



Toetsing plannen en projecten aan MER De Hoef-West

Kop van de Hoef

projectnummer 0466642.100
definitief
27 augustus 2021

Toetsing plannen en projecten aan MER De Hoef-West

Kop van de Hoef

projectnummer 0466642.100

definitief
27 augustus 2021

Auteurs

J.J.E. Brécheteau, MSc
J.J. Verhoeven, MSc

Opdrachtgever

Hagedoorn Ontwikkeling B.V.
Terminalweg 20
3821 AJ Amersfoort

datum vrijgave	beschrijving revisie	gecontroleerd	vrijgave
27/8/2021	definitief	Drs. T. Artz	J.J. Verhoeven MSc

Inhoudsopgave

Blz.

1	Toetsing aan het spelregelkader	1
1.1	Aanleiding en leeswijzer	1
1.2	Toetsing spelregelkader	2
1.3	Bijdrage aan de ambities van de Hoef-West	8
1.4	Milieueffecten	10

1 Toetsing aan het spelregelkader

1.1 Aanleiding en leeswijzer

Het resultaat van het MER De Hoef-West is een spelregelkader waarmee de transformatie zal worden begeleid in aanvulling op de overige geldende (beleids)kaders, zoals het Ontwikkelkader De Hoef-West. Het spelregelkader is een belangrijk instrument bij de begeleiding van de transformatie, doordat het – samen met de voorgenomen monitoring – borgt dat de cumulatie van individuele projecten niet leidt tot grotere nadelige milieueffecten dan in het MER is beschreven.

In dit document wordt door middel van een toetsing aan het spelregelkader onderzocht of het project past binnen de kaders die uit het MER voort komen. De toetsing is uitgevoerd aan de hand van het spelregelkader van 16 juni 2021, de versie behorend bij het aangevulde MER De Hoef-West, dat door de raad is vastgesteld als toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de begeleiding van de transformatie van De Hoef-West is een Ontwikkelkader opgesteld, waarin spelregels en leidende principes zijn vastgelegd. Dit ontwikkelkader is door de gemeenteraad vastgesteld in september 2019. 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 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. Bij de uitwerking dient daarom getoetst te worden of een project voldoet aan de spelregels die zijn vastgelegd. Op deze manier worden de relevante kaders vanuit het MER bewaakt en wordt ervoor gezorgd dat ieder project bij draagt aan het behalen van de ambities voor de transformatie.

Met de doorlopen m.e.r.-procedure wordt voor de transformatie van De Hoef-West voldaan aan de m.e.r.-plicht voor alle plannen en projecten die hieraan uitvoering geven, zolang:

1. De te nemen besluiten passen bij de ambities voor De Hoef-West;
2. Deze niet leiden tot significant andere negatieve milieugevolgen dan in het MER beschreven; en
3. In de toelichting op de besluiten een toetsing plaats vindt aan het spelregelkader.

Het nogmaals doorlopen van de formele m.e.r.-(beoordelings)procedure is niet noodzakelijk zolang aan deze eisen wordt voldaan.

Het spelregelkader stelt daarom de volgende eisen:

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.

In dit document wordt eerst een toetsing aan het spelregelkader uitgevoerd, vervolgens een conclusie getrokken over de bijdrage aan de ambities voor De Hoef-West en tenslotte een beoordeling van de mate waarin de milieugevolgen afwijken van wat in het MER is beschreven.

