

BILTHOVEN - REMBRANDTLAAN EN OMGEVING

BEELDKWALITEITPLAN

BDP Khandekar

29 JANUARI 2015

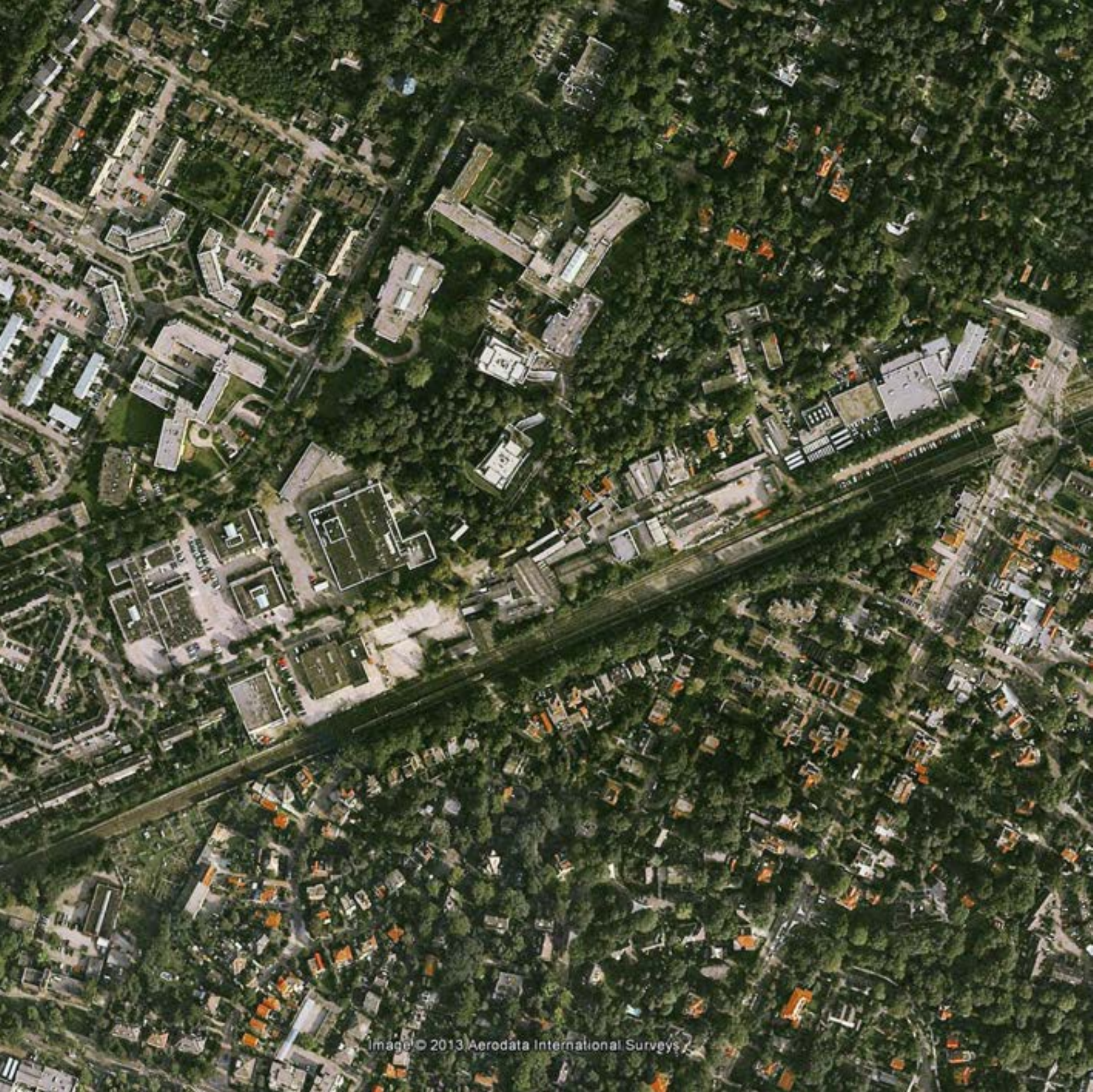


Image © 2013 Aerodata International Surveys

INHOUD

INLEIDING	5	BEELDKWALITEITPLAN OPENBARE RUIMTE	35
REVITALISERING REMBRANDTLAAN	7	SFEER EN KARAKTER BUITENRUIMTE	37
FUNCTIEMENGING	11	KLEUR- EN MATERIAAL BUITENRUIMTE	39
VOORKEURSPROFIEL REMBRANDTLAAN	13	PARKEREN	41
BEELDKWALITEIT EN TOETSEN	15	GROENVOORZIENINGEN	43
		INRICHTINGSELEMENTEN	47
BEELDKWALITEITPLAN BEBOUWING (WELSTANDSPARAGRAAF)	17	BEELDKWALITEITPLAN OVERZICHTTEKENINGEN	49
MASSA EN VORM	19	STEDENBOUWKUNDIGE VOORBEELDVERKADELING	51
KAPVORM	23		
ORIENTATIE EN ROOILIJNEN	25		
GEVELS	29		
KLEUREN EN MATERIALEN	31		
RECLAME	33		

Dit beeldkwaliteitplan is
Vastgesteld op 29 januari 2015

In opdracht van:



Gemeente De Bilt
Postbus 300
3720 AH Bilthoven

Ontwerp en supervisie:

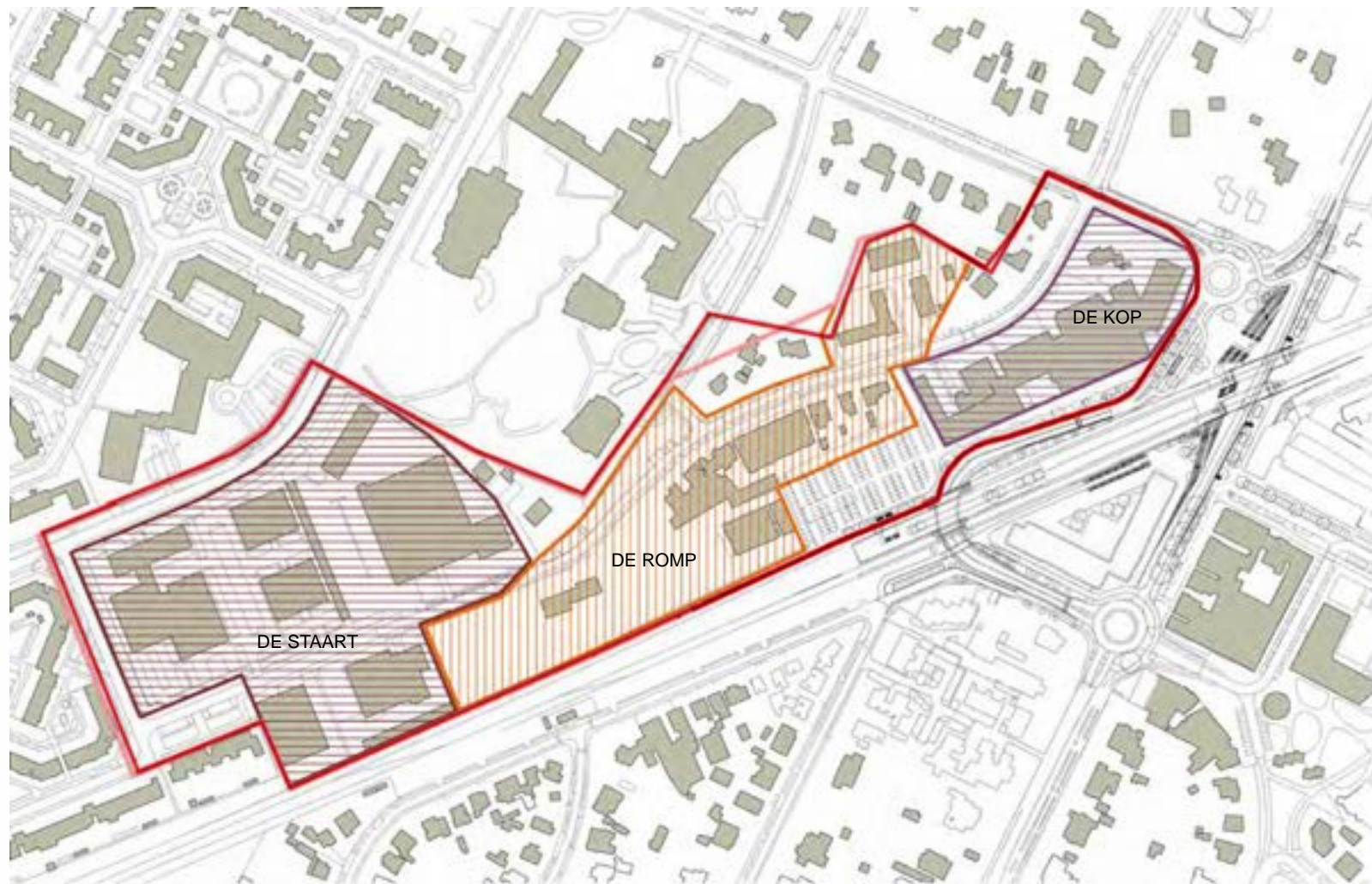
BDP Khandekar b.v.
Secr. Runsinkbrink 1
2731 AG Benthuisen



