
Memo

onderwerp Spelregelkader van het MER
bestemd voor GRC10 B.V.
opgesteld door Daniël Dezaire
gecontroleerd door Jeroen Hendriks

datum 20 juni 2025
referentie 241109_AdB_MEM_0001_v1.0
projectnummer 241109

Inleiding

Voor de begeleiding van de gebiedstransformatie van De Hoef-West is een ontwikkelkader opgesteld waarin spelregels en leidende principes zijn vastgelegd. Het MER is vervolgens gebruikt om aanvullende spelregels en randvoorwaarden te bepalen voor het meewegen van het omgevingsbelang bij plannen en projecten in De Hoef-West, inclusief de delen van het gebied die niet in het ontwikkelkader zijn verwerkt.

Het spelregelkader bevat verschillende 'typen' randvoorwaarden en spelregels. Randvoorwaarden zijn vereisten om met de transformatie de gewenste kwaliteit te bereiken (bijvoorbeeld het treffen van geluidreducerende maatregelen). Het is de taak van de gemeente om deze randvoorwaarden te borgen, door zelf maatregelen te treffen of afspraken hierover te maken met andere partijen. Ook zijn een aantal nadere keuzes en uitwerkingen door de gemeente uitgesteld tot deze voor de planvorming belangrijk worden. Het maken van deze keuzes is dan als randvoorwaarde opgenomen.

Spelregels zijn condities waar elk initiatief in het gebied aan moet voldoen. Spelregels kunnen onderzoeksverplichtingen voor nieuwe ontwikkelingen zijn, waarbij de resultaten moeten uitwijzen of deze bijdragen aan het halen van de ambities, dan wel dat aanvullende maatregelen of in het uiterste geval wijzigingen in de ontwikkelingen nodig zijn om de ambities te behalen. Deze kunnen locatiegebonden zijn, zoals de onderzoeksplachten voor trillingen en niet gesprongen explosieven. De spelregels kunnen ook generiek van toepassing zijn, bijvoorbeeld voor alle te realiseren woningen.

Het spelregelkader betreft nadrukkelijk geen juridisch-planologisch kader, zoals de planregels van een bestemmingsplan; het kader vormt een leidraad voor ruimtelijke plannen en andere instrumenten waarmee de gemeente Amersfoort de transformatie van De Hoef-West zal sturen en bijsturen. Bij de verdere planuitwerking zal maatwerk nodig zijn.

In de navolgende paragrafen zijn de spelregels en randvoorwaarden uitgewerkt onder de volgende kopjes:

- Algemene randvoorwaarden
- Gezondheidsbescherming en veiligheid
- Ecologie
- Duurzaamheid
- Ruimtelijke kwaliteit
- Ondergrond
- Realisatiefase

In voorliggende memo wordt het plan voor de ontwikkeling aan de Plotterweg 38 beoordeeld aan de spelregels en randvoorwaarden. Daarbij wordt het geactualiseerde spelregelkader gebruikt naar aanleiding van de Aanvulling 2023 van het MER Hoefkwartier (17 februari 2023).



Algemene randvoorwaarden

Wanneer zich nieuwe dilemma's voor doen, of voortschrijdend inzicht vraagt om heroverweging van keuzes, dan wordt dit in een aanvulling op het MER uitgewerkt. Het geheel van initieel milieueffectrapport, met aanvullingen en monitoringsrapportages, vormt het 'levende MER'.

Elk ruimtelijk besluit dat uitvoering geeft aan de transformatie van De Hoef-West bevat:

- Een paragraaf waarin wordt getoetst of het besluit past binnen de ambities voor De Hoef-West en waarin wordt beschreven hoe wordt voldaan aan het spelregelkader;
- Een beoordeling van de mate waarin de milieugevolgen van het besluit afwijken van de in het levende MER beschreven gevolgen.

