

# SPOORZONE BILTHOVEN

## Raadsinformatieavond

9 januari 2025

**Technische sessie  
'gebiedsvisie en  
stedenbouwkundig  
plan'**



# Station vanavond

1. Korte opening wethouder Anne Marie 't Hart
  1. Terugblik
  2. De reis sindsdien
  3. Planning (Spoorboekje)
2. Presentatie conceptgebiedsvisie Spoorzone Bilthoven, KuiperCompagnons (eerste van meerdere raadsinformatiebijeenkomsten Spoorzone)
3. Vragen

# Korte terugblik

- Eindstation: Een integrale visie en stedenbouwkundig plan voor stationsgebied Bilthoven, aantrekkelijke woon- werkomgeving en verbetering van centrum Bilthoven.
- Gemeenteraad heeft reeds twee stappen genomen:
  - Januari 2023 – Participatieplan Spoorzone vastgesteld
  - Januari 2024 – Variantkeuze A+ vastgesteld
- Ronde 2 afgesloten, ronde 3 gestart

# De reis sindsdien

- Ronde 3 participatieplan op stoom:
  - Variant A+ gebiedsvisie in concept uitgewerkt
  - April 2024 – conceptvisie gepresenteerd aan inwoners en belanghebbenden op gebiedsconferentie
  - Participatie ronde 3 opgehaald op conferentie en inloopsessies
- Voor zomer 2024 was raadsbehandeling gepland > echter uitstel en dus meer tijd gekregen
- Daarom vast door met een verdere fase, overleg met grondeigenaren over voorwaarden om mee te willen doen (niet noodzakelijk voor gebiedsvisie, wel meer zekerheid)
- Verdere bestemming: Raadsvoorstel voorleggen aan de raad rekening houdend met uitvoerbaarheid grondeigenaren

# Naar een besluit – Spoorboekje 1

- Zeer groot project, veel informatie. We willen de raad in meerdere sessies en in rust bijpraten komende tijd zodat er zorgvuldig beeldvorming kan plaatsvinden.
- Ook voorwaardelijk voor college: Zonder goede voorbereiding en informatievoorziening kunnen wij dit voorstel niet naar de raad brengen.
- Meerdere technische en informatieve raadsbijeenkomsten
- Raadsbehandeling nemen we meer tijd voor, wordt 2 maanden vooraf aan de raad gestuurd.

# Naar een besluit - Spoorboekje 2

- Voorstel Spoorboekje richting zorgvuldig besluit:
  - 9 januari: Toelichting op Gebiedsvisie door Kuiper Compagnons
  - Januari/februari: Toelichting op financiële businesscase en traject grondeigenaren (besloten, op de presentatie wordt geheimhouding gelegd)
  - Februari: Werkbezoek aan een Spoorzonelocatie
  - Eind maart: raadsvoorstel (na vaststelling college in maart) naar agendacommissie, daarna beschikbaar voor raad (extra tijd voor gemeenteraad)
  - April: Raadsavond toelichting Gebiedsvisie, kavelpaspoorten, verkeer en parkeren
  - Technische inloopsessie(s)
  - Mei: Behandeling Gebiedsvisie Spoorzone in gemeenteraad

# SPOORZONE BILTHOVEN

## Gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan

CONCEPT-gebiedsvisie en plan januari 2025

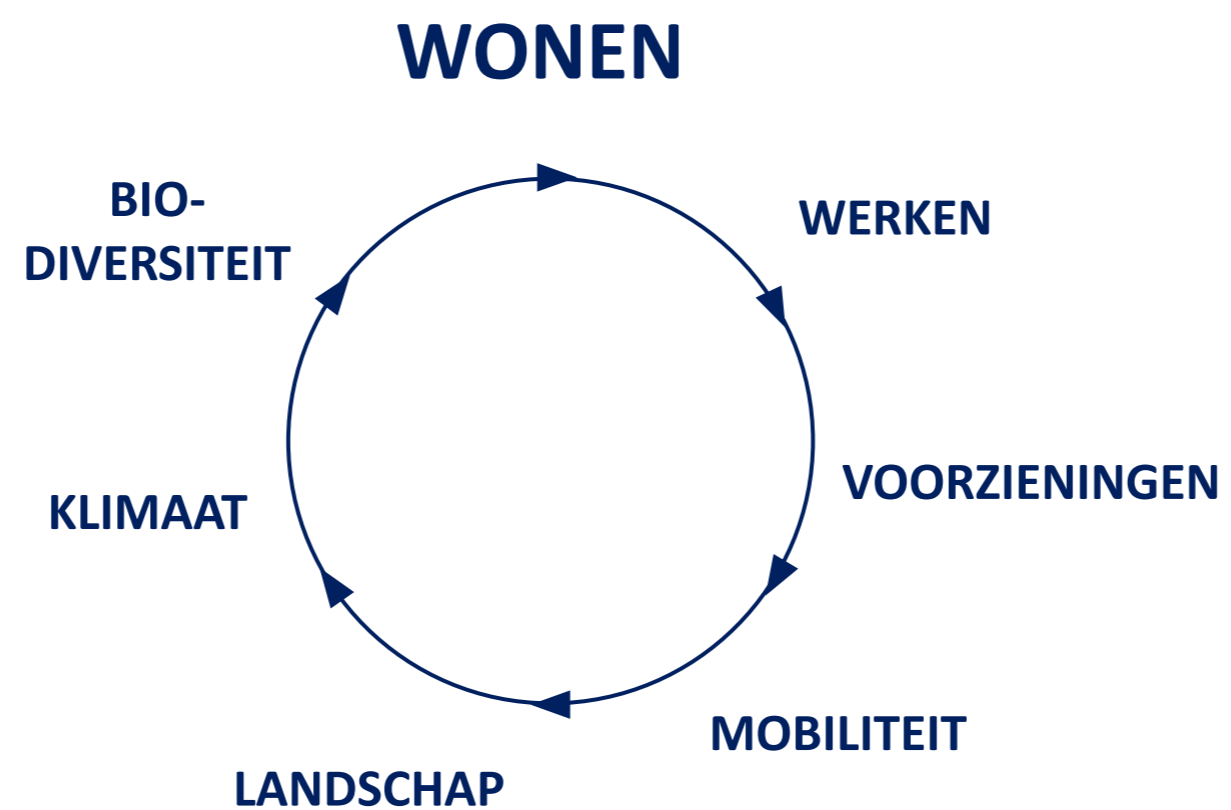
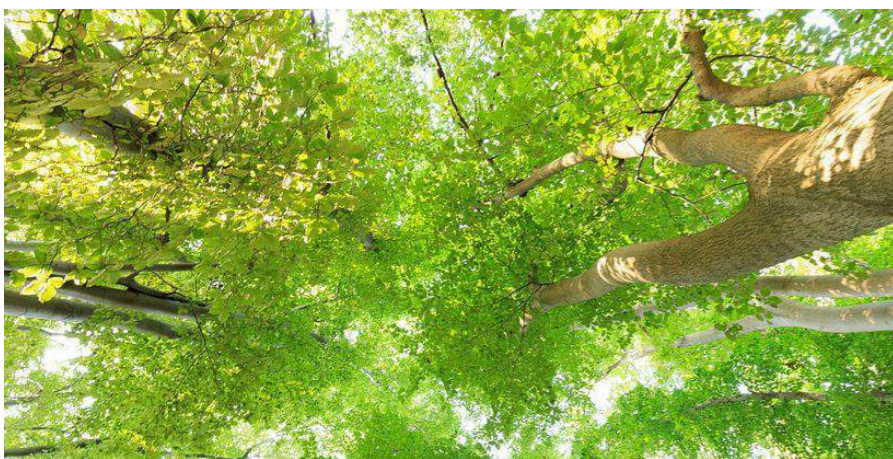


# STAP VOOR STAP NAAR INTEGRALE VISIE EN PLAN





# WAAROM ONTWIKKELING VAN DE SPOORZONE?



# WAAROM ONTWIKKELING VAN DE SPOORZONE?

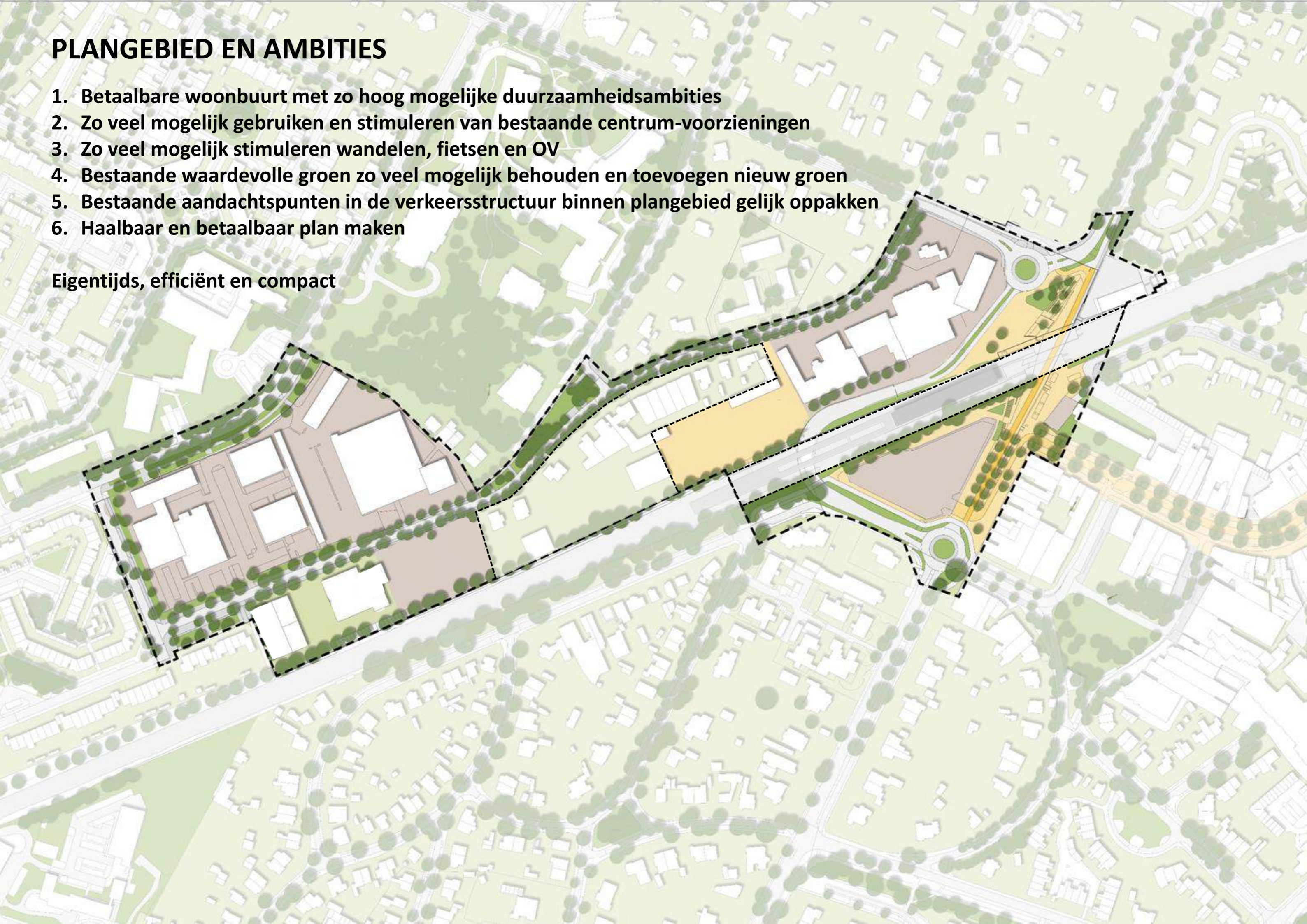
- Unieke kans, nabij OV
- Unieke kans, nabij voorzieningen (entree centrum)
- Ideale plek voor belangrijke doelgroepen (starters en senioren)
- Versteend en verouderd
- Nu al in transitie
- Samenwerken aan wonen (2021)



