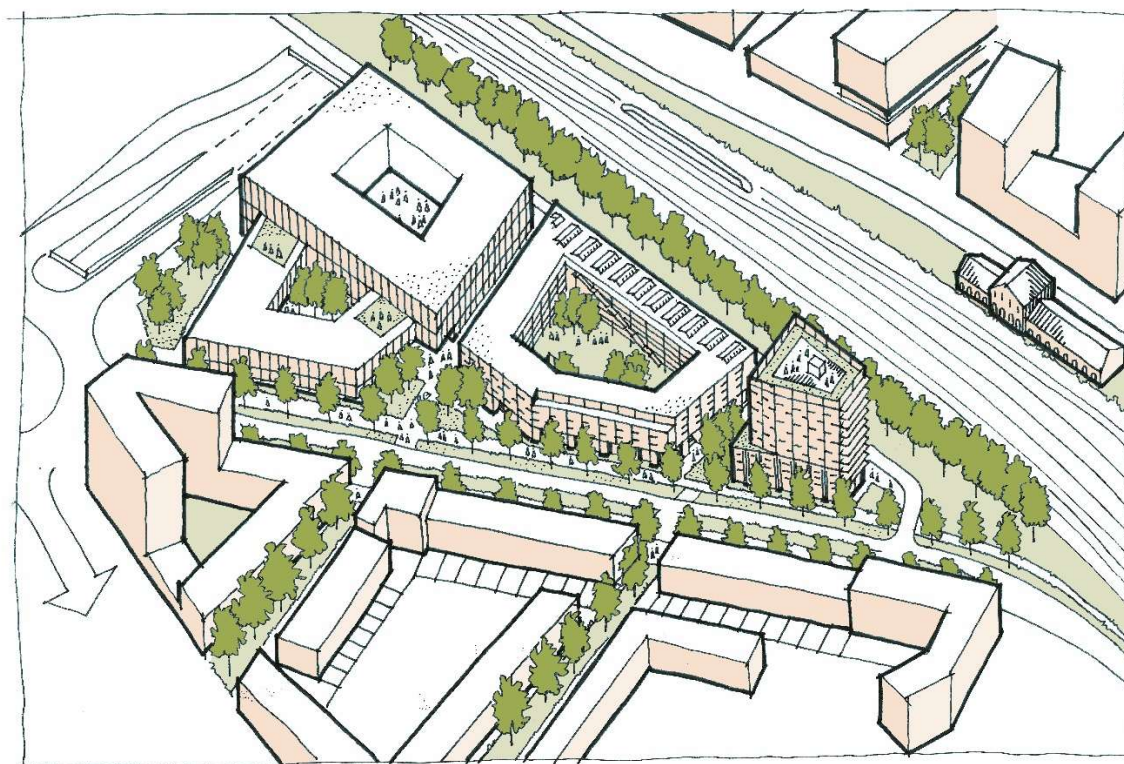


# Kaderstellende notitie

## Trapezium woningbouwlocatie

1 oktober 2025



## Inhoudsopgave

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Initiatief</b>                                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                           | 3         |
| 1.2      | Doel kaderstellende notitie en vervolg               | 3         |
| 1.3      | Plangebied                                           | 3         |
| 1.4      | Ontwikkelvisie                                       | 4         |
| <b>2</b> | <b>Participatie</b>                                  | <b>4</b>  |
| 2.1      | Doelen van participatie                              | 4         |
| 2.2      | Spelregels voor participatie                         | 4         |
| 2.3      | Participatie in de verkennende fase                  | 6         |
| 2.4      | Participatie concept kaders                          | 6         |
| 2.5      | Vervolgbijeenkomst concept kaders                    | 7         |
| <b>3</b> | <b>Inhoudelijke kaders</b>                           | <b>7</b>  |
| 3.1      | Programmatische kaders                               | 8         |
| 3.2      | Ruimtelijke kaders                                   | 9         |
| 3.3      | Milieu                                               | 12        |
| 3.4      | Duurzaamheid                                         | 14        |
| 3.5      | Klimaatadaptatie                                     | 15        |
| 3.6      | Flora en fauna                                       | 15        |
| 3.7      | Verkeer en parkeren                                  | 16        |
| 3.8      | Financiële kaders                                    | 16        |
| 3.9      | Juridisch-planologische kaders                       | 17        |
| <b>4</b> | <b>Vervolg</b>                                       | <b>17</b> |
| 4.1      | Participatie                                         | 17        |
| 4.2      | Onderzoeksvragen in de uitwerkingsfase               | 17        |
| 4.3      | Stap 2: uitwerken kaders tot uitwerkingsvoorstel     | 17        |
| 4.4      | Stap 3: uitwerken ontwerp en planologische procedure | 18        |
| 4.5      | Planning                                             | 18        |
| <b>5</b> | <b>Bijlagen</b>                                      | <b>19</b> |
|          | Bijlage 9: Overzicht belangrijk beleid               | 19        |

# 1 Initiatief

## 1.1 Aanleiding

De Trapeziumlocatie was bestemd voor kantoorbebouwing en woonbebouwing langs de Piet Mondriaanlaan, maar ligt al jaren braak. Op de noordelijke helft van de Trapeziumlocatie is gestart met de bouw van het nieuwe Huis voor de Stad. Afspraken met de eigenaren van de locatie maken nu woningbouwontwikkeling mogelijk op de zuidelijke helft, de Trapezium woningbouwlocatie. De grondeigenaar Heilijgers treedt gezamenlijk op met NEOO projectontwikkeling als initiatiefnemer voor de woningbouwontwikkeling. Het nieuwe plan past niet in het bestaande omgevingsplan. Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden aangepast; de gemeente werkt dit uit in samenspraak met de initiatiefnemer. In Amersfoort wordt daarbij gebruik gemaakt van de procedure uit de [Participatiegids voor ruimtelijke ontwikkelingen](#).

## 1.2 Doel kaderstellende notitie en vervolg

De eerste stap uit de participatiegids is het verkennen van de haalbaarheid van de nieuwe plannen, zowel voor de initiatiefnemer, de omgeving als de gemeente. Het resultaat is deze kaderstellende notitie.

De initiatiefnemer heeft samen met het gemeentelijk projectteam een verkenning uitgevoerd van de bouw mogelijkheden, de omgevingsfactoren en beoogde doelgroepen. Deze verkenning is met de omwonenden en overige belanghebbenden besproken tijdens een informatiebijeenkomst. Ook zijn er gesprekken gevoerd met omliggende grondeigenaren. Dit heeft geleid tot de kaders in dit document waarbinnen de ontwikkeling volgens de gemeente kan plaatsvinden. Ook staat in de notitie beschreven hoe de participatie in de volgende stappen wordt vormgegeven. De kaderstellende notitie wordt, na participatie met de omgeving, ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling kan de initiatiefnemer een concreet ontwerp maken van de gebouwen en de openbare ruimte daaromheen in de vorm van een uitwerkingsvoorstel (stap 2 participatiegids). Daarna volgt nog de planologische procedure.

## 1.3 Plangebied

De woningbouwlocatie vormt samen met de kavel van het Huis voor de Stad het zogenaamde Trapezium, een van de deelgebieden binnen de gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor (LES). De locatie is centraal gelegen, naast het in aanbouw zijnde bouwen Huis voor de Stad, nabij het Eemplein, de binnenstad, het Piet Mondriaanplein, Amersfoort Centraal en het Soesterkwartier.



Afbeelding 1 - Locatie Trapezium Woningbouw

### 1.4 Ontwikkelvisie

Amersfoort groeit. Daarom ontwikkelt de gemeente vijf gebieden met een rijk industrieel verleden aan de westkant van de binnenstad tot een duurzaam en divers nieuw stadsdeel: Langs Eem en Spoor. Daar komen circa 5.000 nieuwe woningen, maar ook kantoren en voorzieningen. Langs Eem en Spoor is de plek waar iedereen welkom is om te wonen en werken, spelen en sporten, ontspannen en ontmoeten. Op de pleinen, in het groen of langs het water van de Eem. Met het bestaande Soesterkwartier als historisch hart en station Amersfoort Centraal altijd dichtbij.

Trapezium is een van deze vijf gebieden. De ambities zijn hoog om hier een aantrekkelijk stuk Amersfoort te realiseren met een gemêleerd woonmilieu, maatschappelijke functie(s), een relatief hoge dichtheid en een uitnodigende openbare ruimte met volop groen en ruimte om elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Er wordt ingezet op hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, passend bij de ligging naast het Huis voor de Stad, de binnenstad, het Eemplein en het Soesterkwartier.

De locatie biedt ruimte om 230 tot 280 woningen te realiseren, waarvan 35% in het sociale segment, 20% in het middeldure segment en 45% in de vrije sector. Daarnaast wordt er ingezet op de vestiging van een huisartspraktijk en apotheek, de haalbaarheid hiervan wordt ruimtelijk en financieel onderzocht. Parkeren van fietsen en auto's gebeurt uit het zicht in inpandig gelegen parkeervoorzieningen.



Afbeelding 2 – Stedenbouwkundig schetsontwerp Trapezium locatie

## 2 Participatie

### 2.1 Doelen van participatie

De gemeente Amersfoort hecht grote waarde aan een zorgvuldige en transparante manier van samenwerken aan gebiedsontwikkeling en woningbouwprojecten. Participatie draagt bij aan de kwaliteit van het plan en maakt het mogelijk belangen zorgvuldig af te wegen. Door in gesprek te gaan met belanghebbenden, kunnen zorgen, wensen en ideeën vroegtijdig worden opgehaald en – waar mogelijk – worden verwerkt in het plan. Voor dit project is het participatieniveau vastgesteld op raadplegen. Dat betekent dat belanghebbenden kunnen reageren op de plannen van de initiatiefnemer en dat deze reacties – mits uitvoerbaar en passend binnen de kaders – worden meegenomen in de verdere uitwerking.

