt aanbevolen om meer inzicht te verkrijgen in de exacte ligging van een voormalige leemput (ter plaatse van een bestaande groenvoorziening). Indien er geen bouwplannen zijn ter plaatse van de groenstrook, vormen de resultaten van het bodem- en asbestonderzoek géén belemmeringen voor de geplande nieuwbouw. Van gevoelige functies in deze groenstrook is geen sprake.

Perceel 1888 (van VB-gebouw en omliggende gronden)

Met het bodemonderzoek (2018) zijn in grond maximaal lichte verhogingen met zware metalen, PAK en PCB's aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen met barium en nikkel aangetoond.

Met het verkennend asbestonderzoek is op één locatie asbest aangetoond in zowel de grove als de fijne fractie. Daarnaast is in een mengmonster van de bovengrond ter plaatse van het parkeerterrein asbest aangetoond in de fijne fractie. Het criterium voor nader onderzoek van 50 mg/kg d.s. wordt niet overschreden.

Uit luchtfoto's tussen 2019 en 2023 kan worden afgeleid dat het zuidwestelijke deel van de locatie vanaf 2021 tot heden in gebruik is geweest als opslagterrein (gebruikt voor de opslag van stenen voor de nieuwbouw van de woonwijk ten zuiden en westen van onderhavige perceel). De opslag van de stenen heeft niet geleid tot een verslechtering van de milieukundige kwaliteit van de bodem. Na 2018 hebben op de locatie geen activiteiten plaatsgevonden die tot een verslechtering van de bodemkwaliteit kunnen hebben geleid en zijn er in deze periode geen milieuvergunningen voor de locatie verstrekt.

WATER

Volgens de eisen van het Waterschap de Dommel moet hemelwater bij voorkeur worden hergebruikt en anders worden vastgehouden en/of geïnfiltreerd. Ook de gemeente hanteert dergelijke uitgangspunten.

Het project bestaat uit nieuwbouwwoningen en aanpassing van bestaande bebouwing. Voor deze herontwikkeling wordt nieuwe verharding aangebracht maar wordt ook bestaande verharding opgebroken.

Als klimaatadaptieve maatregel is in het ontwerp 4.439 m² groendak opgenomen met een berging van minimaal 30 mm per m². Daarnaast is er 4.616 m² open verharding voorzien in de vorm van grastegels in de parkeerplaatsen en langs de voetpaden. Tevens is de aanplant van 75 nieuwe bomen en 50 faunavoorzieningen voorzien wat resulteert in een resterende bergingsopgave van 880 m³.

Alle verhard oppervlak van de nieuwe situatie wordt aangesloten op de bergingsvoorziening.

Gezien de ontwikkeling, bestaande uit hoogbouw met parkeervoorzieningen en andere inrichtingselementen, is er weinig ruimte voor oppervlakkige berging. In verband met het onderhoud en de kwaliteit van het oppervlaktewater bij relatief kleine wateroppervlaktes kan de resterende waterberging volledig ondergronds gerealiseerd worden.

Er zijn diverse mogelijkheden voor de uitvoering van een ondergrondse berging zoals steenwolblokken, kunststof kratten of een betonnen kelder (al dan niet prefab). Ter plaatse van de private parkeerterreinen is voldoende (ondergrondse) ruimte beschikbaar om deze berging te realiseren

Het totale plangebied bestaat in de eindsituatie uit openbaar gebied en privaat terrein. De verdeling van de waterberging in privaat en openbaar wordt nog nader overlegd met de gemeente. Bij de verdere technische uitwerking zal de locatie en verdeling van de definitieve keuze van ondergrondse berging nader worden uitgewerkt.

Voor de bergingsvoorziening geldt een ledigingseis van 72 uur bij volledig gevuld. Bij voorkeur wordt het water ter plaatse geïnfiltrerd om verdroging van het gebied tegen te gaan. Hiervoor is de doorlatendheid van de ondergrond onderzocht. Uit de metingen is gebleken dat deze onvoldoende is om al het water volledig te laten infiltreren in de ondergrond. Om de berging toch weer binnen 72 uur beschikbaar te hebben voor een volgende neerslaggebeurtenis zal de bergingsvoorziening worden uitgevoerd met een vertraagde leegloop, zoals met een hydroslide of iets gelijkwaardigs. Deze vertraagde leegloop zal tijdens nader technische uitwerking in overleg met en conform de eisen van gemeente Eindhoven nader worden gedetailleerd om een leegloop van 72 uur te behalen.

Om overlast bij extreme neerslagsituaties te voorkomen zal een overstortvoorziening worden aangebracht. De overstorthoogte dient gelijk te zijn aan de bovenkant van de bergingsvoorziening. De benodigde effectieve overstortbreedte bedraagt 2,00 m.