# PLANGEBIED EN AMBITIES

1. Betaalbare woonbuurt met zo hoog mogelijke duurzaamheidsambities
2. Zo veel mogelijk gebruiken en stimuleren van bestaande centrum-voorzieningen
3. Zo veel mogelijk stimuleren wandelen, fietsen en OV
4. Bestaande waardevolle groen zo veel mogelijk behouden en toevoegen nieuw groen
5. Bestaande aandachtspunten in de verkeersstructuur binnen plangebied gelijk oppakken
6. Haalbaar en betaalbaar plan maken

Eigentijds, efficiënt en compact



# UITGANGSPUNTEN

Woningbouwprogramma	700 à 850 woningen. Stedenbouwkundige opzet met compacte bebouwing, groene daken en gevels en een aantrekkelijke openbare ruimte.
Categorieën	30% sociale huurwoningen 20% middenhuur woningen 16,7% betaalbare koop 33,3% vrije sector (huur of koop)
Toewijzing	Inzet om ten minste 50% van de huurwoningen en een deel van de betaalbare koopwoningen toe te wijzen aan mensen met maatschappelijke binding aan de Bilt.
Werk- en voorzieningenprogramma	5.000 à 10.000 m2 bruto vloeroppervlak
Mobiliteit Ingrepen OR en weginfra	Streven naar maximaal STOMP (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Maas, Personenauto). Met overzichtelijke ingrepen in de openbare ruimte en weginfrastructuur zoeken naar mogelijkheden om de verkeersveiligheid te bevorderen, ook buiten het plangebied
(Auto)parkeernorm per woning	Parkeernorm van 1,0 voor koopwoningen en een naar doelgroep gedifferentieerde parkeernorm van ten minste 0,5 voor sociale huurwoningen. <b>Nader onderzoek provincie en U10, Raad wordt geïnformeerd.</b>
Busstation	Optimaliseren busstation op huidige locatie (noordzijde), zodat een meer comfortabel en toekomstbestendig busstation ontstaat.
Duurzaamheid	Ambitieniveau Brons (convenant duurzaam bouwen) met streven naar ambitieniveau Goud
Financiële haalbaarheid	Integrale kostenneutrale (gemeentelijke) businesscase. Aanvullende middelen (subsidies e.d.) worden besteed aan het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte.

# INSPIRATIE UIT DE PARTICIPATIE

- **Grote woningvraag** vooral voor kleinere huishoudens (starters en ouderen die willen doorstromen).
- **Drukke kruispunten in de spits**, zoals rotondes aan weerszijden van het station en rondom fietsroute naar scholen.
- Krappe en **oncomfortabele busstation**
- **Parkeren** in de groene berm en in het centrum
- Behoefte aan **meer levendigheid** in het centrum
- Te weinig **voorzieningen voor jongeren**
- **Rommelige uitstraling entree** Bilthoven en de Bilt
- Behouden **gemeentelijk monument** Julianalaan 1
- **Versterken relaties** tussen beiden zijden van het spoor voor wandelaars
- Impuls nodig in **klimaatadaptatie en biodiversiteit**
- **Sluit aan op de omgeving**





# VERSCHILLENDE GEZICHTEN

Werken en wonen



Villa's en tuinen



Bomenlanen en groene bermen



Huize het Oosten



Bremhorst



Centrum



Woonwijk



Wonen in de tuin

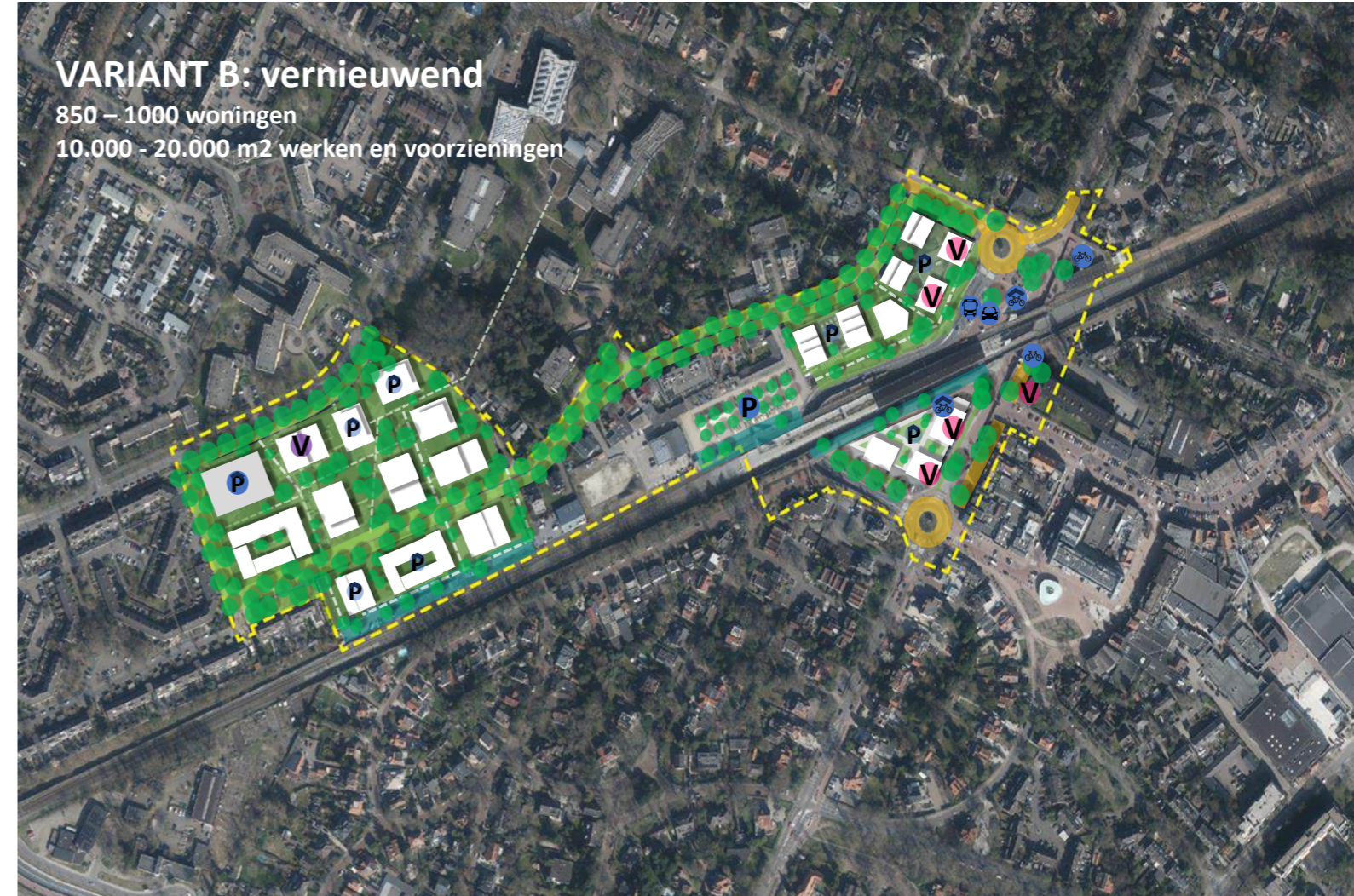
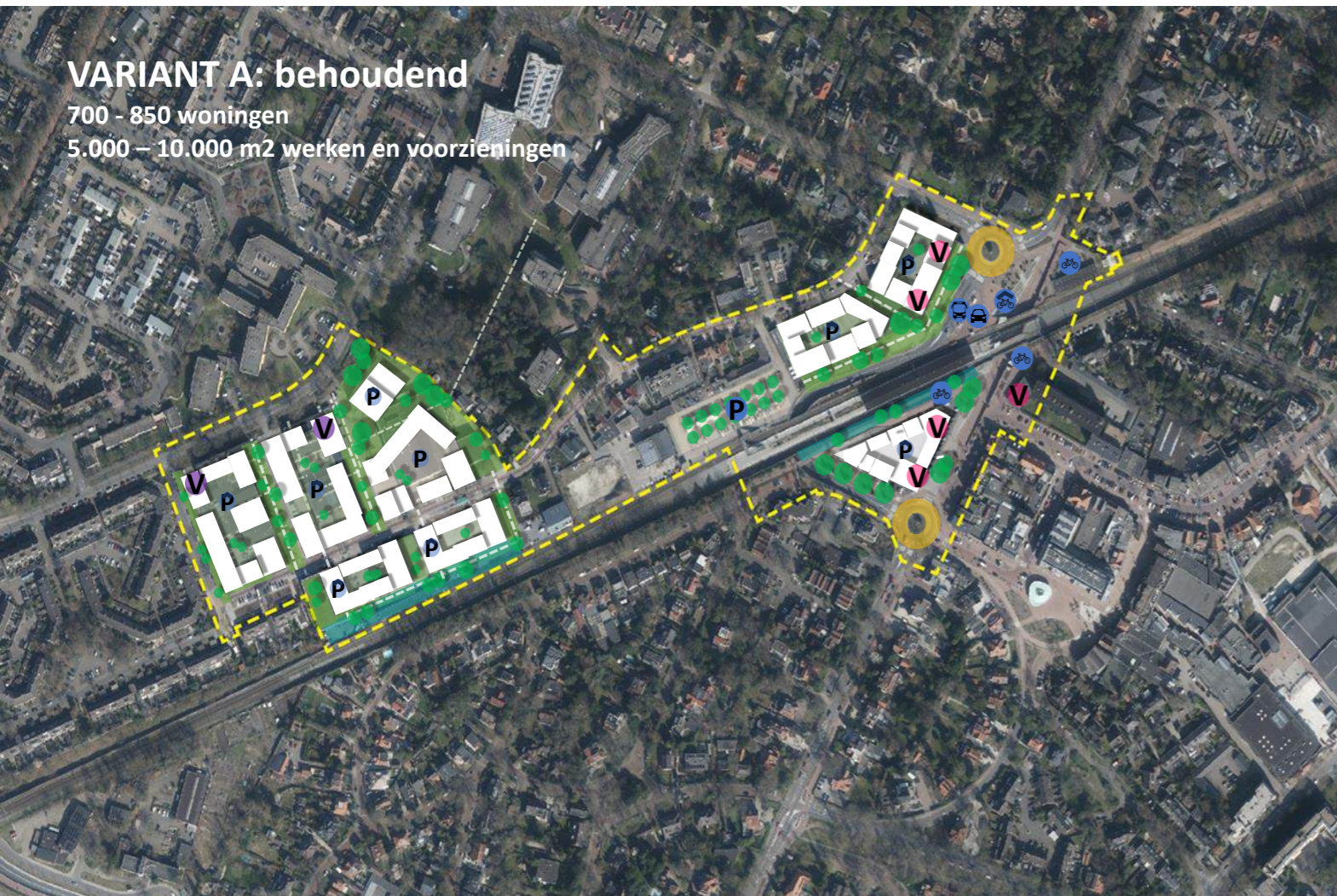


Groene spoor



Station

# AFWEGING RAAD: 2 VARIANTEN



# VOORSTEL VOORKEURSVARIANT A+

Maximaal 850 woningen

5.000 m<sup>2</sup> bvo werken en voorzieningen

Compacte gebouwen in zoveel mogelijk openbaar groen





## GROEN ALS BASIS

1. Doorontwikkeling vanuit het hart, sparen waardevolle natuur- en landschapswaarden rondom Bilthoven.
2. Versterken groene verbindingen door Bilthoven en dorpsbiotoop.