### 2.2 Spelregels voor participatie

De participatie van het project vindt plaats binnen de volgende kaders:

#### *Doelgroepen*

De participatie richt zich op potentiële bewoners, geïnteresseerde omwonenden, omliggende bedrijven, inwoners van Amersfoort en relevante belangenorganisaties.

### *Rolverdeling*

- De gemeente is verantwoordelijk voor de organisatie, communicatie en verslaglegging van de participatie tijdens de verkenning en de uitwerking van het plan, en trekt hierin samen op met de initiatiefnemer.
- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de organisatie, communicatie en verslaglegging van de participatie voor de omgevingsvergunning en tijdens de uitvoering.
- De gemeente adviseert, denkt mee, en is verantwoordelijk voor de bestuurlijke besluitvorming.
- De belanghebbenden reageren op de uitwerking van het plan.

### *Communicatie*

- De gemeente en initiatiefnemer trekken gezamenlijk op in de externe communicatie over het project.
- De gemeente verzorgt de communicatie met de webpagina: [www.amersfoort.nl/woningbouwtrapezium](http://www.amersfoort.nl/woningbouwtrapezium) en een nieuwsbrief, en neemt de communicatie over het gebied Langs Eem en Spoor als geheel op zich, met oog voor samenhang met andere ontwikkelingen.
- Voor het project is een gemeentelijk e-mailadres aangemaakt: [woningbouwtrapezium@amersfoort.nl](mailto:woningbouwtrapezium@amersfoort.nl).
- De communicatie vindt plaats in begrijpelijke taal via toegankelijke kanalen, zoals een website, brieven en bijeenkomsten in de wijk.
- Waar nodig wordt communicatie met andere initiatiefnemers in de omgeving gezamenlijk opgepakt.

### *Vorm van participatie:*

- De nadruk ligt op direct contact met belanghebbenden, zoals bijeenkomsten, gesprekken of (digitale) inloopsessies.
- Minimaal drie participatiemomenten worden georganiseerd waarin het (concept)plan wordt toegelicht en belanghebbenden hun mening kunnen geven.
- Deze bijeenkomsten vinden plaats in de wijk, buiten schoolvakanties, en we nodigen belanghebbenden minstens twee weken van tevoren uit.
- De bijeenkomsten vinden plaats voordat beslissingen worden genomen, zodat er nog echt invloed mogelijk is. De initiatiefnemer en de gemeente zijn zo transparant mogelijk over hun belangen en moedigen anderen aan hetzelfde te doen. Zo werken we aan wederzijds begrip en vertrouwen.
- De gemeente en initiatiefnemer zorgen in elk gesprek voor duidelijkheid: we leggen uit waar het over gaat, wat het doel is en hoe we de inbreng verwerken. we schetsen het hele proces, inclusief de komende stappen, besluiten, verantwoordelijkheden en de rol van de deelnemers. Ook maken we duidelijk waar de deelnemers met vragen, reacties of klachten terecht kunnen.

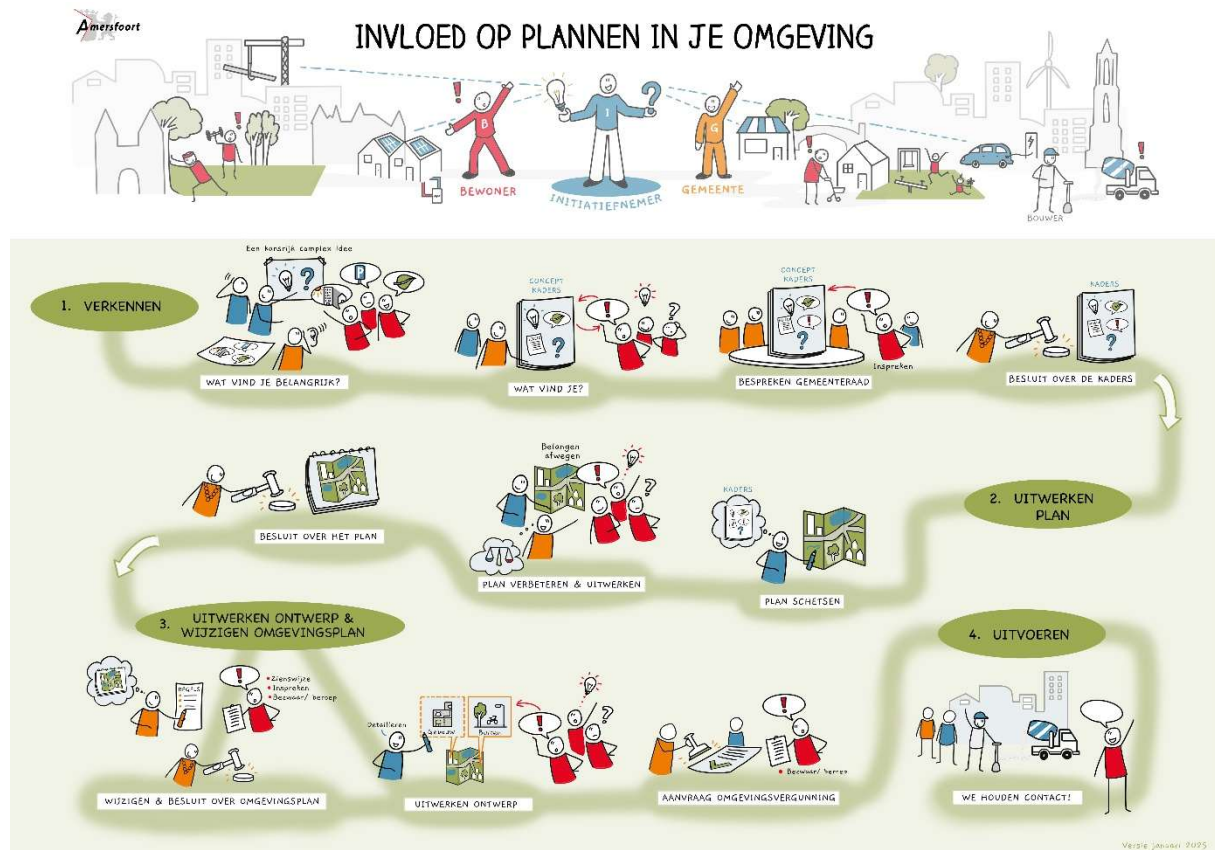
### *Verwerking van reacties*

- De gemeente en initiatiefnemer wegen de ontvangen reacties en bepalen welke suggesties in het plan kunnen worden verwerkt.
- Een aangepaste versie van het plan wordt vervolgens opnieuw gedeeld met belanghebbenden.

### *Terugkoppeling en verslaglegging*

- De gemeente en initiatiefnemer leggen in een verslag vast hoe met de reacties is omgegaan: welke suggesties zijn overgenomen en welke niet, met bijbehorende motivatie.
- Van alle participatiemomenten worden verslagen gemaakt, zodat het proces transparant en navolgbaar is.
- De verslagen worden toegevoegd aan de kaders en het uitwerkingsvoorstel welke ter besluitvorming aan het college en/of de raad worden voorgelegd.

Deze spelregels vormen het kader voor de participatie in de verdere fasen van het project. De gemeente ziet erop toe dat de initiatiefnemer deze uitgangspunten toepast en borgt de kwaliteit van het participatieproces in haar rol als toetsend en besluitvormend orgaan.



Afbeelding 3 – Overzicht processtappen

### 2.3 Participatie in de verkennende fase

Op 5 juli 2023 is een informatiebijeenkomst georganiseerd tijdens het Langs Eem en Spoor-café. Belanghebbenden konden daar voor het eerst kennismaken met het project en het projectteam. Een maquette van het projectgebied en de omgeving gaf samen met enkele informatieborden een beeld van de mogelijkheden voor het ontwikkelen van de Trapezium woningbouwlocatie. Met blokken op schaal van verschillende bouwvolumes konden belanghebbenden in de maquette zelf 'spelen' met de inrichting van de kavel: vrijstaand of geschakeld, gestapeld of niet. Deze oefening geeft het projectteam een belangrijk inzicht in de verwachtingen en behoeften van de omgeving. Meest gehoorde reacties tijdens het puzzelen met de maquette zijn:

1. De wens om binnen Trapezium niet hoger te bouwen dan de hoogte van de nabijgelegen woontoren Fourty5high (c.a. 45 meter).
2. Belanghebbenden geven aan tussen de bebouwing graag een (groen) doorzicht te houden richting zowel het historische stadhart als richting het stationsgebied. Het moet niet een (te) massief bouwblok worden, ook met het oog op hittestress. Liever een combinatie van twee of meer losstaande volumes die, waar mogelijk, ook variëren in hoogte.
3. De vraag hoe wordt omgegaan met de verkeersdruk op de omgeving als Trapezium straks wordt bewoond. Voor het volledige overzicht van de reacties, zie de reactienota Starten voor de Start, bijlage 4.

### 2.4 Participatie concept kaders

De participatie over de concept kaders is gestart met een inloopbijeenkomst voor omwonenden op 28 mei 2025. Twee weken voorafgaand aan de bijeenkomst zijn de kaders via de website ter beschikking gesteld. De inloopbijeenkomst was georganiseerd voorafgaand aan een bijeenkomst over de Nieuwe Poort, daardoor omwonenden direct door konden lopen. De bijeenkomst is goed bezocht. Omdat er niet gewerkt is met

aanmelden vooraf of een presentielijst is er geen inzicht in het exacte aantal aanwezigen. Na de inloop hadden mensen 2 weken de tijd om te reageren op de kaders.

