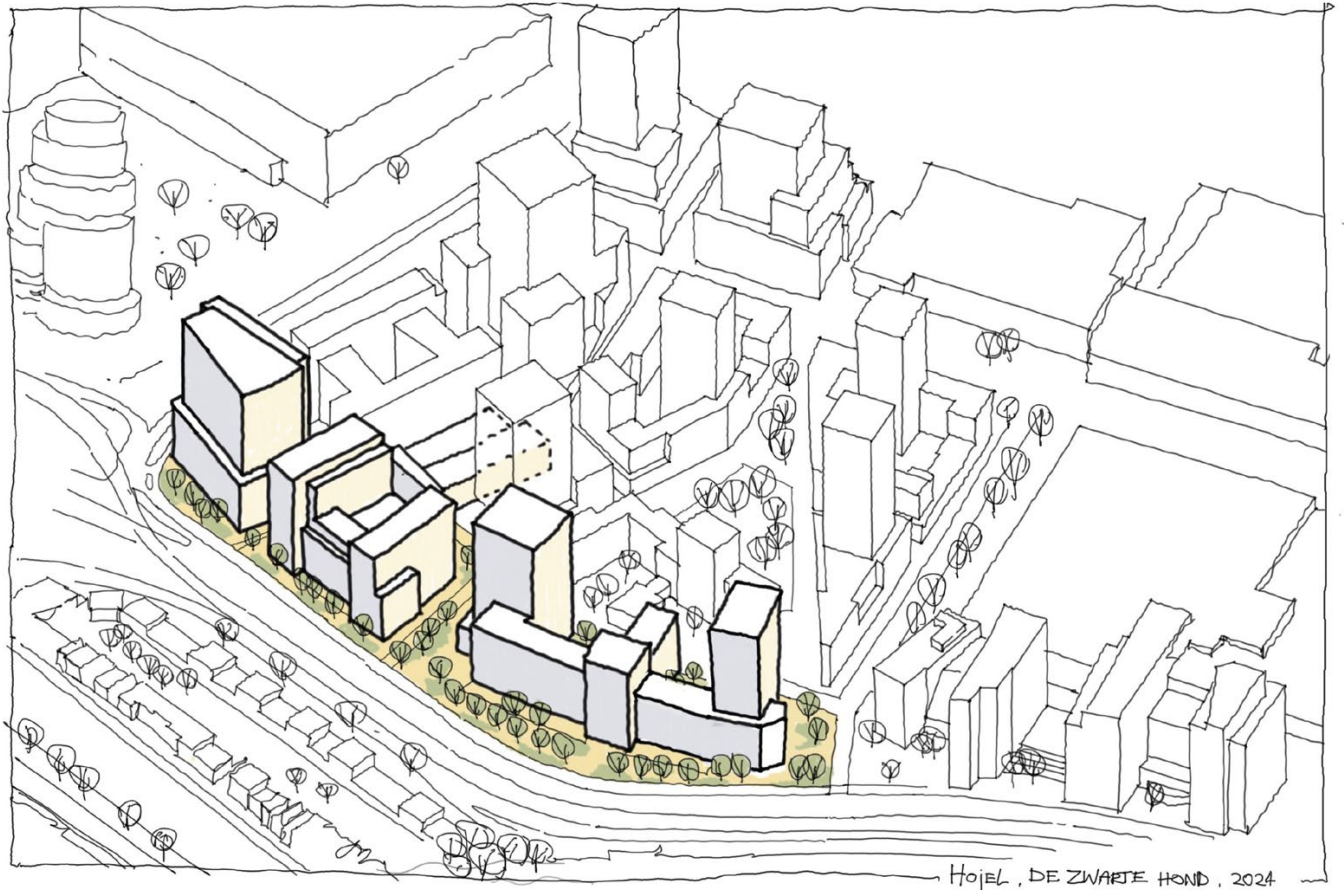


Participatieverslag

Hojel City Center I Utrecht

Januari 2025



Friedmann
Advies



ATHORA



EDGE



Gemeente Utrecht



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Participatietraject	4
3. Communicatiemiddelen	5
4. Uitkomsten participatietraject	8
5. Vervolg	13



1. Inleiding

Vanaf april 2024 hebben Friedmann Advies, initiatiefnemer en gebouweigenaar Athora en ontwikkelaar EDGE in nauwe samenwerking met de gemeente Utrecht gewerkt aan de participatie ten behoeve van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor de mogelijke herontwikkeling van Hojel City Center I aan de Graadt van Roggenweg in Utrecht. Friedmann Advies kreeg hierbij de opdracht om een breed participatieproces te organiseren, waarin de belangen van omwonenden, eigenaren, bedrijven en andere stakeholders in en rondom het gebied zorgvuldig werden meegenomen.