# GROENE RAAMWERK VERSTERKEN

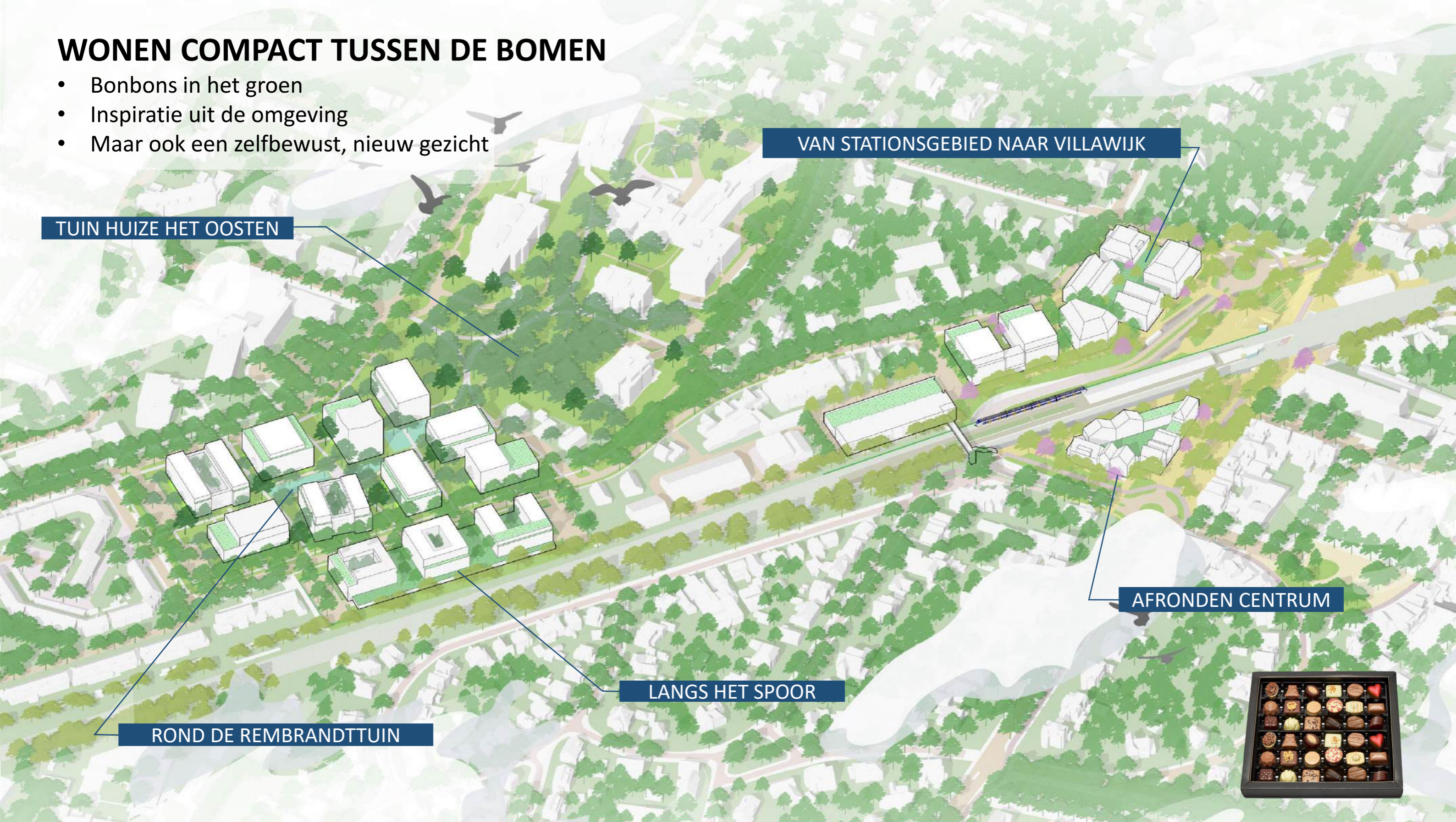


# PRINCIPE: lanen en kamers



# WONEN COMPACT TUSSEN DE BOMEN

- Bonbons in het groen
- Inspiratie uit de omgeving
- Maar ook een zelfbewust, nieuw gezicht



TUIN HUIZE HET OOSTEN

VAN STATIONSGBIED NAAR VILLAWIJK

AFRONDEN CENTRUM

LANGS HET SPOOR

RONDE DE REMBRANDTTUIN



# BIODIVERSITEIT GELIJK MEENEMEN

- Integrale benadering 5 V's: voedsel, veiligheid, variatie, voortplanting en verblijf
- Verbindingen leggen tussen grotere natuurgebieden in de omgeving
- Versterken stadsbiotoop en bos/parkbiotoop: Insecten, vogels, vleermuizen, kleine zoogdieren
- Bomenlanen, groene bermen, natuurlijke (dak)tuinen en ecologisch spoortalud
- Natuurontwikkelingsplan basis inrichting openbare ruimte en uitwerking architectuur



## LAANBIOTOOP

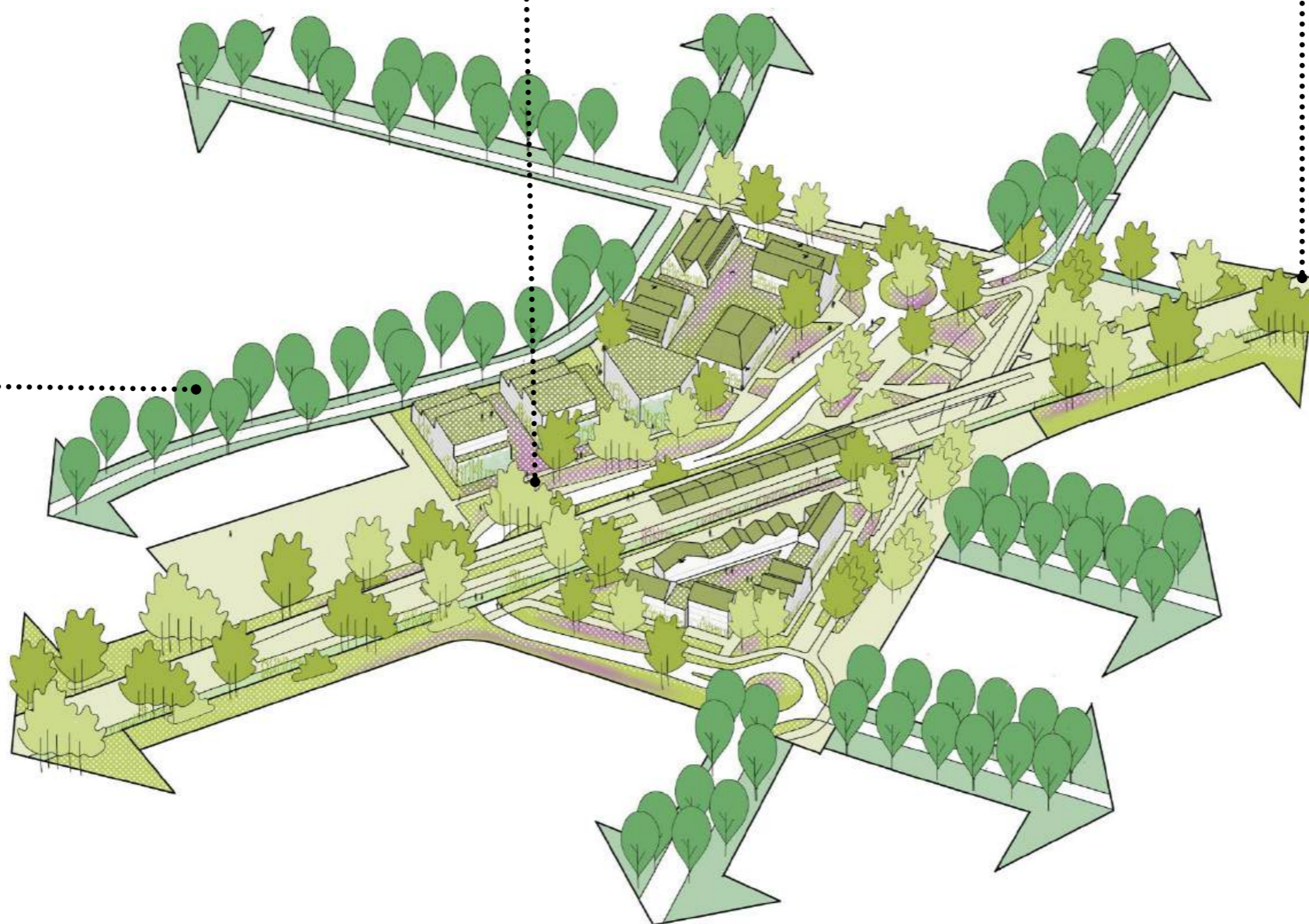
- GEMENGDE BOMENLANEN, AANHELEN WAAR NODIG
- VERRIJKTE STREEKEIGEN VEGETATIE MET KRUIDENRIJKE BERM
- DROGE VERBINDINGSZONE
- KLEINE ZOOGDIEREN, VLEERMUIZEN, BOSVOGELS

## DORPSBIOTOOP

- DORPSSGROEN, DAKTUINEN EN WADI'S EN REGENTUINEN
- VERRIJKTE STREEKEIGEN VEGETATIE, KRUIDENRIJKE GRASSEN, WINTERGROENE HEESTERS, BOMEN, OEVERVEGETATIE
- INSECTEN, KLEINE EN GROTE ZOOGDIEREN, VLEERMUIZEN, VOGELS, AMFIBIEEN

## SPOORBIOTOOP

- ECOLOGISCHE GROENSTROOK LANGS HET SPOOR
- DROGE VERBINDINGSZONE
- STREEKEIGEN VEGETATIE STUIFDUINEN, DEN, EIK, BERK, HEIDE, DROOG GRASLAND, VOGELBOSJES, HOUTWAL
- KLEINE EN GROTE ZOOGDIEREN, VLEERMUIZEN, VOGELS



# BIODIVERSITEIT GELIJK MEENEMEN

- Integrale benadering 5 V's: voedsel, veiligheid, variatie, voortplanting en verblijf
- Verbindingen leggen tussen grotere natuurgebieden in de omgeving
- Versterken stadsbiotoop en bos/parkbiotoop: Insecten, vogels, vleermuizen, kleine zoogdieren
- Bomenlanen, groene bermen, natuurlijke (dak)tuinen en ecologisch spoortalud
- Natuurontwikkelingsplan basis inrichting openbare ruimte en uitwerking architectuur



## LAANBIOTOOP

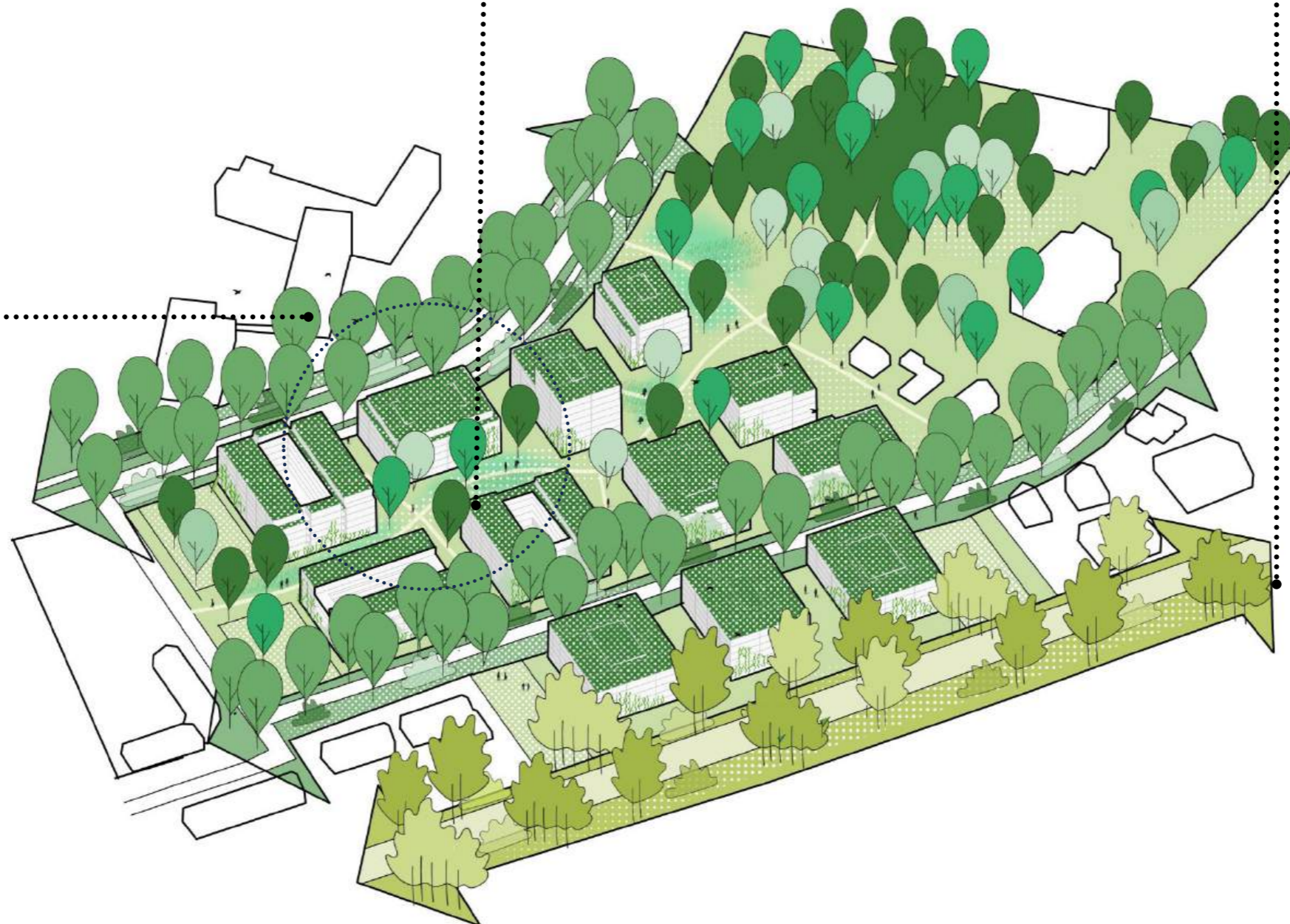
- GEMENGDE BOMENLANEN, AANHELEN WAAR NODIG
- VERRIJKTE STREEKEIGEN VEGETATIE MET KRUIDENRIJKE BERM
- DROGE VERBINDINGSZONE
- KLEINE ZOOGDIEREN, VLEERMIUZEN, BOSVOGELS