Er zijn 48 reacties binnengekomen, zowel via e-mail als via formulieren ingevuld tijdens de inloopbijeenkomst. Een aanzienlijk deel van de reacties waren identiek, wat duidt op het afstemmen en doorsturen ervan, bijvoorbeeld in appgroepen. Het grootste deel van de vragen en opmerkingen gaat over de hoogte van de hoogbouw, parkeren en bouwoverlast. De gemeente heeft een overzicht gemaakt van alle reacties en daar per onderdeel op gereageerd, zie bijlage 5: Reactienota participatie concept kaders.

Naar aanleiding van de inloopbijeenkomst voor bewoners en de reacties zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Het tijdelijke geluidscherm van zeecontainers roept weerstand op bij diverse omwonenden. Er wordt toegezegd om het permanente geluidscherm zo spoedig mogelijk uit te voeren, zodat het tijdelijke scherm weg kan. Hiervoor dienen nog wel onderzoek, ontwerp, vergunning en aanbesteding uitgevoerd te worden, waardoor de inschatting is dat een gerealiseerd nieuw scherm zeker nog een jaar gaat duren.
- Vanwege het grote aantal vragen en opmerkingen over de hoogbouw, is besloten om een vervolgbijeenkomst over de concept kaders in te plannen. Hierdoor loopt de projectplanning vertraging op. Tijdens dit extra participatiemoment focussen we met name op de effecten van de hoogbouw. Daarbij laten we ook de hoogbouw effectrapportage (HER) eerder dan gebruikelijk (normaal voor het uitwerkingsvoorstel) al voor deze bijeenkomst opstellen, zodat we zo goed mogelijk in beeld krijgen wat de effecten zijn van de hoogbouw, en welke effecten niet zijn te verwachten. De rapportage delen we met aanwezigen van de vervolgbijeenkomst.

## **2.5 Vervolgbijeenkomst concept kaders**

De vervolgbijeenkomst over de concept kaders is gehouden op 10 september 2025. Er waren 41 personen aanwezig. Voor het verslag van de vervolgbijeenkomst zie bijlage 6. Naar aanleiding van de vervolgbijeenkomst over de concept kaders zijn de volgende aanpassingen aan de concept kaders en het stedenbouwkundig plan doorgevoerd:

- De maximale bouwhoogte van de hoogbouw is verlaagd van 17 lagen naar 13 lagen.
- Er wordt nog gedetailleerder dan in de hoogbouweffectrapportage (van uur tot uur, vanaf 6 uur 's ochtends voor vastgestelde data) in beeld gebracht wat de effecten van zon en schaduwwerking zijn voor de hoogbouw, in vergelijking met de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan, en dit te delen met de aanwezigen en toe te voegen aan de kaders (zie bijlage 8).
- De inrichting van de openbare ruimte gaat wild parkeren zo veel mogelijk tegen.
- Er wordt onderzocht of er gedeeltelijk een doorzichtig geluidscherm geplaatst kan worden, om zo een doorzicht te maken naar het monumentale oude station aan de overzijde van het spoor.
- Er wordt toegezegd dat er niet geheid zal worden, maar gewerkt wordt met een trillings-arme funderingsmethode.

Daarnaast zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Onder wonen is 2x de bijzin verwijderd "waarvan maximaal 60% van de woningen 2 kamers heeft en minimaal 40% van de woningen 3 kamers".
- Enkele dubbelingen in paragrafen 4.2 en 4.3 zijn verwijderd.
- De planning is aangepast.

# **3 Inhoudelijke kaders**

In dit hoofdstuk staan de kaders voor de verdere uitwerking van het plan. Het is een mix van concrete kaders over de functie en omvang van de bebouwing en meer abstracte kaders in de vorm van doelen of richting. Algemeen uitgangspunt is dat de ontwikkeling moet voldoen aan de randvoorwaarden, richtlijnen en aandachtspunten vanuit bestaand beleid. Dit beleid wordt in dit hoofdstuk niet opnieuw benoemd. Daar waar nodig wordt het bestaand beleid extra benadrukt. Als er wordt afgeweken van bestaand beleid wordt dat in dit

hoofdstuk benoemd. Sommige kaders leiden tot aanvullende onderzoeksvragen die in de fase naar uitwerkingsvoorstel moeten worden beantwoord. Deze zijn weergegeven in paragraaf 4.2.

### 3.1 Programmatische kaders

#### *Wonen*

Het wonen beleid is erop gericht dat alle mensen nu en in de toekomst voldoende kans hebben om in Amersfoort betaalbaar en passend te kunnen wonen. Hiervoor is diversiteit van woningkenmerken en woonmilieus van belang. De ambitie is om jaarlijks 1.000 woningen per jaar toe te voegen en daarbij gelden regels voor het bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een laag en midden inkomen. Trapezium is onderdeel van Langs Eem & Spoor waar een hoogstedelijk woon-, werk- en leefmilieu ontstaat. Het is daarmee aantrekkelijk voor mensen met een stedelijke leefstijl. De centrale locatie en het voorziene woonprogramma met veel betaalbare en relatief kleine appartementen is aantrekkelijk voor jonge woningzoekenden (alleenstaanden of stellen zonder kinderen). De locatie is ook kansrijk om voor ouderen te bouwen: het is centraal gelegen, voorzieningen zijn dichtbij en het NS station is op loopafstand. In Trapezium worden ongeveer 250 woningen gebouwd waarvan minimaal 35% sociale huur en 20% middensegment conform de definities en voorwaarden van het Deltaplan Wonen. Er is een mix van huur (ongeveer 60-70%) en koop (ongeveer 30-40%). In het betaalbare segment is er een mix van 2- en 3-kamerwoningen zodat er verschillende typen huishoudens passend kunnen wonen. De sociale huurwoningen zijn minimaal 40 m2 GO en de meeste woningen zijn 40-65 m2 GO. De middensegment woningen zijn minimaal 50 m2 GO en de meeste woningen zijn 50-65 m2 GO. De overige woningen (vrije sector huur en koop) zijn minimaal 50 m2 GO met een mix van kleine(re) 2- en 3-kamerwoningen en grote(re) woningen met 3 of meer kamers. Enkele koop- en middensegment woningen mogen net iets kleiner zijn dan 50 m2 GO als dit vanuit het ontwerp logisch/verklaarbaar is, mits de afwijking maximaal 10% is. Enkele koopwoningen zijn groter dan 100 m2 GO.

Het plan richt zich voornamelijk op jongeren, maar ook ouderen. Om ook voor ouderen goede woonkwaliteit te realiseren, gelden als uitgangspunten:

- Zo veel mogelijk woningen zijn nultreden (intern en extern toegankelijk zonder trappen), met uitzondering van maisonnettes.
- Publieke ruimtes zijn ook gericht op ontmoeten.
- In de sociale huur komt een geclusterd woonconcept voor ouderen als daar met de woningcorporatie overeenstemming over kan worden bereikt. Definitie geclusterd woonconcept voor ouderen: Uitgangspunt is een nultredenwoning (intern en extern toegankelijk zonder trap). Daarnaast zijn deze woonvormen ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er is een inpanidige ontmoetingsruimte aanwezig of in de directe nabijheid (200m) van het woongebouw. Woonvorm minimaal 50% bewoond door 55+'ers. Minimaal 12 woningen, bij voorkeur dementievriendelijk.
- De realisatie van een gezondheidscentrum (bijvoorbeeld een apotheek en/of huisarts) in het plan draagt ook bij aan de aantrekkelijkheid voor ouderen.
- Er zijn maatregelen die zonder veel extra kosten genomen kunnen worden, zodat de woningen levensloopbestendiger zijn. In de verdere uitwerking worden de volgende punten aanbevolen, in overleg met afnemers zoals belegger(s) en corporatie(s):
  - Zorg bij de plattegrond voor een ruimte naast de deurgreepzijde en manoeuvreerruimte bij het opentrekken van de deur (zo min mogelijk haakse bochten).
  - Combineer altijd het toilet en de douche (of zorg er voor dat deze ruimtes later alsnog gekoppeld kunnen worden).
  - Verbind de slaapkamer met de badkamer.
  - Een drempel mag maximaal 2 cm hoog zijn (Bouwbesluit), maar wenselijk is helemaal geen drempel.
  - Zorg voor een goede toegankelijkheid naar de buitenruimten als balkon en tuin.
  - Scootmobielstalling met oplaadpunt.
  - Ook (overige) adviezen van de Woonadviescommissie (WAC) worden betrokken.

## *Werken*

Amersfoort wil graag een stad in balans zijn, waar het aanbod van banen meegroeit met de groei van het aantal inwoners. Naast de kwantitatieve omvang van de werkgelegenheid is daarbij ook van belang om passende werkgelegenheid te bieden, die aansluit op de samenstelling van de beroepsbevolking. Naast economie als doel kan economie ook als middel ingezet worden, door bijdragen in de levendigheid van de stad, het zorgen voor een goed voorzieningenniveau en bijdragen van bedrijven in oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken.

De gemeente zet vooral erop in om de werkgelegenheid binnenstedelijk te laten groeien. Dit wordt nader inhoud gegeven door maatregelen voor een intensiever gebruik van bestaande werklocaties, het koesteren en versterken van het werken in de wijk en de realisatie van gemengde woon-werkgebieden in de nabijheid van OV-knooppunten. Functies die passend zijn binnen de gemengde woon-werkgebieden zoals Langs Eem en Spoor zijn enerzijds gebiedsondersteunende functies, die ten dienste staan aan de woonfunctie, zoals maatschappelijke voorzieningen (basisonderwijs, zorg), horeca, sport & leisure. Anderzijds zijn de gemengde woon-werkgebieden door hun ligging en bereikbaarheid ook kansrijk voor voorzieningen en bedrijven met een bovenwijken- of zelfs regionaal verzorgingsgebied, zoals culturele voorzieningen, middelbaar en hoger onderwijs, grootschaliger kantoorfuncties, evenementen-locaties, culturele en maatschappelijke broedplaatsen, etc. Al deze functies dragen bij in de werkgelegenheid.

