

Verslag 2^e inloopbijeenkomst Blok 5

Op de hoek van de Gaslaan en De Nieuwe Poort in Amersfoort wil eigenaar Multi Veste een woontoren realiseren, Blok 5. Tijdens de twee bijeenkomsten die de ontwikkelaar REDV eind 2021 organiseerde kon de omgeving aandachtspunten voor de uitwerking van het bouwplan aangeven. Tijdens de bijeenkomst op 14 december 2022 is de buurt geïnformeerd over het voorlopig ontwerp en het vervolgproces.

Opzet, genodigden en aanwezigen

De bijeenkomst vond plaats bij de Observant in Amersfoort. Ruim 400 adressen in de nabije omgeving hebben een uitnodigingsbrief ontvangen voor de inloopbijeenkomst. Daarnaast zijn college en raadsleden, inschrijvers voor de nieuwsbrief Blok 5 van de gemeente en een tiental overige, relevante stakeholders zoals ondernemers en belangengroeperingen uitgenodigd. Er waren 29 mensen uit de buurt aanwezig: van omwonenden en ondernemers tot politici en vertegenwoordigers van woningcorporaties.



Namens de organisatie waren aanwezig:

Organisatie	Rol
REDV	Ontwikkelaar
TconceptT	Architect
Mees Ruimte en Milieu	Juridisch adviseur
Gemeente Amersfoort	Projectmanager en stedenbouwkundige
Dietz Strategie & Communicatie	Adviseur omgeving

Tijdens de inloopbijeenkomst is het voorlopig ontwerp van Blok 5 gepresenteerd. Via een route liepen bezoekers langs panelen met informatie over onder meer de locatie, de stedenbouwkundige opzet, het programma, de architectuur en het proces. Daar konden zij het gesprek aangaan en/of vragen stellen aan de gemeente, de architecten, procesbegeleider en/of de ontwikkelaar. Bij elk paneel was er gelegenheid om, al dan niet anoniem, door middel van post-its eventuele wensen en/of zorgen te delen. Aan het eind van de looproute was een hoek ingericht waar deelnemers gevraagd werd naar hun reactie en om een evaluatieformulier in te vullen. Ook konden zij zich inschrijven voor het ontvangen van de nieuwsbrief van de gemeente over het project en voor dit verslag.

Het plan

Op de hoek van de Gaslaan en De Nieuwe Poort in Amersfoort ligt de nog onbebouwde kavel Blok 5. Het plan is om hier een woongebouw van 17 verdiepingen te realiseren met circa 200 woningen.

- *Gebouw*

Het gebouw bestaat uit een stapeling van volumes: de onderbouw (basement) van circa 20 meter hoog sluit qua hoogte en gevel aan op de naastgelegen gebouwen aan De Nieuwe Poort. Daarboven komt een alzijdige toren die aan De Nieuwe Poort deels circa 6 meter terugspringt. Aan de Gaslaan steekt de bovenbouw, ter hoogte van de naastgelegen bebouwing circa 3 meter over de onderbouw. Het gebouw krijgt twee entrees op de hoeken aan De Nieuwe Poort. De eerste twee bouwlagen liggen circa 2 meter terug ten opzichte van de gevelijn daarboven. Zo ontstaat er meer ruimte voor voetgangers en fietsers in het openbaar gebied. De collectieve daktuin op de 1^e verdieping is toegankelijk voor alle bewoners van het nieuwe gebouw.

- *Programma*

In het nieuwe gebouw komen circa 200 woningen in verschillende afmetingen. Bij de verdeling van het programma wordt rekening gehouden met het woonbeleid van de gemeente Amersfoort, vastgelegd in het Deltaplan Wonen. Het doel van het Deltaplan Wonen is een programma te realiseren dat bestaat uit 35% sociale huurwoningen, 20% woningen in het middensegment en 45% vrijesectorwoningen. De woningen in

de sociale categorie worden huurwoningen, maar van de vrijesectorwoningen en de woningen in het middensegment is nog niet bepaald of het huur- of koopwoningen worden.

Sfeer en beleving bijeenkomsten

Wij kijken terug op een goede bijeenkomst. De deelnemers waren belangstellend, positief en stelden volop vragen. Dit bleek zowel uit gesprekken en vragen als uit het evaluatieformulier dat een aantal van de deelnemers heeft ingevuld op hun weg naar buiten. De bezoekers waren tevreden over de opzet van de bijeenkomst en kregen een goed beeld van de huidige plannen.