1.2 Toetsing spelregelkader

	Spelregels	Toetsing
<p>Gezondheids- bescherming en veiligheid</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In de eerstelijnsbebouwing gelden aanvullende spelregels. <ul style="list-style-type: none"> ○ De eerstelijnsbebouwing van nieuwe ontwikkelingen langs het spoor moet zo worden gepositioneerd dat een optimale afscherpende 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. 	<p>Bij het ontwerp van de ontwikkeling is er voor gezorgd dat de eerstelijnsbebouwing een optimale afscherpende werking krijgt. Langs het spoor worden over de gehele lengte gebouwen gerealiseerd om het geluid/invloeden tegen te houden. Dit heeft zelfs geresulteerd in het ontwerpen van woningen boven de tussenstraten. Tussen de blokken zijn 3 tussenstraten gemaakt. Boven twee daarvan zijn woningen getekend zodat het geluid wordt tegengehouden t.b.v. de binnenhoven en de achterliggende woningen. Tussen de woningen en het spoor is een halfverdiepte parkeerbak gelegen. Op deze parkeerbak wordt een scherm gerealiseerd. In totaal is daarmee het scherm t.o.v. het spoor 2,5 meter hoog, terwijl vanaf de woningen gezien minder hoogteverschil bestaat. Het geluidscherm aan het spoor (t.p.v. de parkeerbak) is niet hoger gemaakt dan 2.5 meter t.o.v. het spoor om de reflectie van geluid door dit scherm te beperken. De woningen, die zorgen voor geluidwering van het geluid boven de 2,5 meter, liggen 20 meter verder weg. Bij het uitwerken van de gevels rekening gehouden met (het beperken van) geluidreflectie.. Er komen over een groot deel van de gevel aan het spoor galerijen voor, waarbij ook geluidsabsorberend materiaal wordt geplaatst in de galerij.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van de geluidbelasting op de gevel, zijn nieuwe geluidgevoelige objecten zijn mogelijk, mits: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. 	<p>Voor de ontwikkeling van Kop van de Hoef is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door CaubergHuygen. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat er niet overal kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.</p> <p>Zo is de geluidsbelasting als gevolg van spoorweglawaai aan de spoorzijde maximaal 70 dB. Deze gevel dient daarom 'doof' te worden uitgevoerd.</p> <p>Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB, de maximaal</p>

		<p>te ontheffen grenswaarde wordt echter niet overschreden. De geluidsbelasting van het wegverkeer bedraagt maximaal 57 dB. Er worden hogere waarden verleend.</p> <p>Aan de binnenzijde van de bebouwing worden geluidluwe geveldelen gerealiseerd, waardoor wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.</p>
	<p>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.</p>	<p>Voorafgaand aan de vergunningverlening en de bouw wordt een trillingonderzoek uitgevoerd. Indien van toepassing worden de noodzakelijke mitigerende maatregelen verplicht gesteld in de omgevingsvergunning.</p>
	<p>Binnen de invloedsgebieden van risicobronnen zijn kwetsbare objecten mogelijk, onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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; ○ Zeer kwetsbare objecten en functies met een verminderde zelfredzaamheid worden niet in het brandaandachtsgebied toegestaan; ○ Nieuwe kwetsbare objecten in De Hoef-West worden voorzien van individueel afsluitbare mechanische ventilatie en, binnen het explosieaandachtsgebied, van scherfvrij glas of een gelijkwaardige maatregel; ○ Bewoners worden blijvend geïnformeerd over de handelingswijze bij calamiteiten. 	<p>Een plasbrandgeul (ballastgeul) en keerwand worden gerealiseerd op eigen grond en de aanleg ervan wordt geïntegreerd in de bouw van de halfverdiepte parkeergarage. De toelichting van de werking en realisatie van de plasbrandgeul is opgenomen in bijlage 5 bij het bestemmingsplan.</p> <p>Nieuwe zeer kwetsbare objecten en functies met een verminderde zelfredzaamheid zijn geen onderdeel van de plannen.</p> <p>De laatste twee bullets dienen te worden vertaald in de te verlenen vergunning.</p>

	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> o De betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, stof en geur niet hoger scoren dan milieucategorie 2; o De activiteiten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden; o De activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden. 	<p>De bestemming van de niet-woonfuncties betreft: kantoren, dienstverlening en voorzieningen in de vorm van welzijn en zorg. Deze functies zijn goed mengbaar met woningen (en overstijgen niet de genoemde milieucategorie).</p>
Ecologie	<p>Bij grootschalige verbouwing en sloop kan een beroep gedaan worden op een generieke ontheffing van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebouwde soorten, mits daarvoor de noodzakelijke maatregelen op basis van het gemeentelijk soortenmanagementplan worden toegepast.</p>	<p>In het plangebied van Kop van de Hoef zijn geen gebouwde soorten aanwezig waarvoor een ontheffing op de Wet natuurbescherming benodigd is. Er wordt dus geen beroep gedaan op deze generieke ontheffing.</p>
	<p>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.</p>	<p>Deze spelregel wordt doorvertaald in de omgevingsvergunning.</p>
	<p>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.</p>	<p>Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Wel bevindt zich een foerageergebied en vliegroutes langs/in het plangebied. Uit uitgevoerd onderzoek naar vleermuizen in het plangebied (oktober 2020), blijkt dat dit geen essentieel foerageergebied/vliegroute betreft. Tijdens en na de realisatie kunnen vleermuizen hier gewoon foerageren en vliegen, een ontheffing is niet noodzakelijk.</p>