Trapezium kent door de bouw van een nieuw Huis voor de Stad (plus een kleinschalige horeca-functie) reeds een hoge werkgelegenheidsdichtheid. Gezien de ligging langs een gebiedsontsluitingsweg voor de Wagenwerkplaats en de nabijheid van de binnenstad, het Eemplein en het Station zijn er niettemin kansen voor meer werkfuncties. Echter, gezien de beperkte omvang van het (resterende deel van de) kavel en de uitdaging om tot een prettig woonklimaat te komen, ligt voor de hand om voor aanvullende werkfuncties vooral te kijken naar de plint. Een gezondheidscentrum lijkt een passende functie, mits de herkenbaarheid / zichtbaarheid, parkeertoegankelijkheid en de bereikbaarheid goed op orde zijn. Indien het vanuit de levendigheid van het gebied wenselijk is, of indien het gezondheidscentrum geen doorgang zou kunnen vinden, zouden eventueel functies kunnen worden toegevoegd die zich goed verhouden tot het maatschappelijke karakter van de plek, zoals sportfuncties en kantoorachtige ruimten ten behoeve van andere vrijgevestigde beroepen (psychologen, fysiotherapeuten, etc.). Deze ruimtes kunnen ook worden verhuurd aan kleinschalige lokale dienstverleners (administratiekantoren, uitzendbureaus, etc.). Voor sommige vormen van binnenstedelijke economie geldt dat deze alleen op specifieke plekken zijn toegestaan (zoals detailhandel), of dat er vanuit beleid anderszins beperkingen of aanvullende randvoorwaarden zijn.

## *Maatschappelijke voorzieningen*

Met de toevoeging van zo'n 5000 woningen in het gebied Langs Eem en Spoor komen er in dit deel van de stad aanzienlijk meer mensen te wonen die ook behoefte hebben aan eerstelijnszorg. Specifiek voor de huisartsenzorg in Amersfoort geldt dat deze onder druk staat. Veel huisartsen kunnen geen patiënten meer aannemen terwijl daar wel vraag naar is. En ook zijn er praktijken die aangeven naar een grotere locatie te willen verhuizen, maar geen geschikte huisvesting kunnen vinden. Voor de ontwikkellocatie Trapezium in Langs Eem en Spoor is een van de mogelijke woondoelgroepen vitale ouderen. Vanuit die optiek en de toenemende behoefte aan eerstelijnszorg in het gebied Langs Eem en Spoor is daarom het uitgangspunt om in de plint van Trapezium ruimte te reserveren voor het vestigen van een gezondheidscentrum (beoogd huisartsenzorg en apotheek). Zo zorgen we ervoor dat we de vraag naar en het aanbod van eerstelijnszorg in hetzelfde gebied organiseren. Met een gezondheidscentrum in de plint van het gebouw vangen we een deel van de extra benodigde eerstelijnszorg in het gebied op. Tot slot ligt Trapezium aan een (toekomstige) levensader door de stad. Vanuit de visie om op deze plekken voorzieningen en ontmoetingsplekken toe te willen voegen versterken we de plek als levensader door de stad.

## **3.2 Ruimtelijke kaders**

### *Stedenbouw (afbeeldingen in bijlage)*

De woningbouw op de Trapeziumlocatie is stedenbouwkundig onderdeel van een groter geheel. Namelijk de laatste kwadrant van de invulling rondom De Nieuwe Poort. Ook het Huis voor de Stad hoort hierbij. Daarom wordt de ontwikkeling in zijn geheel bekeken en zowel in hoogte als in rooilijnen op elkaar afgestemd, zie afbeelding 1, rooilijnen. De bebouwingsopzet kent hierbij een opdeling, ter voorkoming van een te lange

straatwand. De straatjes aan de overzijde van de Piet Mondriaanlaan worden daartoe (visueel) voortgezet, zie afbeelding 2, doorzichten naar de binnenstad. De vormgeving van de tussenruimtes wordt in samenhang met de bebouwingsopzet voor het Huis voor de Stad uitgewerkt. Bij de uitwerking is het profiel van de Mondriaanlaan en de begeleiding van de bebouwing aan beide zijden van de weg het uitgangspunt ter versterking van de woonstraat.

Aan de spoorzijde zal op andere wijze op de omgeving worden ingespeeld. Door het spoor heeft dit gebied een andere schaal en is er meer differentiatie wenselijk om te veel wandvorming langs het spoor te voorkomen, bijvoorbeeld door een parcellering aan te brengen. Ook (ondergeschikte) uitkragende delen zijn hierbij denkbaar. Aan deze zijde is één, nader te onderzoeken hoogteaccent als onderdeel van de compositie van het hele trapezium wenselijk, zie afbeeldingen 3, hoogteaccenten en maximale bouwlagen. De hoogte is bepaald aan de hand van de verschillende volumes in het gebied, o.a. de samenhang met Forty5high (referentie uit paragraaf 2.3), de effecten van zon, schaduwwerking, wind, uitzicht en privacy, welke in beeld zijn gebracht in de hoogbouw effectrapportage (zie bijlage 7).

Door onderzoek van verschillende scenario's is ingeschat, wat de capaciteit van de locatie is met oog op een gezond en aantrekkelijk woonmilieu in samenhang met de omgeving. Bij een eerste inschatting was dat tussen de 200 en 300 woningen. Nadere studie geeft aan dat tenminste 230-280 woningen haalbaar is in diverse typen en oppervlaktes. De collectieve buitenruimte vraagt bijzondere aandacht, deze ruimte zal de verschillende bewoners met elkaar verbinden, maar ook rust bieden op deze zwaar (geluid)belaste locatie.

Woningen op deze plek in combinatie met andere (maatschappelijke) functies zorgt voor een verbreding van het programma en levendigheid in het gebied op verschillende momenten van de week / dag. Dat betekent dat er voldoende toegangen en gebruiksfuncties in de plint worden opgenomen. Hierbij wordt gedacht aan voorzieningen, collectieve entrees, woningen, gemeenschappelijke ruimtes en/of de gemeenschappelijke fietsenstalling. Ook het maken van een hogere plint maakt dat het gebouw toegankelijk overkomt, zie afbeelding 8, alzijdig bouwblok met levendige plint. In hoogte aansluiten bij de plint aan de zijde van Huis voor de Stad is hierbij het uitgangspunt. Door het hoogteverschil in het gebied (oplopend richting het Mondriaanplein) is neemt de plintheogte af richting het westen. In de opzet, oriëntatie van de bebouwing en inrichting van het gebied houden we hier rekening mee. De bebouwing reageert aan de verschillende kanten op de belendingen en heeft een alzijdige oriëntatie, zodat het gebied aan alle kanten een prettige uitstraling heeft.

Ook de gebouwde parkeeroplossing is hier onderdeel van. Het ligt voor de hand gezien de verkeersdruk op de Piet Mondriaanlaan om aan de spoorzijde van het gebouw hiervoor een ontsluiting te maken, zie afbeelding 6, parkeren. Dit zorgt er onder andere voor dat voetgangers en fietsers langs de Mondriaanlaan niet gehinderd worden door auto's die in- of uit de parkeervoorziening komen. Het bouwen op deze locatie gekoppeld aan het aantal woningen vraagt om speciale voorzieningen voor bijvoorbeeld auto's, fietsen en andere specials zoals scootmobiel. Voor bewoners zal een goede, inpandige oplossing moeten worden gezocht die aantrekkelijk is in gebruik en goed bereikbaar is iedereen. Maar ook voor bezoekers zal op het terrein voldoende stalling moeten worden gerealiseerd, die niet aantrekkelijk is om door bewoners te worden gebruikt.

De Hoogbouwvisie is maatgevend voor de mogelijkheden- en biedt inzicht in de meerwaarde - die een eventueel hoogteaccent zal hebben voor de stad en de directe omgeving. Het realiseren van een maatschappelijke voorziening is een voorbeeld van meerwaarde voor de omgeving, maar ook het realiseren van goede (collectieve) buitenruimtes, gedeelde dakterrassen en bijzonder goede woonkwaliteit. Bijvoorbeeld door meerzijdige georiënteerde woningen en door het aantal eenzijdig georiënteerde woningen richting het spoor of het noorden tot een absoluut minimum te beperken. In geval woningen éénzijdig op het spoor georiënteerd zijn is het van belang deze kwalitatief te compenseren. De daken zullen naast (mogelijke) dakterrassen ook ingezet kunnen worden voor het opwekken van energie, als groendaken en als waterberging. Ook zal door visualisaties het effect van een hoog element op de verschillende punten vanuit de stad in ogenschouw worden genomen. Hierbij denken we aan zichtbaarheid van de bebouwing vanaf de Stadsring, Puntenburgerlaan, Grote Spui en Achter Davidshof.

Een belangrijk onderdeel is het realiseren van voldoende (rustige) goed toegankelijke buitenruimte. Een gedeelte van de bebouwing zal aan het spoor gelegen zijn. Privé balkons, terrassen en ontsluitingen van woningen zijn hier denkbaar om het gebied voldoende reuring te geven, maar ook zullen bewoners een (collectieve) buitenruimte moeten kunnen gebruiken in een geluidsluw gebied.

Het aansluiten op de buitenruimte van het omringende gebied is hierbij ook een belangrijk punt van aandacht. Dit zorgt voor meerwaarde, door bijvoorbeeld wandel- of beweeggrondjes die mogelijk worden, zie afbeelding 4, doorwaadbaarheid. Hierbij is de zone aan het spoor (de Geertje Arendsiaan) een kans voor groen en recreatie, zie afbeelding 5, groene verbindingen. De verkeersbewegingen zijn hier beperkt, enkel voor (een deel van) de logistiek van het Eemplein, Huis voor de Stad en de woningen van het Trapezium. Hierdoor kan het een aantrekkelijke wandel- en fietsverbinding worden tussen de noordzijde van het station en Eem(plein).