Het doel van de participatie was om een breed gedragen plan voor de herontwikkeling te creëren dat recht doet aan de verschillende belangen in de omgeving.

Tijdens het participatieproces hebben we met diverse betrokkenen gesproken, waaronder omwonenden en gebruikers van het gebied, in samenwerking met de gemeente Utrecht. Het plan heeft impact op het gebied, daarom betrekken we hen om ideeën, wensen en zorgen met betrekking tot de bebouwing en de omgeving op te halen. De betrokkenheid van deze stakeholders was dan ook essentieel om inzicht te krijgen in hun verwachtingen en aandachtspunten voor het gebied.

In dit verslag beschrijven we het doorlopen participatieproces, de inzet van communicatie en de belangrijkste suggesties en aandachtspunten die uit de omgeving zijn opgehaald.

We bedanken alle deelnemers aan het participatieproces.

Namens het projectteam Hojel City Center I,
Adi Friedmann (Friedmann Advies)

De locatie – Hojel City Center I

Hojel City Center bevindt zich in het stationsgebied aan de Graadt van Roggenweg in Utrecht en omvat kantoorgebouwen met een totale bruto vloeroppervlakte (BVO) van ongeveer 50.000 m² die in 1992 zijn gebouwd.



Gebouw D vanuit de Graadt van Roggenweg



2. Participatietraject

Friedmann Advies heeft op verzoek van EDGE en Athora een plan van aanpak opgesteld op basis van het gemeentelijke participatiebeleid zoals verwoord in de beleidsnota 'Samen stad maken, geen Utrecht zonder U'. Het plan van aanpak is gebaseerd op de in deze nota genoemde samenwerkingsvorm "Peilen" van het "Kompas voor zeggenschap".

Het plan van aanpak is tot stand gekomen in goed overleg met de gemeente Utrecht en door haar goedgekeurd. Er is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht met bestaande informatiekkanalen van de gemeente.

Communicatie -en participatiedoelen

Bij het initiatief van Hojel City Center I is effectieve en transparante communicatie met stakeholders essentieel. Ook het betrekken van verschillende stakeholders hierbij is relevant om alle wensen en aandachtspunten van belanghebbenden op de juiste wijze te interpreteren. Hiervoor hebben we een aantal communicatie- en participatiedoelen vastgesteld, met als doel de betrokkenen goed te informeren en hun mening te peilen.

Communicatiedoelen

- Stakeholders zijn goed op de hoogte van de ontwikkelingen rond Hojel City Center I.
- Stakeholders weten waar zij informatie kunnen vinden en waar ze vragen en opmerkingen kwijt kunnen.
- Stakeholders weten wie de afzender is. Er zal samen met de gemeente opgetrokken worden met gebruikmaking van bijvoorbeeld de communicatiekanalen van het Beurskwartier, zodat de communicatie zo helder en vindbaar mogelijk is voor stakeholders
- Stakeholders voelen zich betrokken bij de ontwikkelingen van Hojel City Center I.

Participatiedoelen

- Stakeholders kunnen hun mening geven over het programma, de openbare ruimte en plintfuncties.
- Stakeholders kunnen meedenken via verschillende communicatiemiddelen, zowel online als offline.
- De uitkomsten van de gesprekken met stakeholders zorgen ervoor dat initiatiefnemer tot betere en met de omgeving afgestemde plannen komt voor Hojel City Center.