De gemeente Amersfoort stuurt op een financieel haalbare fasering van de benodigde maatregelen in de openbare ruimte, waarbij wordt uitgegaan van de onderstaande randvoorwaarden en aanbevelingen: Randvoorwaarden voor de fasering:

- Prioriteren van integrale gebiedsmaatregelen ten behoeve van de leefomgevingskwaliteit en van ingrepen die de multimodale bereikbaarheid van De Hoef-West verbeteren;
 - Aanleg geluidscherm langs het spoor Amersfoort – Apeldoorn;
 - Ballastgeul en eerstelijnsbebouwing langs het spoor Amersfoort – Zwolle;
 - Herinrichting omgeving stationsplein als multimodaal knooppunt;
 - Inrichting Hoefseweg tussen spoorweg Amersfoort – Apeldoorn en de Computerweg als hartlijn en snelfietsroute;
 - Aanpassing P&R tot Smart mobility hub.
- Aanpassen van de interne verkeersafwikkeling via de Computerweg en Plotterweg en voorafgaand aan de transformatie van het Stationsgebied.
- Een nadere keuze wordt gemaakt ten aanzien van de oplossing voor de kruising Hoefseweg – Plotterweg voorafgaand aan de planvorming voor het via die kruising afwikkelende gedeelte van het stationsgebied.
- Aanpassen van de kruisingen met de Hoefseweg gelijktijdig met de transformatie van de via die kruising afwikkelende gedeeltes van het Stationsgebied.
- Voldoende oppervlaktewater in het plangebied borgen voordat bestaand oppervlaktewater gedempt wordt.

Aanbevelingen voor de fasering:

- Zoveel mogelijk 'van buiten naar binnen' werken - vanaf de sporen (met name het spoor Amersfoort – Zwolle) richting de Outputweg;
- Gebiedssferen zoveel mogelijk ineens realiseren;
- De Hoefseweg voor de kortere termijn inrichten als ecologische verbinding voorafgaand aan de transformatie van de ecologische verbindingzone verder naar het oosten;
- De gehele route over respectievelijk Monitorweg, Plotterweg en Modemweg tot de Plotterweg ineens aanpassen, voorafgaand aan de transformatie van de hierop afwikkelende deelgebieden.

De gemeente Amersfoort maakt uiterlijk bij het opstellen van een omgevingsplan voor de SOMT Campus keuzes over de realisatie van een extra langzaamverkeersverbinding tussen De Hoef-West en het Waterwingebied.

De maximale verkeersgeneratie vanuit het plangebied De Hoef-West/Hoefkwartier is 23.500 mvt/etmaal. Met behulp van monitoring stuurt de gemeente op het voorkomen van significante overschrijding van dit plafond.



Gezondheidsbescherming en veiligheid

Randvoorwaarden

De volgende geluidreducerende maatregelen worden gerealiseerd om een acceptabel woon- en leefklimaat te creëren:

- Maatregelen aan wegen:
 - Op de drukkere binnenplanse 50 km/uur wegen, de Rondweg Oost en de Outputweg dient een stiller wegdek in de vorm van Gelders Mengsel te worden toegepast.
 - Op de drukkere binnenplanse 30 km/uur wegen is het gewenst om een wegdek in de vorm van stille elementenverharding toe te passen.
- Maatregelen aan spoorlijnen
 - Langs het spoor Amersfoort – Apeldoorn dient een geluidscherm geplaatst te worden. Eventueel kan er in plaats van een geluidscherm ook een diffractor op een laag scherm worden toegepast, dit alleen indien het alternatief een gelijkwaardig geluidreducerend effect oplevert.
 - Tevens kan er, indien gewenst, gedacht worden aan raildempers op beide sporen Amersfoort – Zwolle en Amersfoort – Apeldoorn.