#### *Openbare ruimte*

De Trapezium woningbouwlocatie heeft een beperkte oppervlakte openbaar gebied. De ontwikkeling grenst aan de toekomstige Geertje Arendsiaan, het Margriet Gijsenpad en de bestaande Piet Mondriaanlaan. In het verlengde van het Jacob Nieuwegpad wordt een nieuw straatje of pad gemaakt tussen de Piet Mondriaanlaan en de Geertje Arendsiaan. Aan de Geertje Arendsiaan komt geen openbaar parkeren voor bewoners of bezoekers. Aan de Piet Mondriaanlaan worden mogelijk enkele bestaande parkeerplaatsen bestemd voor het gezondheidscentrum en deelmobiliteit. Er worden netto geen nieuwe parkeerplekken op maaiveld toegevoegd. De Geertje Arendsiaan wordt ingericht met een brede groenstrook langs het spoor, bestemd voor maatregelen voor klimaatadaptatie en realisatie van mogelijke milieumaatregelen mbt geluidsreductie en plasbrandgevaar vanaf de spoorzijde, zie afbeelding 7, afscherming geluid. Hierbij is de balans tussen geluidswering en de kwaliteit van de openbare ruimte nog een nader te onderzoeken punt, waarbij een te hoog geluidsscherm niet wenselijk is. De Geertje Arendsiaan is mogelijk ook geschikt te maken voor 'urban sports' (sport aanleidingen in de openbare ruimte) en draagt in zijn geheel bij aan een zo aangenaam mogelijk woongebied. De Geertje Arendsiaan takt aan op de Piet Mondriaanlaan en is de toegang voor (vracht)verkeer naar het Huis voor de Stad en de Gaslaan (bevoorrading voor een deel van het Eemplein). De inrichting van de openbare ruimte wordt integraal ontworpen met de openbare ruimte rondom het Huis voor de Stad. De openbare ruimte wordt ontworpen aan de hand van eisen uit de Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Naast technische ambities worden in de HIOR ambities gesteld aan de openbare ruimte. Denk hierbij aan energie, circulariteit, klimaat, bodem, biodiversiteit, fauna-inclusiviteit en groen.

#### *Groen en bomen*

Op de bouwlocatie was vooral kruidenvegetatie en enkele struiken (zaailingen) aanwezig. De aanwezige vegetatie is voor de bouwplaats-inrichting voor het Huis voor de Stad verwijderd. Desondanks zal voor het project 'Woningbouw Trapeziumlocatie' de toets op Groencompensatie uitgevoerd worden, omdat het een project van grote omvang betreft. Ruimte voor groencompensatie kan binnen de beoogde bouwblokken (binnenterreinen), op daken en aan gevels en aanpalend in het profiel van de Mondriaanlaan, de Geertje Arendsiaan en het nieuwe straatje in het verlengde van het Jacob Nieuwegpad gevonden worden.

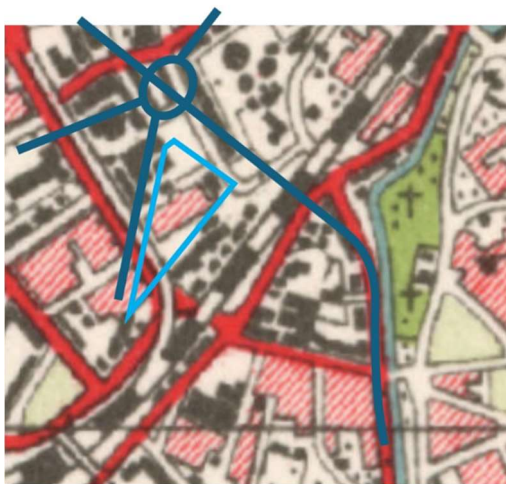
#### *Afval*

In beginsel moet afval op eigen terrein worden opgelost. De praktijk is dat dit bij hoogbouw vraagt om ingewikkelde oplossingen. Daarnaast is de (rest)afvalstroom in dat geval uniek per afvalinzamelaar wat circulaire afvalwerking moeilijker maakt. Daarom is het uitgangspunt dat het huishoudelijk afval wordt verzameld in ondergrondse verzamelcontainers van ROVA in de openbare ruimte. Per 100 woningen is benodigd: 1 ondergrondse restafval verzamelcontainer, 1 ondergrondse PMD verzamelcontainer en aanvullend nog 1 ondergrondse papier- en 1 ondergrondse glas verzamelcontainer. Voor 300 woningen betekent dat 3 restafval verzamelcontainers, 3 PMD verzamelcontainers, 1 glas verzamelcontainer en 1 papier verzamelcontainer. De exacte aantallen en locaties worden na verdere afstemming met ROVA in het uitwerkingsvoorstel vastgelegd. Voor bedrijfsafval dient een aparte voorziening getroffen te worden.

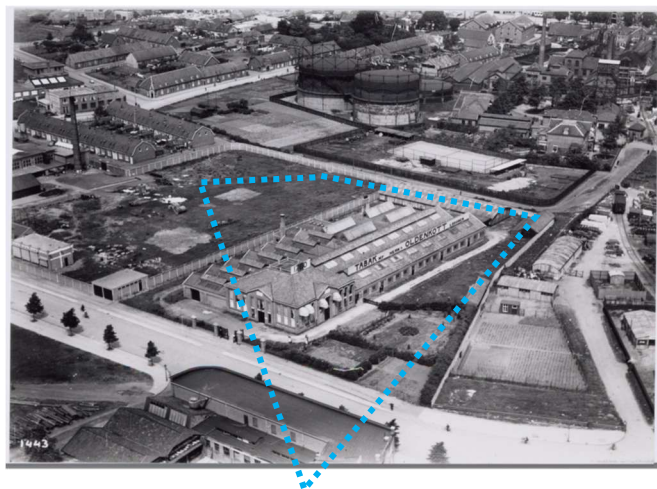
#### *Cultuurhistorie en archeologie*

De Trapeziumlocatie ligt op de overgang van de hoge Stuwwal (de Utrechtse Heuvelrug) naar het lager gelegen dekzandlandschap. De rivier de Eem ligt enkele honderden meters ten noorden van het plangebied. Deze landschappelijke ligging maakt het een aantrekkelijk gebied voor bewoning vanaf de Vroege Prehistorie tot en met de Middeleeuwen. Op de plek van het Nieuwe Stadhuis is tijdens een archeologisch booronderzoek een fragment aardewerk uit de Prehistorie gevonden. Verder bleek langs het spoor de natuurlijke bodemopbouw nog intact. Dit maakt dat er een verhoogde verwachting was archeologische resten uit de Prehistorie te vinden.

De locatie ligt net buiten de historische binnenstad van Amersfoort, waar de stad Amersfoort in de 11<sup>de</sup> eeuw is ontstaan. In de tweede helft van de 12<sup>de</sup> eeuw stonden 200 meter ten noordoosten van het plangebied (buiten de huidige binnenstad) drie boerderijen en een hooiberg. Deze boerderijen zijn rond 1300 verdwenen. In 1259 kreeg Amersfoort stadsrechten en werd een eerste omwalling gebouwd. Deze lag ter hoogte van de huidige West-, Zuid- en Weverssingel. Ruim een eeuw later kwam een tweede stadsmuur gereed. Deze is voor een deel nog te zien in het plantsoen langs de singel en de Stadsring. Dichtbij het plangebied stond de muur ter hoogte van het Burgemeester Brouwerplantsoen. Net buiten de muren waren in deze tijd vooral losse boerderijen te vinden. Langs de Eem – die in de 14<sup>de</sup> eeuw is rechtgetrokken en verbreed tot de huidige loop – lag de haven. Deze situatie is tot in de 19<sup>de</sup> eeuw nauwelijks veranderd. De Trapeziumlocatie is rond tot in de 19<sup>de</sup> eeuw in gebruik als akkerland. Dwars over het terrein lopen enkele wegen die een verbinding vormen tussen het zuidwesten van de binnenstad en de Eem. Er moest rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat binnen het plangebied archeologische resten van erven uit de Middeleeuwen aanwezig waren. Vanaf ongeveer 1860 wordt direct ten zuiden van het plangebied de spoorlijn richting Zwolle aangelegd. De spoorlijn trok veel bedrijvigheid aan en aan weerszijden van het spoor vestigden zich fabrieken en bedrijven. Vooral het gebied tussen ‘Eem en Spoor’ was een gewilde locatie. Ten noorden van de Trapeziumlocatie wordt de Gasfabriek gebouwd. De fabriek was tot 1965 in gebruik. Aan de westkant van het plangebied wordt in 1918 de fabriek Polak FrutalWorks (PFW) gebouwd. Deze fabriek produceerde geur- en smaakstoffen op natuurlijke en later chemische basis. In 1984 verhuist PFW vanwege nieuwe milieunormen en ruimtegebrek naar een nieuwe fabriek in Barneveld. De panden in Amersfoort worden gesloopt. Daar direct ten oosten van – voor een deel gelegen binnen het plangebied – komt in 1923 een dependance van de Amsterdamse tabakfabriek Oldenkott. In diezelfde tijd wordt de rest van het plangebied in gebruik genomen door een spoorlijn en kleine schuren en loodsen. Deze situatie is tot aan een grootschalige sanering en herinrichting rond 2000 niet gewijzigd. Na de sanering zijn in het gebied waar de PFW-fabriek stond woningen gebouwd. De verwachting was archeologische resten aan te treffen die met de industriële bedrijvigheid te maken heeft.



