

Verslag vervolgbijeenkomst conceptkaders woningbouw Trapeziumlocatie

Locatie: Hotel Mercure, De Nieuwe Poort 20 te Amersfoort

Datum: 10 september 2025

Gespreksleider: Suzanne Bollen

Aanwezigen: Joep van der Veen (projectmanager), Warenka van der Heijden (communicatieadviseur), Maricke Hiddink (stedenbouwkundige), Jeroen Bulthuis (wethouder), Frans Wasmann (Heilijgers), Rogier Claassen (NEOO), Adriaan Mout (LEVS) en Kees van den Heuvel (notulist Demi-Sec)

Publiek: 41 personen

Opening

De voorzitter opent de bijeenkomst en heet iedereen welkom. Daarna volgt een voorstelronde. De aanwezigen noemen de thema's die ze willen bespreken.

Deze bijeenkomst is een vervolg op die van 28 mei. Tijdens deze vervolgbijeenkomst gaan we dieper in op het onderwerp hoogbouw en de keuzes die hierbij gemaakt worden. Hier waren de vorige keer veel vragen over. Er is in de zomer een hoogbouweffectrapportage uitgevoerd.

Vandaag worden de resultaten gedeeld van de hoogbouweffectrapportage. Daarin staat wat de gevolgen zijn voor beleving, uitzicht, lichtinval en wind in de omgeving. Omdat omwonenden eerder zorgen en vragen hadden, is dit onderzoek bewust eerder dan gebruikelijk uitgevoerd en gepresenteerd.

Presentatie wethouder Bulthuis

Wethouder Bulthuis gaat nader in op het zoeken naar een goede balans tussen woningbouw en leefbaarheid. De vorige bijeenkomst heeft veel reacties opgeleverd en hij wil in deze bijeenkomst dieper ingaan op specifieke punten. Iedereen die dat wil kan zijn of haar zorgen uiten. In de vorige bijeenkomst gingen de meeste vragen over de hoogte en de aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarom is een hoogbouweffectrapportage verricht en presenteren we die nu eerder dan gebruikelijk vanwege de geuite zorgen. De gemeente Amersfoort heeft alle belangen goed afgewogen. Het gemeentebestuur begrijpt dat niet iedereen dit prettig vindt, maar is tot de conclusie gekomen dat het huidige ontwerp het meest haalbaar is. De noodzaak van de woningbouwopgave staat niet ter discussie. De omwonenden wisten al lange tijd van dat er ooit gebouwd zou worden. Eerst was er sprake van kantorenbouw, maar nu is gekozen voor woningen. Dat komt door de grote behoefte aan woonruimte. Dit heeft geleid tot een aangepaste invulling van het plan.

Na deze bijeenkomst volgen er nog drie inspraakmomenten (inspraakmoment gemeenteraad kaders, participatie uitwerkingsvoorstel, inspraak gemeenteraad ontwerp omgevingsvergunning). Zo kunnen bewoners en belanghebbenden nog invloed uitoefenen op de uitvoering van het plan. Daarbij hoort ook een inspraakmoment in de gemeenteraad. [Inspreken tijdens een raadscommissie | Gemeente Amersfoort](#)

Vragen

- Hoeveel invloed hebben omwonenden bij de ontwikkeling van dit plan? Het gemeentebestuur wil luisteren naar de zorgen van de omwonenden. Tegelijk zegt de wethouder ook dat in dit plan na alles te hebben overwogen het beste plan is. Waar is er dan nog ruimte?

Wethouder Bulthuis antwoordt dat hij ervan is overtuigd dat het voorliggende plan het beste is. Aan de andere kant wil hij ook tegemoetkomen aan eventuele zorgen. Hij begrijpt dat de meeste zorgen van de omwonenden uitgaan naar de hoogbouw. Er is niet over één nacht ijs gegaan: in een belangenafweging is die keuze gemaakt. Er is ook een gedeelte waar geen sprake is van hoogbouw, maar waar de bebouwing juist lager wordt dan in het bestemmingsplan. En de bebouwing wand langs de Piet Mondriaanlaan wordt minder lang dan in het bestemmingsplan, met ruimte voor groen. Een andere optie was één grote massieve wand van bebouwing en daar zit ook niet iedereen op te wachten.