Er zijn verschillende wensen en zorgen geuit. Deze gingen vaak over het parkeren van auto's en de relatie (daarvan) met de Nieuwe Poort en de omgeving van Blok 5. Ook waren er vragen over het samengaan van de geplande woningen met het naastgelegen spoor en over de inpassing van het gebouw in de omgeving. Er werd de suggestie gedaan bij het plaatsen van de fundering goed rekening te houden met de ondergrond, dit naar aanleiding van ervaringen uit het verleden bij andere projecten. Daarnaast waren er onder andere wensen over het type woningen en werd een aantal keer interesse in koop/huur van de geplande woningen aangegeven. De meest gestelde vragen met antwoorden zijn hieronder te vinden. Na dit onderdeel vindt u een beschrijving van het vervolgproces rondom dit project.

Vragen en reacties

Programma

- *Ik wil graag doorstromen naar een kleinere woning. Hoe kan ik mijn interesse voor een huur- of koopwoningen aangeven?*

Het is nog niet mogelijk om u in te schrijven voor dit project. Door u te abonneren op de nieuwsbrief wordt u te zijner tijd geïnformeerd over het in de verhuur- en/of koop gaan van de woningen.

- *Komen er huur- of koopwoningen?*

Dit is nog niet van alle woningen bekend. De woningen worden verdeeld volgens de woonvisie van de gemeente, het Deltaplan Wonen: 35% sociaal, 20% middensegment en 45% vrije sector. De woningen in de sociale categorie worden huurwoningen, maar van de vrijesectorwoningen en de woningen in het middensegment is nog niet bepaald of het huur- of koopwoningen worden.

- *Wat zijn de prijsklassen van de woningen?*

Dit is nog niet bekend, omdat nog niet bepaald is of het huur- of koopwoningen worden. De maximale huurprijs van de sociale huurwoningen wordt jaarlijks landelijk bepaald.

- *Wat houdt vrije sector huur in?*

Op basis van de vraagprijs valt een huur- of koopwoning in de sociale-, midden- of vrije sector. Vrije sector huurwoningen hebben geen maximale huurprijs, de (toekomstige) bewoners mogen elke inkomenshoogte hebben en komen vaak niet in aanmerking voor huurtoeslag. De maximale huurgrens van sociale huurwoningen is € 763,47 (prijspeil 2022).

Gebouw

- *Wat wordt het uitzicht op het nieuwe gebouw vanaf de (woontorens aan de) andere kant van het Eemplein?*

Vanaf die kant wordt het gebouw zichtbaar in zuidoostelijke richting (richting de binnenstad), maar bezonning en het zicht op de Onze-Lieve-Vrouwetoren blijven behouden.

- *Hebben de nieuwe bewoners geen last van geluid van het naastgelegen spoor?*

Het geplande gebouw heeft aan drie kanten gevels die uitkijken op het spoor. Deze drie gevels zijn zo ontworpen dat het geluidsniveau binnen in de woningen voldoet aan de nieuwbouweisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit. Voor de bewoners ontstaat zo een verantwoord woon- en leefklimaat met minimale geluidsoverlast van het spoor.

- *Zijn er plattegronden in te zien van de geplande bebouwing en omgeving?*

Ja, zie daarvoor de panelen op de website [Blok 5 Eemplein | Gemeente Amersfoort](#)
Eventuele vragen of opmerkingen kunt u mailen naar Blok5eemplein@amersfoort.nl

- *Wordt er samen opgetrokken met de (bouw van) het nieuwe Stadhuis?*

De bouwplannen voor Blok 5 en het nieuwe Stadhuis staan los van elkaar en hebben ieder een eigen planning. De gemeente kijkt bij de stedenbouwkundige uitgangspunten wel naar het gehele gebied. Zo wordt nog gewerkt aan een goede, veilige oplossing voor al het verkeer in het gebied. Denk aan de toegankelijkheid van het expeditiehof, de bevoorrading van de bedrijven aan het Eemplein maar ook aan de routes voor fietsers en voetgangers.

Ook in de bouwfase worden beide projecten op elkaar afgestemd.

Parkeren en bereikbaarheid

- *Wat voor parkeergelegenheid voor fietsers en auto's komt er bij het nieuwe gebouw, en voor wie?*

Op de begane grond komt een fietsenstalling voor circa 600 fietsen voor de bewoners. Onder het gebouw worden circa 35 parkeerplaatsen gerealiseerd voor auto's. Eventuele overige benodigde parkeerplaatsen kunnen worden gehuurd in de parkeergarage Eemplein. De parkeergarage onder Blok 5 wordt direct verbonden met de parkeergarage Eemplein.

