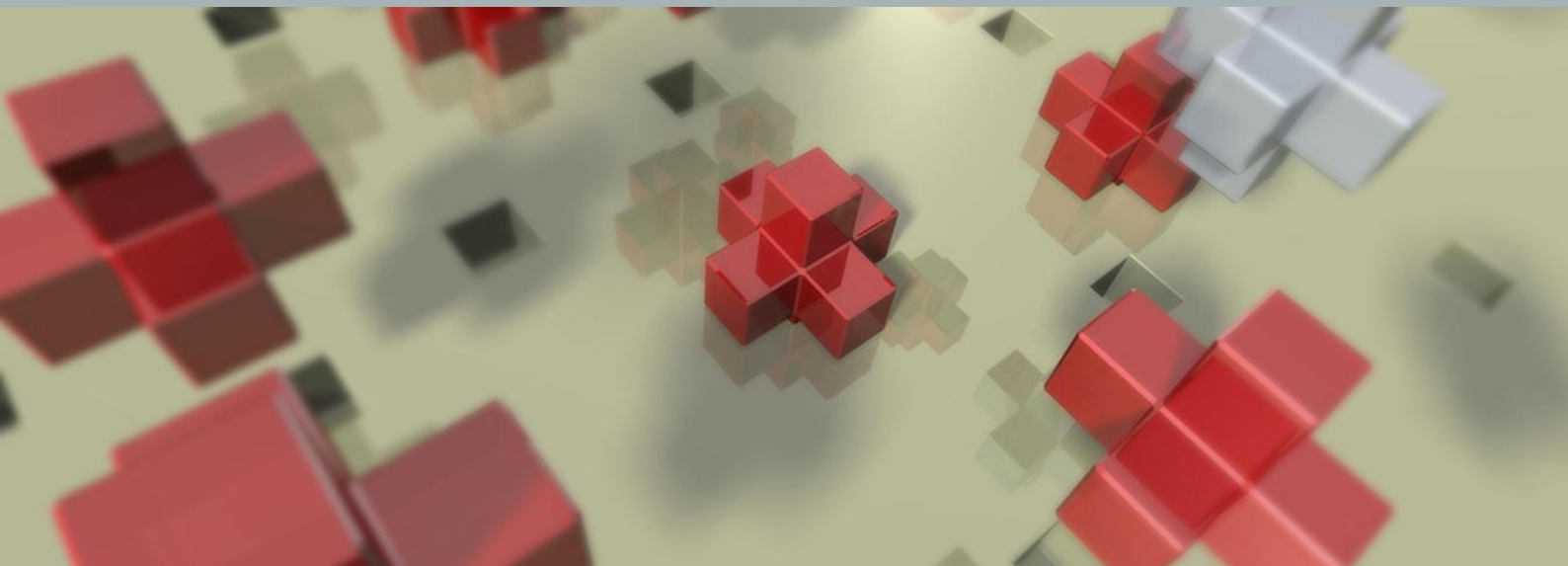


Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, bestemmingsplan XI Strijp binnen de Ring 2007 (Cederlaan 2)

Gemeente Eindhoven



Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, bestemmingsplan XI Strijp binnen de Ring 2007 (Cederlaan 2)

Gemeente Eindhoven

Rapportnummer:	211X09798
Datum:	17 september 2025
Opdrachtgever:	BPD
Projectteam:	JRi, RFe, TAU, LvK, AVi
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Abstract 4
Beknopte inhoud:	--

Movares | BRO Adviseurs B.V.
Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 208 91 55
E info.bro@movares.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Toetsing Besluit m.e.r.	2
1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	3
1.4 Leeswijzer	3
2. EFFECTEN OP HET MILIEU	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Kenmerken van het project	4
2.3 Plaats van het project	8
2.4 Kenmerk van het potentiële effect	9
3. VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	11

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Voor de locatie gelegen aan de Cederlaan 2 in Eindhoven bestaat het voornemen maximaal 242 woningen te realiseren. Het programma bestaat uit verschillende woningtypen.