BDP.khandekar

E info@bdpkhandekar.com
www.bdpkhandekar.com

BEELDKWALITEITPLAN

INLEIDING



-  Plangebieden uit de Revitalisering: de kop, de romp, de staart
-  Plangebied beeldkwaliteitplan



Voorbeeldverkeveling uit beeldkwaliteitplan Bilthoven Centrum (september 2010)

INLEIDING

Revitalisering Rembrandtlaan, januari 2013

In januari 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente De Bilt het stedenbouwkundige kader voor de revitalisering van de Rembrandtlaan vastgesteld. Daarin zijn de ruimtelijke kaders gesteld voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein rond de Rembrandtlaan en de Rembrandtlaan zelf. Gerelateerd aan de urgentie van revitalisering en herontwikkeling, zijn drie deelgebieden gedefinieerd: de kop, de romp en de staart. Per deelgebied zijn richtlijnen voor bebouwing en kavelinrichting gegeven.

Klankbordgroep Rembrandtlaan

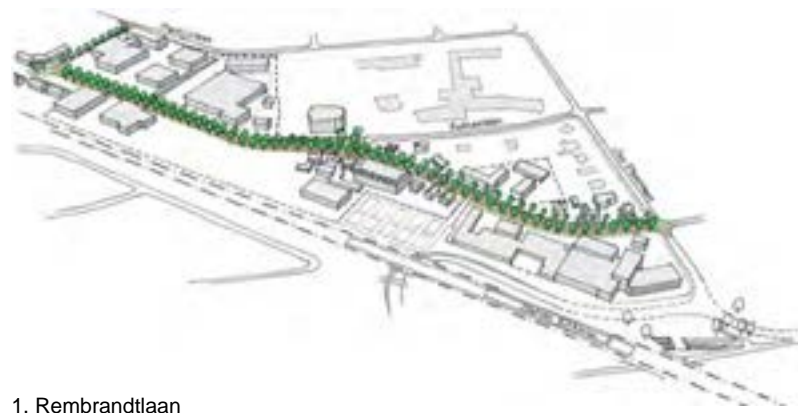
Tussen april en juni 2013 zijn de uitgangspunten en richtlijnen in het rapport revitalisering Rembrandtlaan intern bij de gemeente De Bilt besproken en met de klankbordgroep Rembrandtlaan.

Beeldkwaliteitplan Rembrandtlaan en omgeving

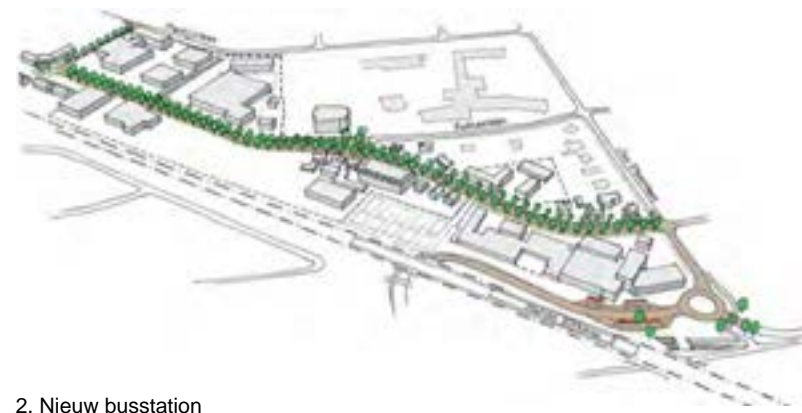
Om toekomstige ontwikkelingen te sturen en toetsen, is naast een bestemmingsplan, dit beeldkwaliteitplan gemaakt. Dat vormt het kader voor hoogwaardige en duurzame uitwerkingen van gebouwen en de openbare ruimte, en van hun onderlinge samenhang.

Op de pagina hiernaast wordt het gebied aangegeven waarvoor dit beeldkwaliteitplan geldt. Eerder werden voor de bebouwing en de openbare ruimte in de kop, aan de noordzijde van het station al uitgangspunten en richtlijnen beschreven in het beeldkwaliteitplan Bilthoven centrum (september 2010). De richtlijnen en uitgangspunten in dit beeldkwaliteitplan voor de Rembrandtlaan en omgeving vervangen de eerdere richtlijnen (slechts voor dit gebied) uit het beeldkwaliteitplan voor het centrum.

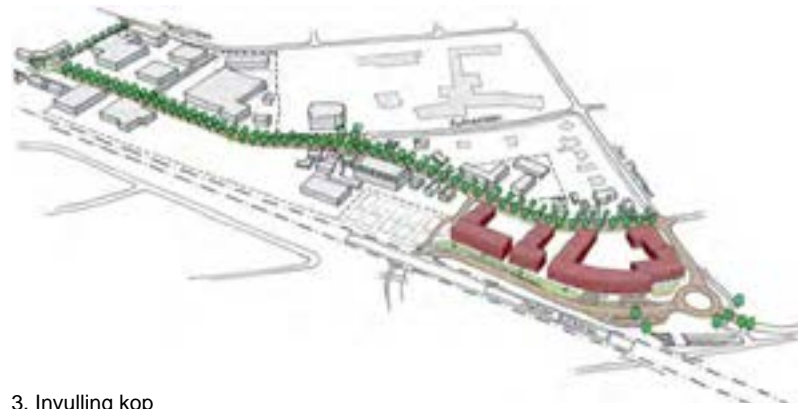
De reden om dit gebied mee te nemen in het beeldkwaliteitplan voor de Rembrandtlaan en omgeving is omdat er in het stationsgebied, nadat het beeldkwaliteitplan voor het centrum gereed was gekomen, wijzigingen geweest. Zo zijn onder andere bushaltes en een rotonde ingepast. In dit beeldkwaliteitplan zijn deze elementen meegenomen.



