

Briljantlaan 11-15

Juni 2025



Reactienota concept-
bouwenvelop

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Context.....	3
1.2	Ter visieligging	3
1.3	Samenvatting reacties.....	3
1.4	Wijzigingen ten opzichte van de concept bouwenvelop.....	3
1.5	Vervolgstappen	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Reacties op de conceptbouwenvelop.....	4
2.1	Verkeer en parkeren	4
2.2	Bomen, groen en ecologie	4
2.3	Wonen.....	5
2.4	Maatschappelijk/commerciële ruimte	7
2.5	Duurzaamheid.....	7
2.6	Stedenbouw en Ontwerp.....	8

1 Inleiding

1.1 Context

De concept bouwenvelop Briljantlaan 11-15 geeft wensen, eisen en randvoorwaarden aan de sloop van de opstallen aan de Briljantlaan 11-15 en de bouw van een nieuwe ontwikkeling.

1.2 Ter visielegging

De concept bouwenvelop heeft van 13 mei tot en met 1 juni 2025 ter inzage gelegen. Er zijn per email acht reacties ontvangen op de conceptbouwenvelop*. Alle reacties zijn, voorzien van een antwoord, opgenomen in deze reactienota.

1.3 Samenvatting reacties

In totaal zijn in de acht reacties twaalf vragen gesteld over: parkeren (1x), bomen, groen en ecologie (3x), interesse voor de huur- en koopwoningen (2x), borging van betaalbaarheid (2x), idee voor invulling commercieel-maatschappelijke ruimte (1x), klimaat-adaptief bouwen (1x), bouwhoogte (1x) en individuele balkons (1x).

1.4 Wijzigingen ten opzichte van de concept bouwenvelop

De reacties op de conceptbouwenvelop hebben niet geleid tot aanpassingen in de bouwenvelop.

Daarnaast worden de volgende ambtelijke wijzingen meegenomen in de definitieve versie:

1. (pag. 14) Figuur 6 Uitgangspuntenkaart is visueel aangepast.
2. (pag. 28). De stedenbouwvisie is onlangs vastgesteld, het woord 'concept' is uit de tekst verwijderd.
3. (Pag 62.) 7.3 'Ter visielegging' is geactualiseerd.
4. (pag. 64). Figuur 31: Streefplanning is geactualiseerd

1.5 Vervolgstappen

Deze reactienota wordt samen met de definitieve bouwenvelop aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. De reactienota maakt integraal onderdeel uit van de bouwenvelop en de belangenafweging die gemaakt is bij de besluitvorming hierover. De definitieve bouwenvelop vormt

het kader voor het ontwerp van het nieuwe pand en de wijziging van het omgevingsplan. De omgevingsplanprocedure wordt opgestart na vaststelling van de bouwenvelop. De bouwwerkzaamheden starten naar verwachting in 2027. Gedurende het verdere ontwerpproces en de bouwfase worden belanghebbenden opnieuw betrokken.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze reactienota zijn de 12 vragen genummerd en gesorteerd op thema, waarbij sommige reacties zijn uitgesplitst in verschillende onderwerpen. In de eerste kolom staat de nummering. In de tweede kolom staat de ingediende reactie. In de derde kolom staat de inhoudelijke reactie van de gemeente.

**Uit privacyoverwegingen worden persoonsgegevens niet gepubliceerd. De persoonsgegevens en originele reactie van de indieners zijn bekend bij de gemeente.*