Participatieniveau

De samenwerkingsvorm in dit participatieproces is 'Peilen'. Hierbij deden gemeente Utrecht en Edge een peiling onder veel verschillende Utrechters. Online en offline zijn er vragen gesteld. Deelnemers aan dit proces konden hun wensen en aandachtspunten inbrengen. Waar mogelijk probeert de initiatiefnemer deze wensen en aandachtspunten mee te nemen in de planvorming.



Participatiestappen

Hieronder een overzicht van de participatiestappen weergegeven in een tijdlijn. In hoofdstuk 4 worden deze stappen uitgebreid toegelicht, inclusief een gedetailleerde beschrijving van de uitgevoerde activiteiten en de bijbehorende resultaten.



3. Communicatiemiddelen

Voor de communicatie over het project zijn diverse middelen ingezet, waarbij ook gebruik is gemaakt van faciliteiten die door de gemeente Utrecht beschikbaar zijn gesteld. Dit omvat onder andere de 'Denk Mee-website', een wijkbericht en gemeentelijke nieuwsbrieven. Daarnaast zijn door initiatiefnemer individuele gesprekken gevoerd met eigenaren van omliggende kantoren en bedrijven. Hieronder volgt een nadere toelichting op de gebruikte communicatiemiddelen.

Projectpagina Denk Mee – gemeente Utrecht

In samenwerking met de gemeente Utrecht is gebruik gemaakt van de "Denk Mee-website". Dit gemeentelijke platform biedt inwoners de mogelijkheid om verschillende projecten in de stad te volgen. Voor Hojel City Center I is op dit platform een projectpagina ingericht met informatie over het plan voor de herontwikkeling en de indicatieve planning.

Zoals eerder beschreven in het hoofdstuk Participatietraject, is er op de "Denk Mee-website" een enquête uitgezet om de mening van belangstellenden over het project te verzamelen. De uitkomsten van deze enquête zijn weergegeven in hoofdstuk 4 – Uitkomsten.



Hojel City Center

Athora Netherlands heeft plannen om het gebied van Hojel City Center I aan de Graadt van Roggenweg te herontwikkelen. Naast kantoren zullen er ook woningen, voorzieningen en meer groene openbare ruimte komen. Dit is een belangrijke stap richting een gemengd woon-werkgebied.

Athora is eigenaar van de kantoorgebouwen van Hojel City Center, van de Volksbank aan de Croeselaan 1 en 3 tot en met het kantoorpand aan de Graadt van Roggenweg 100 t/m 350 (even nummers).

Gemeente Utrecht en Athora Netherlands werken op dit moment het eerste plan uit in een stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE). De gemeenteraad stelt dit vast. EDGE Technologies is de partij die het voor Athora wil ontwikkelen.

Over

-  54 deelnemers
-  54 ingediende vragenlijsten
-  1 activiteit
-  [Delen](#)

Projectpagina Denk Mee

Uitnodiging omwonenden en andere belanghebbenden

Om omwonenden en andere belanghebbenden uit te nodigen voor de informatiebijeenkomst, is een uitnodigingsbrief in de vorm van een wijkbericht verstuurd. De tekst voor de uitnodiging en het verspreidingsgebied zijn in overleg met de gemeente Utrecht vastgesteld. De uitnodigingen zijn in week 34, twee weken voor de informatiebijeenkomst, door de gemeente verzonden naar ruim 600 adressen



Het verspreidingsgebied van de uitnodigingen voor omwonenden en andere belanghebbenden is rood omkaderd aangegeven.

Posters woningportieken

Om omwonenden extra te attenderen op de informatiebijeenkomst, zijn er posters opgehangen in de woningportieken aan de Graadt van Roggenweg.

Nieuwsbrieven

Twee nieuwsbrieven werden zijn verspreid: een online wijkniewsbrief van de gemeente en een tweede nieuwsbrief specifiek over Beurskwartier. In deze nieuwsbrieven zijn inwoners geïnformeerd over het plan voor de herontwikkeling en zijn zij uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst. Beide nieuwsbrieven verwezen tevens naar de Denk Mee-pagina van Hojel City Center I.

Aanspreekpunt voor de buurt

De gemeente heeft een mailadres beschikbaar gesteld waar tevens vragen over de plannen voor Hojel City Center I gesteld kunnen worden.