Spelregels

- In de eerstelijnsbebouwing gelden aanvullende spelregels.
 - De eerstelijnsbebouwing van nieuwe ontwikkelingen langs het spoor moet zo worden gepositioneerd dat een optimale afschermende werking wordt gerealiseerd zonder dat dit leidt tot stedenbouwkundig ongewenste situaties.
 - In de eerstelijnsbebouwing langs het spoor Amersfoort-Zwolle gelden spelregels voor gevelmaterialisatie waardoor minder reflectie van geluid plaatsvindt.
- Afhankelijk van de geluidbelasting op de gevel, zijn nieuwe geluidgevoelige objecten zijn mogelijk, mits:
 - Uit akoestisch onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde; of
 - Uit akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting vanwege individuele geluidbronnen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en ten hoogste de maximaal te ontheffen waarde is en op basis van het akoestisch onderzoek hogere waarden worden aangevraagd en wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van geluidluwe geveldelen.

De in figuur 5.22 van het MER opgenomen kaart bepaalt de wijze waarop rekening gehouden moet worden met trillinghinder bij de bouw van woningen en kantoren.

In het brandaandachtsgebied van de spoorlijn Amersfoort – Zwolle wordt het risico op een plasbrand tot een verwaarloosbaar niveau teruggedrongen door toepassing van een gelijkwaardige oplossing in de vorm van een ballastgeul en een keerwand. Hiermee komen brandvoorschriften in het aandachtsgebied te vervallen.

De vestiging van nieuwe bedrijven is toegestaan, mits deze mengbaar zijn met woningen. In de praktijk betekent dit dat nieuwe bedrijven uit milieucategorie 1,2 en 3.1 zijn toegestaan, waarbij bedrijven uit milieucategorie 3.1 zijn toegestaan mits:

- De betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, stof en geur niet hoger scoren dan milieucategorie 2;
- De activiteiten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden;
- De activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden.
- Met de Omgevingswet wordt het mogelijk om menging van wonen en werken vorm te geven op basis van activiteiten, in plaats van milieucategorieën. Dit vraagt om een goede vertaling van het bovenstaande in het omgevingsplan.



Toetsing spelregels gezondheidsbescherming en veiligheid

Het plangebied betreft geen eerstelijns bebouwing langs het spoor. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij nieuwe geluidgevoelige objecten veelal aan de voorkeursgrenswaarde (standaardwaarde) wordt voldaan. Daar waar sprake is van een overschrijding is echter geen sprake van een overschrijding van de grenswaarde. Op geen van de gevels van het gebouw is sprake van overschrijding van de standaardwaarde als gevolg van het geluid van meer dan één geluidbronsoort. Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat voldaan kan worden aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit het onderzoek naar trillingen dat is uitgevoerd ten behoeve van het MER blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied waar weinig trillingen zijn te verwachten. Het plangebied ligt grotendeels in de donkergroene zone waarin woningen en kantoren zonder nader onderzoek mogelijk zijn. Het noordelijk deel van het plangebied ligt in de lichtgroene zone waarin grotere woningen en kantoren zonder nader onderzoek mogelijk zijn. Binnen deze zone zijn geen woningen en kantoren voorzien, hier is namelijk de parkeergarage aanwezig welke behouden blijft. Geconcludeerd wordt dat trillinghinder in het plangebied niet te verwachten is.

Het plangebied ligt niet binnen het brandaandachtsgebied van de spoorlijn Amersfoort – Zwolle.

Binnen het plangebied zijn behoudens een commerciële ruimte en kantoren geen nieuwe bedrijven beoogd.

Ecologie

Randvoorwaarden

Realiseren van een ecologische verbinding tussen het Waterwingebied en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle (voorbij deze spoorlijn is een verbinding ook gewenst, maar dit ligt buiten de scope voor De Hoef-West). Bij de ontwikkeling van Hoefkwartier wordt op gemeentegrond rekening gehouden met vijf gidssoorten waarvoor functioneel leefgebied wordt gerealiseerd, gebaseerd op de vijf v's (voedsel, voortplantingsmogelijkheden, veiligheid, variatie en verbindingen), om zodoende minimaal de basiskwaliteit natuur te behalen.