Het water kan worden afgevoerd richting de Dreef ten zuidwesten van het plangebied op put E1250A of direct naar de (overkluisde) watergang ten noorden van Vredeoord. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de bestaande putten E1235A. Tijdens nadere technische uitwerking zal dit verder worden uitgewerkt in overleg met gemeente Eindhoven.

Een punt van aandacht is dat het VB gebouw op het laagste punt van het terrein ligt. In de huidige situatie wordt water weggepompt om het gebouw droog te houden. In de toekomstige situatie zal dit noodzakelijk blijven om het hemelwater naar de hoger gelegen bergingsvoorziening te verpompen. Daarnaast kan in het gebiedsontwerp daarmee rekening gehouden worden door afschot zoveel mogelijk van de gebouwen af te leggen. Tijdens technische detaillering zal dit verder worden uitgewerkt.

3.2 Natuur

GEBIEDSBESCHERMING

Het plangebied ligt op circa 6,5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & Plateaux'. Ten noorden van het plangebied liggen gronden die onderdeel zijn van een onderdeel van Natuur Netwerk Brabant (NNB). Uit de natuurtoets volgt dat de effecten op beschermde natuurgebieden zoals NatuurNetwerk Nederland en Natura-2000 op de volgende punten kunnen worden uitgesloten:

- verstoring door geluid;
- optische verstoring
- verstoring door licht
- oppervlakteverlies
- versnippering
- verstoring door trilling
- verstoring door mechanische effecten.

Omdat significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten, zijn stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd, zowel voor de aanleg- als voor de gebruiksfase. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

SOORTENBESCHERMING

Op basis van bestaande gegevens, een oriënterend veldbezoek, de uitgevoerde visuele controle op (mogelijke) plaatsen van soorten en inschatting van ervaringsdeskundigen kan het volgende worden geconcludeerd:

Algemene vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Gierzwaluw

Door de realisatie van een extra verdieping boven op de begane grond worden de bestaande gierzwaluwnesten verstoord en eieren en jongen mogelijk gedood. Door de nestkasten buiten het broedseizoen van de soort enkele meters opzij te verplaatsen, blijven deze als nestlocaties beschikbaar. Voor het verplaatsen van nestkasten voor vogels met een jaarrond beschermd nest dient een ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Het voorkomen van gierzwaluwnesten is onderzocht. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. In het plangebied zijn 4 gierzwaluwnesten gevonden. Tevens zijn er bij iedere ronde voor het gierzwaluwonderzoek meerdere gierzwaluwen waargenomen direct buiten het plangebied. Dit geeft aan dat er rondom het plangebied meerdere nestlocaties voor gierzwaluwen aanwezig zijn.

Voordat met de bouwwerkzaamheden gestart kan worden, dient een ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Daarnaast dient vanwege wijzigingen aan de bebouwing een ontheffing te worden aangevraagd voor de verplaatsing van de gierzwaluwnestkasten.

Om die reden is een activiteitenplan opgesteld voor het verkrijgen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor de gierzwaluw.

Vanwege de ontwikkelingen in het plangebied worden 24 gierzwaluwnestkasten verplaatst, waarvan er 4 als nestlocaties van de gierzwaluw dienen. Conform het Kennisdocument gierzwaluw, dient het verlies aan nestlocaties met een veelvoud te worden gemitigeerd. Binnen een afstand van 200 meter van de huidige nesten zijn er in 2021 in totaal 48 gierzwaluwnestkasten ingebouwd in omliggende woningen, hierdoor behoudt het plangebied zijn functie als broedgebied voor de gierzwaluw. De 48 gierzwaluwnestkasten zijn volgens de eigenaar (Trudo) niet geplaatst vanuit een mitigatie- of compensatieplicht elders.

Om het doden of verwonden van gierzwaluwen te voorkomen, moet er bij de werkzaamheden een aangepaste werkwijze worden gehanteerd. De gierzwaluwnestkasten zullen ruim buiten het broedseizoen (de periode 1 september - 15 april) enkele meters worden verplaatst.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Vleermuizen

Omdat de buitengevels van -, en de vleermuiskasten tegen het kantoorpand worden behouden, leiden de voorgestane plannen in principe niet tot overtredingen ten aanzien van vleermuizen. De werkzaamheden en de kortere aanvliegroute leiden mogelijk wel tot lichte verstoring van vleermuizen. Er dient daarom een ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, is het voorkomen van vleermuisverblijven onderzocht. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. Er bevindt zich een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis aan de zuidwestzijde op de begane grond in een van de grote vleermuiskasten. Bij ronde 1 en 3 werden er respectievelijk 1 uitvlieger en 6 invliegers waargenomen. Er zijn geen lacterende vleermuizen waargenomen in de kraamtijd die steeds terug vlogen naar het verblijf. Er zijn tevens geen paarroepen waargenomen tijdens de paartijd.