Posters in de woningportieken aan de Graadt van Roggenweg



4. Uitkomsten participatietraject

Bij het inzetten van participatie op verschillende momenten met verschillende stakeholders zijn reacties opgehaald over het initiatief voor Hojel City Center I. Hieronder staan de uitkomsten van het participatietraject.

Informatiebijeenkomst 3 september 2024

Om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over het initiatief voor Hojel City Center I en hun mening en suggesties op te halen, is op 3 september in het in de buurt gelegen Cursus- en Vergadercentrum Domstad een informatiebijeenkomst georganiseerd. De bijeenkomst begon met een plenaire sessie waarin de initiatiefnemer en de architect het plan voor de herontwikkeling presenteerde en de gemeente toelichting gaf op de aansluiting van het plan op het Beurskwartier en het Lombokplein (waar de herinrichting van de Graadt van Roggenweg onderdeel van is) en het verdere proces. Na deze presentatie was er ruimte voor het stellen van vragen.

In het tweede deel van de bijeenkomst konden de aanwezigen in gesprek gaan met de initiatiefnemers, de architect en de gemeente. De plannen werden gepresenteerd aan de hand van panelen die waren ingericht volgens drie thema's:

- Stedenbouw
- Openbare ruimte
- Programma en voorzieningen

Bezoekers konden bij deze panelen direct vragen stellen en feedback geven, zowel mondeling als schriftelijk. Er was ook een reactieformulier beschikbaar waarmee deelnemers hun mening konden delen. In totaal waren er tien omwonenden aanwezig, waarvan vier een reactieformulier hebben ingeleverd.

Voorafgaand aan de informatiebijeenkomst heeft de projectontwikkelaar verschillende bedrijven en organisaties in de omgeving persoonlijk gesproken en de presentatie doorgenomen. De reacties die tijdens deze gesprekken zijn gegeven staan ook hieronder beschreven.

Resultaten en conclusies informatiebijeenkomst

Uit de gestelde vragen, gesprekken, post-its en de reactieformulieren kwamen de volgende punten naar voren:

Positieve reacties:

- Het behoud van de bestaande constructie en de architectonische eenheid wordt gewaardeerd.
- De levendige plint en de mix van woningen en kantoren worden als positief ervaren.
- De aansluiting van de looproute van Hojel City Center I op Beurskwartier wordt als positief beoordeeld.
- Er is een voorkeur uitgesproken voor een doorlopende route vanuit Beurskwartier naar de Graadt van Roggenweg.



Aandachtspunten:

- Toegankelijkheid en levendigheid van de gebouwen zijn belangrijke aandachtspunten.
- Bij enkele omwonenden bestaat zorg over de mogelijke schaduwwerking van de nieuwe torens, met name op woningen aan de Leidseweg en aan de overzijde van de Graadt van Roggenweg.
- Er is aandacht gevraagd voor fietsverkeer, toegankelijkheid van parkeergarages en de integratie van de gebouwen in de omgeving.
- Doorwaadbaarheid en veiligheid zijn thema's die aandacht verdienen, met een oproep om ook doorsteken te realiseren aan de noordzijde van de Graadt van Roggenweg.

Gemengde reacties:

- De hoogstedelijke uitstraling van het nieuwe Hojel City Center I en het Jaarbeursplein wordt wisselend ontvangen. Er is specifiek gevraagd om de menselijke maat te behouden en te zorgen voor levendige en veilige openbare ruimtes.

Deze bijeenkomst heeft waardevolle input opgeleverd voor het verdere ontwikkelproces van Hojel City Center I. De beantwoording door initiatiefnemer van de reacties staat weergegeven in de bijlage.



Een impressie van de informatiebijeenkomst op 3 september





Straatgesprekken 5 september 2024

Twee dagen na de informatiebijeenkomst zijn op de Graadt van Roggenweg, ter hoogte van de Volksbank, straatgesprekken gevoerd met passanten en gebruikers van het gebied. Met behulp van een koffiekar en informatieve panelen werd het herontwikkelingsplan voor Hojel City Center I toegelicht. Bezoekers konden onder het genot van een kop koffie hun mening geven en werden via een QR-code verwezen naar de “Denk Mee-website” voor meer informatie en het invullen van een enquête.