- *Hoe wordt de ontsluiting van auto's van en naar het Eemplein geregeld?*

De bedoeling is om de Gaslaan door te trekken langs het spoor richting de Mondriaanlaan. Het expeditieverkeer van het Eemplein volgt dan ook die route. De twee expeditiestraten die nu vanaf de rotonde parallel aan De Nieuwe Poort omhooggaan naar de Gaslaan verdwijnen dan. De haalbaarheid hiervan wordt nog onderzocht.

- *Hoe wordt Blok 5 bereikbaar te voet of met de fiets?*

Fietsers en voetgangers kunnen Blok 5 bereiken via de Gaslaan of De Nieuwe Poort. Blok 5 krijgt aan De Nieuwe Poort twee entrees. De ingang voor de fietsenstalling op de begane grond komt aan de Gaslaan. De toegang tot de binnenstad verandert niet ten opzichte van de huidige situatie: de binnenstad blijft per fiets en te voet bereikbaar via de tunnel van De Nieuwe Poort of via het Eemplein.



- *Hoe wordt Blok 5 bereikbaar per auto?*

Auto's kunnen niet direct voor het gebouw rijden of parkeren, met uitzondering van calamiteitenvoertuigen zoals de brandweer en ambulance. Ook verhuishagens kunnen voor het gebouw rijden. Bewoners van Blok 5 kunnen parkeren in de garage Eemplein aan de Eemlaan, of via die garage naar de nieuwe ondergrondse garage van Blok 5 rijden, waar circa 35 parkeerplekken worden gerealiseerd voor bewoners en bezoekers van de commerciële voorzieningen.

- *Kan er geen fietsverbinding komen van de entree van het nieuwe gebouw op de hoek van de Gaslaan en De Nieuwe Poort onder het spoor door naar het Smallepad?*

Dit is al eens eerder onderzocht maar niet haalbaar door het gebrek aan ruimte op die hoek.

- *Zorgt de plaatsing van de ingang naar de inpandige fietsenstalling aan de Gaslaan er niet voor dat mensen die het Eemplein bezoeken, hun fiets daar direct voor de deur parkeren in plaats van de relatief verre fietsenstalling?*

De inpandige fietsenstalling is alleen bedoeld en toegankelijk voor bewoners van het geplande complex.

- *Hoe wordt voorkomen dat het aantal parkeerplaatsen (ca. 35) in combinatie met het aantal geplande woningen (ca. 200) leidt tot meer parkeerdruk in de buurt?*

Het project is gericht op doelgroepen die doorgaans geen of weinig auto's hebben. De nabijheid van Station Amersfoort Centraal en de centrale ligging van de stad maakt het gebruik van deelmobiliteit aantrekkelijker dan het hebben van een eigen auto. Er komt een beperkt aantal parkeerplaatsen (35) voor een deel van de nieuwe bewoners. Als er overcapaciteit is in de parkeergarage Eemplein kunnen toekomstige bewoners daar ook gebruik van maken. De toekomstige bewoners van Blok 5 hebben **Geen Recht Op een Parkeervergunning (GROP)** om op straat te parkeren.

- *Ik maak mij zorgen over de hoge parkeerdruk in de Eemgarage en vraag mij af of het parkeerbeleid (GROP) wel afdoende is om de parkeerdruk te reguleren. Zo is de grens van het parkeervergunningengebied op 2 minuten afstand fietsen van Blok 5 – zullen de mensen uit Blok 5 hun auto daar niet neer gaan zetten?*

Zie ook het antwoord op de vorige vraag. Wij richten ons, ook bij de werving van toekomstige bewoners, op een doelgroep zonder of met weinig autobezit. De grenzen van de vergunningsgebieden zijn geen onderdeel van het project Blok 5. Uitbreiding van het gebied waar parkeren met vergunningen is geregeld, kan voorkomen dat ook in andere wijken geparkeerd wordt. Daarvoor zijn ook plannen in het coalitieakkoord opgenomen.

- *Worden er nog aanvullende parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners gehuurd in de nabijgelegen parkeergarage?*

Mogelijk, wordt gebruik gemaakt van overcapaciteit van de parkeergarage Eemplein om een deel van de parkeerders uit het nieuwe complex te faciliteren.

- *Blijft de Gaslaan de bevoorradingsroute voor o.a. de Media Markt?*

Ja, die blijft hetzelfde.