2 Reacties op de conceptbouwenvelop

2.1 Verkeer en parkeren

Reactie belangstellenden op conceptbouwenvelop		Antwoord
1	In hoeverre wordt er in de bouwplannen rekening gehouden met een steeds nijpendere parkeerdruk in de openbare parkeergarages door bewoners van nieuwbouwprojecten? Deze parkeergarages zijn namelijk vele malen goedkoper dan op straat parkeren. En bewoners van nieuwbouwwoningen krijgen geen parkeervergunning (en hebben alleen het geluk op een parkeerplek als zij daar flink voor betalen). Steeds meer inwoners van nieuwbouwprojecten (bijv. Jutfasehof, Rotsoord) zullen dus gebruik willen maken van deze garages. In hoeverre houden jullie daar rekening mee? Worden er op den duur garages bij geplaatst? Meer deelauto's voorzien?	Bewoners van de woningen en medewerkers van de commerciële ruimten in de nieuwbouw krijgen inderdaad geen parkeervergunning op straat. Voor bewoners en medewerkers wordt in de nieuwbouw een parkeergarage gemaakt voor maximaal 30 auto's. Dit aantal is berekend volgens het parkeerbeleid en de parkeernormen van de Gemeente Utrecht. De gemeente Utrecht heeft de ambitie om automobilititeit en autobezit niet verder te laten groeien. In de nieuwbouw van de Briljantlaan 11-15 worden een aantal maatregelen ingezet die ertoe moeten leiden dat het autobezit van bewoners en medewerkers van de nieuwbouw vermindert en aansluit op de gehanteerde parkeernormen: 1. Focus op en stimuleren van wandelen en fietsen. 2. Het aanmoedigen van het gebruik van het openbaar vervoer met de nabijheid van station Vaartsche Rijn 3. Het toevoegen van extra fietsenstallingen 4. Het aanbieden van deelmobiliteitsconcepten. In het geval van de Briljantlaan 11-15 wordt uitgegaan van het plaatsen van 6 á 7 deelauto's in de directe omgeving en daarnaast ook deel(bak)fietsen. De deelauto's staan in de openbare ruimte en kunnen ook door overige bewoners in Rotsoord en omgeving gebruikt worden.

2.2 Bomen, groen en ecologie

Reactie belangstellenden op conceptbouwenvelop		Antwoord
2	Belangrijk in de realisatie van dit project is voor mij de wandelroute Rotsoord en het gebruik van groen waar mogelijk. Bomen, klimplanten, kaveltjes, groene daken, Maar wellicht ook balkonnetjes met ingebouwde planten bakken zoals de hoge nieuwbouw flats aan de jaarbeurs zijn voor mij hierin erg belangrijk, en worden zover ik kan lezen deels al geïncorporeerd in de realisatie van dit project. Mocht dit op een punt ter discussie komen dat gaat wat mij betreft groen voor.	Wanneer het tankstation en de opstallen worden verwijderd, wordt een deel hiervan toegevoegd aan de openbare ruimte. Daarmee wordt de ontbrekende schakel in de wandelroute door Rotsoord gerealiseerd. Ook komt er tussen het gebouw Keramus en het nieuwe gebouw meer openbare ruimte die zo groen mogelijk wordt ingericht. De nieuwe openbare ruimte wordt ingericht door de initiatiefnemer, conform het IPvE – FO Openbare Ruimte Rotsoord. In dit document is vastgelegd dat vanuit de groenstructuur de openbare ruimte in Rotsoord vergroend wordt waar het kan en verhard waar nodig is ("groen

tenzij"). Waar mogelijk worden er dus bomen en groenvakken toegevoegd in de openbare ruimte.

Ten aanzien van de nieuwbouw zelf krijgt het gebouw een groene binnentuin op het dak van de parkeergarage. Daarnaast is minimaal 20% van de dichte gevels van de begane grond geschikt voor gevelbeplanting. Ingebouwde plantenbakken aan balkons worden in de nieuwbouw niet toegepast vanwege hoge onderhoudskosten en de impact die dat zou hebben op de betaalbaarheid van de woningen.

Het ontwerp wordt in de volgende fase uitgewerkt en gepresenteerd tijdens nieuwe inloopavonden.

3 Momenteel zijn er nog geen bomen in het gebied. Elders in de bouwenvolop wordt gesteld dat ontharding en vergroening hoog in het vaandel staan. Als bioloog weet ik dat bomen van onschatbare waarde zijn voor mensen maar ook insecten. Daarom pleit ik ervoor om allereerst te kijken waar (inheemse/hittebestendige) bomen kunnen worden geplant, en daarna de mogelijkheden voor kleinere planten, zoals struiken en heesters, te bekijken.

Waar mogelijk worden er bomen en groenvakken ingepast. Het beplantingsmateriaal in de vakken sluit zo veel mogelijk aan bij de inrichting van de rest van de openbare ruimte van Rotsoord.

Bij de nieuwe beplanting en de keuze voor nieuwe bomen houden we er rekening mee dat deze aantrekkelijk zijn voor zowel mens als dier en de soortkeuze bij voorkeur inheems is. Hierbij houden we ook rekening met de dier- en plantsoorten van de Utrechtse soortenlijst, dat is het overzicht van beschermde en kenmerkende soorten in Utrecht, belangrijk voor biodiversiteit.