## PARKBIOTOOP

- PALLET AAN BOMEN, WINTERGROENE HEESTERS, STINZEN, MICRORELIEF MET DROOG EN VOCHTIG GRASLAND, POELEN
- DROGE VERBINDINGSZONE, PLAATSELIJK VOCHTIG
- KLEINE ZOOGDIEREN, VLEERMIUZEN, BOSVOGELS, VLINDERS, BIJEN, AMFIBIEN

## SPOORBIOTOOP

- ECOLOGISCHE GROENSTROOK LANGS HET SPOOR
- DROGE VERBINDINGSZONE
- STREEKEIGEN VEGETATIE STUIFDUINEN, DEN, EIK, BERK, HEIDE, DROOG GRASLAND, VOGELBOSJES, HOUTWAL
- KLEINE EN GROTE ZOOGDIEREN, VLEERMIUZEN, VOGELS

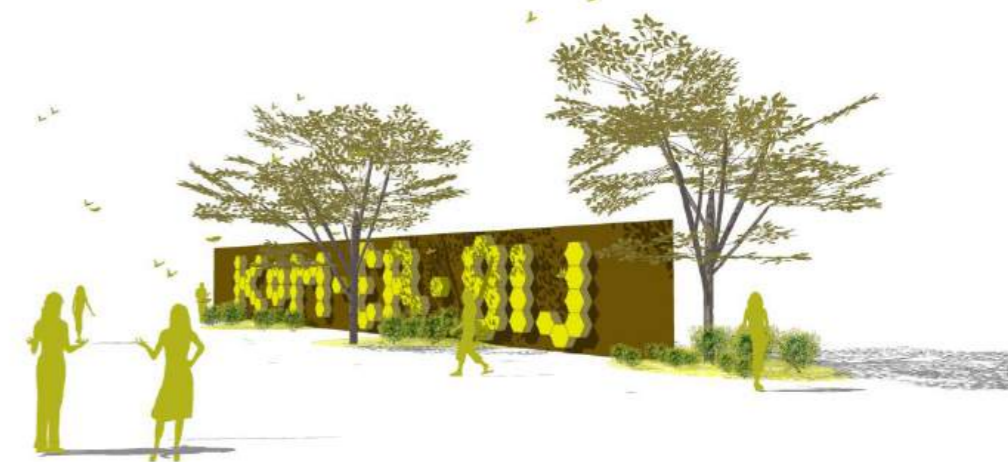


# BIODIVERSITEIT GELIJK MEENEMEN

Geluidswallen als ecologische schakels



*Kom er bij !*



# BIODIVERSITEIT GELIJK MEENEMEN

## Geïntegreerd in gebouw

- Neststenen gierzwaluw 7-20 m hoog, vrije aanvliegroute, minimaal 6 plaatsen
- Bijensteen, 1-10 m hoog, in de zon
- Nestkast vleermuis, 4-10 m hoog
- Vogelvide

## Openbare ruimte

- Natuur-inclusieve muur, nestgelegenheid bijen, insecten, vogels
- Nestkasten en vleermuizentoren



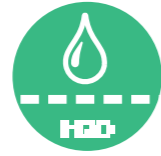


# KLIMAAT

- Inrichten als 'spons': regenwater vasthouden, infiltreren en zuiveren
- Cascade-systeem van daktuinen, wadi's en regentuinen
- Routes en verblijfsplekken met boomkruinen



groene waterdaken  
en geveltuinen



100% infiltreren



drinkwater  
besparing



koele plekken



meer bomen voor  
Schaduw op gevel  
en maaiveld



30% routes en  
verblijfsplekken in  
schaduw



ruimte tussen kronen  
tegen hitte opbouw



droogte resistente  
vegetatie met weinig  
waterverbruik

## LANEN

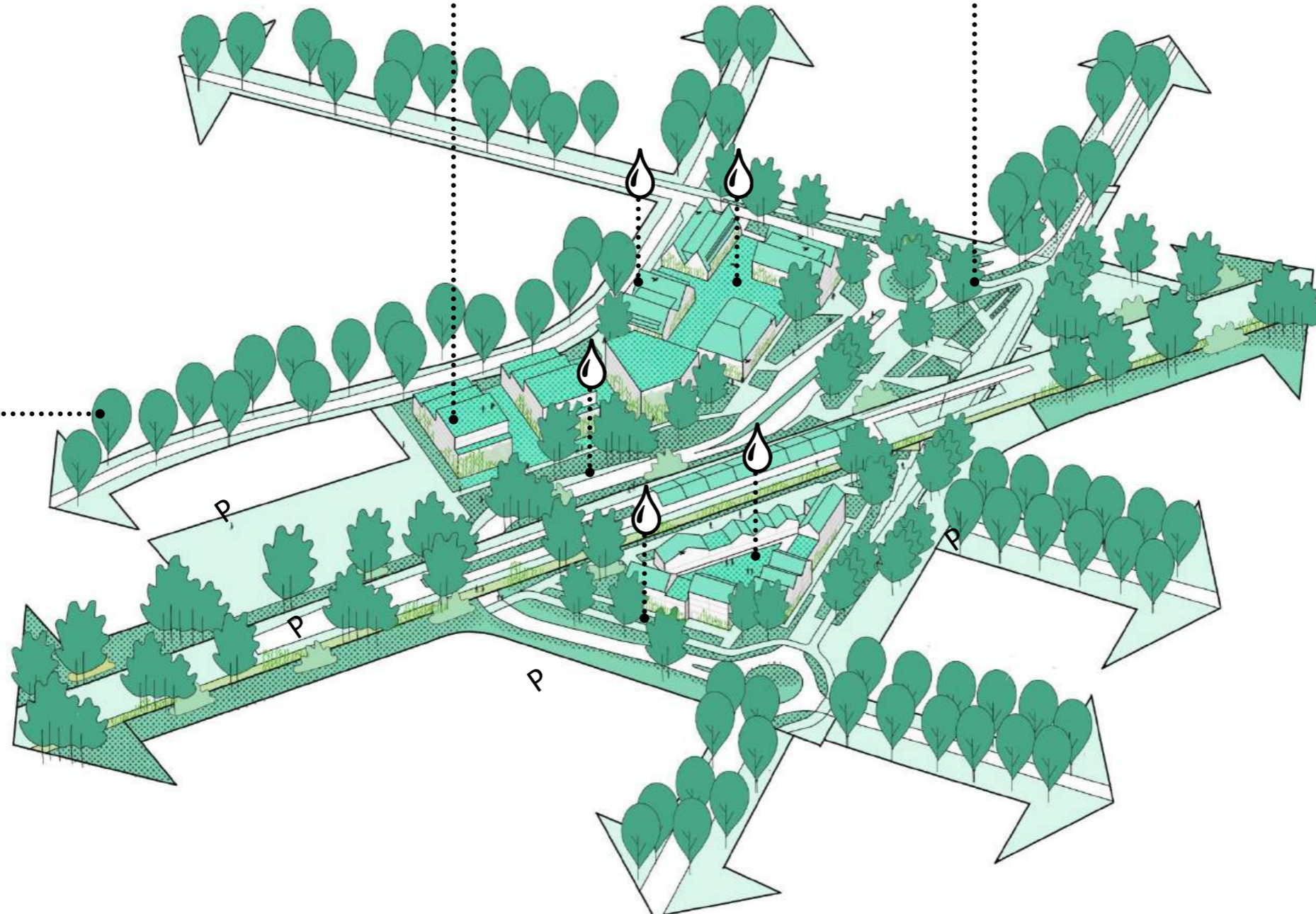
- KLIMAATLOPERS, INFILTRATIE BERM
- ZOVEEL MOGELIJK VERHARDING WEGHALEN VOOR GROEN
- PARKEREN WATERPASSEREND
- BESTAANDE BOMEN BEHOUDEN
- AANPLANT BOMEN VOOR SCHADUW
- VERSTERK VERBINDING MET BOSSEN
- RUIMTE TUSSEN KRONEN VOOR VENTILATIE

## GEBOUWEN

- WATERDAKEN EN GEVELTUINEN VOOR WATEROPNAME EN VERKOELING
- REGENWATER BENUTTING
- DRINKWATER BESPARING
- OP PRIVAAT TERREIN REGENWATER VERWERKEN
- BOMEN VOOR SCHADUW OP GEVEL

## OPENBARE RUIMTE

- GROEN, TENZIJ
- WATERPASSERENDE VERHARDING
- BESTAANDE BOMEN BEHOUDEN
- AANPLANT BOMEN VOOR SCHADUW
- WADI'S EN REGENTUINEN

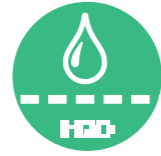


# KLIMAAT

- Inrichten als 'spons': regenwater vasthouden, infiltreren en zuiveren
- Cascade-systeem van daktuinen, wadi's en regentuinen
- Routes en verblijfsplekken met boomkruinen



groene waterdaken  
en geveltuinen



100% infiltreren



drinkwater  
besparing



koele plekken



meer bomen voor  
Schaduw op gevel  
en maaiveld



30% routes en  
verblijfsplekken in  
schaduw



ruimte tussen kronen  
tegen hitte opbouw



droogte resistente  
vegetatie met weinig  
waterverbruik

## LANEN

- KLIMAATLOPERS, INFILTRATIE BERM
- ZOVEEL MOGELIJK VERHARDING WEGHALEN VOOR GROEN
- PARKEREN WATERPASSEREND
- BESTAANDE BOMEN BEHOUDEN
- AANPLANT BOMEN VOOR SCHADUW
- VERSTERK VERBINDING MET BOSSEN
- RUIMTE TUSSEN KRONEN VOOR VENTILATIE