De straatgesprekken hebben voor ruim 40 ingevulde enquêteformulieren gezorgd.

*Een impressie van de
straatgesprekken op 5
september 2024*



Enquête “Denk Mee” pagina (3 september – 24 september)

Vanaf 3 september tot en met 24 september was het mogelijk om een enquête in te vullen over de nieuwe plannen voor Hojel City Center I op de “Denk mee-website”. De enquête bestond uit verschillende vragen, waarbij respondenten hun meningen en suggesties konden geven over het huidige gebouw en haar omgeving en het plan voor de herontwikkeling. De enquête is in drie weken



tijd 54 keer ingevuld door belangstellenden. De leeftijd van de respondenten varieerde van 25 tot 59 jaar, met een meerderheid in de categorie 40-59 jaar.

Uitkomsten Enquête “Denk Mee”

Positieve aspecten van het schetsontwerp

Een terugkerend positief punt in de reacties is de verbetering van de toegankelijkheid tussen verschillende gebieden, zoals de looproutes van en naar de Graadt van Roggenweg en Beurskwartier. Sommigen vinden dat het ontwerp op de goede weg is en de integratie met het Beurskwartier werd als waardevol gezien.

Verbeterpunten voor het schetsontwerp

Respondenten uitten verschillende zorgen en suggesties voor verbetering. Enkele belangrijke onderwerpen die werden genoemd, zijn:

Hoogbouw: Er werden meningen geuit over de hoogte van de bebouwing. Sommigen vonden dat er hoger gebouwd mag worden dan de ca 70 meter die nu opgenomen is in het plan, terwijl anderen vroegen om meer aandacht voor de menselijke schaal en de relatie met de omliggende architectuur.

Parkeergarage: De aanwezigheid van de bovengrondse parkeergarage baarde zorgen, met de suggestie dat een autoluw ontwerp verder bevorderd zou moeten worden, eventueel met een ondergrondse oplossing voor parkeren.

Publieke ruimte: Verschillende respondenten vroegen om meer betekenisvolle invulling van de openbare ruimte, met aandacht voor groene gebieden en het terugbrengen van waterpartijen als belangrijke elementen in het ontwerp.

Voorzieningen op de begane grond

Er was een breed scala aan voorstellen voor de invulling van de begane grond van de gebouwen. De meest populaire suggesties omvatten horeca, supermarkten, kleine winkels en fitnessfaciliteiten zoals een sportschool of yogastudio. Ook werd er gepleit voor levendige, toegankelijke plinten die gedurende de dag (tussen 7-23 uur) voor activiteit en sociale interactie zorgen. Respondenten legden nadruk op de integratie van voorzieningen die de buurt zouden verrijken en de connectie met het Beurskwartier versterken.

Belangrijke kenmerken van woonruimtes

Wat betreft de woonruimtes werd duidelijk dat factoren zoals; ruimte (aantal kamers), kosten en buitenruimte van groot belang zijn. Veel respondenten benadrukten ook het belang van de “omgeving en sfeer”, evenals comfort en voorzieningen binnen de woonruimtes zelf. Er werd veel waarde gehecht aan het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving die zowel kwalitatief als betaalbaar is, met voldoende buitenruimte en groenvoorzieningen.

Verdere suggesties voor gebiedsontwikkeling

Enkele respondenten hadden specifieke ideeën voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Bijvoorbeeld:

- Autoluw beleid: Er was enthousiasme voor een autoluw gebied, hoewel vragen rezen over hoe dit praktisch zou worden uitgevoerd en hoe de bevoorrading en bereikbaarheid van voorzieningen worden geregeld.
- Renovatie van bestaande gebouwen: Enkele deelnemers suggereerden dat renovatie en kleinschalige uitbreidingen een betere aanpak zouden zijn dan volledige sloop en nieuwbouw.
- Toepassen van groen en bankjes: Veel deelnemers gaven aan dat zij graag een groene omgeving terugzien in de openbare ruimte. Naast groenvoorzieningen zoals bomen en plantsoenen werd ook het plaatsen van zitbanken gezien als een belangrijke toevoeging voor de leefbaarheid van het gebied. Dit zou de openbare ruimte aantrekkelijker maken voor bewoners en bezoekers om te verblijven en elkaar te ontmoeten.
- Toepassen van water: Het integreren van water in de openbare ruimte, bijvoorbeeld in de vorm van fontein en of andere waterpartijen, werd genoemd als een wenselijk kenmerk dat de sfeer zou kunnen verbeteren.