- Er is specifiek aandacht gevraagd voor een goede toegankelijkheid van de openbare ruimte. Op het Eemplein zijn veel trappen, en voor mensen die slecht zien zijn die erg lastig. Daarom moet er bij de nieuwbouw van het Trapezium goed worden gekeken naar mensen die moeite hebben met trappenlopen.

Mevrouw Hiddink antwoordt dat zij hier in deze fase nog niet verder op kan ingaan. De toegankelijkheid van de openbare ruimte wordt later nog onderzocht en krijgt dan zeker aandacht.

Een bewoner heeft een woning gekocht aan de Piet Mondriaanlaan. Daarbij ging hij ervan uit dat de nieuwe gebouwen niet hoger zouden worden dan 7 of 8 verdiepingen zoals stond in het bestemmingsplan. Nu blijken het er 13 of 17 te zijn. De bewoner is bang voor nadelige schaduwwerking door de hoogbouw. De voorzitter antwoordt dat er onderzoek is gedaan naar de effecten van de hoogbouw. De resultaten hiervan worden vanavond gepresenteerd. Dit onderzoek is eerder uitgevoerd dan gepland.

- Worden de presentaties van de avond op internet gezet?

De voorzitter antwoordt dat dit in principe niet gebeurt. De presentaties zullen worden gestuurd aan de aanwezigen als zij zich hebben aangemeld en hun emailadres hebben opgegeven, en aan anderen die de presentaties opvragen

Presentatie Trapezium als onderdeel van Langs Eem en Spoor

Mevrouw Hiddink licht toe wat de bouw van het Trapezium betekent voor de gebiedsontwikkeling Langs Eem en Spoor (LES). Wat het belang is van hoogbouw voor de gehele stad. Ook geeft zij een toelichting op variantenstudies die zijn gedaan. Zij legt uit hoe de diverse keuzes zijn gemaakt. Zij geeft uitleg over de keuze van de positie van de toren op de kop in combinatie met een lager gesloten bouwblok in plaats van een lagere toren en een hoger gesloten bouwblok.

In het conceptmodel is aandacht voor duurzaamheid en voor flora en fauna. Ook belangrijk is een gezonde woonomgeving. Daarom komt er een gezamenlijke binnentuin. De buitenkant van het gebouw zorgt er meteen voor dat er minder geluid van het spoorgebied doorkomt.

Het plan sluit aan bij de hoogbouwvisie van de gemeente.

Er is bewust niet gekozen voor één lange 8 lagen hoge gevel langs de Piet Mondriaanlaan, zoals staat in het bestemmingsplan uit 2010. In plaats daarvan komt er in het middendeel een gebouw van 6 lagen, met boven op een terugliggende verdieping voor extra licht en ruimte aan de Piet Mondriaanlaan. Daarnaast komt er een kleiner maar hoger, opvallend gebouw van ongeveer 13 tot 17 lagen. Dit wordt nu nog verder onderzocht. Tussen de twee gebouwen komt een groen ingericht taps toelopend pleintje. Daardoor blijft er genoeg zonlicht in de omgeving en in de binnentuin. Dit zorgt voor een prettiger en leefbare plek voor bewoners.

Presentatie impact & resultaten hoogbouweffectrapportage

De heer Mout licht de impact en de resultaten van de hoogbouweffectrapportage toe. Er zijn twee varianten onderzocht. Voor de meetgegevens is bij het torengedouw uitgegaan van een variant met 13 lagen hoog en een variant met 17 lagen hoog (230 tot 280 woningen). Beelden worden getoond van de ruimtelijke impact bekeken vanuit diverse posities. In alle gevallen moet er een samenhang zijn met het Huis voor de Stad en passen in het stedelijk silhouet van de directe omgeving. Mensen die er wonen moeten straks verbonden voelen met de stad. Naast de hoogbouwac-

centen horen daar ook groene plekken, weinig autoverkeer en ruimte voor sport bij. Door de Geertje Arendslaan als ontsluiting te gebruiken lukt het om de Piet Mondriaanlaan nog groener aan te kleden.