4 Er wordt in de envelop gesproken over natuurinclusieve maatregelen zoals het plaatsen van nestkasten. Ik ben blij dat er rekening wordt gehouden met dieren, vogels en insecten en hoop dat ook andere natuurinclusieve maatregelen worden genomen, zoals het plaatsen van een groen dak, waar mogelijk gevelbeplanting (grondgebonden heeft inderdaad de voorkeur) en vleermuiskasten.

De initiatiefnemer heeft ervaring met de samenwerking met ecologen voor de positionering van natuurinclusieve maatregelen, zoals plaatsing van nestkasten voor verschillende doelsoorten. De verschillende zon-oriëntaties van de gevel bieden mogelijkheden voor het huisvesten van verschillende doelsoorten, zoals gierzwaluwen en vleermuizen. Dit wordt in de vervolgfase samen met een ecooloog nader uitgewerkt.

2.3 Wonen

Reactie belangstellenden op conceptbouwenvolop

5 Graag kom ik in contact hoe ik mij kan aanmelden voor dit nieuwbouwproject.

Antwoord

Om op de hoogte te blijven van het project is het mogelijk om je aan te melden voor de nieuwsbrief. Dit kan via de website van de initiatiefnemers: <https://aanbod.vorm.nl/briljantlaan>.

Het is nu nog niet mogelijk om je aan te melden voor de nieuwbouw, daarvoor moeten er eerst nog een aantal stappen genomen worden. Via bovenstaande website en nieuwsbrief wordt te zijner tijd bekend gemaakt hoe je je kunt aanmelden.

- 6 Met deze e-mail wil ik mijn interesse kenbaar maken in het nieuwbouwproject aan de Briljantlaan. Ik ben met name geïnteresseerd in de woningen die binnen het middenhuursegment vallen.
- Graag ontvang ik meer informatie over de beschikbare woningen, de huurprijzen, de verwachte opleverdatum en het proces rondom de toewijzing. Indien mogelijk zou ik mij ook graag willen aanmelden voor de belangstellendenlijst of een eventuele informatiebijeenkomst.
- In dit stadium is er nog geen informatie beschikbaar over de exacte huurprijzen, opleverdatum of het toewijzingsproces. De verhuur van de woningen zal in een later stadium plaatsvinden. De huidige verwachting is dat de middenhuurwoningen ongeveer een half jaar voor oplevering in de verhuur gaan en dan komt meer informatie beschikbaar.
- Zie antwoord 5 hoe je je kan aanmelden om op te hoogte te blijven van de nieuwbouw.
- 7 In de huidige woningmarkt is het voor steeds meer mensen, vooral starters en middeninkomens, bijna onmogelijk geworden om een betaalbare koopwoning te vinden. Projecten met betaalbare koopwoningen zijn daarom belangrijk. Maar als we niets regelen voor de lange termijn, zijn die woningen slechts tijdelijk betaalbaar. De eerste koper krijgt dan een woning ver onder de werkelijke marktwaarde en kan bij doorverkoop rekenen op een forse overwaarde. Dit is niet alleen oneerlijk ten opzichte van volgende generaties kopers, maar ondermijnt ook het doel van betaalbaar wonen op de lange termijn. Je zou bijna van rechtsongelijkheid kunnen spreken, omdat alleen enkele “lucky few” worden bevoordeeld.
- Daarom is het essentieel dat we mechanismen inzetten die de betaalbaarheid structureel borgen. Eén van de meest effectieve instrumenten daarvoor is het kettingbeding. Hiermee wordt contractueel vastgelegd dat een woning ook bij toekomstige verkoop alleen onder bepaalde voorwaarden mag worden doorverkocht, bijvoorbeeld tegen een gemaximeerde waarde of aan een doelgroep met een passend inkomen. Dit voorkomt dat de woning onderdeel wordt van de vrije markt en dus onbetaalbaar wordt voor nieuwe kopers.
- In Utrecht vinden we dat iedereen recht heeft op een woning, ongeacht de hoogte van het inkomen van mensen. Daarom doen we ons best om woningen beschikbaar en betaalbaar te houden.
- In de nieuwbouw komen zowel woningen in het middenhuur segment als betaalbare koopwoningen en koopwoningen tot de NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen. De verhouding zal minimaal 50% middensegment huurwoningen, ca. 25% betaalbare koopwoningen en ca. 25% koopwoningen tot de NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen zijn. Daarmee hebben alle woningen in dit project een door de gemeente Utrecht gereguleerde maximale huur- of koopprijs.
- Maar een kettingbeding op zichzelf is niet genoeg. Het is belangrijk dat dit juridisch robuust is vastgelegd en ook daadwerkelijk wordt gehandhaafd. Gemeenten en notarissen moeten actief toezien op naleving. Daarnaast kunnen aanvullende maatregelen de langetermijndoelstelling versterken, zoals:
- Eigendomsconstructies met erfpacht, waarbij de grond in handen blijft van een publieke partij en de woning tegen gunstige voorwaarden wordt verkocht;
 - Winstdelingsconstructies, waarbij de overwaarde bij verkoop deels terugvloeit naar de publieke partij, die daarmee nieuwe betaalbare woningen kan ontwikkelen;
- Voor de betaalbare koopwoningen in dit project geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding, die door middel van een kettingbeding worden doorgelegd aan opvolgend kopers. De vigerende huisvestingsverordening bepaalt dat kopers van de betaalbare koopwoningen een [huisvestingsvergunning](#) dienen te hebben om in de woning te mogen wonen.
- Het uitgangspunt is dat de betaalbare koopwoningen een marktconforme prijs krijgen. Het is dus niet zo dat de eerste koper de woning gegarandeerd onder de marktwaarde krijgt en daarmee een voordeel behaalt. Wel is er het risico dat wanneer de woningprijzen als gevolg van de marktomstandigheden (sterk) blijven stijgen, de woning mogelijk onder de marktwaarde wordt verkocht of bij doorverkoop niet meer tot het betaalbare segment wordt gerekend. Daarom onderzoekt de gemeente samen met de initiatiefnemer of het mogelijk is om de betaalbaarheid van de betaalbare koopwoningen langdurig te borgen. We nemen het idee over de eigendomsconstructies met erfpacht mee in de nadere uitwerking.

Zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding, om te voorkomen dat woningen worden opgekocht voor verhuur of speculatie.

Kortom, willen we écht dat betaalbare koopwoningen betaalbaar blijven – ook voor onze kinderen en kleinkinderen – dan moeten we nu structurele afspraken vastleggen. Een goed ingericht kettingbeding, gecombineerd met aanvullende juridische en financiële maatregelen, kan daarbij het verschil maken. Ik ben benieuwd hoe dit voor dit project uitgedacht is

- 8 Het is erg belangrijk dat een significant deel van de appartementen die worden gerealiseerd betaalbaar zijn voor starters. In de nabije omgeving zitten daar namelijk erg veel van en om de doorstroom te bevorderen moeten de appartementen betaalbaar zijn zodat de huidige starters de nieuwe appartementen kunnen kopen of huren. Hierdoor blijft de diversiteit van bewoners in de omgeving gewaarborgd en zijn het geen appartementen die, zoals helaas op zoveel andere plekken in Utrecht, alleen betaalbaar zijn voor de rijkere.

Zie antwoord vraag 7

2.4 Maatschappelijk/commerciële ruimte

Reactie belangstellenden op conceptbouwenvelop

Antwoord

- 9 Gezien de groeiende eenzaamheid en behoefte aan meer ontmoeting, zou het niet een idee zijn om naast de commerciële voorzieningen en de voor bewoners bedoelde gemeenschapsruimte, een 'vrije ruimte' als idee te inspireren. Waar de HKU kan exposeren, bewoners events kunnen organiseren en de Helling en LEEN kleinschalige events kunnen doen. Zie Spoorpark Tilburg. Gewoon een rauwe casco, vrije plek, waar op bijvoorbeeld 100m2 'van alles kan'.

De gemeente heeft voor Rotsoord de visie dat er naast wonen er ook een functiemenging is met creatieve en maatschappelijk-culturele bedrijvigheid. We staan open voor ideeën voor de invulling van de ruimten op de begane grond. We nemen de suggestie voor een gezamenlijke ruimte/expositieruimte mee in de overwegingen in de verdere ontwikkeling van het plan.