Tevens zijn bij iedere vleermuisronde zijn meerdere gewone dwergvleermuizen waargenomen direct buiten het plangebied, net na zonsondergang. Dit geeft aan dat er rondom het plangebied meerdere verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn.

Voordat met de bouwwerkzaamheden gestart kan worden, dient een ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Voor het vleermuisverblijf dient vanwege de verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden een ontheffing te worden aangevraagd.

Om die reden is een activiteitenplan opgesteld voor het verkrijgen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor de gewone dwergvleermuis.

Enkele gewone dwergvleermuizen worden bij één van hun zomerverblijven door de ontwikkelingen in het plangebied tijdelijk verstoord. Het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis eist bij een tijdelijke vervanging van zomerverblijfplaatsen met < 10 dieren een gewenningsperiode van minimaal 3 maanden in de periode 1 april – 31 oktober.

In de directe omgeving van het plangebied is voldoende bebouwing aanwezig welke een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen kan bieden. In de woonwijk net buiten het plangebied zijn 3 vleermuiskasten (type Vivarapro IB VL 06) in de zuidwestgevels van enkele woningen geplaatst. Deze zijn volgens de eigenaar (Trudo) niet geplaatst vanuit een mitigatie- of compensatieplicht elders. Daarnaast zullen er voor de start van de bouw, doch buiten het broedseizoen, 2 additionele vleermuiskasten type Vivarapro VK WS 02 worden geplaatst op twee andere windrichtingen, tegen woningen binnen 200 meter van het bestaande zomerverblijf. In totaal zijn er dus 5 tijdelijke verblijven voor de gewone dwergvleermuis gecreëerd binnen 200 meter afstand van het oorspronkelijke vleermuisverblijf.

Tijdens de nieuwbouw worden er 4 nieuwe permanente vleermuisverblijven gerealiseerd. Dit kan worden gedaan door op 4 plaatsen open stootvoegen te realiseren van minimaal 2 cm breed en op minimaal 3 meter hoogte. In de achterliggende spouwen wordt vervolgens een stuk geplastificeerd volière gaas van 2 bij 1 meter geplaatst, waaraan de vleermuizen kunnen hangen. Dit gaas wordt verdeeld over twee met elkaar verbonden spouwen, zodat de vleermuizen als het ware de hoek om kunnen gaan.

Een andere optie is het inbouwen van vleermuiskasten, de types die geschikt zijn om te dienen als permanente vervanging, dienen zich inwendig in het gebouw te bevinden. Het gaat om typen als Vivara IB VL 06 Inbouwsteen, waarvan er meerdere aan elkaar kunnen worden gekoppeld tot kraamverblijf.

Slechtvalk

Wegens de grote hoogte en het feit dat er regelmatig slechtvalken worden waargenomen, is het voormalige hoofdkantoor eenvoudig geschikt te maken als broedplaats. Dat kan door op het dak een slechtvalkennestkast te (laten) plaatsen. Stichting Stadsnatuur Eindhoven heeft aangegeven hieraan te kunnen bijdragen.

Naast dat het bijzonder is om een nest van slechtvalk in het plangebied te hebben en zo bij te dragen aan versterking van de natuur, is de aanwezigheid van een slechtvalkennest ook nuttig voor het toekomstige gebruik. Doordat slechtvalken veelvuldig op duiven jagen, zal hun aantal in het plangebied afnemen. Dit is zeer gunstig voor het onderhoud van pand (geen/minder uitwerpselen tegen de ramen)

3.3 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer leidend. Hierin is onder andere opgenomen dat een ontwikkeling doorgang kan vinden indien wordt voldaan aan de grenswaarden, of indien een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen (bijdrage minder dan 3% van de grenswaarde).

De 3%-grens van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt', is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2)

Beoordelingscriteria

Bij de beoordeling van de luchtkwaliteit voor nieuwe woningen zijn de volgende criteria van belang:

- Gevolgen voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen in relatie tot de wettelijke grenswaarden luchtkwaliteit (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}) uit de Wet milieubeheer;
- Gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige functies. In de Wet luchtkwaliteit zijn normen gesteld voor de concentraties voor met name NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 861 wooneenheden. Daarnaast is er ruimte voor maximaal 13.800 m2 aan inpandige functies zoals kantoren in combinatie met commerciële wijkfuncties zoals supermarkt (max. 800 m2), overige kleine retail/dienstverlening, horeca en een sportschool. Dit valt ruim onder de hiervoor vermelde drempel, wat inhoudt dat het planvoornemen de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert.

De nieuwe woningen dragen bijgevolg niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en leiden in dit verband niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

3.4 Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

EXTERNE VEILIGHEID

Aan de hand van de Risicokaart is bekeken of binnen of in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Het plangebied ligt ook niet binnen het plasbrandaandachtsgebied, de plaatsgebonden risicocontour, of het invloedsgebied van wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De aanwezige spoorlijn ten zuiden van het plangebied ligt op ruim voldoende afstand. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

RISICO'S OP RAMPEN DOOR KLIMAATVERANDERING

De ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Risico's op rampen door klimaatverandering nemen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling dan ook niet toe.