Wind

In alle varianten is er geen risico op windgevaar of vervelende windhinder. Bij 17 lagen hoog is de impact van windhinder iets groter dan bij 13 lagen, maar dan nog blijft het leefcomfort goed.

Schaduwwerking

De schaduwwerking is op vier tijdstippen gemeten. Er is vooral 's morgens gedurende beperkte tijd impact voor woningen aan de Piet Mondriaanlaan, maar de zon keert rond het middaguur snel terug. In de middag en avond is er vooral schaduwvorming bij het spoorgebied. Het effect op schaduwwerking is ook nog gemeten per verschillende jaargetijden. In de variant van de dertien lagen is de impact hoog en de zeventien lagen doen er nog een schepje bovenop. De Piet Mondriaanlaan zou ook 's morgens schaduw ontvangen wanneer zou zijn gekozen voor een wand van acht lagen hoog.

Uitzicht en privacy

De beelden worden getoond. Er zijn geen gevolgen ten opzichte van lagere bebouwing.

Vragen

- Tussen zes uur 's morgens en twaalf uur 's middags mis ik straks zonlichtinval in huis. De zon verschijnt pas na 12 uur 's middags, maar dan is de halve dag al bijna om.

De heer Mout omschrijft de schaduwwerking als 'redelijk en aanvaardbaar'. De schaduw van de hoogbouw valt ook niet van 6 uur 's morgens tot 12 uur 's middags op een bestaande woning, dat duurt met 2 a 3 uur aanzienlijk korter. Dat neemt niet weg dat sommige bewoners zonuren gaan missen in de ochtend. Overigens zouden omwonenden ook zonuren missen bij bebouwing van acht lagen.

- Het aantal lagen is niet 'iets' omhooggegaan, maar gaat van 7 à 8 lagen naar 13 of 17 lagen. Dat is bijna twee keer zoveel.

De heer Mout antwoordt dat dit inderdaad invloed kan hebben op het leef- en woongenot. Op basis van de schaduwwerking is er in alle gevallen sprake van beperkte overlast. Die overlast is in de loop van de ochtend verdwenen. De zonlichttoetreding vindt uiteindelijk alsnog plaats na het middaguur.

- Er is behoefte aan inzicht in de meetgegevens en het verschil tussen de oorspronkelijke waardes ten opzichte van het nieuwe bestemmingsplan.

Mevrouw Hiddink zegt de gegevens toe. De schaduwwerking van de oude en nieuwe situatie is in kaart gebracht en kan worden verstrekt. Ze wijst de aanwezigen erop dat weliswaar is gekozen voor een hogere landmark (toren), maar dat er ook een gedeelte bebouwing richting de Brouwers-tunnel is verdwenen. Voor bewoners aan deze kant gaat de situatie er wat betreft uitzicht en schaduw op vooruit.

- De tekening geeft een te beperkte gebiedsomvang aan. De tekening moet een groter gebied beslaan, waarbij moet worden aangegeven wat de impact van de schaduwwerking is voor de gehele omgeving van het stationsgebied, de Nieuwe Poort en het Soesterkwartier.

Dit wordt toegezegd.

- Het effect van de schaduwwerking moet ook worden getoond voor het tijdstip van 6.00 uur 's morgens.

Dit wordt toegezegd.

- Het is mooi dat er veel wordt gebouwd.

Conclusie

In beide varianten wordt voldaan aan de normen en de beeldkwaliteitseisen. Het binnenterrein wordt een groene oase. Voor de buurt moet het een prettige plek zijn om een ommetje te maken. De leefkwaliteit wordt versterkt, ook al komt er meer bebouwing. De hoogbouw past bij het stadsbeeld. Wind en schaduw blijven beperkt en binnen de normen. Het plan zorgt voor een toekomstbestendig en duurzaam stadsdeel.