	<p>Alle ontwikkelingen dragen bij 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.</p> <p>Bij ontwikkelingen in of aangrenzend aan de gewenste ecologische verbindingzone tussen het Waterwingebied en Park Schothorst wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de kwaliteit van deze verbinding.</p> <p>Over de inrichting, realisatie en het beheer van groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit vindt afstemming plaats met de stadsecoloog van de gemeente Amersfoort.</p>	<p>De groene zone van de Oude Schothorsterlaan blijft intact en wordt verbeterd/versterkt. Deze groene zone vormt in de toekomst een onderdeel van de gewenste ecologische verbindingzone tussen het Waterwingebied en Park Schothorst. Door de ontwikkeling wordt verharding wegegenomen ten behoeve van onder andere de binnentuinen en het groen in de noordelijke punt van het plangebied. Daarbij wordt voor deze nieuwe groene tuinen ingezet op het verbeteren van de biodiversiteit. Over de te planten bomen/planten vindt nog afstemming met de stadsecoloog.</p>
Duurzaamheid	<p>Alle ontwikkelingen worden niet aangesloten op aardgas en moeten voldoen aan de geldende gemeentelijke eisen voor energieneutraliteit en circulariteit, zoals BENG en MPG.</p>	<p>De ontwikkeling wordt niet aangesloten op aardgas en voldoet aan de gemeentelijke eisen voor MPG (maximaal 0,9). De gemeentelijke ambitie voor BENG wordt niet gehaald, de wettelijke BENG eisen worden wel behaald. Om te kunnen voldoen aan de aangescherpte gemeentelijke BENG eisen komen andere gestelde eisen, zoals onder andere de MPG norm, in het geding. Hierdoor is het technisch niet haalbaar om aan de hogere gemeentelijke ambitie te voldoen.</p>
	<p>Initiatiefnemers zijn vrij in de keuze voor een duurzaam energiesysteem zolang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Binnen het plangebied wordt door de initiatiefnemers invulling gegeven aan de energievraag door in te zetten op collectieve warmte-koude bronnen met een bronnet; het installeren van een warmtepomp voor ruimteverwarming/koeling per woongebouw en/of woning; het installeren van PV-panelen t.b.v. de collectieve warmtepomp, circulatiepompen en algemene verlichting; en zonnecollectoren t.b.v. warmtapwater en balansventilatie met warmteterugwinning. Deze onderdelen van het energiesysteem zijn inpasbaar met betrekking tot de omgeving.</p>
Ruimtelijke kwaliteit	<p>Alle ontwikkelingen in De Hoef-West dienen te voldoen aan het Ontwikkelkader, het Inrichtingsplan Openbare Ruimte en het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan.</p>	<p>Het voorlopig ontwerp (VO) is goedgekeurd en is in lijn met de genoemde documenten.</p>
	<p>Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het Amersfoortse parkeerbeleid, waarbij de parkeerbehoefte kan worden gereduceerd indien gebruik wordt gemaakt van deelmobiliteit.</p>	<p>De ontwikkeling voldoet aan het Amersfoortse parkeerbeleid. Binnen het voornemen worden voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd binnen het plangebied. In artikel 12.1.2 van het bestemmingsplan is de</p>

		<p>verplichting om aan het Amersfoorts parkeerbeleid te voldoen opgenomen.</p>
	<p>Bij het ontwerpen van nieuwe ontwikkelingen wordt in de Watertoets rekenschap gegeven van de onderstaande randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 een waterbergingscapaciteit van 60 mm/m² moet worden gerealiseerd. 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. 	<p>Voor de ontwikkeling van Kop van de Hoef is een watertoets uitgevoerd. De watertoets is opgenomen in bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan. In de watertoets is rekenschap gegeven van de randvoorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. • het plan zorgt voor een afname van ruim 25 procent aan verhard oppervlakte. Waterberging is daarmee in dit plan geen punt van discussie. Wel liggen er volop kansen om zo veel mogelijk hemelwater op eigen terrein vast te houden. De aanleg van natuurvriendelijke oevers is daarmee niet mogelijk, gezien er geen watergangen in het plangebied aanwezig zijn. • In overleg met de gemeente Amersfoort is besloten een wadi te realiseren nabij de Oude Schothorsterlaan. • Omdat de binnenhoven grotendeels volle grond hebben kan daar afwatering plaatsvinden. • Hemelwater wordt afgevoerd richting het aanwezige oppervlaktewater nabij het plangebied.
	<p>Bij elke ontwikkeling worden zones en locaties aangewezen als aangename plekken, waar extra wordt geïnvesteerd in aantrekkelijk verblijfsgebied.</p>	<p>Bij het ontwerp is sinds het begin rekening gehouden met het realiseren van aangename plekken. Door het realiseren van een wand</p>