- *Hoe wordt de verkeersdruk bij De Nieuwe Poort opgelost en wat is het effect van Blok 5 op deze drukte?*

Omdat wij ons richten op een doelgroep zonder of met weinig autobezit, en er ook weinig ruimte is voor parkeren, zal de verkeer aantrekkende werking van Blok 5 beperkt zijn. Bij de vergunningsaanvraag moet met berekeningen inzichtelijk worden gemaakt hoeveel extra verkeer er exact wordt veroorzaakt, en aangetoond worden dat dit niet leidt tot problemen bij De Nieuwe Poort. Het autoverkeer kan alleen via de Eemlaan naar de parkeergarage, er komt geen autotoegang aan de Gaslaan. Voor het expeditieverkeer (vracht) is het de bedoeling om de Gaslaan door te trekken langs het spoor, richting de Mondriaanlaan. Het expeditieverkeer van het Eemplein volgt dan ook die route. De twee expeditiestraten die nu vanaf de rotonde parallel aan De Nieuwe Poort omhooggaan naar de Gaslaan, zullen dan verdwijnen. De haalbaarheid hiervan wordt nog onderzocht.



- *Hoe wordt de ontsluiting voor fietsers rondom het nieuwe Stadhuis bij het Trapezium geregeld?*

Dit zal verlopen via de Mondriaanlaan en mogelijk een nieuwe aansluiting op De Nieuwe Poort. Dit is onderdeel van het project Huis van de Stad (stadhuis).

Overig

- *Past het plan binnen het huidige bestemmingsplan?*

Nee, op twee onderdelen is een afwijking van het bestemmingsplan nodig:

1. Het huidige bestemmingsplan maakt alleen kantoren mogelijk, dat moet 'wonen' worden;
2. Voordat dit project gerealiseerd kan worden, is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Momenteel maakt het huidige bestemmingsplan alleen kantoren mogelijk. Daarnaast komt het nieuwe gebouw voor een gedeelte buiten het bouwvlak uit het bestemmingsplan. Dit is conform de visie van de gemeente voor Blok 5 en het Trapezium (het braakliggend terrein tussen De Nieuwe Poort, het Eemplein, de Piet Mondriaanlaan en het spoor). Hiervoor moet ook afgeweken worden van het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan is een bouwhoogte van 48m + een afwijking van 10% toegestaan, dus maximaal 52,8m. Het kan zijn dat de initiatiefnemer een kleine afwijking van deze maximale bouwhoogte aanvraagt voor een goede afronding van het gebouw en het wegwerken van de installaties, zoals de lift.

- *Wat voor tijdelijke overlast kunnen wij verwachten tijdens de bouw? Hoe wordt met het bouwverkeer voor dit project omgegaan?*

Naar verwachting start de bouw eind 2023. Tijdens de bouw kan de omgeving geluidhinder ervaren. De bouw wordt afgestemd met de bouwwerkzaamheden bij de Trapeziumlocatie (het grote braakliggende terrein aan de overzijde van De Nieuwe Poort). Hoe het bouwverkeer precies zal rijden en welke bouwsystematiek (bijv. heiwerkzaamheden) gebruikt wordt is nog niet bepaald. Dat zijn onderwerpen voor een volgende informatiebijeenkomst, zodra de aannemer bekend is.

- *Hoe wordt de gemeenteraad betrokken bij de besluitvorming rondom dit project?*

Bij het indienen van de omgevingsvergunning wordt de gemeenteraad geïnformeerd dat deze vergunning is aangevraagd. Omdat er gebruik wordt gemaakt van de uitgebreide Wabo-procedure zal de gemeenteraad

gevraagd worden om een zogenaamde 'verklaring van geen bedenkingen'. Dit gebeurt voordat het ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd.

- *Wat gebeurt er op het grote braakliggende terrein aan de overkant van Eemplein (Trapezium)?*

Hier wordt het nieuwe Stadhuis gerealiseerd. De bouwplannen voor Blok 5 en het nieuwe Stadhuis staan los van elkaar en hebben ieder een eigen planning. De gemeente kijkt bij de stedenbouwkundige uitgangspunten wel naar het gehele gebied.

Vervolgproces

Momenteel bevindt het bouwplan zich in de fase van voorlopig ontwerp. In het voorjaar van 2023 wordt dit ontwerp tot een definitief ontwerp gebracht. Om het bouwplan te kunnen realiseren dient een planologische procedure doorlopen te worden. Hiervoor dienen de initiatiefnemers een aanvraag voor omgevingsvergunning in bij de gemeente. Het ontwerpbesluit op deze aanvraag wordt door de gemeente ter inzage gelegd en belangstellenden en belanghebbenden kunnen daar formeel op reageren. Als alles volgens planning gaat verwachten de initiatiefnemers dat de bouw in het laatste kwartaal van 2023 kan starten. De oplevering wordt dan in het voorjaar 2025 verwacht.