Spelregels

- Bij grootschalige verbouwing en sloop kan een beroep gedaan worden op een generieke ontheffing van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebouwbewonende soorten, mits daarvoor de noodzakelijke maatregelen op basis van het gemeentelijk soortenmanagementplan worden toegepast.
- Indien nesten van broedvogels aanwezig zijn mogen deze tijdens de broedperiode (en in gebruik) niet verwijderd of verstoord worden. Mocht het niet mogelijk zijn om buiten het broedseizoen om te werken dan dient het plangebied (waar de werkzaamheden plaatsvinden) vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels.
- Voorafgaand aan de realisatie van ontwikkelingen dient onderzocht te worden of er essentiële vliegroutes en foerageergebieden voor vleermuizen aanwezig zijn. Indien dit het geval is, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.
- Alle ontwikkelingen dragen bij aan het ondersteunen van de ecologische kwaliteit van De Hoef-West, door een bijdrage aan het vergroten van de biodiversiteit en van de robuustheid van aanwezige populaties.
- Bij ontwikkelingen in of aangrenzend aan de gewenste ecologische verbindingszone tussen het Waterwingebied en Park Schothorst wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van deze verbinding.
- Over de inrichting, realisatie en het beheer van groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit vindt afstemming plaats met de stadsecoloog van de gemeente Amersfoort.
- Toetsing van de ecologische ambities vindt plaats aan de hand van het aantal gidssoorten waarvoor functioneel leefgebied wordt gerealiseerd, gebaseerd op de vijf v's (voedsel, voortplantingsmogelijkheden, veiligheid, variatie en verbindingen). Op kavel- en gebouwniveau wordt naar vijf gidssoorten gestreefd, waarbij drie gidssoorten het minimumniveau is.



Toetsing spelregels ecologie

Uit onderzoek naar beschermde soorten blijkt dat de bebouwing potentieel geschikt is als zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van diverse vleermuissoorten. Hier wordt nader onderzoek naar uitgevoerd. Overige soorten zijn niet te verwachten. Het plan draagt verder bij aan het ondersteunen van de ecologische kwaliteit van De Hoef-West.

Duurzaamheid

Randvoorwaarden

- In het kader van het algemeen belang kan de gemeente bij ontwikkelingen de verplichting opleggen aan te sluiten op een bepaald energiesysteem.
- De eisen en randvoorwaarden vanuit het leidend principe 'Duurzaam en gezond' uit het Ontwikkeldkader worden overgenomen.

Spelregels

- Alle ontwikkelingen worden niet aangesloten op aardgas en moeten voldoen aan de geldende gemeentelijke eisen voor energieneutraliteit en circulariteit, zoals BENG en MPG.
- Initiatiefnemers zijn vrij in de keuze voor een duurzaam energiesysteem zolang:
 - dit de mogelijkheden in de omgeving niet beperkt;
 - geen significante impact heeft op het woon- en leefklimaat;
 - niet leidt tot aantasting van het bodem- en grondwatersysteem.
- Energieconcepten met gesloten en open WKO -systemen van de nieuw te ontwikkelen gebieden moeten worden getoetst aan het Masterplan Bodemenergie De Hoef West.
- Gebouwen die moeten wijken voor nieuwbouw worden gesloopt conform de Leidraad Circulair Slopen.

Toetsing spelregels duurzaamheid

Het woongebouw zal volledig elektrisch worden uitgevoerd. De warmte- en koude levering zal plaatsvinden doormiddel een stadsverwarming systeem. Met een aansluiting op het warmtenet is een cv-ketel overbodig. Hierdoor kan de CO₂-uitstoot volgens Warmtebedrijf Amersfoort met 90% dalen ten opzichte van een ketel op aardgas. Het streven is om BENG 2 met 20% te reduceren t.o.v. de eis. De daken van het woongebouw zal worden voorzien van PV-panelen om duurzaam energie op te wekken.