1.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de realisatie van maximaal 242 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling van woningen valt onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject (D 11.2). In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van maximaal 242 woningen ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een **aanmeldingsnotitie** moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet 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 moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-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 gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt de aanmeldingsnotitie, hoofdstuk 3 vormt de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van 'bijzondere omstandigheden'. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

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

2. EFFECTEN OP HET MILIEU

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

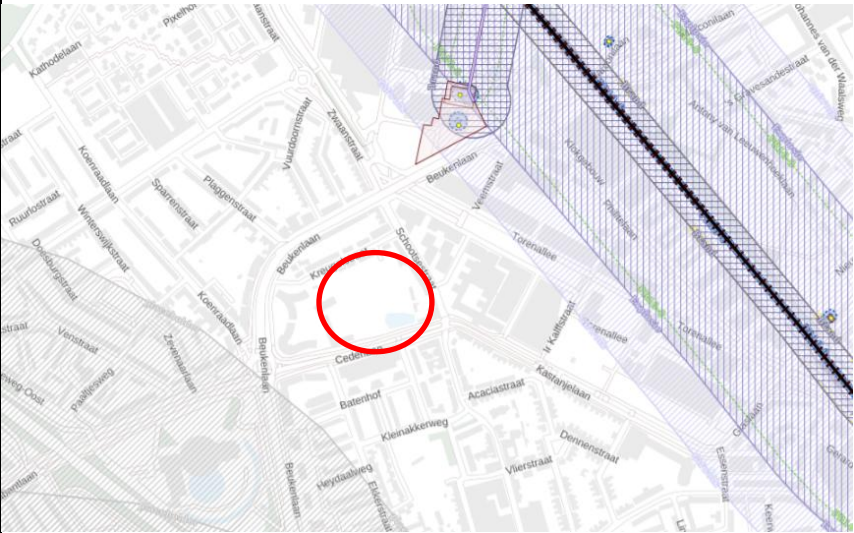
Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

2.2 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied betreft het perceel Cederlaan 2 te Eindhoven, ook wel bekend kadastraal perceel "gemeente Strijp, sectie C, nummer 5050" en heeft een oppervlakte van circa 14.587 m ² . De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van maximaal 242 woningen met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.
Cumulatie met andere projecten	Nee.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Doordat er woningbouw wordt mogelijk gemaakt zullen er permanente natuurlijke bronnen worden gebruikt.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in het bestaand bebouwd gebied van Eindhoven Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. Na de aanleg zijn maximaal 242 woningen aanwezig in het plangebied. De woningen veroorzaken geen verontreiniging en hinder buiten de reguliere effecten van woningen. <u>Akoestiek wegverkeer</u>: Het plangebied valt binnen de zone van de Beukenlaan (70/50 km/uur), de Cederlaan (50 km/u), de Kastanjelaan (50 km/u), de Noord Brabantlaan (50 km/u) en de Koenraadlaan (50 km/u). In de directe omgeving zijn verder een aantal wegen binnen de 30 km/uur zone gelegen. Hogere waardes zijn nodig voor de Beukenlaan en voor de Cederlaan. De berekende geluidbelasting bedraagt respectievelijk maximaal 51 en 61 dB. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht mits er in het kader van het gemeentelijk beleid een oplossing wordt gevonden voor geluidsbelasting van de Cederlaan op de appartementen direct aan de Cederlaan in de meest zuidoostelijke hoek van plangebied. Er is in de planuitwerking een oplossing voorhanden die conform gemeentelijk beleid voorzien in voldoende geluidswering. <u>Bedrijven en milieuzonering</u>: In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies gesitueerd. Het plangebied ligt binnen de richtafstanden voor het aspect geluid van de winkels aan Schootsestraat 26 en Schootsestraat 54 en de kapsalon aan Cederlaan 2a. Het geluid afkomstig van de winkels en kapsalon zal geen belemmering vormen voor het plan. De beoogde woningbouw vindt plaats aan de achterzijde van deze panden. Verder is geen sprake van relevante geluidbronnen, zoals parkeren. Ten slotte zullen woningen binnen het plangebied op enige afstand (wellicht meer dan de richtafstand van 10 meter) van deze functies worden gerealiseerd. Bestaande woningen liggen dichterbij, of zelfs aanpandig aan deze functies. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat de winkels en kapsalon niet in hun belangen worden geschaad. Het plangebied ligt ook binnen de richtafstanden voor het aspect geluid van de warmtekrachtcentrale aan Beukenlaan 2a. Deze inrichting is een 'grote lawaaimaker' zoals bedoeld in onderdeel D van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van de warmtekrachtcentrale. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat de warmtekrachtcentrale niet in haar belangen wordt geschaad. <u>Geur</u>: In een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied kan daarom een goed woon en leefklimaat worden ge-