In gesprek aan de thematafels

De aanwezigen kunnen met mevrouw Hiddink in gesprek over het Trapezium en de keuzes rond de hoogbouw. Met de heer Mout kunnen zij praten over de uitkomsten van de hoogbouweffectrapportage. Met de heer Van der Veen kunnen zij praten over de vervolgstappen in het proces.

Enkele nieuwe punten na discussie aan tafel

Het kort parkeren (en het wild parkeren) voor het gezondheidscentrum is een aandachtspunt. Dit is in beeld.

Voor wat betreft wel of niet heien: bij het heien van proefpalen bij de realisatie van het Huis voor de Stad is gebleken dat deze scheuren veroorzaakten in omliggende woningen. Deze schade leidde tot een uitstel van de werkzaamheden en het besluit om niet met traditioneel prefab-heien te starten, vanwege de hevige trillingen. De aannemer, Dura Vermeer, heeft een trillingsarm paalsysteem gebruikt om dit probleem op te lossen. Ook bij dit project woningbouw Trapezium wordt er dus niet geheid.

Een belangrijk punt blijft het verkeer en parkeren. Volgens het mobiliteitsbeleid wordt dit een autoluw gebied. Dat betekent dat er weinig plek is om te parkeren, zodat de omgeving rustig, veilig en groener blijft.

Overige vragen

- Ik woon in een appartementengebouw uit 2008 met daarin starterswoningen. De helft van de starterswoningen wordt momenteel verhuurd door marktpartijen. Dit gaat ten koste van de sociale cohesie. Bij het project Trapezium moet worden voorkomen dat huizen terechtkomen in handen van huisjesmelkers. Hoe zorgt de gemeente Amersfoort ervoor dat de woningen ook echt terechtkomen bij de doelgroep?

Wethouder Bulthuis antwoordt dat de gemeente uitgaat van een percentage van 35% sociale huur. De woningen komen zoveel mogelijk in het bezit van woningbouwcorporaties. Daarmee is gegarandeerd dat deze woning hun sociale huurstatus behouden. Overigens kan dit niet altijd worden afgedwongen. Soms heeft een ontwikkelaar een goede reden om tot verkoop over te gaan richting andere partijen. In dit geval is het daarom de corporatie die zorgt dat de woningen bij de juiste doelgroep belanden. Door het oprekken van het woningwaarderingssysteem is het bijna niet meer interessant om woningen te gebruiken voor dure particuliere huur. Daardoor is er minder kans op excessen. De trend is dat behoorlijk wat verhuurders en institutionele beleggers appartementen aan het verkopen zijn omdat het niet meer rendabel is.

- Denk ook aan de bouw van kleine appartementen. Deze locatie is vrij interessant voor kleine woningen, omdat het zo dicht bij het station is gelegen.

- Voor mij is het niet duidelijk waarom die toren een hoogte van dertien tot zeventien lagen moet hebben. Wat zou het betekenen als die toren acht woonlagen krijgt in plaats van dertien tot zeventien?

Wethouder Bulthuis antwoordt dat er in de stad veel woningen nodig zijn, en dat het project een bepaald volume en financiële onderbouwing nodig heeft om het te realiseren. Verder is de ste-

denbouwkundige maar ook de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO) van mening dat de locatie stedenbouwkundig geschikt is om de hoogte in te gaan. De schaduwwerking is lang niet zo erg als in de oorspronkelijke opzet. Met een massieve wand van acht lagen hoog hebben de woningen aan de Piet Mondriaanlaan nog ook last van schaduwwerking. Door de slanke toren heeft het minder impact voor de omgeving en verbetert de leefkwaliteit. Dat neemt nog steeds niet weg dat er schaduwwerking bestaat, maar de overlast is minder.

- De presentaties voelden betogend in plaats van beschouwend. Alles was ingestoken alsof het plan goed is en er was weinig oog voor de nadelen.