Afbeelding 4 - Projectie Trapeziumlocatie op kaart uit ca. 1952. Bron: Topotijdreis



Afbeelding 5 - Luchtfoto omstreeks 1924, het bedrijfsgebouw op de voorgrond van Polak FrutalWorks, Tabaksfabriek Oldenkott en gebouwen langs het spoor bevinden zich op de Trapezium locatie (indicatief in blauw gestippeld). Bron: archief Eemland

Vanwege de verwachting archeologische resten uit de Prehistorie tot en met de Nieuwe Tijd te vinden, was een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Tijdens dit onderzoek zijn enkel sporen van akkerbouw uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd gevonden. Dit gaf geen aanleiding voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek. Het projectgebied is daarom vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Het archeologische proces is afgerond.

### 3.3 Milieu

#### Geluid

Trapezium bevindt zich binnen het geluidaanachtsgebied van het spoor en verschillende wegen. Voor het spoorlawaaï wordt de grenswaarde overschreden. Met maatregelen moet de geluidsbelasting van de gevel

worden teruggebracht waarbij wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden. Daarnaast wordt voor wegverkeerslawaai de standaardwaarde overschreden.

*Tabel 1: standaardwaarde en limiet voor geluidsbelasting vanwege (spoor)wegen.*

| Geluidsbronsoort                | Standaardwaarde        | Limiet              |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| Gemeentewegen                   | 53 dB L <sub>den</sub> | 65 L <sub>den</sub> |
| Rijkswegen en provinciale wegen | 50 dB L <sub>den</sub> | 60 L <sub>den</sub> |
| Hoofdspoorwegen                 | 55 dB L <sub>den</sub> | 65 L <sub>den</sub> |

Bij een overschrijding van de standaardwaarde gelden de volgende voorwaarden:

- Neem de mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen tot de standaardwaarde. Wanneer dit niet mogelijk is, dan is een overschrijding van de standaardwaarde tot ten hoogste limiet (zie tabel 1) toegestaan, als:
  - de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidsbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en
  - het geluid op geluidgevoelige gevel niet hoger is dan de limiet (zie tabel 1) en
  - bij geluidsbelasting van 53 t/m 60 dB voor wegen en van 55 t/m 60 dB voor spoorwegen tenminste 1 geluidsluwe gevel en tenminste 1 slaapkamer aan de zijde van de geluidsluwe gevel aanwezig is en een geluidsluwe (gemeenschappelijke) buitenruimte.
  - Bij geluidsbelasting van 61 t/m 65 dB voor (spoor)wegen tenminste 1 geluidsluwe gevel, tenminste 1 slaapkamer aan de zijde van de geluidsluwe gevel en een geluidsluwe (gemeenschappelijke) buitenruimte. Daarbij geldt een inspanningsverplichting om de (akoestische) kwaliteit van het geluidgevoelige gebouw/leefomgeving te verbeteren met akoestische danwel niet akoestische maatregelen.
- de binnenwaarde maximaal 33 dB is uitgaande van het gezamenlijke geluid en
- het gecumuleerde geluid niet hoger is dan 70 dB.

Aan de spoorzijde is de geluidbelasting ten gevolge van het spoor hoger dan de limiet. Hier wordt een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen toegepast. Uitgangspunt is dat er geen of zo min mogelijk éénzijdig op het spoor gerichte woningen worden gerealiseerd.

Ook bevindt Trapezium zich aan de westzijde voor een klein gedeelte binnen de geluidscontour van het spoorwegemplacement (gezoneerd industrieterrein). Binnen deze geluidscontour worden geen geluidsgevoelige gebouwen gerealiseerd.

#### *Externe veiligheid*

Trapezium ligt binnen het brandaandachtsgebied en het explosieaandachtsgebied. Dit betekent dat Trapezium alleen gerealiseerd kan worden als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Maatregelen worden getroffen vanwege het scenario brand, voor zover Trapezium binnen 30 meter wordt gerealiseerd door middel van de aanleg van een plasbrandgeul in het openbaar gebied (gelijkwaardige oplossing).
- Bouwkundige maatregelen vanwege explosie worden getroffen, tenzij:
  - in het ontwerp de effecten van een explosie worden beperkt door bijvoorbeeld de plaatsing van de gebouwen ten opzichte van het spoor of het beperken van het glasoppervlak, en
  - wordt aangetoond dat de maatregelen niet effectief en kosteneffectief zijn in deze situatie.

#### *Trillingen*

Het spoorvervoer leidt tot trillingseffecten in gebouwen die nabij het spoor zijn gesitueerd. Het uitgangspunt is dat de hinder tot een aanvaardbaar niveau wordt teruggebracht. Dit betekent dat die maatregelen getroffen moeten worden die voorkomen dat trillingshinder ontstaat. Zeker met het oog op toename van spoorverkeer in de toekomst en het feit dat maatregelen in een later stadium lastig zijn, zullen al in de ontwerp- en bouwfase alle maatregelen genomen moeten worden om hinder te voorkomen.

#### *Bodem*

Bij een eventuele bemaling/onttrekking van grondwater moet rekening gehouden worden met aanwezige grondwaterverontreinigingen op en in de directe omgeving van het ontwikkelgebied.

De wet- en regelgeving voor de realisatie van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie en voor het onttrekken van grondwater wordt in acht genomen.

#### *Bedrijvigheid in plangebied en in de omgeving*

- Bij de ontwikkeling van Trapezium wordt rekening gehouden met het geluid afkomstig van de naastgelegen Huis voor de Stad.
- Bedrijvigheid in het plangebied past bij het karakter van het gebied en geeft geen geluid- of geurbelasting op de woningen in en om het plangebied.

### **3.4 Duurzaamheid**

Amersfoort werkt aan een toekomstbestendige en duurzame stad. Nieuwe ontwikkelingen zijn bij uitstek een kans om dat zo toekomstbestendig, energieneutraal en circulair mogelijk te doen. Nieuwe plannen dienen rekening te houden met de Uitgangspunten Klimaatadaptief Bouwen, om hittestress en verdroging te voorkomen en de biodiversiteit zoveel mogelijk te stimuleren.

Er moet meer circulair en milieuvriendelijker gebouwd worden. Zo zorgen we voor minder verspilling om zoveel mogelijk binnen de grenzen van de planeet te blijven. De ambities voor energie, circulariteit en gezondheid volgen het Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0. Dit convenant wordt geregeld aangescherpt. De gemeente heeft getekend voor niveau goud. Gezamenlijk wordt het niveau van duurzaamheid met de initiatiefnemers verder uitgewerkt, daarbij haalbaarheid en nieuwe ontwikkelingen zoals netcongestie in ogenschouw nemend. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit worden overlegd met een ecooloog van de gemeente.

Daarnaast geeft de gemeente handvatten op hoofdthema's als aanvulling op het genoemde convenant:

- Uitgangspunten Klimaatadaptief Bouwen Amersfoort, waarin omschreven is hoe de risico's op overlast en schades door hemelwater beperkt kunnen worden en op locatie opgelost worden. Voor de ontwikkeling gelden deze uitgangspunten wat de gemeente betreft als eis (zie ook 3.5).
- In Amersfoort geldt een Puntensysteem Groencompensatie en natuur-inclusief bouwen (zie ook 3.6).

#### **Uitgangspunten**

- a) De ontwikkelaar stelt vroeg in het proces (tijdens het uitwerkingsvoorstel of schetsontwerp) een Duurzaamheidsvisie op. Hierin wordt onderzocht op welke wijze invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten van raadsbrief RIB 2019-067 (uitvoering energieneutraliteit, energielevering en circulariteit in nieuwbouw) en het Convenant. Deze visie wordt in overleg met de duurzaamheidsexpert van de gemeente opgesteld. Afspraak is dat in deze Duurzaamheidsvisie wordt aangegeven waar het aan kan voldoen vanuit alle duurzaamheidsthema's in het dan geldende Convenant. De ontwikkelaar geeft daarin aan welke ambities op ieder thema als uitgangspunt worden nagestreefd en welke minimale prestaties de ondergrens zijn. Deze Duurzaamheidsvisie wordt onderdeel van het uitwerkingsvoorstel dat moet worden goedgekeurd door de gemeente. Als afgeweken wordt van het convenant, zal dit onderbouwd worden.
- b) De ontwikkelaar werkt in de vervolgfases de Duurzaamheidsvisie uit in een Duurzaamheidsplan met een overzicht van de maatregelen die bijdragen aan de ambities van de gemeente. Hierin worden alle thema's in het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw behandeld.

Concreet betekent dit onder andere dat:

- I. De ontwikkelaar maakt een omschrijving van het energieconcept. Op basis van de BENG-berekeningsmethode wordt inzicht gegeven in de prestatie. De netcongestie is een aandachtspunt in Amersfoort.
- II. De ontwikkelaar maakt een plan voor bewust materiaalgebruik. In ieder geval op basis van de MPG-berekening en een overzicht van het gewichtspercentage van biobased en/of eerder gebruikt materiaal, wordt inzicht gegeven in de prestatie.
- III. De ontwikkelaar levert een plan hoe met hemelwater wordt omgegaan, waaronder een berekening hoeveel waterberging zal worden gerealiseerd.

- IV. De ontwikkelaar levert een plan om invulling gegeven aan de gewenste basiskwaliteit natuur, om de biodiversiteit te stimuleren en eventueel groen te compenseren. Belangrijke gidssoorten in Amersfoort zijn: egel, huismus, wilde bijen, sleedoornpage, gewone dwergvleermuis en gierzwaluw.