Algemene opmerkingen over de vragenlijst

Enkele respondenten merkten op dat ze tevreden waren met de opzet van de vragenlijst, terwijl anderen geen specifieke opmerkingen hadden.

Conclusie

De enquête gaf een breed scala aan meningen en suggesties over het plan voor de herontwikkeling. Respondenten uit verschillende leeftijdscategorieën namen deel. Zij waardeerden vooral de aandacht voor verbindingen en de toegankelijkheid en de invulling van de publieke ruimte. Daarnaast was er een sterke voorkeur voor het toevoegen van dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, horeca en sportfaciliteiten op de begane grond, evenals betaalbare, comfortabele woonruimtes met voldoende buitenruimte. Er werden ook specifieke suggesties gedaan voor de implementatie van een autoluw beleid en het terugbrengen van groen, water en bankjes om de leefbaarheid van het gebied te verbeteren.

Individuele gesprekken omliggende kantoren en bedrijven

Initiatiefnemer Athora heeft het plan voor Hojel toegelicht aan de volgende eigenaren van omliggende kantoren en bedrijven:

- Woonin (eigenaar woningen aan de overzijde van de Graadt van Roggenweg)
- CBRE IM (eigenaar van Hojel City Center II, WTC Utrecht en Sijpensteijn)
- Jaarbeurs
- Rabobank
- Corum IM (eigenaar van NH Hotel)
- SVB (eigenaar van Graadt van Roggenweg 400)
- Edmond de Rothschild (eigenaar van Fentener van Vlissingenkade 1)

Athora is tevens eigenaar van het kantoorgebouw aan de Graadt van Roggenweg 500. Daarnaast is EDGE de ontwikkelaar van het project Oopen aan het Jaarbeursplein.



De reacties op de presentatie waren positief. Alle partijen gaven aan graag op de hoogte te blijven van de verdere planontwikkeling. Vanuit Jaarbeurs werd specifiek aandacht gevraagd voor de geluidssituatie, bijvoorbeeld met betrekking tot logistiek en evenementen, en het meenemen hiervan in de akoestische onderzoeken voor de ontwikkeling van Hojel I. SVB vroeg aandacht voor de fasering van de bouwwerkzaamheden van Hojel City Center I en de samenhang daarvan met de realisatie van Beurskwartier en andere projecten, zoals de herinrichting van de Graadt van Roggenweg door de gemeente.

5. Vervolg

Tijdens het participatietraject ten behoeve van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) zijn diverse reacties verzameld zoals verwoord in hoofdstuk 4. De bevindingen en aandachtspunten uit het proces worden meegenomen in het verdere ontwerptraject.

Na vaststelling van het SPvE door het College van B&W wordt het SPvE ter inzage gelegd en is er de mogelijkheid om zienswijzen op het SPvE in te dienen. Bij aanvang van deze ter inzage periode lichten de initiatiefnemer en de gemeente het SPvE toe tijdens een algemene informatieavond. Na goedkeuring van het SPvE door de Gemeenteraad (verwachting eind 2025) vraagt de initiatiefnemer de omgevingsvergunning aan. Tussentijds blijven de initiatiefnemer en de gemeente omwonenden en belanghebbenden op de hoogte houden van het ontwerpproces. Ook tijdens de realisatie zullen zij geïnformeerd worden.