	<p>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, afscherpende maatregelen en soundscaping. Daarnaast wordt locatie-afhankelijk gestuurd op het voorkomen van hinder door ongewenst gedrag en installaties zoals ventilatieroosters en airco's.</p>	<p>met woningen aan de spoorzijde ontstaan er geluidsluwe binnentuinen. Door de parkeerbak in de zone bij het spoor te realiseren is het mogelijk om deze binnentuinen als aangename plekken grotendeels in de volle grond te realiseren. Er zijn drie binnentuinen met elk een eigen thema, 'Het Bos', 'De Eem' en 'De Polder'. In de binnentuinen worden verschillende plekjes te gerealiseerd waar de bewoners kunnen verblijven. Verkoeling wordt gevonden door enerzijds een waterelement en anderzijds door het planten van bomen die schaduw geven. Hoge beplanting draagt bij aan privacy. Vanwege voornoemde volle grond kan ook infiltratie van regenwater in de binnentuinen plaatsvinden.</p>
	<p>Met betrekking tot hoogbouw gelden de volgende spelregels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>De bebouwing in het plangebied krijgt een maximale bouwhoogte van 29 meter. Het ontwerp is goedgekeurd door het Q-team van de gemeente. Een windhinderonderzoek en bezonningsstudie zijn daarbij niet noodzakelijk bevonden.</p>
Ondergrond	<p>In gebieden waar sprake is van een archeologische verwachtingswaarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>In de bestemmingsplanregeling is de archeologische onderzoeksplicht overgenomen, zie artikel 9.</p>
	<p>In gebieden met een hoge verdenking van de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd wanneer de projectlocatie op NGE is onderzocht en vrijgegeven door een gecertificeerd opsporingsbedrijf. 	<p>In de bestemmingsplanregeling is deze onderzoeksplicht overgenomen, zie artikel 13.</p>

	<p>In het gehele plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>De bodem is schoon en akkoord bevonden door het bevoegde gezag om woningen te realiseren. Zie bijlage 6 bij toelichting bestemmingsplan.</p>
Realisatiefase	<p>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.</p>	<p>Deze spelregel zal bij vergunningverlening worden toegepast.</p>
	<p>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.</p>	<p>Tijdens de realisatie zal gebruik worden gemaakt van schoon materieel.</p>

1.3 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. De bijdrage aan de ambities bestaat uit:

1. De Hoef-West is een gemengde stadswijk met ruimte voor wonen, werken, leren en voorzieningen

- Met het plan Kop van de Hoef wordt een bijdrage geleverd aan de realisatie van een gemengde stadswijk. Er komen circa 580 woningen met 3500 BVO commerciële functies. De functies worden gerealiseerd in gemengde stadsblokken. De woningen bestaan uit sociale huur woningen, middensegment huurwoningen en vrije sector woningen.
2. De Hoef-West is optimaal bereikbaar
 - De Kop van de Hoef heeft een goede bereikbaarheid met het OV. Station Schothorst is gelegen op circa 5 minuten lopen.
 - De Kop van de Hoef heeft een goede voetgangersbereikbaarheid en fietsbereikbaarheid zo zijn onder andere supermarkten dichtbij en is het centrum van Amersfoort goed per fiets bereikbaar.
 3. De Hoef-West heeft een aantrekkelijk verblijfsgebied met veel ruimtelijke kwaliteit
 - De Kop van de Hoef draagt bij aan deze ambitie door drie binnenhoven te realiseren die geluidsluw zijn.
 - Elk van de binnenhoven wordt met een eigen thema ingericht en biedt ruimte voor ontspanning, privacy en recreatie.
 - De parkeergelegenheid voor het gebied Kop van de Hoef worden aan de zijde van het spoor gerealiseerd zodat de binnenhoven grotendeels in de volle grond worden gerealiseerd.
 - Met de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met de doorwaadbaarheid van het ontwikkelveld. Dit stimuleert de toegankelijkheid van het gebied, zowel bewoners als bezoekers van het gebied kunnen via de binnenhoven richting station Schothorst lopen.
 4. De Hoef-West is CO₂-neutraal, circulair en klimaatadaptief
 - De woningen binnen de ontwikkeling van Kop van de Hoef worden gasloos gerealiseerd.
 - De MPG norm van 0,9 voor circulariteit wordt behaald en er wordt gestreefd naar een lagere MPG in de verdere detaillering van de bouwplannen.
 - Voor alle nieuwe gebouwen in de Kop van de Hoef wordt een grondstoffenpaspoort opgesteld.
 - In het ontwerp van de Kop van de Hoef is aandacht besteed aan klimaatbestendig bouwen. Dit wordt gedaan door bij het installatieconcept rekening te houden et warme zomers, waarbij alle woningen de mogelijkheid krijgen om te koelen. Aan de zonzijde worden de gevelopeningen/ramen beperkt om hier ook opwarming te beperken. Dit wordt uiteraard gedaan met behoud van esthetische waarden van het gebouw. Daarnaast wordt de parkeerbak zo gesitueerd dat er binnenhoven met volle grond ontstaan wat bijdraagt aan de infiltratie van regenwater. Ook de afwatering van de Oude Schothorsterweg wordt in het ontwerp meegenomen en verbeterd. Tot slot wordt in het ontwerp op het maaiveld rekening gehouden met fauna met het plaatsen van onder andere insectenhôtels en vogelhuisjes.