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	garandeerd. Tegelijkertijd zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijbedrijven. Het aspect geur vormt geen belemmering. <u>Luchtkwaliteit:</u> Met onderhavig plan worden maximaal 242 woningen mogelijk gemaakt. 242 woningen dragen niet in betekende mate bij aan de een verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Externe Veiligheid:</u> Met onderhavige ontwikkeling is sprake van nieuwe functies die worden gezien als (beperkt) kwetsbare objecten, namelijk woningen. Op onderstaande figuur is een weergave gegeven van de aandachtsgebieden, met betrekking tot omgevingsveiligheid, van het plangebied en de omgeving.  <i>Transportroutes</i> In de omgeving van het besluitgebied zijn geen transportroutes gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief. <i>Buisleidingen</i> In de omgeving van het besluitgebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief. <i>Risicovolle inrichtingen</i> Op ca. 640 meter ten zuidoosten van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen inclusief brand- en explosieaandachtsgebied. Het plangebied ligt buiten deze aandachtsgebieden. Deze risicovolle inrichting vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief. <u>Ecologie:</u> Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden/houtopstanden niet noodzakelijk geacht en is er geen sprake

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	van een compensatieverlichting. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Uit de uitgevoerde Aeries-berekening blijkt dat bij de gebruiks- en aanlegfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Het aspect stikstof vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig ruimtelijk initiatief. Er zijn wel verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied gevonden. Ook zijn er vleermuiskasten in het gebied aanwezig. Er is aandacht besteed aan het compenseren en verplaatsen van deze kasten. Ook zullen in de nieuwbouw 8 nieuwe verblijfsplaatsen worden geïntegreerd. <u>Water:</u> Uit de waterparagraaf blijkt dat de planontwikkeling duurzaam plaats vindt. Door rekening te houden met de afstromingsrichtingen en het grondwaterpeil is tevens geen wateroverlast te verwachten bij of door het planvoornemen. Er zijn geen belemmeringen zijn vanuit het aspect water. <u>Bodem:</u> Als gevolg van historische bedrijfsactiviteiten zijn bodemverontreinigingen met VOCl, PAK, minerale olie en/of PCB ontstaan. Deze bodemverontreinigingen zijn/worden gesaneerd en geschikt gemaakt voor wonen met tuin door de huidige grondeigenaar en voormalige gebruiker van het terrein. Hiervoor zijn verschillende saneringsplannen opgesteld op basis van de Wet bodemsanering. De locatie wordt hierbij onder meer voorzien van een leeflaag. Na de bodemsanering blijven sterke verontreinigingen in de grond en het grondwater achter. Daarom gelden na sanering gebruiksbeperkingen en nazorgmaatregelen. Onder andere een monitoringsplicht van het grondwater maakt hier onderdeel van uit. Van de uitgevoerde saneringsmaatregelen wordt een saneringsverslag opgesteld. De gebruiksbeperkingen en nazorgmaatregelen worden vastgelegd in een nazorgplan en beschikt op basis van de Wet bodembescherming (Wbb). Na overdracht van het terrein aan ontwikkelaar, zal ontwikkelaar, om de locatie definitief in te richten, een deelsaneringsplan ter goedkeuring aan het bevoegd gezag Wbb voorleggen. In dit deelsaneringsplan worden de te nemen (sanerings-)maatregelen, waaronder een grondwateronttrekking, het aanbrengen van bebouwing en leeflagen /verhardingen evenals het herschikken van (sterk) verontreinigde grond beschreven. Na uitvoering van de saneringsmaatregelen en definitieve inrichting is de locatie geschikt voor het gebruik en is nog steeds sprake van gebruiksbeperkingen en nazorgmaatregelen. Deze worden beschreven in het saneringsverslag/nazorgplan dat in opdracht van de ontwikkelaar wordt opgesteld.
Risico van ongevallen	Er is met de realisatie van de nieuwe woningen geen sprake van een nieuwe risicobron.