Bijlage: Beantwoording reacties omwonenden

Hieronder staat de beantwoording door de initiatiefnemer van de reacties vanuit omwonenden, gesorteerd naar onderwerp:

Nr	Onderwerp	Reactie	Beantwoording initiatiefnemer
24	Stedenbouw	De opzet voelt aan als 1 wijk	Doelstelling is dat Hojel I en Beurskwartier 1 geheel gaan vormen.
25	Stedenbouw	Passen de bouwhoogtes van Hojel I bij de overkant van de Graadt van Roggenweg en Beurskwartier	De hoogtes van de nieuwe bebouwing passen bij Beurskwartier en het hoogstedelijke karakter van de locatie (inclusief Jaarbeursplein). Uiteraard is er aandacht voor bezonning en windhinder om nadelige effecten van hoogbouw zoveel als mogelijk te beperken.
26	Stedenbouw	Het plan wordt er beter als je de tramlijn over kan op de punten waar er doorbraken komen.	Het kunnen passeren van de trambaan ter plaatse van de doorbraak valt buiten het project Hojel I en maakt ook geen onderdeel uit van de herinrichting van de Graadt van Roggenweg. Dit is (voorlopig) niet mogelijk.
27	Stedenbouw	Pas het parkeergebouw achter Hojel I en Hojel II mooi in in zijn omgeving.	De gevel van de garage aan de zijde van de Hojelstraat zal aangepast en verfraaid worden.
28	Stedenbouw	Zorgen om de parkeergarage, veel lege plinten rondom.	Deze achterzijde heeft nu nog een logistiek karakter. Dat zal veranderen met een aantrekkelijke Hojelstraat met functies in de plint.
29	Stedenbouw	Zorgen om de doorwaadbaarheid van de omgeving rondom parkeergebouw	Het parkeergebouw zal straks onderdeel uitmaken van een nieuwe stedelijke omgeving waarbij de sociale veiligheid rondom de garage vergroot zal worden o.a. door verbeteren van de doorwaadbaarheid
30	Stedenbouw	Zorg voor een goede doorwaadbaarheid van het gebied	De geplande doorsteken met een hoogwaardige openbare ruimte zorgen voor een goede doorwaadbaarheid.
31	Stedenbouw	Het plan is erg grootstedelijk, past dat goed bij de omgeving?	De hoogtes van de nieuwe bebouwing passen bij Beurskwartier en het hoogstedelijke karakter van de locatie. Uiteraard is er aandacht voor bezonning en windhinder om nadelige effecten van hoogbouw zoveel als mogelijk te beperken.
4	Bebouwing	De gebouwen blijven onvriendelijk ogen.	Bij de uitwerking van de plannen zal aandacht zijn voor warme materialen en de menselijke maat, bijvoorbeeld in de vorm van aantrekkelijke plinten en een hoogwaardige openbare ruimte.
7	Bebouwing	Kan er een groter deel van de gebouwen hergebruikt worden in plaats van gesloopt?	Initiatiefnemer ondersteunt de ambitie om zoveel als mogelijk bestaande bebouwing of materialen her te gebruiken en dit maakt onderdeel uit van het plan.
9	Bebouwing	Is groene bebouwing mogelijk?	De kantoren en woningen zullen voorzien worden van kwalitatieve goede en groene buitenruimtes en daar waar van toegevoegde waarde (voor bijv. ecologie) worden delen van gevels aan de binnenhoven van gebouwen C en D voorzien van groen.
13	Bebouwing	Kan de bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden behouden?	Initiatiefnemer ondersteunt de ambitie om zoveel als mogelijk bestaande bebouwing of materialen her te gebruiken en dit maakt onderdeel uit van het plan
16	Bebouwing	Komt er meer groen?	Het gebied wordt sterk vergroend in de vorm van groene gevels en daken en groen en bomen in de openbare ruimte.
18	Bebouwing	Een "knipoog" creëren naar het oude gebouw met de nieuwe bebouwing	Initiatiefnemer zal de mogelijkheden hiertoe onderzoeken in de nadere architectonische uitwerking.
20	Bebouwing	Wat is de schaduwwerking van de gebouwen? Is er overlast door schaduwwerking	Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat de herontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk bezonningsbeleid. Wel zorgt de toevoeging van met name de woontorens ervoor dat een beperkt aantal woningen aan de Graadt van Roggenweg op bepaalde momenten van de dag iets minder zon zullen hebben (maar dus wel voldoen).