1. Rembrandtlaan



2. Nieuw busstation



3. Invulling kop



4. Nieuwe weg langs spoor en P&R terrein



5. Invulling romp



6. Toekomstige mogelijkheden staart

REVITALISERING REMBRANDTLAAN

In het rapport van de revitalisering voor de Rembrandtlaan van januari 2013 wordt aan de hand van een zestal tekeningen het planconcept uitgelegd.

1. Omdat er weinig ruimtelijke samenhang in de Rembrandtlaan is, wordt de laanstructuur verbeterd. De weg en de bomen worden de ruimtelijke groene drager en worden ingezet om samenhang te creëren. De Rembrandtlaan krijgt een eenduidig profiel en vormt de ruggengraat, waaraan ontwikkelingen worden opgehangen.
2. De verkeersstructuur bij het Stationsplein is aangepast. Hier zijn een busstation en een rotonde. De rotonde maakt het keren van bussen mogelijk en zorgt voor een soepele verkeersafwikkeling van het knooppunt Soestdijkseweg - Jan Steenlaan - onderdoorgang Soestdijkseweg.
3. In de kop van de Rembrandtlaan zorgt de nieuwe bebouwing, met gemengde functies, voor levendige voorkanten langs de onderdoorgang Soestdijkseweg en het station. Aan de kant van de Rembrandtlaan is de bebouwing lager en is er openheid tussen de gebouwen. Vanaf de Rembrandtlaan kijkt men de groene binnenhoven in.
4. De omgeving van het P&R terrein gaat ruimtelijk onderdeel uitmaken van het stationsgebied. In de huidige situatie zijn achterkanten op het P&R terrein gericht. Hier moeten op termijn voorkanten komen, die vanaf de perrons zichtbaar zijn.

5. De lege kavels in de staart van de Rembrandtlaan kunnen bebouwd worden met gemengde functies. De gebouwen krijgen hier een geleding aan de Rembrandtlaan, waarbij de rooilijn van de bebouwing minimaal 5 meter vanaf het trottoir ligt. Het bij de functies benodigde parkeren wordt hier op eigen terrein opgelost. Indien er woningen boven de bedrijven en/of bedrijfsverzamelgebouwen komen, wat wenselijk is, dan komen deze aan de kant van de Rembrandtlaan, de Rogier van der Weydenlaan en de Jan van Eijklaan. Door de aanwezigheid van woningen wordt het gebied ook in de avonden verlevendigd. Ook het KPN-terrein tegenover de kop, kan op termijn herontwikkeld worden met woningen.
6. In de loop der jaren kunnen de bestaande bedrijfskavels, aan de westkant clusterwijze worden herontwikkeld. Ook hier krijgt de bebouwing een geleding, met een terugliggende rooilijn en wordt het benodigde parkeren op eigen terrein opgelost.



Huidige situatie



Fase 1 rotonde, busstation en stationsomgeving



Fase 2 Bochane



Fase 3 mogelijk bedrijf in de leisure en wellness sfeer en kop Rembrandtlaan



Fase 4 Lege terreinen bebouwen



Fase 5 stapsgewijs worden gebouwen die aan vervanging toe zijn vernieuwd.

REVITALISERING REMBRANDTLAAN

Fasering - stapsgewijs ontwikkelen

In het gebied zal stapsgewijs ontwikkeld worden. De mogelijke fasering hangt samen met concrete particuliere initiatieven, in de kop en de romp. Afhankelijk van nieuwe, andere of geannuleerde (particuliere) initiatieven, kan de fasering veranderen. De cruciale onderdelen van de revitalisering en de herinrichting van de Rembrandtlaan en het busstation staan los van particuliere initiatieven.

Fase 1

De infrastructuur rondom het station is aangepast en het stationsplein en de onderdoorgang Soestdijkseweg zijn gerealiseerd. Het busstation, de rotonde en het P&R terrein, inclusief ontsluiting vanaf de Rembrandtlaan zijn aangelegd. In voorbereiding op fase 2 kan het gebouw van Bochane worden gesloopt.

Fase 2

Na de aanleg van de nieuwe infrastructuur volgt de transformatie van de kop. Op het terrein van Bochane wordt een nieuw kantoorverzamelgebouw gerealiseerd. Het kantoor van Difrax verhuist naar dit gebouw. In de Rembrandtlaan kan het laanprofiel worden heringericht.

Fase 3 en 4

De kop van de Rembrandtlaan wordt geherstructureerd. Er is inmiddels een concreet plan met een hotel en andere centrumvoorzieningen op de begane grond en woningen aan de Rembrandtlaan en de stationszijde. In deze fase kan begonnen worden met het bebouwen van lege terreinen aan de Rembrandtlaan, waarbij rekening moet worden gehouden met de benodigde ruimte voor een tweede toegang naar het P&R terrein, welke op termijn wenselijk is.

Fase 5

Stapsgewijs kunnen, wanneer (particuliere) eigenaren dit wensen, bestaande gebouwen vervangen worden. Wanneer het bedrijfsverzamelgebouw, ten oosten van het P&R terrein, aan vervanging toe is, ontstaan er mogelijkheden om een tweede toegang naar het P&R terrein te maken, waarlangs voorkanten komen.



LEGENDA

- Hoogwaardige kantoren
- Bedrijven (bedrijfsverzamelgebouwen/ Grootchalige leisure)
- Wonen
- Leisure/hotel/winkel/restaurant
- Plangebied beeldkwaliteitplan



Sfeerbeelden voor de kop, aan de stationszijde



FUNCTIEMENGING

De revitalisering geeft aan dat een menging van functies in het gebied gewenst is.

In en rond de kop van de Rembrandtlaan zijn op dit moment verschillende bedrijven en enkele villa's aanwezig. De voorkanten en activiteiten van de bedrijven ligt daarbij aan de Rembrandtlaan.

De kop - nieuw

In de toekomst moet de dynamiek van de functies aan de stationszijde komen, omdat dit de meest levendige plek is, waarbij voorkanten gewenst zijn. In de toekomst komen in de kop, vanwege de ligging aan het stationsgebied en de nabijheid van het centrum, station- en centrumfuncties. Naast wonen, zijn winkels, lichte horeca, vergaderruimtes en een restaurant (bijvoorbeeld gerelateerd aan een hotel) passend op deze plek.

Het is wenselijk dat er in het stationsgebied terras- en horeca functies komen, bijvoorbeeld in relatie tot een hotel. Ter plaatse van de rotonde is ruimte voor een groter terras. Aan de zijde van de Rembrandtlaan is de bebouwing lossier van karakter met groene buitenruimtes ertussen.

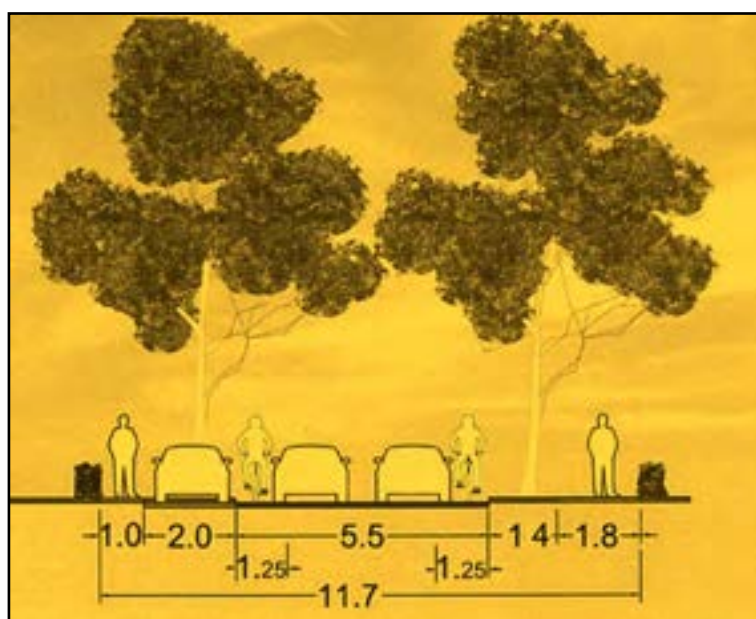
Voor een deel van de kop zijn inmiddels vergevorderde plannen onder de ontwikkelnaam De Timpe. In het bijbehorende ontwerp zijn de stationszijde en de zijde aan de Rembrandtlaan duidelijk anders vormgegeven, als reactie op de omgeving.