## OPENBARE RUIMTE

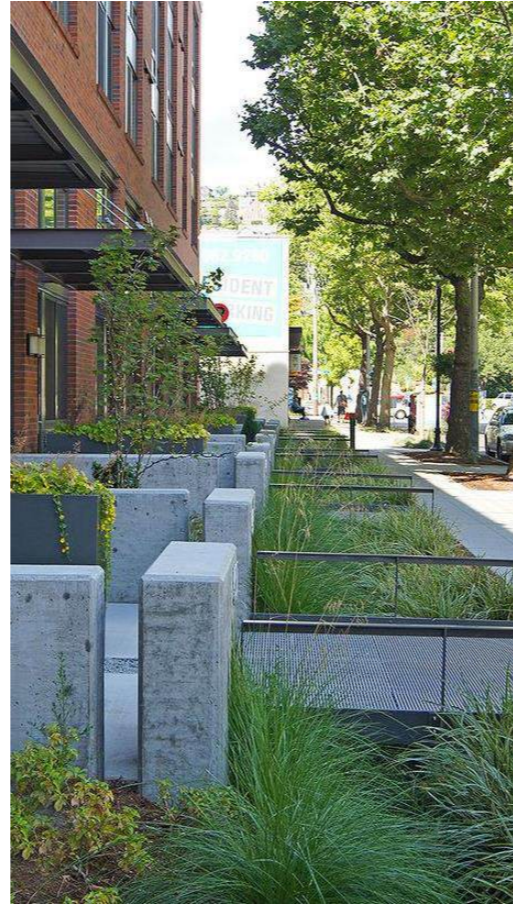
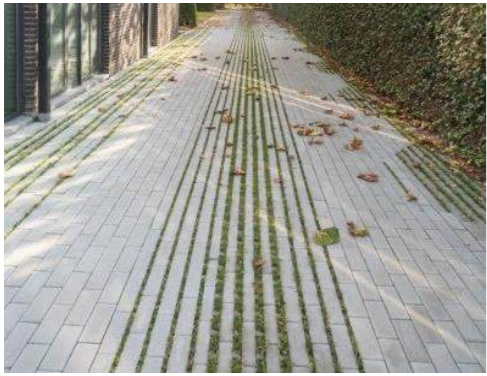
- GROEN, TENZIJ
- WATERPASSERENDE VERHARDING
- BESTAANDE BOMEN BEHOUDEN
- AANPLANT BOMEN VOOR SCHADUW
- WADI'S EN REGENTUINEN

## GEBOUWEN

- WATERDAKEN EN GEVELTUINEN VOOR WATEROPNAME EN VERKOELING
- REGENWATER BENUTTING
- DRINKWATER BESPARING
- OP PRIVAAT TERREIN REGENWATER VERWERKEN
- BOMEN VOOR SCHADUW OP GEVEL



# KLIMAAT



# STEDENBOUWKUNDIG SCHETSPLAN

Zoals besproken op gebiedsconferentie



# INPUT, REACTIES EN INSPIRATIES

INTEGRAAL PLAN, KWALITEITSIMPULS OMGEVING

BEGIN MET EEN PLAN VOOR GROEN

VERGROENEN, KLIMAATADAPTIEF EN IMPULS BIODIVERSITEIT. BERMEN VOOR ECO-DOELEN.

LANEN MET BOMEN EN GEBOUWEN IN PARKACHTIGE OMGEVING

HECHTE GEMEENSCHAP, INVESTEER IN ONTMOETINGSFUNCTIE.

GEMENGDE BUURT, MET FOCUS OP BETAALBARE WONINGEN

COMPACTE BEBOUWING. GROEN ZICHTBAAR EN TOEGANKELIJK

LOSSE BEBOUWING AAN HET SPOOR

BOUWHOOGTE AFTRAPPEN NAAR OMGEVING

AUTO'S MAXIMAAL UIT HET ZICHT

NIEUWE WANDELVERBINDING OVER HET SPOOR

OVERGANG NAAR BEBOUWING BILTHOVEN NOORD

OPTIMALISEREN ROTONDES EN WANDEL- EN FIETSSTRUCTUUR

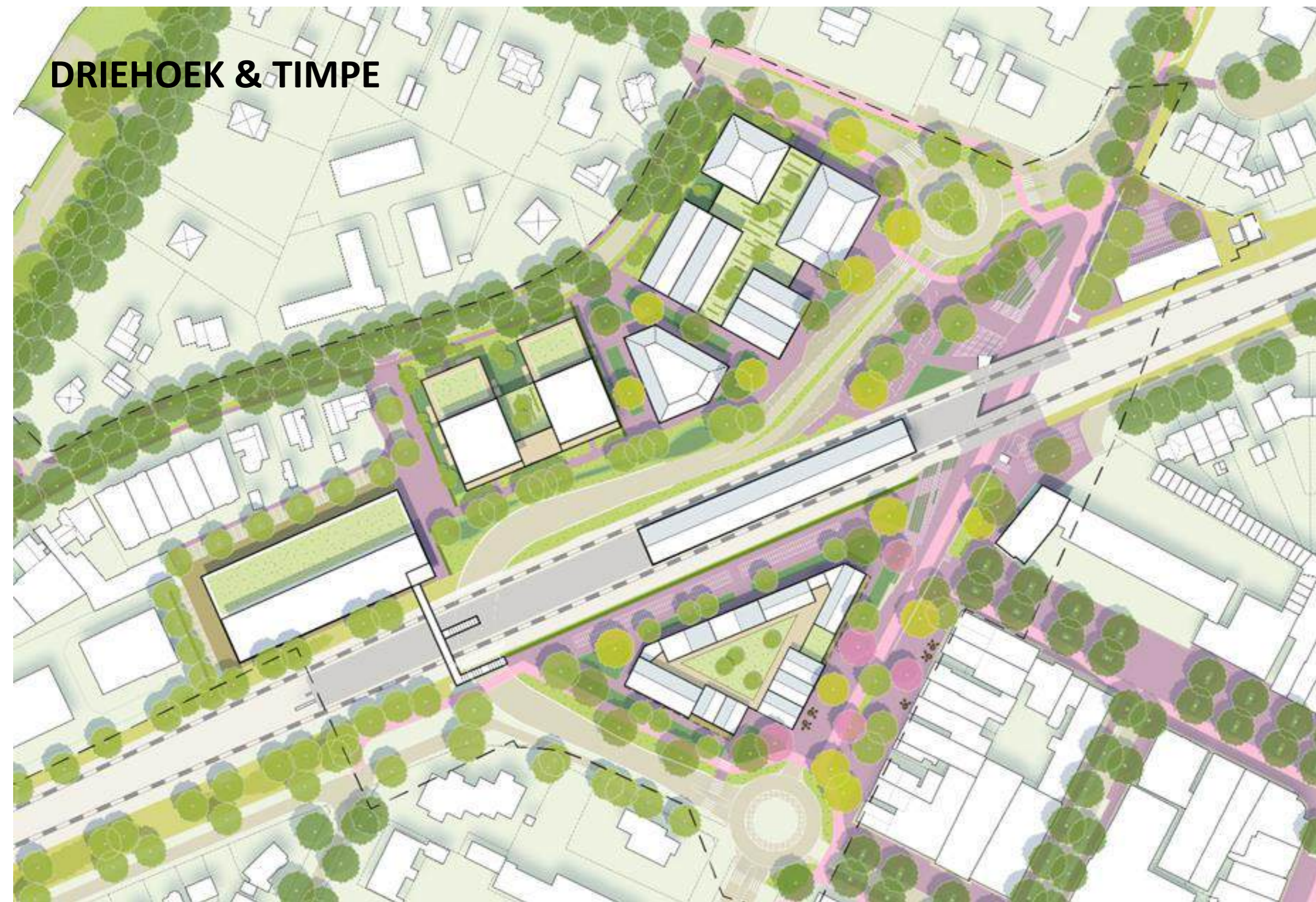
BORG DE SOCIALE VEILIGHEID

JULIANALAAN 1 BEHOUDEN

BUSSTATION OPTIMALISEREN

ENTREE CENTRUM ALS KLOPPEND HART. IMPULS LEVENDIGHEID

# DRIEHOEK & TIMPE



**DRIEHOEK & TIMPE**



# IMPRESSIE

Emmaplein en Driehoek





# IMPRESSIE

Busstation en Timpe



# REMBRANDTLAAN ZUID EN NOORD





**IMPRESSIE**  
Rembrandttuin



# BOUWHOOGTES

Basis: 3-6 lagen

Rembrandtlaan: 1 x 7 lagen en 1 x 9 lagen, terugliggend



# BOUWHOOGTES

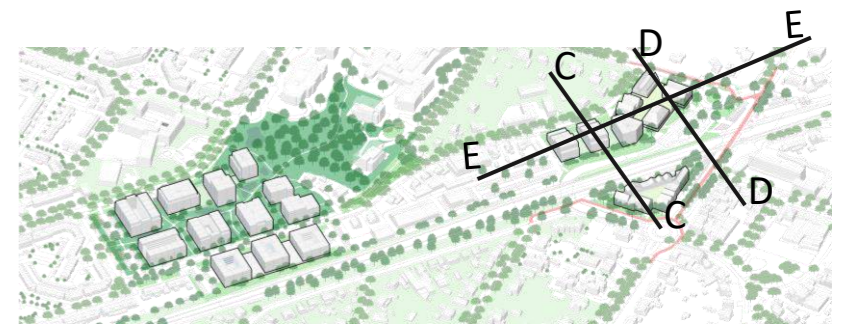
Basis: 3-6 lagen

Rembrandtlaan: 1 x 7 lagen



# INBEDDING

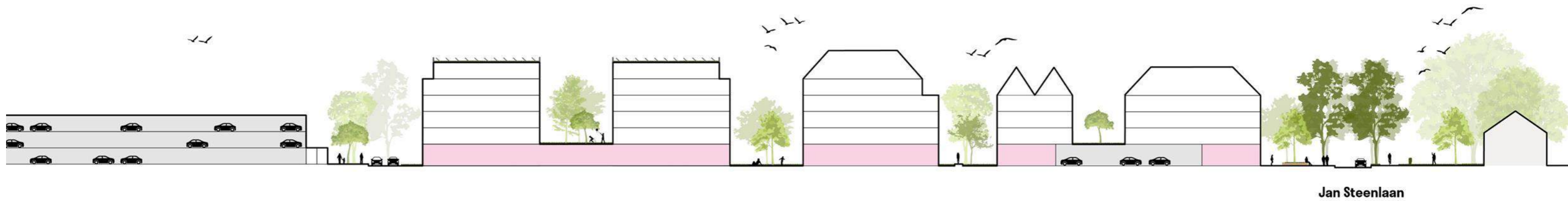
Timpe en Driehoek



Doorsnede CC



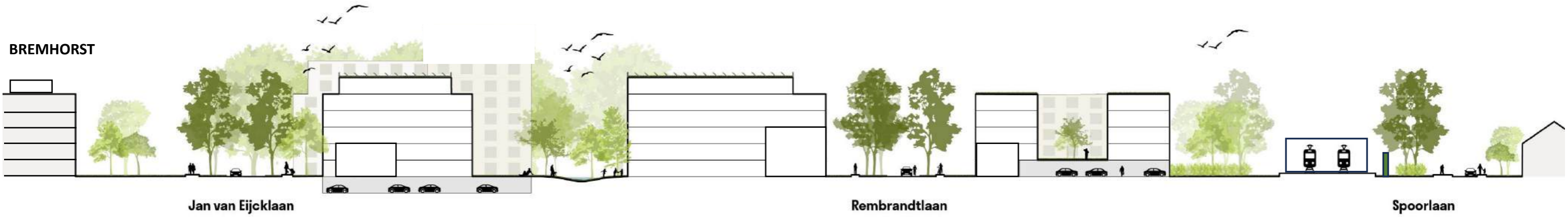
Doorsnede DD



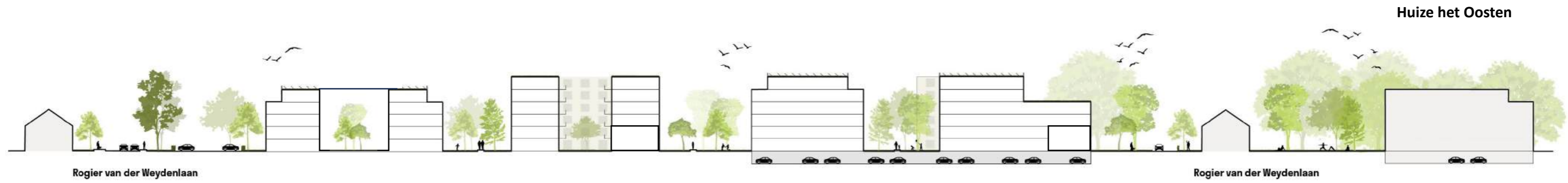
Doorsnede EE

# INBEDDING

## Rembrandtlaan



Doorsnede AA



Doorsnede BB



# WERKEN & VOORZIENINGEN

5.000 m<sup>2</sup> BVO



# STOMP - stappen

- Fijnmazig netwerk van comfortabele wandelroutes
- Verblijfsplekken 



ONDERWIJS & SPORT

HUIZE HET OOSTEN

BREMHORST

P&R

BUS  
STATION

JULIANALAAN

VINKENPLEIN

# STOMP - trappen

- Snelle, veilige fietsroutes naar stationsknoop, centrum, onderwijs en sport.
- Goede, veilige fietsenstallingen rondom station.
- Verbeteren overzicht en routing rotonde noordzijde.
- Royale fietsvoorzieningen bij iedere entree op maaiveld.