5. De Hoef-West heeft een gezond woon- en leefklimaat.
 - Het binnenklimaat van de nieuwbouw woningen in de Kop van de Hoef is goed, tevens worden aangename plekken gecreëerd en worden er gedeeltelijke afscherming van geluid toegepast in het gebied.
 - Het merendeel van de woningen binnen Kop van de Hoef worden gerealiseerd met een buitenruimte.
 - De binnenhoven in het gebied zijn zo ontworpen dat het een aantrekkelijk verblijfsgebied is waar bewoners langdurig en prettig kunnen verblijven.

1.4 Milieueffecten

De ontwikkeling 'Kop van de Hoef' valt binnen de totale ontwikkeling De Hoef-West, waarvoor een m.e.r.-procedure is doorlopen. De ontwikkeling van Kop van de Hoef veroorzaakt mede de milieueffecten die in het MER De Hoef-West zijn beschreven en op basis waarvan keuzes voor het gebied gemaakt zijn. Zo lang een plan niet leidt tot significant andere negatieve milieugevolgen dan in het MER beschreven is voor dat plan, wordt er voldaan aan de m.e.r.-(beoordelings)plicht. In deze paragraaf wordt toegelicht dat dit voor deze ontwikkeling het geval is.

Verkeer leidt niet tot significant andere milieueffecten

De transformatie van De Hoef-West heeft een potentieel significant negatief effect door de toename van verkeer in het gebied. Dit kan resulteren in een verminderde doorstroming en een verminderde verkeersveiligheid in het gebied. Om te voorkomen dat deze effecten optreden zijn aanpassingen aan de verkeerstructuur en kruisingen in de spelregels opgenomen. Wanneer de verkeerstructuur is aangepast past het plan van Kop van de Hoef binnen het gestelde kader zoals beschreven in het MER en zullen er geen andere significant negatieve effecten optreden met betrekking tot het aspect verkeer.

De ontwikkeling van Kop van de Hoef vindt plaats voordat de verkeerstructuur binnen De Hoef-West (volledig) is aangepast. Hierdoor ontstaat een verschil tussen de onderzochte eindsituatie en de tussensituatie, waarbij Kop van de Hoef zorgt voor extra verkeer op de bestaande wegen. Dit levert echter geen verkeerskundige knelpunten op. De verkeersgeneratie van Kop van de Hoef geeft in cumulatie met andere ontwikkelingen in de toekomst wel aanleiding om de verkeerstructuur aan te passen, zoals in het MER is omschreven.

Wegverkeerslawaai

De ontwikkeling van de Hoef-West leidt tot een toename van woningen (en andere geluidgevoelige bestemmingen) in een geluidbelast gebied en tot een toename van verkeer. Echter zijn in de eindsituatie de aantallen verkeersbewegingen en het aantal gevoelige bestemmingen langs de wegen richting de Outputweg hoger dan in de in de tussensituatie. Hierdoor zijn er geen significant negatieve verschillen t.o.v. het MER met betrekking tot wegverkeerslawaai.