Ruimtelijke kwaliteit

Randvoorwaarden

De gemeente Amersfoort stelt een beeldkwaliteitsplan op waarin de in het Ontwikkeldkader beschreven principes worden uitgewerkt. Bij dit beeldkwaliteitsplan wordt ook de architectonische waarde van gebouwen in het plangebied betrokken.

Spelregels

Alle ontwikkelingen in De Hoef-West (met uitzondering van het SOMT terrein) dienen te voldoen aan het Ontwikkeldkader, de aanvullende kaders d.d. juli 2022, het Inrichtingsplan Openbare Ruimte, het Groencompensatiebeleid en het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het Amersfoortse parkeerbeleid, waarbij de parkeerbehoefte kan worden gereduceerd indien gebruik wordt gemaakt van deelmobiliteit.

Bij het ontwerpen van nieuwe ontwikkelingen wordt in de Watertoets rekenschap gegeven van de onderstaande randvoorwaarden:

- Aanleggen van een fijnmazige groenblauwe structuur in aanvulling op een netwerk van goed doorstroombare watergangen;
- Natuurvriendelijke oevers aanleggen in watergangen waar mogelijk;



- Versterken verbindingen met het Waterwingebied en Park Schothorst;
- Inrichting openbare ruimte: zoveel mogelijk groen en als verblijfplek;
- Overgangen tussen privé en publiek terrein worden groen en blauw ingericht;
- Toepassen verticale geveltuinen en groene daken op bebouwing waar mogelijk;
- Aanleg waterpasseerbare bestrating of grasbetontegels waar mogelijk;
- Bij het herinrichten van de ruimte zullen wateroverlastlocaties zo veel mogelijk worden ingericht zodat het water met natuurlijk afschot voldoende af kan stromen. Belangrijk hierbij is het voorkomen van wateroverlast bij de Geintunnel.
- Breng vitale infrastructuur zoals servers hoog aan en niet in de kelders;
- Toepassen van lichte, en waar mogelijk groene, gevels
- Toename van verharding en het dempen van oppervlaktewater is enkel mogelijk indien de benodigde watercompensatie elders reeds is gerealiseerd.
- Voor elk ontwikkelveld geldt dat aan de Richtlijn klimaatbestendige bouw van de gemeente Amersfoort moet worden voldaan. De waterberging moet publiek beheerd kunnen worden. In eerste instantie zijn initiatiefnemers hiervoor verantwoordelijk. Indien noodzakelijk kan een beroep worden gedaan op de publieke ruimte om (een deel van) de waterberging te realiseren.

Bij elke ontwikkeling worden zones en locaties aangewezen als aangename plekken, waar extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijk verblijfsgebied. Per locatie wordt bekeken hoe hieraan optimaal invulling kan worden gegeven. Er kunnen verschillende typen aangename plekken worden ingericht, zoals stille plekken, plekken met kunst in de openbare ruimte en verkoelende plekken, of combinaties daarvan. Bij het ontwerpen van deze plekken kan gebruik worden gemaakt van groenstructuren, water, afschermende maatregelen en soundscaping. Daarnaast wordt locatie-afhankelijk gestuurd op het voorkomen van hinder door ongewenst gedrag en installaties zoals ventilatieroosters en airco's.

Met betrekking tot hoogbouw gelden de volgende spelregels:

- Indien een ontwikkeling negen of meer lagen bevat moet er een hoogbouweffectrapportage worden opgesteld.
- Voor elk gebouw hoger dan 30 meter dient er per definitie een windonderzoek gedaan te worden. Voor gebouwen tussen de 15 en 30 meter dient een specialist te oordelen of een windhinderonderzoek noodzakelijk is.
- Een gebouw moet voldoen aan de onderzoeksnorm gesteld door TNO met betrekking tot bezonning.