### 3.5 Klimaatadaptatie

#### *Hitte*

De gevoeligheid voor hittestress van het gebied is hoog, er is geen koele plek binnen 300m voor inwoners om gebruik van te maken tijdens extreme hitte. Zorg daarom voor genoeg schaduw op binnenterrein en langs de langzaam-verkeerroutes om de gebouwen heen. Zorg voor een koele verblijfsplek, bijvoorbeeld in de binnentuin, met voldoende bomen en/of pergola's voor schaduw en verkoelend effect (evapotranspiratie). Een koele plek is minimaal 200m<sup>2</sup>. De gemiddelde gevoelstemperatuur in °C voor het tijdvak 12:00-18:00 op een hete zomerdag komt daarbij niet boven de 35°C.

#### *Droogte*

Droogte is een aandachtspunt bij de uitwerking van het binnenterrein. Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen.

#### *Overstromingsgevaar (dijkdoorbraak)*

Niet van toepassing vanwege hoge ligging.

#### *Wateroverlast*

In Amersfoort wordt de reeks hemelwater vasthouden - bergen - afvoeren/infiltreren op eigen terrein gevolgd. Zie voor het beleid m.b.t. waterberging de Uitgangspunten Klimaatadaptief Bouwen Amersfoort. Dit principe wordt hier ook toegepast: waterberging op het dak of in de kelder met geknepen lozing op het hemelwaterriool, waarbij de locatie een t=100 bui kan bergen en maximaal 20mm/u mag afvoeren op het hemelwatersysteem. Het hemelwatersysteem heeft beperkte capaciteit, hiermee zorgen we voor beperkte belasting hierop.

De locatie ligt nabij de tunnel in de Amsterdamseweg. Deze tunnel is open aan de onderzijde en wordt gedraineerd. Dit is vanuit duurzaamheidsoogpunt onwenselijk. Als deze tunnel wordt vervangen, wordt het grondwater naar verwachting niet meer gedraineerd en stijgt de grondwaterstand in het gebied. Voor deze locatie wordt daarom uitgegaan van een hogere fictieve grondwaterstand. Dit is ook gedaan bij het Huis voor de Stad.

#### *Drinkwaterbesparing*

Amersfoort ligt in een gebied waar de toekomstige druk op de drinkwaterbeschikbaarheid hoog is. Drinkwater besparende en hergebruik maatregelen worden daarom als noodzakelijk gezien.

### 3.6 Flora en fauna

Gemeente Amersfoort heeft hoge ambities als het gaat om natuur-inclusief bouwen en het verhogen van de biodiversiteit in bestaand gebied en bij nieuwbouw projecten in stedelijk gebied. Door te werken met de gidssoorten van Amersfoort (de Amersfoortse 33) worden handvaten geboden om ecologisch hoogwaardig groen en de basis kwaliteit natuur te creëren. De ambities van gemeente Amersfoort zijn te vinden in het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw en daarop aansluitend het Omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040. Hierin wordt het gebruik van de gidssoorten benoemd en daarnaast de na te streven basiskwaliteit natuur. Daarnaast biedt de gemeente handvatten door het groencompensatiebeleid met daarbij een puntensysteem voor natuur-inclusief bouwen en de groenstructuur.

#### *Uitgangspunten:*

- De ontwikkelaar neemt zo vroeg mogelijk een ecooloog in de hand die gedurende het gehele traject van ontwerp, aanbesteding en realisatie blijft aangehaakt en periodiek afstemt met de stadsecoloog;
- Ontwerp systeemgericht, niet op postzegelniveau. Sluit dus aan op bestaande groenstructuren en verbind indien mogelijk de openbare ruimte en binnentuinen met elkaar. Met name de strook langs het spoor kan

ook op stadsniveau een verbinding vormen voor verschillende diersoorten, zorg daar dus voor een hoge ecologische kwaliteit met inheemse beplanting;

- Ontwerp met behulp van gidssoorten, welke na een voorstel van de stadsecoloog in overleg worden vastgesteld. Voor het ontwerpen met behulp van gidssoorten zijn informatiebladen uitgewerkt waarin eisen per gidssoort zijn gekwantificeerd;
- Denk reeds na en stem af over benodigd beheer om de ecologische maatregelen functioneel te houden.

### **3.7 Verkeer en parkeren**

#### *Verkeer*

Het autoverkeer wordt ontsloten via de Geertje Arendslaan. De locatie van de inrit naar de garage wordt goed gekozen. Aandachtspunten zijn het voorkomen van verkeeroverlast voor de omliggende woningen en een goede / veilige aansluiting op de Piet Mondriaanlaan.

#### *Autoparkeren*

De Trapeziumlocatie ligt op een steenworp afstand van de binnenstad (met diverse voorzieningen) en centraal station Amersfoort. Daarom zetten we in op het stimuleren van schone mobiliteit en het ontmoedigen van autobezit en autogebruik. Uitgangspunt is dat het parkeren van auto's plaatsvindt in een gebouwde voorziening in- en onder het gebouw en niet op straat, behoudens enkele doelgroepen zoals gehandicapten parkeren, bezoekers van het mogelijk te realiseren gezondheidscentrum, deelmobiliteit of laden- en lossen. Er worden netto geen nieuwe parkeerplekken op maaiveld toegevoegd. Waar mogelijk zetten we in op lage parkeernormen in combinatie met kwalitatief hoogwaardige deelmobiliteit waarbij vervoer op maat wordt aangeboden. Voor de parkeeroplossing gelden de volgende kaders:

- Het parkeren gebeurt uit het zicht. De parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgelost in een gebouwde voorziening. Er is geen ruimte beschikbaar voor parkeren in het omliggende openbaar gebied. De openbare ruimte rondom Trapezium wordt - op de noodzakelijke rijbanen na - het domein van de voetgangers en fietsers.
- Er wordt gerekend met de nieuwe beleidsregels parkeernormen en de nieuwe parkeernormen.
- Er wordt ingezet op autoalternatieven. Hierbij gaat het niet om het bezit van een voertuig, maar over een (keten-)verplaatsing van deur tot deur die het beste past bij de mobiliteitsbehoefte die men op dat moment heeft. Bewoners kunnen gebruik maken van een divers aanbod van deelauto's, fietsen en openbaar vervoer. De duurzame mobiliteitsoplossingen die worden aangeboden sluiten aan bij de behoefte van de gebruikers. De ambitie is dat de omliggende wijken op termijn ook bediend kunnen worden door het mobiliteitsaanbod.
- Er worden in principe geen openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aangelegd. Aan de Piet Mondriaanlaan worden mogelijk een aantal bestaande parkeerplaatsen bestemd voor het gezondheidscentrum en deelmobiliteit.
- De inrichting van de openbare ruimte gaat wild parkeren zo veel mogelijk tegen.
- Nieuwe bewoners en bedrijven komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.
- Een deel van de parkeerbehoefte wordt mogelijk middels 'Parkeren op Afstand' (P+R) opgelost.

#### *Fietsparkeren*

Het fietsparkeren voor bewoners van de appartementen wordt in pandig conform geldende fietsparkeernormen en de Amersfoortse Bouwbrief opgelost. Het stallen van fietsen van bezoekers gebeurt nabij de entree van gebouwen en is minimaal en kleinschalig. Het mag de bewoners niet uitnodigen om hier structureel gebruik van te maken.

### **3.8 Financiële kaders**

#### *Kostenverhaal*

Het kostenverhaal is verzekerd omdat de gemeente een koopsom ontvangt van de ontwikkelaar.

#### *Grondexploitatie*

De vastgestelde grondexploitatie is het financiële kader voor deze locatie ontwikkeling. Deze kaderstellende notitie is te abstract om exact te kunnen berekenen wat de financiële effecten zijn van deze kaders. Bij het uitwerken van de kaders in een uitwerkingsvoorstel zal ook getoetst worden of deze passen binnen de vastgestelde financiële kaders. Mocht dat niet het geval blijken te zijn, dan zal separate besluitvorming over de financiële consequenties plaats moeten vinden. Uitgangspunt is dat tussentijds in het ontwerp proces, in samenspraak met de ontwikkelaar, de financiële haalbaarheid van het plan wordt getoetst, zodat ontwerpaanpassingen in een late fase voorkomen worden.

### **3.9 Juridisch-planologische kaders**

Het voorliggende plan past niet binnen de kaders van het Omgevingsplan- bestemmingsplan Puntenburg-Trapezium. Tevens is het inpassingsplan Kantoren van toepassing. Het voorliggende plan wijkt af qua toegestane functies en gebruik en past niet binnen de aangegeven bouwmogelijkheden.

Om medewerking te verlenen aan het plan wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd. Hier kan aan worden meegewerkt met een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). Deze vergunning ziet op de planologische afwijkingen en de bouwmogelijkheden. Daarna zal een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit worden aangevraagd waarbij de vergunning 1<sup>e</sup> fase het toetskader vormt.

De procedure ziet als volgt uit: Het college zal de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage leggen gedurende 6 weken. Tegelijkertijd zal de gemeenteraad gevraagd worden haar bindend advies uit te brengen. Als er zienswijzen op komen, dan zal het college een zienswijzennota opstellen. Het college betreft de zienswijzennota en het bindend advies van de raad bij de definitieve besluitvorming over de omgevingsvergunning. De raad wordt geïnformeerd via een raadsinformatiebrief over de verwerking van de zienswijzen en het bindend advies. Na de verlening van de omgevingsvergunning staat hiertegen beroep open voor belanghebbenden.

## **4 Vervolg**

In dit hoofdstuk wordt het vervolg van de participatie, de planuitwerking en het besluitvormingsproces beschreven. Ook wordt aangegeven welke planning daarbij hoort.