De romp en de staart - nieuw

Terwijl in de kop brede functiemenging mogelijk is, met kantoren, wonen en horeca, ligt in de romp en de staart de nadruk op wonen, kleine bedrijven, bedrijverzamelgebouwen en leisure.



Huidige situatie profiel Rembrandtlaan in de kop. (Zuid > noord)



Voorkeursprofiel Rembrandtlaan. (Zuid > noord)

VOORKEURSPROFIEL REMBRANDTLAAN

Voorkeursprofiel

De in het rapport revitalisering van januari 2013 voorgestelde profielen voor de Rembrandtlaan zijn onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een voorkeursprofiel, met bijbehorende inrichting van de buitenruimte. Kenmerken van het voorkeursprofiel zijn:

1. Een eenduidig laanprofiel over de hele Rembrandtlaan.
2. Ruimtelijk samenhang over de hele lengte van de Rembrandtlaan.
3. De mogelijkheid logisch en efficiënt gebruik te maken van de aanliggende functies.

In het profiel heeft de Rembrandtlaan aan de noordzijde een voetpad van 1,80 m breed en 1,0 m breed aan de zuidzijde, met voldoende oversteekplaatsen. In de uitwerking wordt onderzocht waar de oversteekplaatsen precies komen en of er zebraleden nodig zijn.

Uitgangspunt is dat de huidige bomen gehandhaafd worden en daar waar nodig de bomenrijen worden aangevuld met nieuwe bomen. Tussen de bomen aan de zuidkant van de Rembrandtlaan komen langspaarplaatsen. Aan de noordkant niet. De bomen komen in een hagenblok te staan en langs het voetpad langs de parkeerplaatsen, komt een haag op eigen terrein.

In het inrichtingsplan voor de buitenruimte zal afstemming zijn tussen de parkeerplaatsen, de bestaande bomenritmiek en de positie van nieuwe in- en uitritten naar de aanliggende percelen.

Verkeer

Uitgangspunt bij de inrichting van het voorkeursprofiel is dat de Jan Steenlaan en de Rembrandtlaan een min of meer gelijkwaardige inrichting krijgen. Beiden met een 30 km/uur-regime, met verkeersremmende maatregelen. De Rembrandtlaan krijgt aan twee zijden fiets(suggestie)stroken op de weg.

Bijzondere aandacht is nodig voor de fietsaansluiting van de Jan Steenlaan op de Rembrandtlaan. Aan de noordkant van de Jan Steenlaan is deels een vrijliggend fietspad in twee richtingen. Vanaf dat fietspad moet men veilig kunnen oversteken naar fietsen op de rijweg op de Rembrandtlaan. Er is sprake van een schuine fietsoversteek die wordt opgewaardeerd. Het fietspad op de Jan Steenlaan wordt doorgetrokken naar de Rembrandtlaan, voor fietsverkeer in één richting. (Richting de scholen)

Een ander aandachtspunt is de beperkte ruimte in het profiel voor passerende vrachtwagens. Onderzocht kan worden of eenrichtingsverkeer voor vrachtverkeer mogelijk is.

Het voorkeursprofiel is in de basiskaarten en de voorbeeldverkeveling in het beeldkwaliteitplan opgenomen.

Beeldkwaliteitplan

De welstandsnota, zoals vastgesteld in december 2012, bevat geen welstandscriteria voor grotere ontwikkelingsprojecten. De herstructurering van de Rembrandtlaan en omgeving wordt gezien als dergelijk (her)ontwikkelingsproject. Daarom zijn aanvullende welstandscriteria nodig, die zijn neergelegd in het hoofdstuk over bebouwing in dit beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan met de aanvullende welstandscriteria wordt afzonderlijk vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet.

Het beeldkwaliteitplan beschrijft de beoogde beeldkwaliteit voor het gebied. Het is een richtinggevend inspiratiebron voor ontwerpers van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. In het beeldkwaliteitplan worden voorschriften en richtlijnen omschreven die noodzakelijk zijn voor de gewenste sfeer en kwaliteit. De voorschriften en richtlijnen zorgen voor continuïteit en samenhang, met voldoende ruimte voor variatie en interpretatie.

In de geldende welstandsnota is bepaald dat na realisatie/oplevering een beheerfase volgt, waarbij het welstandsniveau voldoet zoals voor de vergelijkbare gebiedstypering in de welstandsnota is opgenomen. Het is logisch om voor de kop aansluiting te zoeken bij het omliggende welstandsgebied 'dorpscentra De Bilt en Bilthoven' waar een normaal welstandsniveau geldt, en voor de romp en staart aansluiting te

BEELDKWALITEIT EN TOETSEN

zoeken bij het welstandsgebied voor 'Kantoren- en bedrijventerreinen', waar een welstandsvrij niveau geldt. Het bestemmingsplan biedt voor dit gehele gebied tijdens de beheerfase voldoende houvast om de in het gebied aanwezige basiskwaliteit te behouden.

Toetsingskader

Naast het bestemmingsplan is het beeldkwaliteitplan een toetskader voor mogelijke ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan is het toetskader voor de welstandscommissie en eventueel de supervisor, en kan gezien worden als een uitwerking van de gebiedsgerichte beoordelingscriteria, met uitgangspunten voor de ruimtelijke structuur, massa en vorm, gevels, materiaalgebruik, kleurgebruik en detaillering. De gemeente De Bilt heeft gekozen om enkel voor de ontwikkelingen in de kop van Rembrandtlaan te werken met een supervisor.

Supervisor en welstandscommissie

Door te werken met een supervisor, die tevens het beeldkwaliteitplan heeft opgesteld, is het niet noodzakelijk om een lijst met verplichtingen en verboden op te stellen. De welstandscommissie beoordeelt de plannen vanuit een ander perspectief dan de supervisor. De supervisor kijkt naar de hoofdlijnen van het ontwerp, de samenhang van bebouwing onderling en met de openbare ruimte, naar het kleur- en materiaalgebruik en naar de specifieke richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan. De welstandscommissie kijkt vanuit het

beeldkwaliteitplan, in vergelijking met de supervisor, meer op gebouw- en detailniveau. Het is wenselijk dat ingediende plannen door supervisor en de welstandscommissie collegiaal worden voorbesproken.

Voor ontwikkelingen in de kop zal, wanneer de architect is geselecteerd, deze een oriënterend gesprek hebben met de supervisor. De supervisor geeft een toelichting op het beeldkwaliteitplan en de richtlijnen voor de architectuur. De architect werkt zijn ontwerp, via schetsontwerp, voorlopig ontwerp tot definitief ontwerp uit en legt dit voor aan de supervisor. De supervisor geeft vervolgens een schriftelijke toelichting op het ontwerp met akkoord aan de welstandscommissie, waarmee het ontwerp ingediend wordt bij de gemeente. De rol van de supervisor vervalt voor de romp en de staart. Het ontwerp wordt in die gebieden zonder tussenkomst van een supervisor voorgelegd aan de welstandscommissie.