ONDERWIJS & SPORT

HUIZE HET OOSTEN

BREMHORST

BUS  
STATION

JULIANALAAN

VINKENPLEIN

# STOMP – openbaar vervoer

- Compacte, complete en comfortabele OV-knoop binnen max. 800 meter.
- Optimaliseren bushalte noordzijde; perrons verbreden en toekomstbestendig maken.
- Opwaarderen P&R tot hub.



BREMHORST

HUIZE HET OOSTEN

Max 800 meter

P&R

BUS

STATION

JULIANALAAN

VINKENPLEIN

58

58

31

77

## STOMP – openbaar vervoer & MAAS

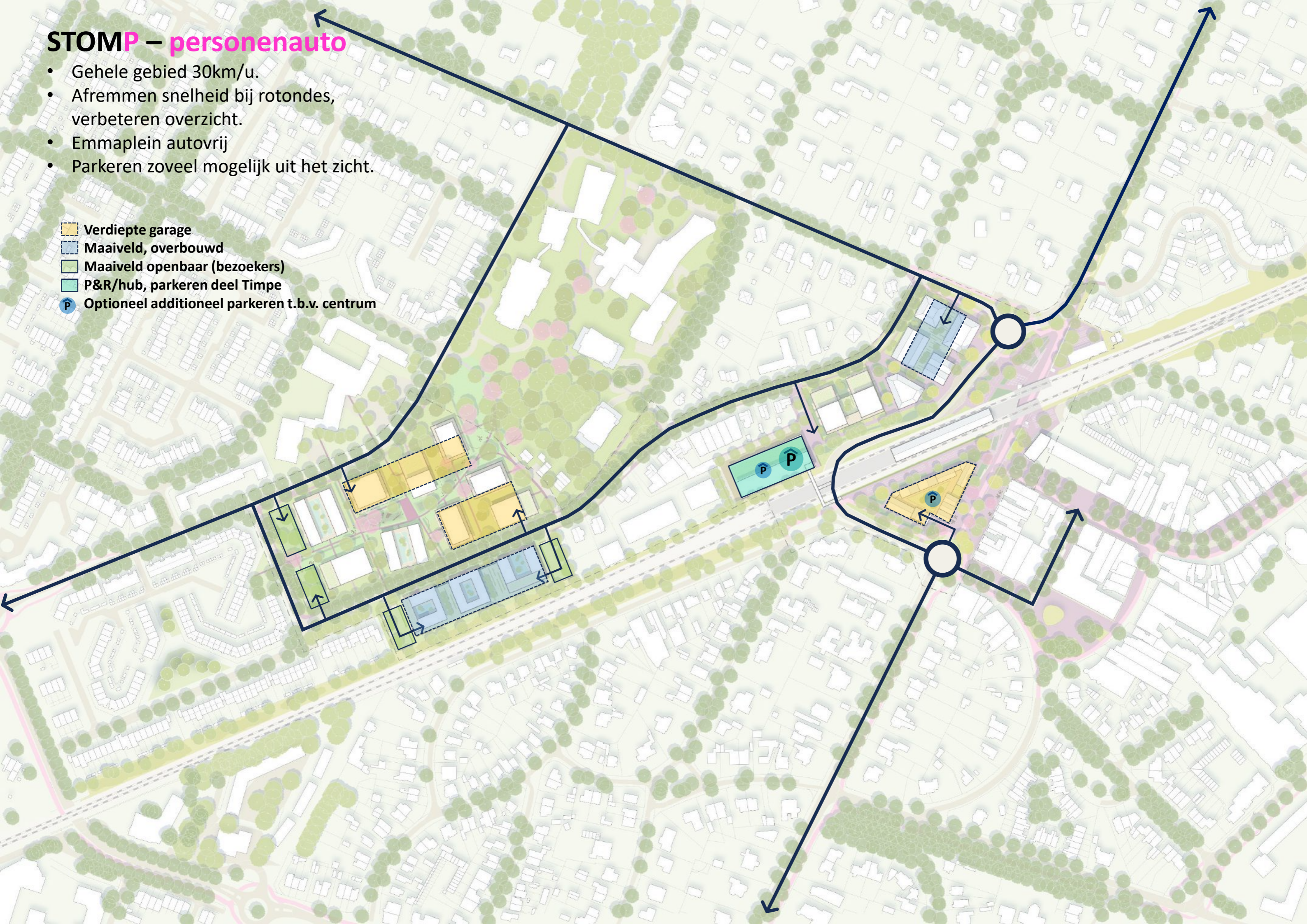
- Compacte, complete en comfortabele OV-knoop binnen max. 800 meter.
- Optimaliseren bushalte noordzijde; perrons verbreden en toekomstbestendig maken.
- Opwaarderen P&R tot hub – fietsen, OV, (deel)auto's



# STOMP – personenauto

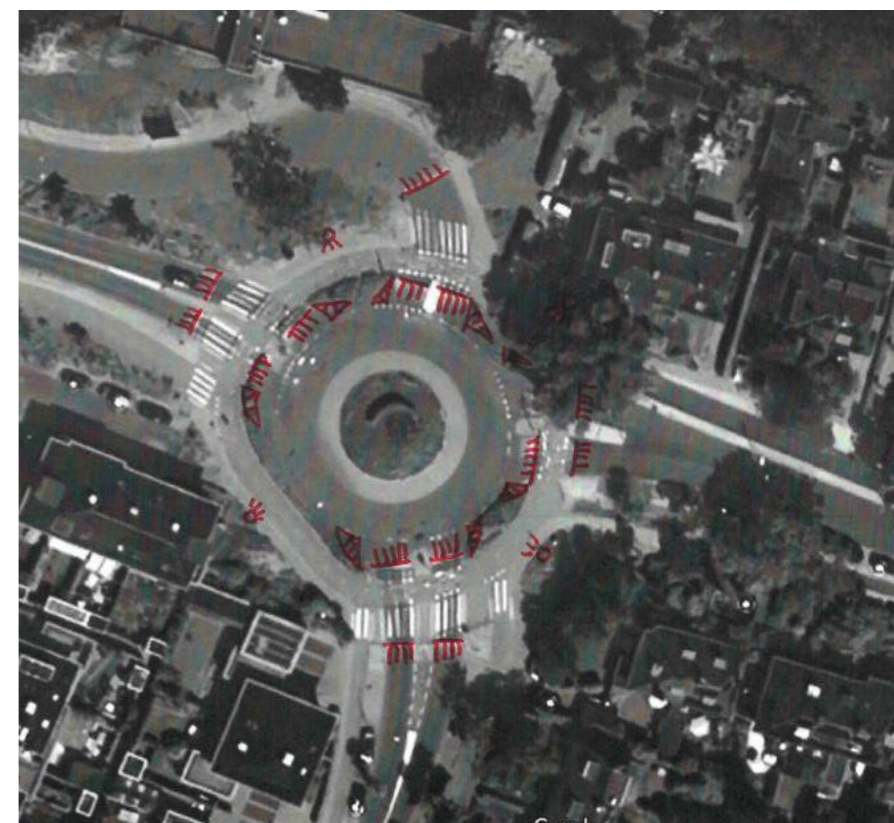
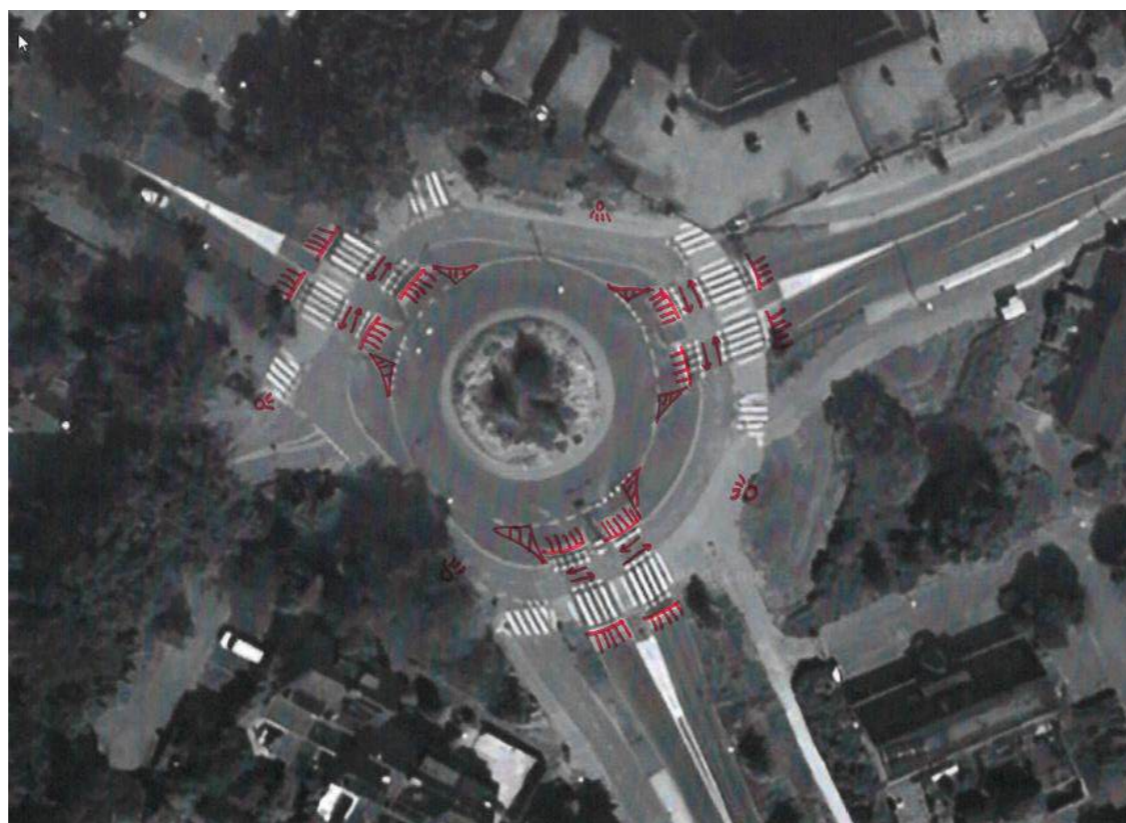
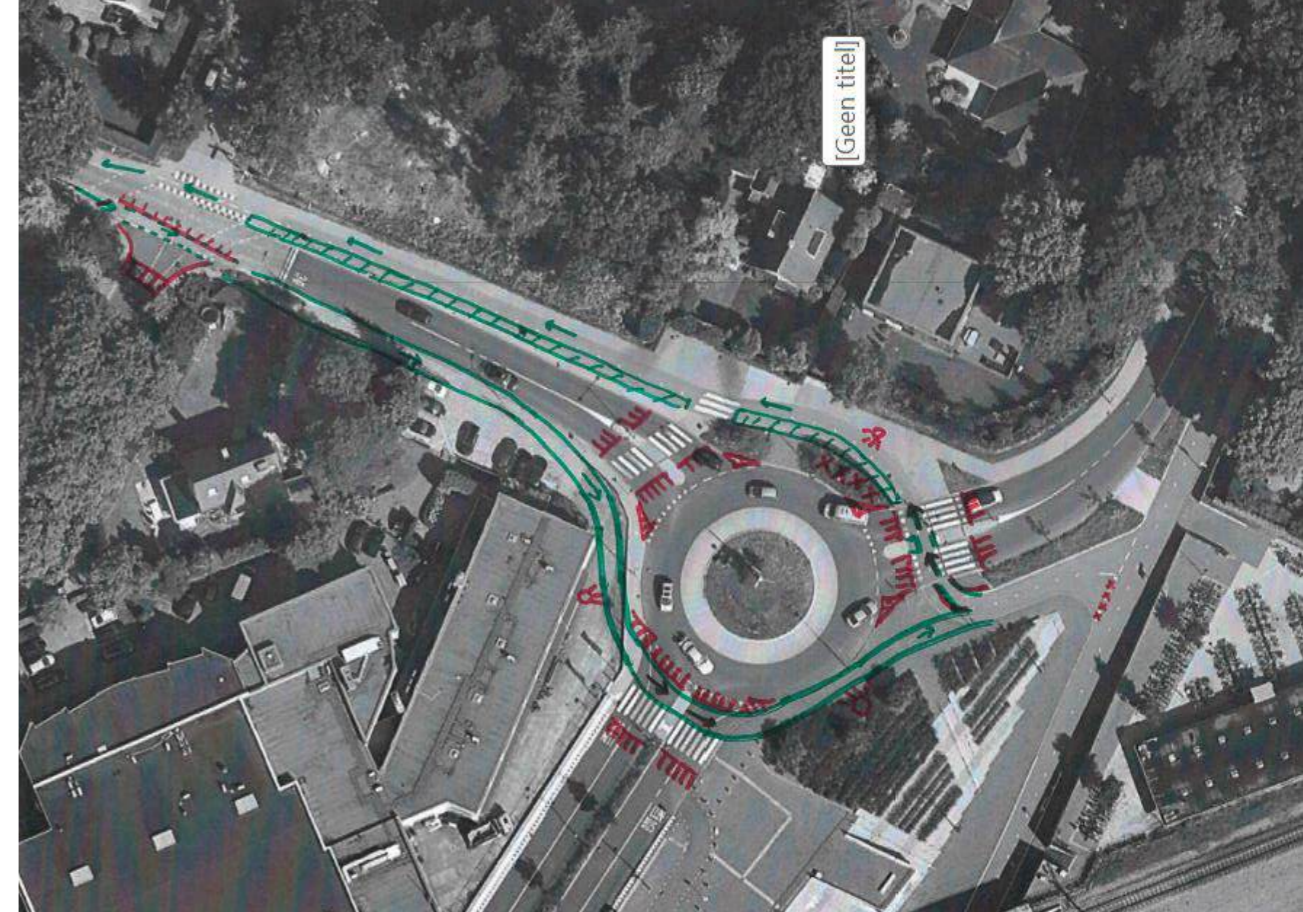
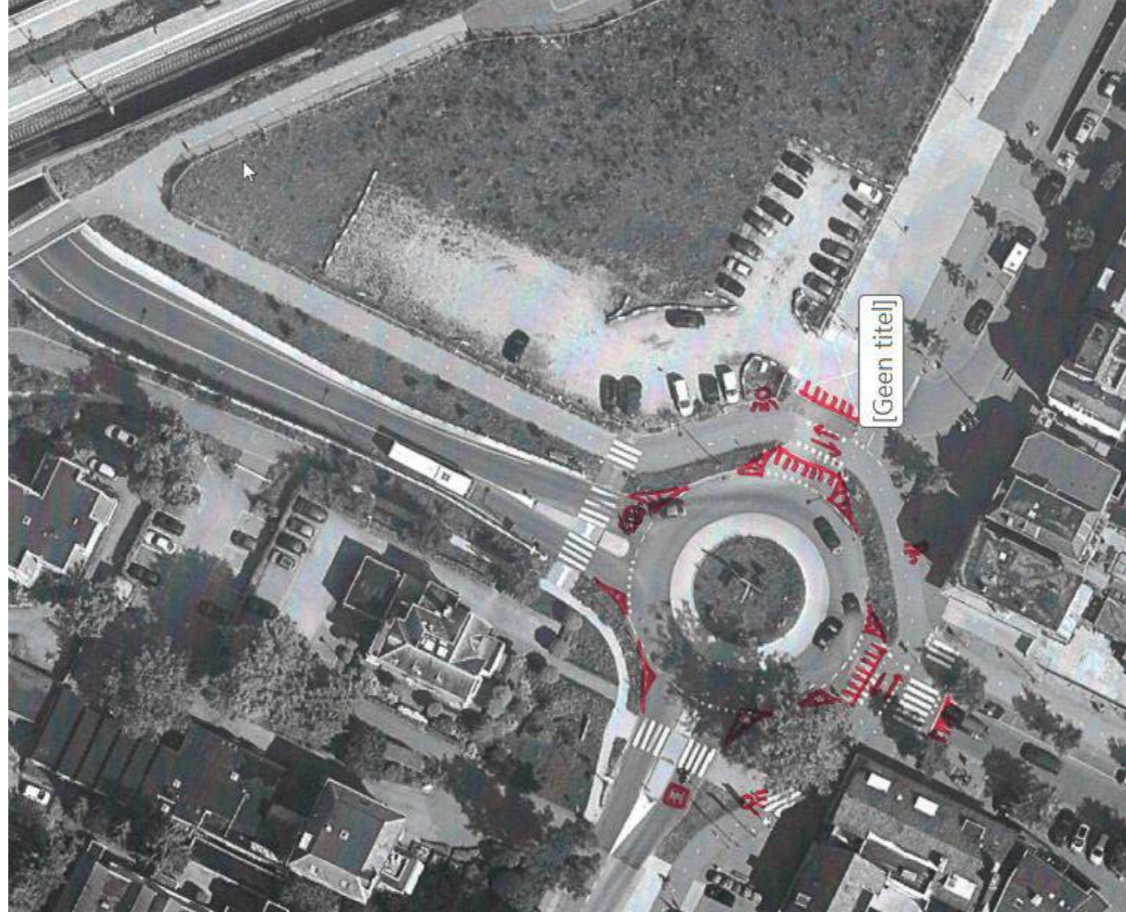
- Gehele gebied 30km/u.
- Afremmen snelheid bij rotondes, verbeteren overzicht.
- Emmaplein autovrij
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht.