2.5 Duurzaamheid

Reactie belangstellenden op conceptbouwenvelop

Antwoord

- 10 Het beoogde project biedt kansen voor halfverharde parkeerplekken, het realiseren van wadi's en regenwateropslag. Vooral regenwateropslag is interessant en superbelangrijk. Regenwater kan worden ingezet om toiletten mee te spoelen (wordt in België al veel gedaan) en om de beplanting te bewateren. Zeker gezien de klimaatverandering is het superbelangrijk om goed na te denken over hoe en waar regenwater het beste kan worden opgeslagen en kan worden benut. In de al gerealiseerde gebouwen, zoals gebouw de Briljant, is het hier helaas

De gemeente heeft in februari 2022 een klimaatadaptatievisie en een hiermee samenhangende visie voor water- en riolering vastgesteld. Dit is een actualisatie van het plan gemeentelijke watertaken Utrecht 2016-2019. Het doel is de stad zo klimaat adaptief mogelijk in te richten, zowel op het gebied van hemelwater en droogte als hittestress. Vanuit water- en klimaatadaptatie wordt er in deze ontwikkeling rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

1. de hoeveelheid verharding op het perceel mag niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie, om te voorkomen dat de waterhuishouding verslechtert

niet over nagedacht waardoor bewoners hun planten moeten bewateren en toiletten moeten doorspoelen met kraanwater. Zonde!

2. minimaal 90%, van de jaarlijkse neerslag (dat is 15 mm water opvang gerekend over het verharde oppervlak) wordt binnen het plangebied vastgehouden en nuttig hergebruikt, geïnfilterd in de bodem of gescheiden afgevoerd. Daarbij onderzoekt de initiatiefnemer hoe dit kan volgens de voorkeursvolgorde van omgaan met hemelwater.

Daarnaast wordt aan de initiatiefnemer in de uitwerking een onderbouwing gevraagd hoe het plan bijdraagt aan voldoende waterberging en –infiltratie op eigen terrein. Bijvoorbeeld door te kijken hoe het dak geschikt gemaakt kan worden voor o.a. waterberging.

Initiatiefnemer heeft ook naar aanleiding van de vragen uit het IDOC een concept onderzocht waarin de binnentuin bewaterd kan worden met retentiewater, eventueel aangevuld met gefilterd grijs water (douchewater). De initiatiefnemer schat in dat de buffercapaciteit van het retentiedak voldoende is om zonder grijswatersysteem de binnentuin van voldoende regenwater te voorzien tijdens droge periodes (zie ook de onderbouwing op blz.45 en 46 van de bouwenvelop). Deze inschattingen zullen door de initiatiefnemers nader onderbouwd worden bij de omgevingsvergunning.

Voor de toekomstige openbare ruimte wordt ook onderzocht hoe de inrichting kan bijdragen aan het infiltreren en vasthouden van (regen)water.

De uitwerking van deze maatregelen worden uitgewerkt in de volgende fase en gepresenteerd tijdens nieuwe inloopavonden.

2.6 Stedenbouw en Ontwerp

Reactie belangstellenden op conceptbouwenvelop

- | | |
|----|---|
| 11 | <p>Wat fijn dat er woningen gebouwd gaan worden en dat het tankstation op deze locatie zal verdwijnen.</p> <p>Het ziet eruit als een mooi plan en fijn dat het gebied groener zal worden en er een doorgang komt tussen Rotsoord en de kant van de kinderboerderij.</p> <p>Het enige negatieve van plan vind ik zelf de hoogte. De Watertoren wordt op deze manier namelijk in mijn ogen "verstopt" achter de hoogbouw aan de briljantlaan en wordt daardoor nauwelijks meer zichtbaar vanaf de briljantlaan en het tolsteegplantsoen.</p> <p>Is het niet haalbaar om meer in lijn te bouwen als de andere nieuwbouw op Rotsoord (maximaal 30-35 meter). Zo blijft de oude watertoren nog steeds de hoogste bebouwing en dus het meest zichtbepalend. Net zoals de Dom in het centrum dat ook is.</p> <p>De originele oude bouw van de watertoren is overigens ook 1 verdieping</p> |
|----|---|

Antwoord

Met dit initiatief wordt het tankstation en de bijbehorende opstallen verwijderd en de grond gesaneerd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om naast de nieuwbouw ook de gewenste doorlopende wandel- en fietsverbinding tussen Ravenoord, Heuveloord en Rotsoord en een aantrekkelijk verblijfgebied tussen LE:EN en de nieuwbouw te realiseren, welke is opgenomen in het [IPVE – FO openbare ruimte Rotsoord](#) (p. 15). Dit betekent wel dat voor de ontwikkeling van de nieuwbouw minder ruimte overblijft.