Luchtkwaliteit

De verkeersgeneratie van Kop van de Hoef is onderdeel van de berekende verkeersgeneratie in het MER De Hoef-West. De effecten met betrekking tot de luchtkwaliteit wijken dan ook niet af van de effecten beschreven in het MER De Hoef-West.

Geen sprake van meer blootgestelden

In het MER is geen exacte verdeling van woningen over het plangebied gehanteerd. Met name in de zone langs het spoor, waar Kop van de Hoef binnen ligt, zullen toekomstige bewoners relatief veel worden blootgesteld aan spoorweglawaai en veiligheidsrisico's. Deze locatie vraagt om extra aandacht om gezondheidseffecten en veiligheidsrisico's te minimaliseren.

Binnen de ontwikkeling Kop van de Hoef worden maximaal 600 woningen gerealiseerd. De woningen aan de spoorzijde zullen relatief zwaar belast zijn met geluid en veiligheidsrisico's. Door de toepassing van in het MER voorgestelde maatregelen (een ballastgeul, keerwand, dove gevels, geluidluwe geveldelen, aangename binnentuinen) wordt een acceptabel woon- en leefklimaat gerealiseerd. Daarnaast draagt de afscherpende werking sterk bij aan de gezondheidsbescherming en veiligheid van toekomstige bewoners in het binnengebied van De Hoef-West. Deze ontwikkeling sluit daarmee aan op de inzichten uit het MER en draagt bij aan het beperken van het absolute aantal blootgestelden.

Het ontwerp voldoet aan kwaliteitseisen

De thema's water, klimaatadaptatie, ruimtelijke kwaliteit, gezondheidsbevordering en groen (en lokale biodiversiteit) zijn voornamelijk afhankelijk van het ontwerp en de inrichting van de ontwikkeling. Het ontwerp voor Kop van de Hoef is goedgekeurd door het Q-team van de gemeente Amersfoort en door het waterschap. De bijdrage aan de genoemde thema's in de vorm van groen, aangename binnenhoven en vollegronds binnentuinen is in het bestemmingsplan onderbouwd.

Spelregels MER volstaan

Voor veel thema's volstaat de toepassing van de spelregels uit het MER om significant negatieve milieueffecten te voorkomen. Voor archeologie, landschap en cultuurhistorie, trillingen, ondergrond en hinder door bedrijven zijn significant negatieve effecten uit te sluiten, omdat de relevante spelregels zijn vertaald of overgenomen in het bestemmingsplan. Tijdens de realisatiefase kunnen (zoals ook in het MER is beschreven) effecten optreden op aanwezige soorten en beschermde natuurgebieden (ecologie). Door de toepassing van mitigerende maatregelen wordt dit voor Kop van de Hoef voorkomen. Ook hinder tijdens de bouw wordt voorkomen door de toepassing van mitigerende maatregelen, die verplicht worden gesteld in de omgevingsvergunning.

Ook voor het thema duurzaamheid volstaat toepassing van het spelregelkader. De landelijk geldende BENG norm wordt behaald voor deze ontwikkeling, echter wordt de hogere ambitie gesteld door de gemeente Amersfoort niet gehaald. Dit is onhaalbaar bevonden in combinatie met andere eisen. Hoewel hierdoor niet de gewenste bijdrage aan de energietransitie wordt geleverd, wordt een zo hoog mogelijk ambitieniveau gehaald en maakt de ontwikkeling van Kop van de Hoef de ambities voor De Hoef-West als geheel niet onhaalbaar. In het gebied wordt een combinatie van goed inpasbare energievoorzieningen ingezet om in de energievraag te voldoen. De ontwikkeling van Kop van de Hoef zorgt niet voor andere significante milieueffecten met betrekking tot duurzaamheid dan beschreven in het MER.

Conclusie

De ontwikkeling van Kop van de Hoef past binnen de uitgangspunten van de voor het MER uitgevoerde onderzoeken. Er is geen sprake van meer blootgestelden of significant meer of andere (verkeers)hinder door de ontwikkeling. Het ontwerp voldoet aan kwaliteitseisen voor de inrichting

en de noodzakelijke spelregels om negatieve milieuevoluten te voorkomen zijn toegepast of worden opgenomen in de nog te verlenen omgevingsvergunning.

De milieueffecten van de ontwikkeling van Kop van de Hoef wijken niet significant af van de milieueffecten beschreven in het MER De Hoef-West. Het aanvullen van het MER of opnieuw doorlopen van de m.e.r.-procedure voor deze ontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al bijna 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

E. just.verhoeven@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.