- ▭ Verdiepte garage
- ▭ Maaiveld, overbouwd
- ▭ Maaiveld openbaar (bezoekers)
- ▭ P&R/hub, parkeren deel Timpe
- Ⓟ Optioneel additioneel parkeren t.b.v. centrum







# ROTONDES

- Afremmen snelheid
- Verbeteren overzicht



-  Verwijderen haaiantanden
-  Nieuw fietspad
-  Opheffen fietsbaan
-  Drempel (steiler)
-  Drempel ('kussentje')

-  Meer haakse aansluiting d.m.v. 'rammelstrook'
-  Lichtmast
-  Extra markering: 'fietsers in twee richtingen'
-  Plateau

# N.a.v. gesprekken met de eigenaren





## **VANUIT GESPREKKEN MET EIGENAREN:**

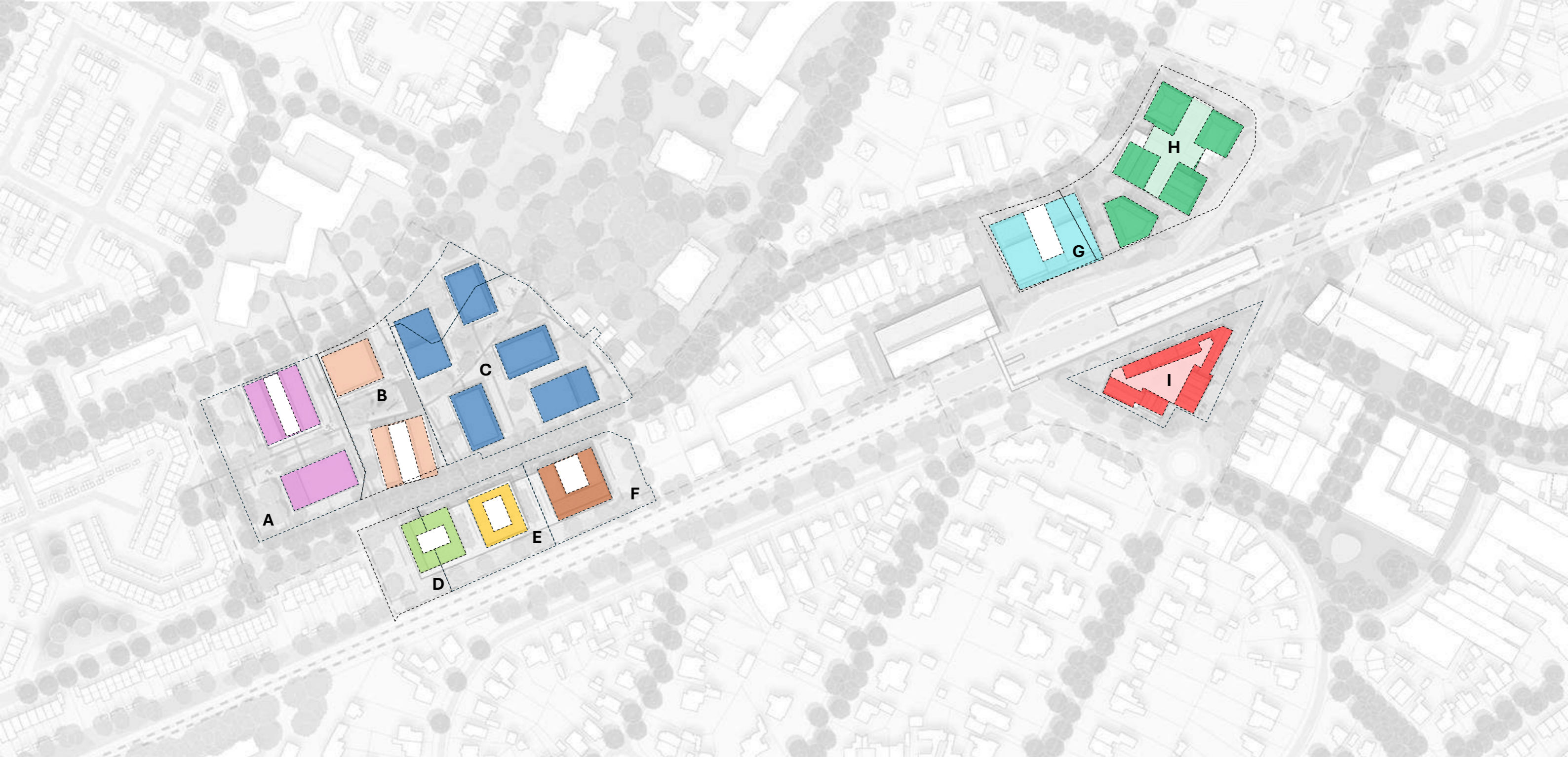
- Van integraal plan, naar een plan dat verkaveld is naar logische eenheden (eigendommen).
- Woonprogramma evenredige verdeeld: alle categorieën woonprogramma per eigendom.
- Optimalisaties samen met eigenaren onderzocht

**1<sup>e</sup> CONCEPT** voorjaar 2024 zoals gepresenteerd in de participatie  
Met bestaande eigendommen en m<sup>2</sup> grondoppervlakte per eigendom



## 1<sup>e</sup> CONCEPT voorjaar 2024 zoals gepresenteerd in de participatie

- Sommige volumes negeren eigendomsgrenzen
- Geen evenredige verdeling van woningtypes over de eigendommen