Mevrouw Hiddink vindt het goed dat dit geluid ook wordt verwoord. Er is puur aangetoond wat de gevolgen zijn van de bouw van een toren met een lager volume ernaast. In haar optiek is de bouw van een toren en een gebouw ernaast met een lagere hoogte, een stuk beter voor de leefkwaliteit van de omgeving dan de bouw van een massieve gelijkmatige woonwand van acht lagen hoog. En dat geldt zeker voor de bewoners van de Piet Mondriaanlaan.

Wethouder Bulthuis zegt geraakt te zijn door de woorden vanuit het publiek. Achteraf gezien hadden we de buurt actiever erbij kunnen betrekken. De gemeente heeft wel goede argumenten om deze planvariant de voorkeur te geven.

- Door een dicht geluidsscherm toe te passen, krijgen de bestaande bewoners het idee dat ze worden opgehokt. De voorkeur wordt uitgesproken voor een transparant scherm. Zo krijgen de bewoners een wat ruimtelijkere beleving van de omgeving. Ook het zicht op het monumentale station blijft dan behouden.

De heer Van der Veen antwoordt dat de Piet Mondriaanlaan met ruim 30 meter breed een heel brede laan is, en er bovendien nog een groenstrook voor het geluidsscherm komt, waardoor de afstand nog groter is. Een te laag scherm voldoet niet aan de geluidsnormen. Daarom is gekozen voor de voorgestelde hoogte. Hij zal het advies van deskundigen inschakelen en vragen of het mogelijk is dat een transparant scherm wordt gerealiseerd. Een zorgpunt is wel dat een dergelijk scherm dan graffitigevoelig wordt en dus meer onderhoud nodig heeft. Hij weet ook niet of het dan voldoende geluidsabsorberend is. We zullen de suggestie bespreken met specialisten. Ook wordt bekeken of de bouw van het geluidsscherm eerder kan starten. Er wordt uitgegaan van een ambitieuze planning van ongeveer een jaar.

- Deze avond straalt niet echt uit dat de gemeente de belanghebbenden wilde raadplegen. Het lijkt meer bedoeld om een statement te maken. Dat is een gemiste kans. Het is bovendien geen goed plan. Voor de wijk die ernaast ligt, is de toren van 13 tot 17 lagen hoog onaantrekkelijk en ook niet realistisch. Het enige wat de gemeente Amersfoort wilde, was de omwonenden overtuigen van het gelijk van de gemeente. In het vervolgproces moet rekening worden gehouden met meer varianten om over mee te denken, zeker nu blijkt dat het naastgelegen Huis voor de Stad een stuk lager wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt een artist impression gemist.

- Het is niet reëel om de huidige tijd te spiegelen aan het oorspronkelijke bestemmingsplan. In 2010 was sprake van andere economische tijden en een andere visie op het gebied. Er zouden nog kantoren verschijnen in plaats van woningen. Er wordt nu gekozen voor wat er het beste past op deze plek.

- Het was logischer geweest wanneer gemeentehuis en het Trapezium waren omgedraaid. Dan had op de plek van het gemeentehuis langs de Nieuwe Poort meer volume (en dus de toren) kunnen worden gerealiseerd. Gevraagd wordt of dit is overwogen.

Wethouder Bulthuis antwoordt dat dit niet is overwogen. De keuze voor het Huis voor de Stad en de manier waarop dit in het bestemmingsplan is opgenomen binnen het Trapeziumproject stond vast. Dit kan ook niet meer worden teruggedraaid. Het Huis voor de Stad was eerder al gepland en daarna zou naar het restant van het Trapezium worden gekeken qua invulling.

- Het zicht op het monumentale station is belangrijk. Het is van belang dat een glazen wand wordt gerealiseerd in plaats van een dicht geluidsscherm.

Belangstellenden die de hoogbouweffectrapportage wensen te ontvangen, kunnen een mail sturen naar woningbouwtrapezium@amersfoort.nl

De maquette van het gebied Langs Eem en Spoor is ook op het stadhuis te zien deze week. Daarna wordt deze weer in het Projectenhuis neergezet.