RISICO'S VOOR DE MENSELIJKE GEZONDHEID

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

Andersom vormen de nieuwe woningen geen veiligheidsrisico voor de omgeving.

3.5 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

ARCHEOLOGIE

Toetsing aan de archeologische verwachtingen- en waardenkaart heeft ertoe geleid dat een archeologisch vooronderzoek door middel van een bureau- en (verkenning) booronderzoek is uitgevoerd.

In het hele plangebied zijn diepe verstoringen aanwezig, waardoor de oorspronkelijke bodem verdwenen is. De top van de natuurlijke ondergrond, die bestaat uit zogenaamde Brabantleem, bevindt zich op 70 tot 220 cm –mv. Vanwege de diepe verstoringen worden in het hele plangebied geen archeologische resten meer verwacht.

Omdat er geen archeologische resten meer worden verwacht, wordt verder archeologisch onderzoek niet zinvol geacht. Geadviseerd wordt om het hele plangebied in het toekomstige bestemmingsplan geen dubbelbestemming archeologie te geven.

CULTUURHISTORIE

Er wordt een publieke ruimte gemaakt met een krachtige identiteit die geïnspireerd is op het lokale verleden. Inrichtingsmiddelen zoals keerwanden, taluds, terrassen en verbindende padenstructuren bepalen het beeld. Net als bij de oude kantoorcampus verzorgt de openbare ruimte de samenhang tussen de verschillende plandelen. Het wordt een gebied toegespitst op het gebruik door voetgangers en ander langzaam verkeer en waarbij de auto niet verder komt dan de tot in de randen. Nieuwe toevoegingen van gebouwen laten typische zichtlijnen op het monument open en definiëren een nieuwe entree van Eindhoven via de Boschdijk. Voor de bestaande gebouwen zijn verschillende bestaande kwaliteiten de inspiratie voor herstel en vernieuwbouw. Gebouwen en landschap maken samen één geheel waarbij de interactie tussen beiden en een sterke doorwaadbaarheid centraal staan.

Ontwerpbenadering rijksmonument

De hoogbouw van VB is het deel met de hoogste monumentale waarde. Het volume en de gevels worden gerestaureerd waar dat nodig is in geval van beschadiging. Intern wordt de van oudsher aanwezige flexibiliteit wat betreft indeling benut om een nieuw programma te huisvesten. De hoofdstructuur van verticale ontsluiting en visvormige lay-out blijven daarbij ongewijzigd. De laagbouw is in de loop der jaren ingrijpend aangepast. Dit is ten koste gegaan van het totale monument: met name de balans met de hoogbouw is verloren gegaan. Het doel is om deze balans te herstellen en daarbij alle nog wel aanwezige monumentale elementen een prominente rol te geven. De historische contour is leidend en gestreefd wordt om zonder te historiseren een nieuwe interpretatie te geven van de architectonische uitgangspunten van het oorspronkelijk ontwerp. De belangrijkste hiervan zijn: de tectoniek van gestapelde volumes, de doorwaadbaarheid op verschillende niveaus, de geleding in sterke horizontale en lichte verticale elementen, expressief vorm- en materiaalgebruik.

Concreet betekent dit bijvoorbeeld dat de 1e verdieping teruggebracht wordt, zodat de 'hals' van de hoogbouw niet meer bloot ligt. De originele daklijn is hierbij maatgevend. Ook wordt het volume uitgebreid naar achteren, wederom binnen de historische contour. Aan de achterzijde was de volledige expeditiezone verdwenen: deze wordt deels teruggebracht in de vorm van de campusstraat. De nog aanwezige diamantvloer, ooit fietsenstalling, blijft behouden en krijgt weer een plek aan diezelfde campusstraat.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

3.6 Windhinder

Voor deze ontwikkeling is een windhinder onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van bestemmingsplan 'II Vredeoord (VB-terrein)'

Geconcludeerd wordt dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om de optredende windsnelheden in het voetgangersgebied terug te brengen tot een acceptabel niveau voor het beoogde gebruik (windhinderklassen D en E behoeven extra aandacht). Een acceptabel windklimaat kan worden verkregen mits de omschreven aanbevelingen in de rapportage in bepaalde mate worden overgenomen in het ontwerp.

3.7 Sloop- en aanlegwerkzaamheden

Gelet op de aard en tijdelijkheid van de aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Vanwege de aard en omvang zal dan ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.



4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet ligt in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. De aard en omvang van het plan leiden niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Door rekening te houden met de mitigerende maatregelen uit paragraaf 3.2 is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.