2	Programma	Kan de parkeergarage plaats maken voor andere bebouwing?	De bovengrondse parkeergarage voorziet in de vraag naar parkeerplaatsen. Deze wordt daarom gehandhaafd maar wel ingekort en voorzien van 2 extra parkeerlagen. Per saldo neemt het aantal parkeerplaatsen in deze garage af. Ook zal de gevel van de garage verfraaid worden.
5	Programma	Hoeveel woningen komen er in het plan	Ca. 30% van het totale programma bestaat uit woningen. Dit zullen er ca. 400 zijn.
15	Programma	Komen er extra faciliteiten en levendige plinten?	Er zal aandacht zijn voor een aantrekkelijk plint. De programmering van de plinten zal de nodige aandacht krijgen zodat er een levendige omgeving ontstaat.
21	Programma	Worden woningen en kantoren in elk gebouw gemengd?	De kantoren en woningen zullen om o.a. beheersmatige en bouwkundige redenen niet gemengd worden in 1 gebouw.
1	Openbare ruimte	Hoe ontstaan er logische looplijnen door de doorsteken, o.a. richting de Leidseweg?	Het plan voorziet in doorsteken tussen de Graadt van Roggenweg en Beurskwartier. Er is niet voorzien in een verdere doorsteek naar Leidseweg. Dit valt buiten het project.
3	Openbare ruimte	Wat wordt de betekenis van de (openbare) ruimte aan de Graadt van Roggenweg?	De openbare ruimte aan de Graadt van Roggenweg is en blijft geschikt voor voetgangers langs de Graadt van Roggenweg. De openbare ruimte aan de Graadt van Roggenweg zal verder vergroend worden.
8	Openbare ruimte	Creëer meer kwaliteit aan de achterkant	De kwaliteit en toegankelijkheid van de openbare ruimte aan de voor- en achterzijde zal sterk verbeteren, o.a. door de toevoeging van groen en het realiseren van de Hojelstraat.
10	Openbare ruimte	Blijven de bestaande bomen behouden?	Uitgangspunt is een groene openbare ruimte en het behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen. Een ecologisch onderzoeksbureau brengt de kwaliteit en verplantbaarheid van de huidige bomen in beeld.
11	Openbare ruimte	Komt er voldoende parkeren?	Er komt voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernormen. Deze komen op eigen terrein in parkeergarages
12	Openbare ruimte	Hoeveel groen komt erbij?	Na de herontwikkeling zal het oppervlak aan openbare ruimte zijn toegenomen en zoveel mogelijk vergroend zijn.
17	Openbare ruimte	Rekening houden met drukke fietsroute en voetgangersverbindingen naar station	Het fietsverkeer zal voornamelijk via het fietspad aan de Graadt van Roggenweg plaatsvinden. <i>De Hojelstraat is een autoluwe straat met gemengd verkeer (15 km per uur) waar alleen auto's mogen rijden die toestemming hebben om in het gebied te komen . Daarnaast is de Hojelstraat geschikt voor fiets en voetgangers naar het station.</i>
19	Openbare ruimte	Komt er een doorgaande route van de achterkant van de Graadt van Roggenweg richting het water aan de Leidseweg?	Een nieuwe doorgaande route richting het water aan de Leidseweg is geen onderdeel van dit plan.
22	Openbare ruimte	Hoe zit het met de toegankelijkheid voor fietsers?	Vanaf de Graadt van Roggenweg en de Hojelstraat is het gebouw bereikbaar voor fietsers.
23	Openbare ruimte	Hoe zit het met de sociale veiligheid	Bij de uitwerking van het plan zal aandacht zijn voor de (sociale) veiligheid.

6	Omgevingseffecten	Hoe is de schaduwwerking van de nieuwe gebouwen?	Er is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit blijkt dat de herontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk bezonningsbeleid. Wel zorgt de toevoeging van met name de woontorens ervoor dat een beperkt aantal woningen aan de Graadt van Roggenweg op bepaalde momenten van de dag iets minder zon zullen hebben (maar dus wel vol doen).
14	Omgevingseffecten	Hoe wordt omgegaan met de geluidsoverlast Graadt van Roggenweg?	De Graadt van Roggenweg wordt heringericht zodat deze autoluwer wordt. Bij de woningen in Hojel I zullen indien nodig geluid afschermende maatregelen getroffen worden.