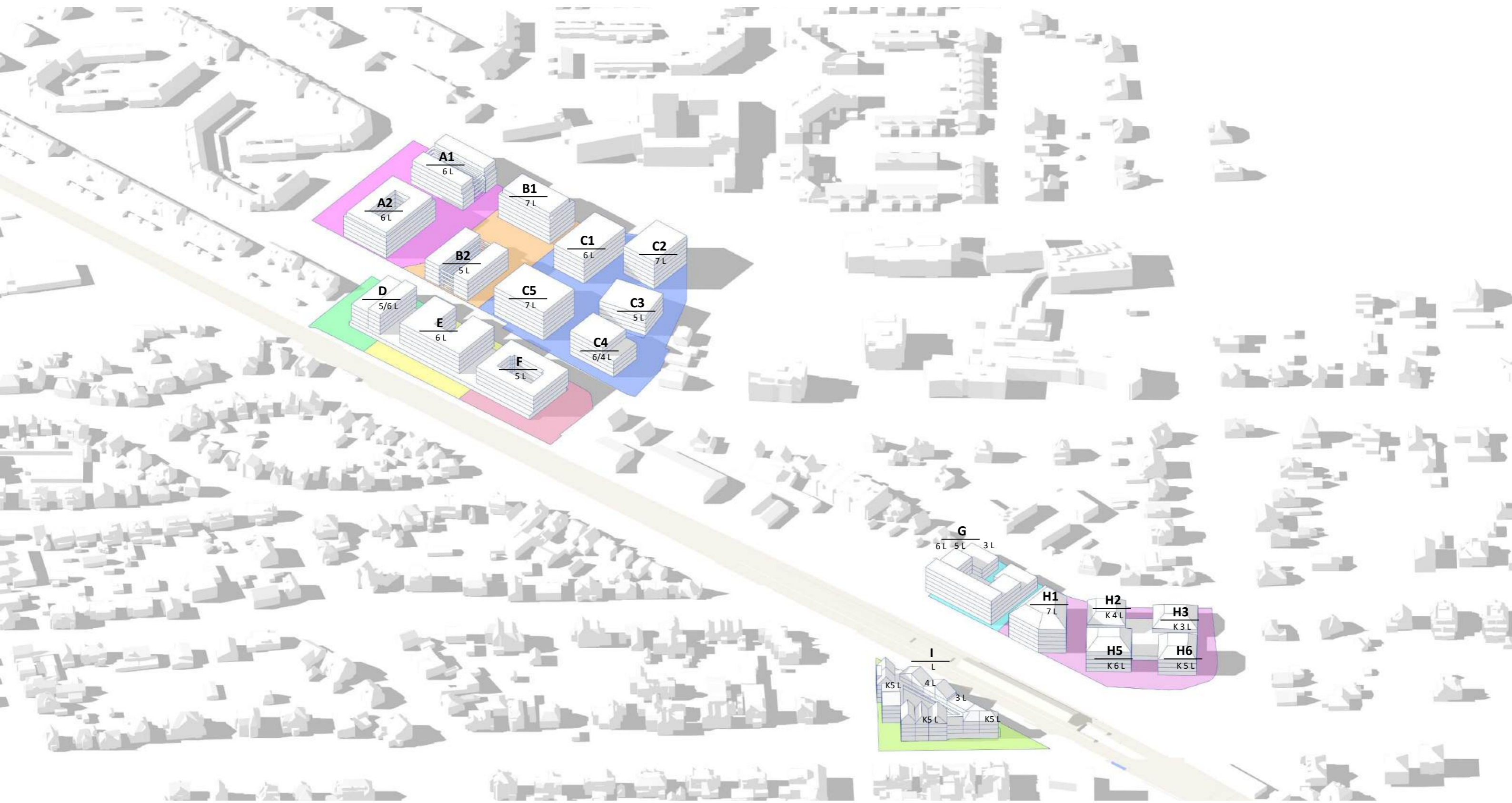


# 2<sup>e</sup> CONCEPT

Herverdeling gebouwen over eigendommen



## 2e CONCEPT UITWERKING: Verdeling bouwmassa's per eigendom



# VOORSTEL SPELREGELKAART Kop

Werk/voorzieningen Emmaplein en Timpe



## Legenda

### Situering in de omgeving

- Vaste rooilijn
- Maximaal bouwvlak
- Min. maat tussen gebouwen
- Afstand tot bestaande gebouwen

### Massaopbouw

- Bouwveld / eigendom - kadastrale grenzen
- 819 M² Maximaal oppervlakte footprint
- 4L Maximaal aantal bouwlagen (4 lagen)
- TL6L Maximaal aantal bouwlagen met terugliggende top laag
- K4L Maximaal aantal bouwlagen met kap

### Parkeren en programma

- Wonen (hoofd functie)
- Voorzieningen / werken - in ieder geval de begane grond
- Ondergrondse parkeergarage
- Parkeergarage op maaiveld
- Groen ingepakte bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte
- P+R parkeerterrein
- Inpandige fietsstalling bewoners
- Publieke fietsstalling
- Publieke fietsstalling gebouwd
- Bushalte
- Kiss & Ride - Taxiplaats
- NS station
- Auto-ontsluiting
- Hoofd fietsroute
- Fietstraat
- Gewenste fietsroute
- Indicatief gewenste wandelverbinding

### Stedenbouwkundige spelregels

- Indicatieve geleiding en korrel
- Voorgeveluitstraling
- Verbijzondering hoek en/of architectuur
- Gevelzijde hoofdentree
- Locatie inrit parkeergarage
- Locatie inrit maaiveld parkeren
- Overgangszone (2 m) openbaar-privé Stoep, tuinen, balkons etc.
- Levendige plint woonfunctie / voorziening Vermijden van blinde gevels
- Centrale ontmoetingsplek in het groen
- Ruimte geven aan speelplekken en recreatie
- Indicatieve wadi structuur
- Verbindende groenstructuur langs het spoor
- Groen inrichten openbare ruimte

# VOORSTEL SPELREGELKAART Staart



## Legenda

### Situering in de omgeving

- Vaste rooilijn
- - - Maximaal bouwvlak
- ↔ Min. maat tussen gebouwen
- ↔ Afstand tot bestaande gebouwen

### Massaopbouw

- Bouwveld / eigendom - kadastrale grenzen
- 819 M² Maximaal oppervlakte footprint
- 4L Maximaal aantal bouwlagen (4 lagen)
- TL 6L Maximaal aantal bouwlagen met terugliggende top laag
- K 4L Maximaal aantal bouwlagen met kap

### Parkeren en programma

- Wonen (hoofd functie)
- Voorzieningen / werken - in ieder geval de begane grond
- Ⓜ Ondergrondse parkeergarage
- Ⓟ Parkeergarage op maaiveld
- Ⓜ Groen ingepakte bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte
- Ⓟ P+R parkeerterrein
- 🚲 Inpandige fietsstalling bewoners
- 🚲 Publieke fietsstalling
- 🚲 Publieke fietsstalling gebouwd
- 🚲 Bushalte
- 🚲 Kiss & Ride - Taxiplaats
- 🚲 NS station
- 🚲 Auto-ontsluiting
- 🚲 Hoofd fietsroute
- 🚲 Fietstraat
- 🚲 Gewenste fietsroute
- 🚲 Indicatief gewenste wandelverbinding

### Stedenbouwkundige spelregels

- Ⓜ Indicatieve geleiding en korrel
- Voorgeveluitstraling
- Ⓜ Verbijzondering hoek en/of architectuur
- 🚲 Gevelzijde hoofdentree
- 🚲 Locatie inrit parkeergarage
- 🚲 Locatie inrit maaiveld parkeren
- 🚲 Overgangszone (2 m) openbaar-privé Stoep, tuinen, balkons etc.
- 🚲 Levendige plint woonfunctie / voorziening Vermijden van blinde gevels
- 🚲 Centrale ontmoetingsplek in het groen
- 🚲 Ruimte geven aan speelplekken en recreatie
- 🚲 Indicatieve wadi structuur
- 🚲 Verbindende groenstructuur langs het spoor
- 🚲 Groen inrichten openbare ruimte

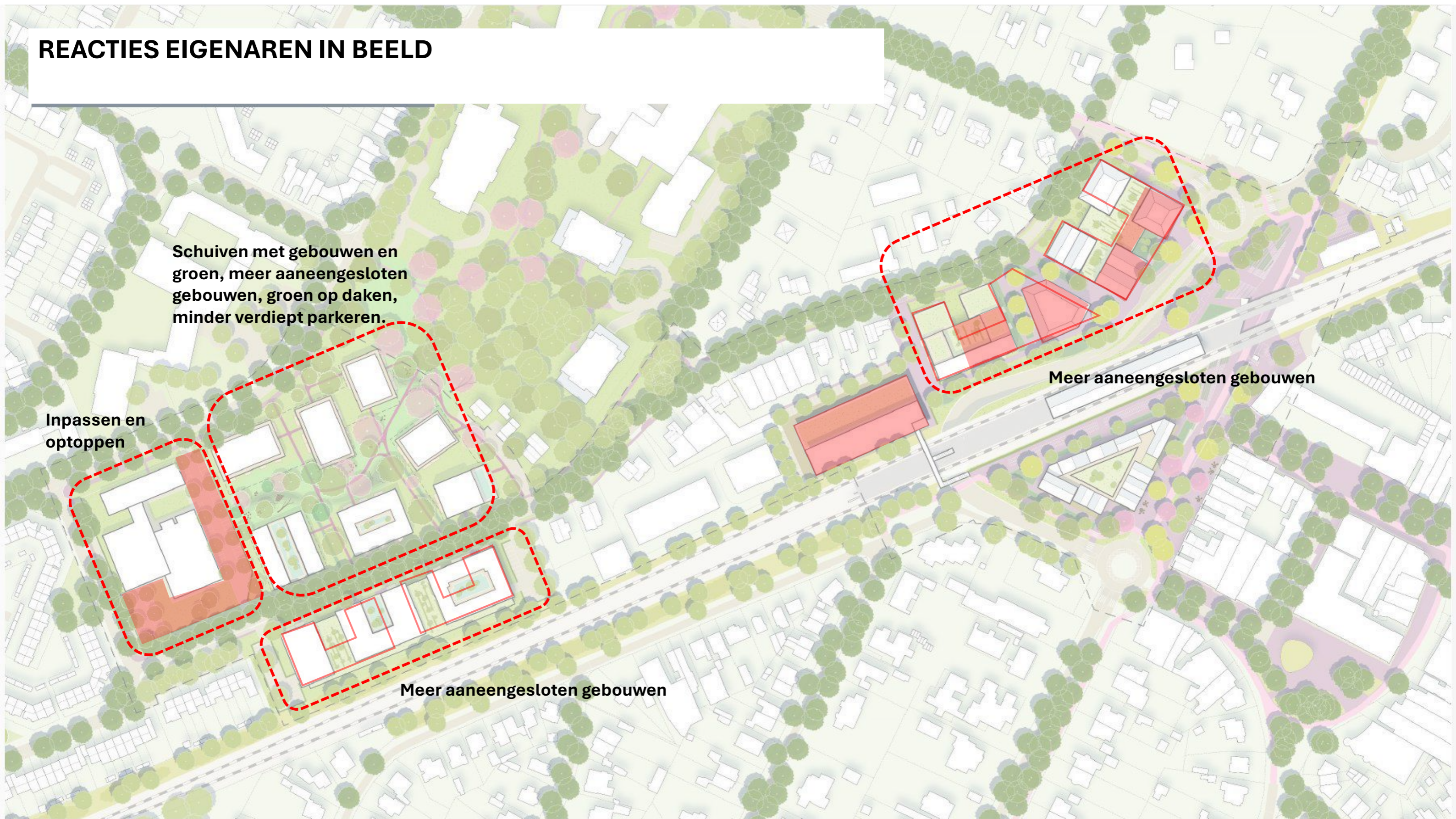
## REACTIES EIGENAREN IN BEELD

Schuiven met gebouwen en groen, meer aaneengesloten gebouwen, groen op daken, minder verdiept parkeren.

Inpassen en optoppen

Meer aaneengesloten gebouwen

Meer aaneengesloten gebouwen





## Maatwerk buiten kaders kavelpaspoorten

- Het staat initiatiefnemers vrij om met een stedenbouwkundig voorstel te komen, dat buiten de kaders van de gebiedsvisie valt.
- Voorwaarde is dan een plan dat Q-team, college, Raad en omwonenden overtuigt.
- Initiatiefnemer heeft de lead in het proces om te komen tot voldoende draagvlak voor een dergelijk alternatief.
- Belangrijk is dat aangetoond kan worden dat het alternatieve plan een positieve bijdrage levert aan de geest van de gebiedsvisie en de meegegeven kaders en ambities voor het gebied.
- Valt buiten het programma en er geldt dan een apart uitgebreid proces, geen garantie dat er meegewerkt wordt.
- Bijvoorbeeld: één of meerdere van nevenstaande gebouwen zouden kunnen blijven staan en (deels) worden opgetopt binnen gekozen stedenbouwkundig concept van compacte gebouwen in het groen. Rest van plan daar dan wel op aanpassen.
- Mogelijk, mits binnen eerdere uitgangspunten.



**BEDANKT VOOR UW AANDACHT!  
HEEFT U VRAGEN?**





STATION

P&R

58