Toetsing spelregels ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling voldoet aan het Ontwikkelkader, de aanvullende kaders d.d. juli 2022, het Inrichtingsplan Openbare Ruimte, het Groencompensatiebeleid en het beeldkwaliteitsplan. Bij de totstandkoming van onderhavig plan is de beoordeling van het Q-team meegenomen als sturingsmiddel om richting te geven aan de (beeld)kwaliteit van het plan. Het plan draagt bij om van Hoefkwartier een duurzame wijk met veel groen en veel ruimte voor voetgangers en fietsers te maken. In de ruimtelijke onderbouwing is verder getoetst aan het Groencompensatiebeleid en het beeldkwaliteitsplan.

Voor voorliggende ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld. Hierin is de parkeerbehoefte en de beschikbare parkeercapaciteit inzichtelijk gemaakt. In het project wordt ingezet op deelmobiliteit conform de kaders die gelden voor de herontwikkeling van De Hoef West. Ook is extra ruimte voorzien voor fietsen om zo het autogebruik ook zo veel mogelijk te ontmoedigen. Op die manier wordt binnen de kaders voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

Ten aanzien van de watertoets is rekening gehouden met de benoemde randvoorwaarden. Waar mogelijk zijn verticale geveltuinen en groene daken op de bebouwing voorzien. Er is geen sprake van toename van verharding.



Er wordt geen oppervlaktewater gedempt. Binnen het plangebied is, behoudens groene daken, weinig ruimte om aanvullende waterberging te realiseren.

Hoogbouw

Gelet op de beoogde massa van 10 bouwlagen is conform het spelregelkader een Hoogbouw Effect rapportage (HER) opgesteld en zijn onderzoeken uitgevoerd naar de effecten van de hoogbouw op de omgeving voor wat betreft bezonning en windhinder.

Op basis van de uitgevoerde studies blijkt dat dat beoogde hoogbouw geen nadelige invloed heeft op de directe omgeving, aansluit op de Amersfoortse ambities, de principes uit het ontwikkelkader De Hoef-West en de voorwaarden uit de Hoogbouwvisie van Amersfoort.

Ondergrond

Spelregels

In gebieden waar sprake is van een archeologische verwachtingswaarde:

- Een archeologisch onderzoek is verplicht bij nieuwe ontwikkelingen. Voor gebieden met de verwachtingswaarde Laag tot Middelhoog dient dit gedaan te worden voor bodemingrepen van meer dan 500 m² op een diepte van -30 cm onder maaiveldhoogte. Voor gebieden met de verwachtingswaarde Hoog geldt dit voor een minimale oppervlakte van 100 m² op een diepte van -30 cm onder maaiveldhoogte.

In gebieden met een hoge verdenking van de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven:

- Werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd wanneer de projectlocatie op NGE is onderzocht en vrijgegeven door een gecertificeerd opsporingsbedrijf.

In het gehele plangebied:

- Bij iedere nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de bodemopbouw en bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling;
- In geval van graafwerkzaamheden dient door middel van een actueel verkennend bodemonderzoek te worden nagegaan of lokale bodemverontreinigingen aanwezig zijn;
- Indien uit onderzoek blijkt, dat sprake is van aanwezige gevallen van ernstige verontreiniging, dan moet een procedure doorlopen worden bij werkzaamheden die tot het roeren van grond en/of verplaatsing van grondwater leiden.

Toetsing spelregels ondergrond

Het beoogde plan voorziet slechts in beperkte mate in graafwerkzaamheden. Een deel van het volume wordt in immers op bestaande bebouwing gerealiseerd. Ook de aanpassing van de parkeergarage leidt niet tot graafwerkzaamheden. Voor de bouw van de woontoren zijn wel bodemingrepen nodig, het oppervlak hiervan is echter veel kleiner dan 500 m². Er is dus geen archeologisch rapport nodig. Verstoring van archeologische waarden is niet te verwachten. Indien tijdens de uitvoering toch iets wordt aangetroffen dan geldt er een zorgplicht en meldingsplicht.

Uit de risicokaart niet gesprongen explosieven van gemeente Amersfoort blijkt dat de locatie niet verdacht is voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten.