Beoordelen van bouwplannen

De welstandscommissie toetst het ingediende ontwerp voor ontwikkelingen in zowel de kop, de romp en de staart, op redelijke eisen van welstand en aan de gebiedsgerichte beoordelingscriteria die voortkomen uit het beeldkwaliteitplan.

BEELDKWALITEITPLAN
BEBOUWING
(WELSTANDSPARAGRAAF)

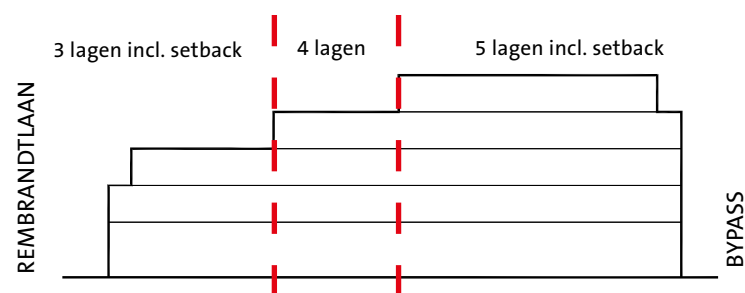


LEGENDA

- Zone met bebouwing van 2 lagen
- Zone met bebouwing van 3 lagen
- Zone met bebouwing van max. 4 lagen
- Zone met bebouwing van max. 5 lagen
- Verplichte setback of kap (bovenste bouwlaag ligt terug)
- Verplichte setback of kap (bovenste 2 bouwlagen liggen terug)
- Plangebied beeldkwaliteitplan



Principedoorsnede met aantal bouwlagen in de kop



MASSA EN VORM

Bouwhoogtes

De bebouwing rondom het hele plangebied is zeer divers en heeft verschillende hoogtes. Daarnaast zijn ontwikkelingen gaande (bijv. rondom het station) waardoor de bouwhoogtes in de toekomst nog gaan veranderen. Bij het bepalen van de bouwhoogtes is rekening gehouden met bestaande, maar ook toekomstige bouwhoogtes. Omdat de hoogtes in de omgeving zo divers zijn en onderdelen van het plangebied sneller ontwikkeld zullen worden, kent het gebied: de kop, de romp en de staart, waarvoor verschillende bouwhoogtes zijn voorgeschreven.

Kop- bestaande hoogtes

De kop bevindt zich op het overgang tussen een woongebied en het stationsgebied. Stationsgebieden, zijn gewilde lokaties en zijn doorgaans aantrekkelijke gebieden voor bedrijven, hotels en kantoren om zich te vestigen. Daarom wordt er vaak hoger rondom stations gebouwd dan in de omgeving. Zo ook in Bilthoven, waar de bebouwing rondom het station volgens het masterplan Bilthoven Centrum een bouwhoogte van 4 tot 5 lagen krijgt. Aan de noordzijde van de kop van de Rembrandtlaan is villabebouwing aanwezig van 2 tot 3 lagen hoog (inclusief kap)

Kop - nieuwe hoogtes

Dichter naar het stationsgebied is meer levendigheid en zijn er meer activiteiten, passend bij een stationsomgeving. Hierbij hoort ook een bepaalde dynamiek en gepaste stedelijkheid. Het is daarom wenselijk en acceptabel om direct rond het station te intensiveren en met een bijpassende hoogte te bouwen. Zo krijgt het stationgebied zelf allure.

Verder van het station af neemt ook de stedelijkheid af en daarmee bouwhoogte. Aan de noordkant van de Rembrandtlaan staat villabebouwing, in een groene, dorpse omgeving, van maximaal twee lagen met een kap. Het is daarom ruimtelijk niet acceptabel om direct tegenover deze bebouwing hoge bebouwing toe te staan. In het ontwerp is bewust gekozen de bouwhoogte af te laten lopen van stationszijde richting de bebouwing aan de noordzijde van de Rembrandtlaan.

Aan de zijde van de onderdoorgang Soestdijkseweg, tegenover het station, is de maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing 5 bouwlagen (incl. een kap of een setback). Dat is op deze plek ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord, omdat de bebouwing aan de onderdoorgang Soestdijkseweg onderdeel van het stationsgebied is en het op deze plek rond het station gewenst is te intensiveren.

De nieuwe bebouwing langs de onderdoorgang Soestdijkseweg heeft een afscherpende werking voor de bebouwing erachter richting de Rembrandtlaan. De hoogte van de nieuwe bebouwing zal vanaf de stationszijde stapsgewijs afnemen richting de bebouwing aan de noordzijde van de Rembrandtlaan.

- Alleen aan de stationszijde is een hoogte van maximaal 5 bouwlagen toegestaan. Vervolgens trapt de bebouwing richting Rembrandtlaan af van 5, naar 4, naar 3 en (door de setback) naar 2 lagen.

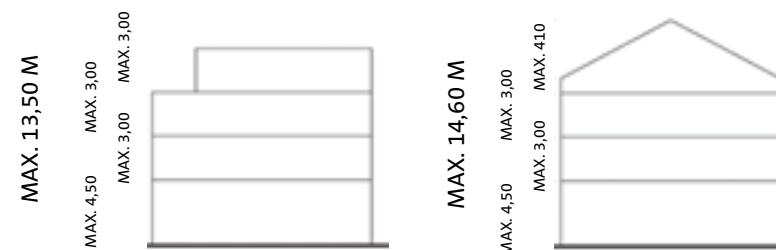


LEGENDA

- Zone met bebouwing van 2 lagen
- Zone met bebouwing van 3 lagen
- Zone met bebouwing van 4 lagen
- Zone met bebouwing van max. 5 lagen
- 2 tot 3 bouwlagen (bestaand)
- 4 tot 5 bouwlagen (bestaand)
- Setback in de kop van de Rembrandtlaan
- Plangebied beeldkwaliteitplan



Principe van bouwlagen in meters, bij een setback en bij een schuine kap
(Als voorbeeld hieronder bij een gebouw met 4 bouwlagen)



MASSA EN VORM

Romp /bestaande hoogtes

Aan de Rembrandtlaan is villabebouwing aanwezig van 2 tot 3 lagen hoog (inclusief kap) en bebouwing van 3 lagen hoog en een setback. Ter plekke van het plantsoen bij de Rubenslaan komt bebouwing van vier lagen hoog voor.

Romp - nieuwe hoogtes

- De voorgestelde bouwhoogtes langs de Rembrandtlaan worden maximaal 3 bouwlagen. Dit sluit aan op de bestaande bebouwing van 3 lagen (inclusief een setback).
- Een verplichte setback of schuine kap wordt ook voorgeschreven in de romp, aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan. Bij een setback is de bebouwing hier langs de Rembrandtlaan over een diepte van 2 meter slecht 2 bouwlagen hoog.

Staat - bestaande hoogtes

In de staat komen bedrijfsgebouwen voor met een hoogte van 1 of 2 bouwlagen, waarbij het vigerende bestemmingsplan een hoogte tot 16 meter toestaat. Aan de noordzijde van de Jan van Eijklaan, staan appartementengebouwen die 4 tot 5 lagen hoog zijn en aan de westzijde van de Rogier van der Weydenlaan staan rijenwoningen van twee lagen met een kap.