2.3 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Op de locatie stond een bedrijfspand van Eindhovens Packaging. Dit pand is inmiddels gesloopt en het terrein ligt momenteel braak.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Met onderhavige ontwikkeling wordt een woongebied in bestaand stedelijk gebied van Eindhoven gerealiseerd. Hierbij is historie een belangrijk uitgangspunt. De vormen en materialen van de bebouwing zullen verwijzen naar de voormalige fabrieksbebouwing op het perceel. Daarbij zal groen een grote rol spelen in het project. Er wordt zoveel mogelijk stedelijk groen ingepast in het gebied. Dit kan zowel op, aan of tussen woningen. Geconcludeerd kan worden dat het project een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit levert.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden - Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	- Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Er is geen sprake van externe werking op een Natura 2000-gebied zoals blijkt uit het de paragraaf stikstofdepositie in de toelichting van het bestemmingsplan. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 5,5 km. Verder ligt het plangebied en haar directe omgeving ligt niet binnen wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken. - Het plangebied ligt niet in de omgeving van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden. - Het plangebied ligt in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid. Eventuele risico's zijn in het kader van externe veiligheid afgewogen. - Archeologie: De Archeologische verwachtingen- en waardenkaart (vastgesteld op 21 juni 2022) wordt beschouwd als een bureauonderzoek op gemeentelijk schaalniveau en geldt vanaf het moment van vaststelling als onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen. Het bestemmingsplangebied bevindt zich deels in een gebied met een hoge archeologische waarde en deels in een gebied met een hoge archeologische verwachting, vanwege de ligging in een historische kern. Voor dit bestemmingsplan geldt dus dat een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is voor/in die gebieden waarbinnen bodemverstoring plaatsvindt en/of mogelijk gemaakt wordt middels het bestemmingsplan. In een later stadium wordt een archeologisch (bureau)onderzoek verricht.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
	Cultuurhistorie: In het bestemmingsplan "Strijp- Gestel- en Stratum binnen de Ring en Bloemenbuurt-Zuid" ligt het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde- Cultuurhistorie - 2'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden in het gebied. Hiervoor geldt dat voor het bouwen advies ingewonnen dient te worden bij de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur en/of commissie ruimtelijke kwaliteit. Hieruit moet blijken dat met het bouwen geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerkende elementen. Met het plan wordt een verbinding tussen de Cederlaan en de Kreugelstraat hersteld. In die zin is het plan dus in lijn met de cultuurhistorische situatie. De positie van de verbinding wijkt echter iets af van het oorspronkelijke tracé. Dit omwille van een doelmatige verkaveling en stedenbouwkundige opzet.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Er is geen sprake van een beschermd natuurmonument.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Habitat of vogelrichtlijngebied.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Er is geen sprake van een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermd monument	In het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig.
Belvedere-gebied	Het plangebied betreft geen Bélvédere gebied.

2.4 Kenmerk van het potentiële effect

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Het perceel ligt momenteel braak. Op de locatie worden maximaal 242 woningen gerealiseerd. De effecten van de aanleg zijn beperkt tot de locatie zelf. De effecten zijn daarmee zeer beperkt.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is geen sprake van een grensoverschrijdend effect.
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 de bouw van woningen. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

3. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

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

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats 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 het bestemmingsplan 'Drukkerijkwartier, Cederlaan 2' te Eindhoven geen milieueffectrapportage wordt vereist.