Uit de beschikbare informatie over de bodemkwaliteit ter plekke van de onderzoekslocatie is geen aanleiding gebleken dat sterke bodemverontreiniging aanwezig is. Aangezien er geen aanleiding is gebleken dat sterke bodemverontreiniging aanwezig is wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting toelaatbaar is voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw.



Realisatiefase

Spelregels

Voorafgaand aan ieder bouwplan wordt een BLVC-plan opgesteld, waarin maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom Bereikbaarheid (o.a. over bouwverkeer), Leefbaarheid (o.a. over stofhinder, geluid, trillingen, lichthinder en visuele hinder), Veiligheid en Communicatie tijdens de hele bouw worden vastgelegd. Aandachtspunt voor het onderdeel Leefbaarheid is het voorkomen van lichthinder op vleermuizen.

In de realisatiefase wordt gebruik gemaakt van schoon materieel, minimaal werktuigen stage 4 (2014) en vrachtwagens Euro VI (2013). Hiervan kan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat dit niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op gevoelige habitats in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Toetsing spelregels realisatiefase

Voor de ontwikkeling zal een BLVC-plan opgesteld worden waarin de genoemde aspecten behandeld zullen worden.

Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd waarin ook de aanlegfase is betrokken. Hieruit volgt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn dus geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Bijdrage aan de ambities van De Hoef- West

Als basis en afwegingskader voor de ontwikkeling van de Hoef-West zijn vijf ambities geformuleerd:

1. De Hoef-West is een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken, leren en voorzieningen
2. De Hoef-West is optimaal bereikbaar
3. De Hoef-West heeft een aantrekkelijk verblijfsgebied met veel ruimtelijke kwaliteit
4. De Hoef-West is CO₂-neutraal, circulair en klimaatadaptief
5. De Hoef-West heeft een gezond woon- en leefklimaat.

Met de toetsing aan het spelregelkader worden de ondergrenzen bewaakt en wordt geborgd dat hieraan een bijdrage wordt geleverd.

1. Voorliggend project voorziet in een woonprogramma, ter aanvulling op een al bestaande commerciële functie. Daarmee draagt het bij aan het beoogde gemengde karakter van de stadswijk.
2. Voorliggend project zet in op deelmobiliteit en voorziet in extra ruimte voor fietsen om zo het autogebruik zo veel mogelijk te ontmoedigen. Op die manier wordt gestreefd om de Hoef-West zo bereikbaar mogelijk te houden.
3. Met de ontwikkeling zal het huidige verhard oppervlak met het beoogde groen ingerichte binnenterrein afnemen. Daar waar mogelijk worden bestaande bomen behouden en ingepast. Zo krijgt groen ook op het gebouw een plek door de toevoeging van groene daken.
4. De inrichting van het gebouw wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief en CO₂-neutraal uitgevoerd: Zo wordt het woongebouw volledig elektrisch uitgevoerd. Tevens vindt de warmte- en koude levering plaats door middel van stadsverwarming. Met een aansluiting op het warmtenet is een cv-ketel overbodig. Hierdoor kan de CO₂-uitstoot volgens Warmtebedrijf Amersfoort met 90% dalen ten opzichte van een cv-ketel. Met de maatregelen wordt bijgedragen aan het behalen van de BENG-eisen. Er zullen aanvullende maatregelen worden genomen waarbij het streven is om BENG 2 met 20% te reduceren t.o.v. de eis.
5. Uit de uitgevoerde (milieu)onderzoeken volgt dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden.



Milieueffecten

Vanuit de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling niet voorziet in significant negatieve milieueffecten en ruimtelijk inpasbaar, uitvoerbaar en haalbaar is, zoals in dit document ook nader is toegelicht. Verder sluit het beoogde programma qua aard en omvang aan bij het beoogde profiel van De Hoef-West. Om die reden passen de eventuele milieueffecten van deze ontwikkeling binnen de kaders en uitgangspunten van het MER voor de gehele Hoef-West.