Staat - nieuwe hoogtes

- Langs de Rembrandtlaan wordt de maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen doorgezet. Hier is geen setback of schuine kaplaag vereist, met uitzondering van het deel dat tegenover de bestaande rijwoningen wordt gerealiseerd.

- Een setback of schuine kap geldt ook bij de Rogier van der Weydenlaan tegenover bestaande woningen.
- Het gebied langs de Jan van Eijklaan is maximaal 4 bouwlagen hoog, omdat de bebouwing in de directe omgeving daar 4 tot 5 bouwlagen hoog is.

Bouwlagen in meters

Om de gewenste functiemenging in het gebied mogelijk te maken, waarbij er op de begane grond andere functies dan wonen mogelijk zijn, en in de kap gewoond kan worden, wordt voor de bouwhoogte op de begane grond en in de schuine kap uitgegaan van een grotere bouwhoogte dan op de verdiepingen.

- Op de begane grond is de bouwlaag maximaal 4,5 meter hoog.
- Voor de verdiepingen is de bouwlaag maximaal 3 meter hoog.
- Indien een schuine kap wordt toegepast, is de hoogte hiervoor tot de nok maximaal 4,10 meter hoog. Hierdoor is wonen in de kap mogelijk.

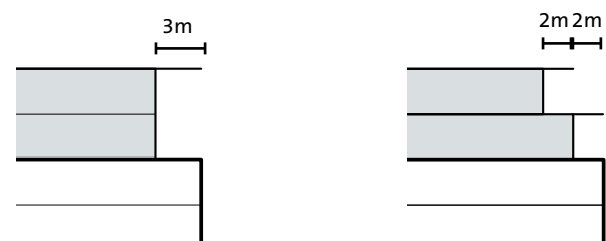
In het bestemmingsplan zijn de maximaal, toegestane bouwhoogtes in meters vastgelegd.

Technische installaties

Technische installaties die aan de gevel en/of zichtbaar op het dak geplaatst worden, zijn niet toegestaan. Hierbij valt te denken aan airco's verwarmingsinstallaties, liftschachten, etc.

- Installaties worden in de bouwmassa opgenomen.

Setback is min. 2 meter per laag of, als de setback over twee lagen gaat, minimaal 3 meter



Referentiebeelden voor bebouwing met een schuine kap en een balkon



Referentiebeelden voor de bebouwing met een setback



KAPVORM

De kop

De aanwezige villabebouwing aan de noordzijde van de Rembrandtlaan heeft vooral schuine kappen met een nok. Dit versterkt het dorpsse, ontspannen karakter en geeft licht, lucht en ruimte in het gebied.

De romp en de staart

In de romp en de staart van de Rembrandtlaan zijn ook meer platte kapvormen aanwezig, mede als gevolg van de aanwezige bedrijvenfuncties op deze plek.

Nieuwe bebouwing

De kapvormen van de nieuwe bebouwing in het gebied sluiten aan bij de bestaande situatie. Om de nieuwe bebouwing goed te laten aansluiten op de omgeving, is op een aantal plaatsen in het plan de bovenste laag van de bebouwing terugliggend. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaat de mogelijkheid een schuine kap, met nok, of een dak met een setback van 2 meter, toe te passen. Dit zal resulteren in een gevarieerd kappenlandschap, waarvoor op de pagina hiernaast enkele referentiebeelden zijn aangegeven.

Schuine kap met nok, of dak met setback

- De architect is vrij in het bepalen van de kapvorm, maar er moet altijd sprake zijn van een schuine kap met nok, of een dak met een setback. Hierbij dient de architect te streven naar samenhang en harmonie.

- De voorkeur gaat uit naar samengestelde kappen, met een wisselende nok (hoogte, richting) en/of goothoogte, insnijdingen in kappen, ten behoeve van dakterassen, meeontworpen dakkapellen, etc.
- Bij voorkeur heeft de kap een gebruiksfunctie.
- De hellingshoek van de schuine kappen mag variëren van 35 graden tot 60 graden.

Dak met setbacks

- Als een ontwerp een setback heeft, dan is deze minimaal 2 meter per laag. Als de setback over twee lagen gaat, is deze minimaal 3 meter.

De bebouwing in de kop heeft aan de stationszijde en langs de Rembrandtlaan setbacks.

- Aan de stationszijde ligt de bovenste bouwlaag terug met een setback die per bouweenheid verspringt.
- Tegenover de rotonde en langs de Jan Steenlaan is vanaf de derde laag een setback verplicht, waardoor de bovenste twee lagen terugliggen.
- Aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan, in de kop, heeft de bovenste bouwlaag een setback, waardoor de bebouwing die direct aan de laan ligt, 2 lagen hoog is.
- Langs de Rogier van der Weydenlaan zal de bebouwing op de derde laag ook terugliggend zijn, zodat rekening wordt gehouden met de schaal van de aangrenzende woningen.



LEGENDA

- Uiterste rooilijn
- Vaste rooilijn
- Bebouwing blijft binnen uiterste rooilijn, met ruimte tussen de bebouwing
- Bebouwing staat op vaste rooilijn, zeer beperkte ruimte tussen bebouwing (In de kop zijn hier aanvullende regels voor. Zie pagina 26)
- Bebouwingsvrije zone op eigen terrein, met groene inrichting
- Maximaal aantal ontsluitingen (in principe 1 per kavel)
- Voorkanten van de bebouwing georiënteerd op de laan.
- Plangebied beeldkwaliteitplan



Referentiebeelden groenstrook
Zuidzijde Rembrandtlaan

ORIËNTATIE EN ROOILIJNEN

Oriëntatie van de bebouwing

De meeste gevels in het gebied zijn in de huidige situatie georiënteerd op de lanen.

- Nieuwe bebouwing, langs de Rembrandtlaan, de Rogier van der Weydenlaan, de Jan Van Eijklaan en de onderdoorgang Soestdijkseweg, bij het station is op de lanen georiënteerd. Hier komen representatieve voorkanten.
- Langs alle lanen staat de voorgevel van de bebouwing evenwijdig aan de wegas.
- Kleine verspringingen in de rooilijn zijn acceptabel tot maximaal 50 cm.

Uiterste rooilijnen en vaste rooilijnen

Er wordt in dit plan een onderscheid gemaakt tussen vaste rooilijnen en uiterste rooilijnen. Op een vaste rooilijn moet de hoofdgevel van de bebouwing gerealiseerd worden. Een uiterste rooilijn geeft aan tot waar de gevel van de bebouwing richting de openbare ruimte mag komen.

Uiterste rooilijnen met groenstroken.