De focus op betaalbaar wonen (zie antwoord op vraag 7), waarbij alle woningen een gereguleerde huur- en koopprijs hebben, minimaal 50 m² GO moeten hebben en minimaal twee kamers en eigen buitenruimte dienen te hebben, maakt dat er voldoende betaalbare woningen gebouwd moeten worden om het plan haalbaar te maken.

lager dan de huidige hoogte van de watertoren. De bovenste verdieping is immers nieuwbouw en valt ook een stuk terug.

Daarnaast vraag ik me ook af wat de impact van de schaduw op het gebouw 'Keramus'? Vallen sommige woningen niet een groot deel van de dag in de schaduw? Een lagere bebouwing zal dit ook ten goede komen.

De locatie betreft een bijzondere plek, waarvoor een gebiedsspecifieke afweging is gemaakt. De positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de beoogde gebruiksfunctie(s) met betaalbare woningbouw, ontmoetingsruimten en creatieve bedrijvigheid op de begane grond, de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer en de ligging aan de grootschalige openbare ruimte van het Tolsteegplantsoen zijn aanwezige factoren om op deze positie een hoogteaccent te realiseren.

De gemeenteraad heeft, onder andere vanuit bovenstaande inzichten, de afweging gemaakt dat op deze locatie voor de nieuwbouw een hoogteaccent mag komen van maximaal 12 bouwlagen en daarmee hoger dan 30 meter wordt. Deze afweging is door de raad bekrachtigd in het [besluit 4^e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw](#).

In de fase van de bouwvelop is een ruimtelijke studie gedaan naar de hoogte, positie en gebouwvorm in relatie tot de omgeving. Daarbij zijn onder andere de volgende afwegingen meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing als verplicht onderdeel van de stedenbouwvisie

1. Met bezonning- en windstudies is onderzocht wat de meest ideale positie en vorm van het gebouw en hoogte-accents is ten aanzien van de omgeving. Hieruit is geconcludeerd dat een volume dat bestaat uit een stedelijke basis en een hoogte-accents aan de zijde van de Briljantlaan minder impact op de omgeving heeft, vanuit bezonning en windstudies, dan een getrappt volume met een iets lagere bouwhoogte.
2. De afstand tussen de nieuwbouw, LE:EN en Keramus is vergroot, waardoor er meer openbare ruimte wordt gecreëerd.
3. Zichtlijn aan de noordzijde wordt mogelijk gemaakt doordat het perceel aan de noordzijde deels onbebouwd wordt gelaten en zo wordt langs deze zichtlijn het zicht op de watertoren vanuit het Tolsteegplantsoen en de Briljantlaan behouden.

In de volgende fase wordt het ontwerp verder uitgewerkt en gepresenteerd aan de omgeving via nieuwe inloopavonden en de website. Vanuit de Gemeente Utrecht wordt het ontwerp stapsgewijs getoetst aan de gestelde uitgangspunten in de bouwvelop.

Op deze wijze maken we meerdere ambities mogelijk: Een doorlopende groene wandelroute door Rotsoord, veel broodnodige betaalbare woningen met goede leefkwaliteit, verwijderen van een tankstation uit de stad, saneren van vervuilde

grond, ruimte voor creatieve bedrijvigheid en dat op een duurzame wijze met een nieuw beeldbepalend gebouw.

- 12 Om de woonkwaliteit te waarborgen is het belangrijk dat alle appartementen voorzien zijn van een balkon zodat bewoners ten alle tijden buiten kunnen zitten. Dit is onder andere van belang vanwege de steeds heter wordende zomers. Bijkomend effect is dat door schaduwvorming het gebouw extra wordt gekoeld.

Alle woningen worden voorzien van een privé buitenruimte bij de eigen woning. Daarnaast wordt het dak bovenop de parkeergarage ingericht als groene collectieve ontmoetingsplek voor bewoners met voldoende schaduw voor de woonkwaliteit en draagt deze bij aan de reductie van hittestress.