### **4.1 Participatie**

De participatie en besluitvorming voor dit project bestaat uit drie stappen:

1. Verkenning en opstellen kaders
2. Uitwerking kaders in uitwerkingsvoorstel
3. Planologische procedure

De kadernotitie is het resultaat van stap 1. De kaders worden, na besluitvorming door de gemeenteraad, uitgewerkt in een uitwerkingsvoorstel. De gemeente is hierbij verantwoordelijk voor het participatietraject. Na instemming door het college over het uitwerkingsvoorstel oordeelt de gemeenteraad uiteindelijk over het omgevingsplan en weegt daarbij mee of de gemeente en de initiatiefnemer de verschillende belangen voldoende hebben meegenomen in de uitwerking van de plannen. Zie ook hoofdstuk 2 participatie.

### **4.2 Onderzoeksvragen in de uitwerkingsfase**

In de volgende stap onderzoekt de initiatiefnemer in ieder geval de volgende aspecten (paragraaf 3.1):

- Uitwerking van de mogelijkheid voor een gezamenlijke entree van de parkeergarage van het stadhuis en Trapezium.

### **4.3 Stap 2: uitwerken kaders tot uitwerkingsvoorstel**

In het uitwerkingsvoorstel werkt de initiatiefnemer het plan uit binnen de genoemde kaders en geeft antwoord op de onderzoeksvragen. Verder bestaat het uitwerkingsvoorstel ten minste uit:

1. Onderzoeksvragen beantwoorden. Haalbaarheid van het initiatief onderzoeken.

2. Een stedenbouwkundig plan inclusief thematische uitwerkingen (zoals verkavelingsopzet, groen, verkeer, parkeren, etc.) en een eerste beeld van de beoogde beeldkwaliteit.
3. Een sluitende invulling van de autoparkeereis waarbij het parkeren volledig op eigen terrein is opgelost, een uitwerking van het toegangs- en toewijzingssysteem (parkeren door bewoners, bezoekers, werknemers etc.) inclusief de toepassing van deelmobiliteit middels een mobiliteitsplan, een voorstel voor het faciliteren van kortparkeren voor het gezondheidscentrum al dan niet middels dubbelgebruik stadhuis en indien van toepassing een uitwerking van parkeren op afstand.
4. Een nadere uitwerking van het beoogde woon- en werkprogramma, nadere uitwerking van de woningplattegronden, een nadere invulling van een geclusterd woonconcept voor ouderen, een nadere invulling van leefstijlen en een nadere invulling van het gezondheidscentrum.
5. Een duurzaamheidsvisie (VO fase) waarin beschreven wordt hoe de richting van het ontwerpteam aansluit bij de ambitie van de gemeente en op welke ambities het meest gefocust worden. Daarnaast welke ondergrens per thema gehaald worden, een indicatieve MPG berekening, een indicatieve BENG-berekening, een plan met de klimaatadaptieve maatregelen en gebiedsinrichting waaronder ook de berekening voor waterberging op locatie, een uitwerking van de beschaduwung van de binnenplaats door groen en schaduw van de gebouwen, om een koele plek te realiseren en een voorstel hoe drinkwater wordt bespaard in het gebouw en uitwerking verwachte besparing per huishouden.
6. Een bouwfysische rapportage (VO fase) met daarin de geluidbelasting op het plangebied van (spoor)wegen en emplacement en de benodigde maatregelen om te kunnen voldoen aan de voorwaarden, de maatregelen die genomen worden om de effecten van brand of explosie ten gevolge van een incident op het spoor te voorkomen of te verkleinen en de trillingen door het spoor op het plangebied en de benodigde maatregelen om te kunnen voldoen aan de normen voor trillingen.
7. De resultaten van een eerste toetsing van het stedenbouwkundige plan door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO), de Woonadviescommissie (WAC) en voor de inrichting van de openbare ruimte een advies van de toetscommissie van de gemeentelijke afdeling Leefomgeving.
8. Een beschrijving van de te volgen juridisch-planologische procedure.
9. Participatie over het op te stellen stedenbouwkundig plan, gebouwonwerp en andere onderdelen.

Het uitwerkingsvoorstel wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college als het binnen kaders blijft, en aan de gemeenteraad als dat niet zo is.

#### 4.4 Stap 3: uitwerken ontwerp en planologische procedure

In stap 3 wordt op basis van het uitwerkingsvoorstel het gebouw en de buitenruimte verder ontworpen en start de planologische procedure. Hier horen de volgende onderdelen bij:

1. Uitwerken gebouwonwerp, buitenruimte en openbaar gebied voor aanvraag omgevingsvergunning.
2. Opstellen ontwerp omgevingsvergunning met Goflow (door gemeente).
3. Ter visielegging ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende 6 weken, gelijktijdig wordt advies gevraagd aan gemeenteraad.
4. Indien van toepassing opstellen nota zienswijzen. Besluit over zienswijzen en verlening omgevingsvergunning (door college).

#### 4.5 Planning

| Projectfase | Wat                           | Wie                       | Besluitvorming | Wanneer                      |
|-------------|-------------------------------|---------------------------|----------------|------------------------------|
| Verkennen   | Opstellen concept kaders      | Gemeente, initiatiefnemer | -              | April 2025                   |
| Verkennen   | Participatie concept kaders   | Gemeente, initiatiefnemer | -              | Mei en september 2025        |
| Verkennen   | Vaststellen kaders            | Gemeente                  | Gemeenteraad   | November 2025                |
| Uitwerking  | Opstellen uitwerkingsvoorstel | Gemeente, initiatiefnemer | -              | 1 <sup>e</sup> Kwartaal 2025 |

|                         |                                                              |                           |         |                                               |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------|-----------------------------------------------|
| Uitwerking              | Participatie uitwerkingsvoorstel                             | Gemeente, initiatiefnemer | -       | 2 <sup>e</sup> Kwartaal 2026                  |
| Uitwerking              | Toetsing uitwerkingsvoorstel                                 | GAO, WAC toetsoverleg LO  | -       | 2 <sup>e</sup> Kwartaal 2026                  |
| Uitwerking              | Besluitvorming uitwerkingsvoorstel                           | gemeente                  | College | 3 <sup>e</sup> Kwartaal 2026                  |
| Planologische procedure | Vooroverleg indien van toepassing                            | Gemeente, initiatiefnemer | -       | 4 <sup>e</sup> Kwartaal 2026                  |
| Planologische procedure | Ontwerp omgevingsvergunning ter inzage + advies gemeenteraad | Gemeente, initiatiefnemer | College | 1 <sup>e</sup> Kwartaal 2027                  |
| Planologische procedure | Opstellen zienswijzennota                                    | Gemeente, initiatiefnemer | -       | 2 <sup>e</sup> Kwartaal 2027                  |
| Planologische procedure | Verlening omgevingsvergunning                                | Gemeente                  | College | 3 <sup>e</sup> Kwartaal 2027                  |
| Planologische procedure | Beroepstermijn                                               | Gemeente                  | -       | 3 <sup>e</sup> + 4 <sup>e</sup> Kwartaal 2027 |
| Realisatie              | Realisatie van het project                                   | Initiatiefnemer           | -       | 1 <sup>e</sup> Kwartaal 2028                  |

## 5 Bijlagen

Bijlage 1: Uitwerking kaders in afbeeldingen

Bijlage 2: Stedenbouwkundig Schetsontwerp Trapezium

Bijlage 3: Verslag Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO) beoordeling Stedenbouwkundig Schetsontwerp Trapezium

Bijlage 4: Reactienota Starten voor de Start

Bijlage 5: Reactienota Participatie concept kaders

Bijlage 6: Verslag vervolgbijeenkomst concept kaders

Bijlage 7: (concept) Hoogbouw effectrapportage (HER)

Bijlage 8: Aanvullende studie zon en schaduwwerking

Bijlage 9: Overzicht belangrijk beleid

### Bijlage 9: Overzicht belangrijk beleid

Belangrijke beleidstukken zijn hier te vinden:

| Beleid                                  | Link                                                                                                             |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woonbeleid (deltaplan)                  | <a href="#">Woningbouw – Deltaplan   Gemeente Amersfoort</a>                                                     |
| Hoogbouwvisie                           | <a href="#">Hoogbouwvisie: waar en waarom wel of niet   Gemeente Amersfoort</a>                                  |
| Convenant Toekomstbestendige Woningbouw | <a href="#">Convenant-Toekomstbestendige-Woningbouw-15-februari-2023-DT-DEF.pdf (toekomstbestendigbouwen.nl)</a> |

|                                               |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energieneutraliteit<br>(Raadsinformatiebrief) | <a href="#">RIB-nieuwbouw-energie neutraal-circulair-def.docx (notubiz.nl)</a>                                                              |
| Uitgangspunten<br>Klimaatadaptief Bouwen      | <a href="#">Uitgangspunten Klimaatadaptief Bouwen Amersfoort   Gemeente Amersfoort</a>                                                      |
| Geluidsnota Amersfoort Wet<br>geluidshinder   | <a href="#">Geluidsnota Amersfoort Wet geluidshinder (overheid.nl)</a>                                                                      |
| Afvalbeleid                                   | <a href="#">raadsvoorstel</a>                                                                                                               |
| Parkeerbeleid                                 | <a href="#">Beleidsregels Parkeernormen Amersfoort</a>                                                                                      |
| Groenvisie                                    | <a href="#">Groenvisie Amersfoort   Het Groene Huis Amersfoort</a>                                                                          |
| Omgevingsprogramma Groen-<br>Blauw 2040       | <a href="#">Omgevingsprogramma Groen-Blauw 2040</a>                                                                                         |
| Bomenleidraad                                 | <a href="#">Het Groene Huis   Bomenleidraad</a>                                                                                             |
| Groencompensatiebeleid                        | <a href="https://www.hetgroenehuisamersfoort.nl/groen-compensatiebeleid">https://www.hetgroenehuisamersfoort.nl/groen-compensatiebeleid</a> |
| Handboek inrichting<br>openbare ruimte        | <a href="#">Handboek inrichting openbare ruimte   Gemeente Amersfoort</a>                                                                   |