- De bebouwing langs de Rembrandtlaan heeft een uiterste rooilijn, met ruimte tussen bouwdelen.
- Langs de Jan Steenlaan en de onderdoorgang Soestdijkseweg is een vaste rooilijn, met zeer beperkte ruimte tussen gebouwen.
- Tussen de uiterste rooilijn van de bebouwing aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan en de erfgrans aan deze zijde, komt op eigen terrein een (minimaal) 5 meter brede groenstrook, vrij

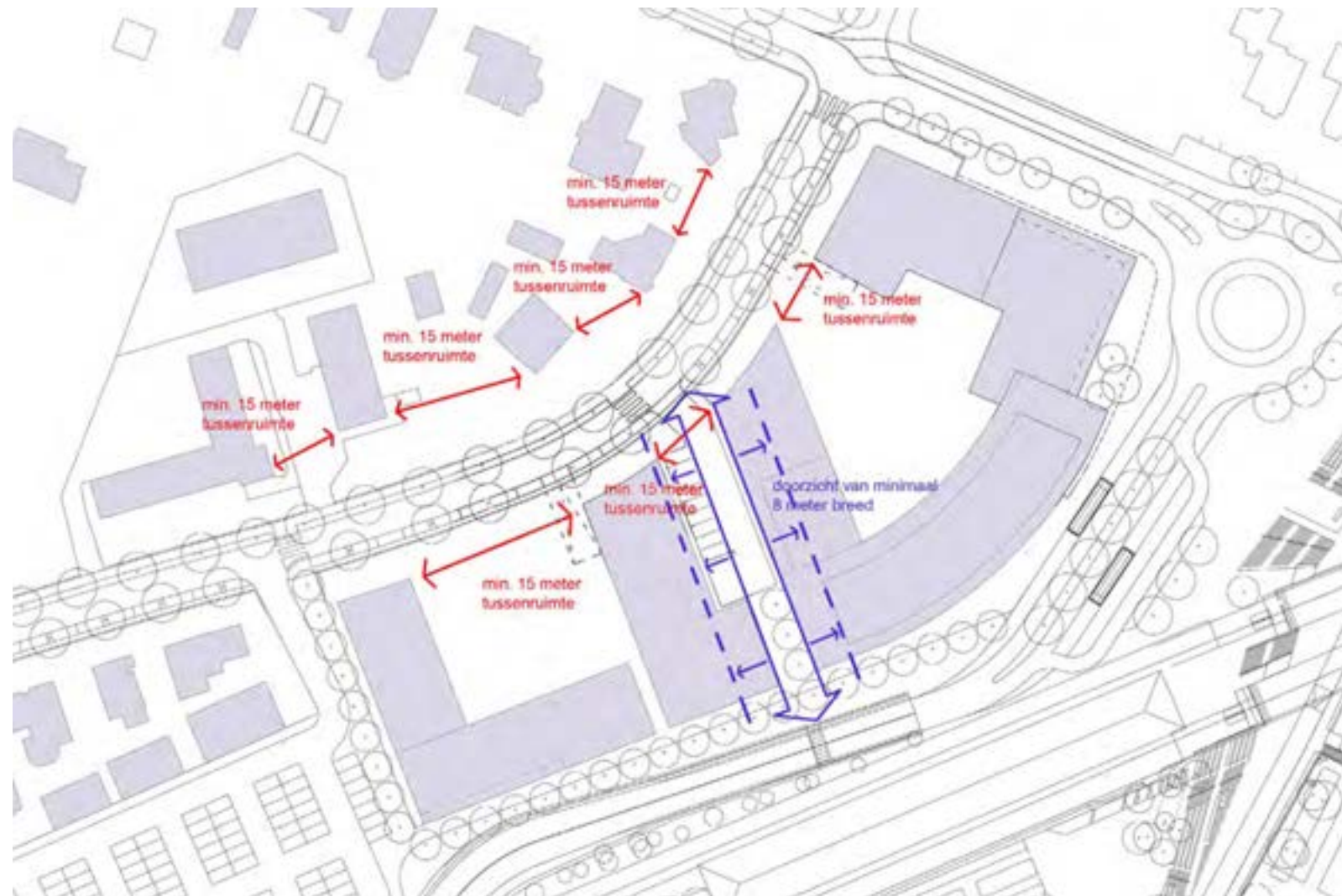
van bebouwing. De afstand van 5 meter groen is een ruimtelijke afgeleide van de diepte van het groen in de voortuinen bij de huidige woningen in de romp. Als op dezelfde plek nieuwe woningen worden gebouwd, geldt ook de minimale breedte van 5 meter groen.

- Voor de romp en de staart is aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan een uiterste rooilijn aangegeven van minimale 5 meter, vanaf de kavelgrens. Ook hier komt een groenstrook van 5 meter breed, op eigen terrein.
- Langs de Jan Van Eijklaan ligt de uiterste rooilijn minimaal 4 meter vanaf de kavelgrens
- Langs de noordzijde van de Rembrandtlaan ligt de uiterste rooilijn in de staart minimaal 10 meter vanaf de kavelgrens.
- Langs zowel de Jan van Eijklaan als langs de noordzijde van de Rembrandtlaan geldt dat de groenstroken op eigen terrein, groen en vrij van bebouwing wordt ingericht.

Vaste rooilijnen

- Langs de Jan Steenlaan en langs de onderdoorgang Soestdijkseweg is sprake van een vaste rooilijn, die bebouwd wordt. Hier is de gevel aaneengesloten en zijn er slecht kleine ruimtes tussen de bouwdelen.

Voor de bebouwing in de kop van de Rembrandtlaan zijn aanvullende eisen opgesteld op pagina 26 en 27.



Referentiebeelden binnentuinen in de kop van de Rembrandtlaan



ORIËNTATIE EN ROOILIJNEN

Minimale afstand bebouwing Rembrandtlaan

- Voor de bebouwing in de kop geldt, dat er tussen de bouwdelen aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan, minimaal 15 meter ruimte zit. Dit is vergelijkbaar met de ruimtes tussen de villabebouwing aan de noordzijde.
- Per ontwikkeling wordt maximaal 60% van de mogelijk te bebouwen gevellijn aan de Rembrandtlaan bebouwd.

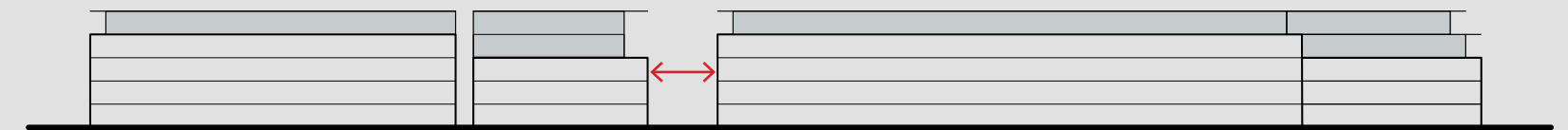
Doorsteek

- Tussen de bebouwing in de kop komt één verplichte doorsteek van minimaal 8 meter breedte, met een schuifmarge. De exacte positie komt vast te liggen met het definitieve ontwerp voor de kop.
- Binnen de doorsteek kan het laden en lossen plaatsvinden voor de aangrenzende functies.
- Vanwege het karakter van de Rembrandtlaan is laden en lossen daar niet toegestaan.
- Studie heeft uitgewezen dat aan de zijde van de onderdoorgang Soestdijkseweg laden en lossen niet mogelijk is vanwege ruimtegebrek, onverantwoorde verkeersmanoeuvres en de positie van de bushaltes.



Per ontwikkeling in de kop is maximaal 60% van de rooilijn bebouwd.

Verplichte doorsteek van min 8 meter,
exacte positie nader te bepalen





LEGENDA

- Gevelindeling is hoofdzakelijk verticaal
- Gelede gevels

- Architectonisch accent
- Plangebied beeldkwaliteitplan



Referentiebeelden van verticale gevelindeling

Referentiebeeld van elementen voor gelede gevels

Referentiebeelden van inpandige buitenruimtes



GEVELS

Gevelindeling en verticaliteit

De gevels langs de Rembrandtlaan en de onderdoorgang Soestdijkseweg krijgen een verticale geleding. Langs de onderdoorgang Soestdijkseweg is bovendien sprake van een levendig plint met functie. De gevels in dit plint op de begane grond hebben een relatie met de gevel op de verdiepingen, doordat de verticaliteit over de hele gevelhoogte wordt doorgetrokken. In de romp en de staart is naast de verticaliteit ook geleding van de gevel gewenst. Delen van de gevel kunnen hier meer naar voren liggen. Variatie in de gevels kan plaatsvinden door de gevelvlakken te laten verspringen (20 cm tot 50 cm), of met diepe neggen te werken, of door in de kap en/of bouwhoogte te variëren. Bijzondere metselverbanden in de gevels passen goed binnen de Bilthovense traditie. Geleding kan plaatsvinden door elementen te gebruiken die de indeling van de gevel bepalen of accentueren, zoals gevelbanden, vensterpartijen, etc.

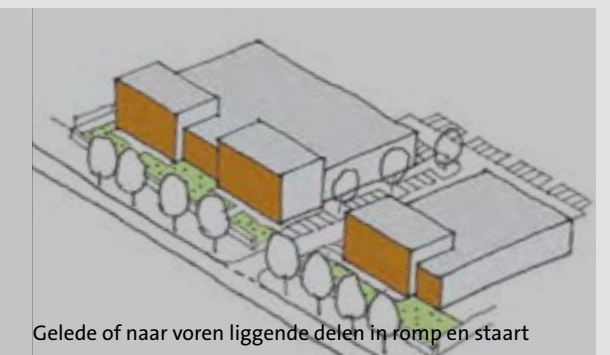
- Halverwege de Rembrandtlaan, tussen de romp en de staart is een architectonisch accent wenselijk, dat tot uitdrukking komt in vormgeving, kleur, of materialisatie, maar geen extra bouwhoogte heeft ten opzichte van de aangrenzende bebouwing.

Balkons en loggia's

Balkons en loggia's zijn in het hele gebied toegestaan. Subtiel vormgegeven balkons zijn wenselijk en dragen bij aan een informeel beeld. Op pagina 22 wordt hier een goed voorbeeld van gegeven. Balkons aan de Rembrandtlaan zijn toegestaan en mogen maximaal 1 meter uitsteken. Langs de Jan Steenlaan en de onderdoorgang Soestdijkseweg mogen geen bouwdelen voorbij de vaste rooilijn steken. Balkons zijn daardoor niet toegestaan, maar loggia's of Franse balkons wel.

Checklist / conclusie

- De materialisatie en indeling van de gevel op de begane grond heeft een relatie met de verdiepingen erboven.
- Grote egale vlakken moeten vermeden worden, door variatie in metselverbanden en door dieptewerking in de gevel, met terugliggende of naar voren liggende geveldelen.
- Langs de Rembrandtlaan mogen balkons 1 meter uitsteken. Langs de Jan Steenlaan en onderdoorgang Soestdijkseweg mogen geen bouwdelen voorbij de vaste rooilijn steken.

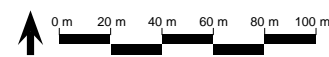




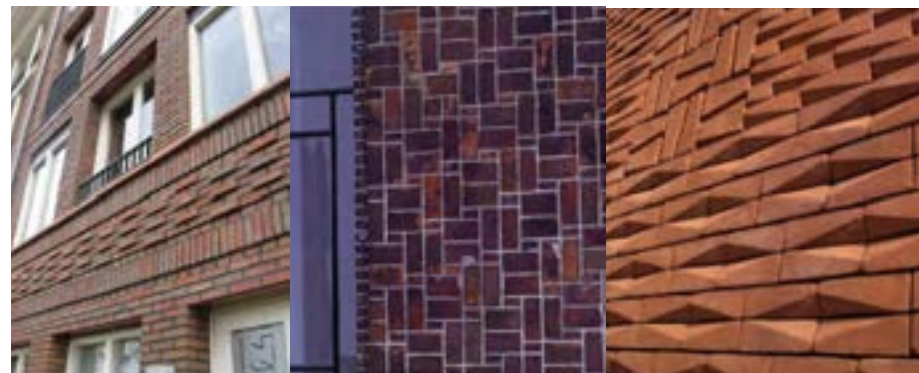
LEGENDA

- Nadruk op donkere aardetinten (70-80%) ; lichte tinten 20-30%
- Nadruk op de lichte tinten (20-30%); donkere aardetinten (20-30%)

Plangebied beeldkwaliteitplan



Referentiebeelden van kleuren en materialen en bijzondere metselverbanden



KLEUREN EN MATERIALEN

Natuurlijke kleuren- en materialen

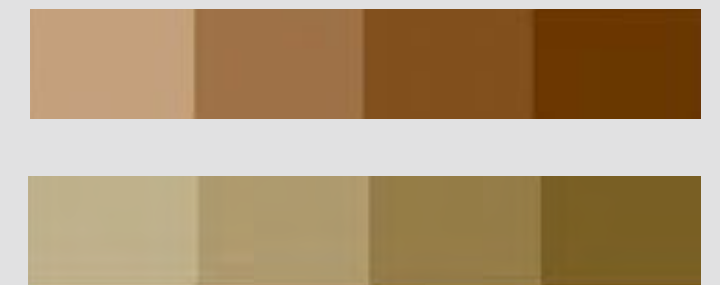
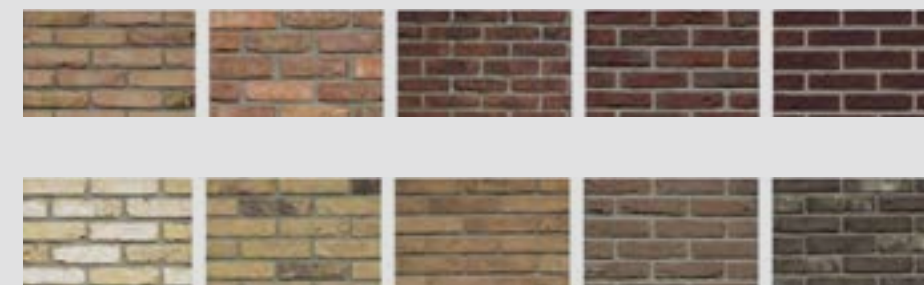
- Voor de gevels zal gebruik gemaakt worden van natuurlijke kleuren en materialen.
- Felle en harde kleuren zijn niet toegestaan.
- De gewenste kleurverhouding voor het hele gebied is: 70-80% donkere aardetinten en 20-30% lichtere tinten. De donkere aardetinten zijn van bruin, bruinrood, tot donkerbruin. En de lichtere tinten zijn van crème, geelbruin tot okergeel.
- Op enkele plaatsen is een lichter accent gewenst, in de verhouding donkere tinten 20-30% en lichtere tinten: 70%-80%.
- In de binnenterreinen zijn lichtere kleuren gewenst in de verhouding donkere tinten 20-30% en lichtere tinten: 70%-80%.
- Als basismateriaal wordt gebruik gemaakt van steenachtige materialen, van in principe baksteen, maar ook natuursteen, gepolijst beton en stucwerk mogen worden toegepast.
- Hoewel metselwerk de basis vormt in zowel de kop, de romp, als de staart, mogen richting de staart, waar meer bedrijfsgebouwen komen, meer materialen als glas en metaal worden toegepast.

- Voor de kozijnen wordt in principe hout gebruikt, omdat dit past bij het beoogde karakter van de bebouwing en sierlijke profileringen en detaileringen mogelijk maakt.
- De schuine kappen mogen naast een aardetint, ook antraciet als kleur hebben. Hier worden keramische pannen of leien toegepast.
- De accentdelen kunnen gematerialiseerd worden in glas, hout en vlakke metalen.
- De setbacks hebben een lichte kleur en krijgen, ten opzichte van de hoofdmassa, een afwijkend materiaal, bijvoorbeeld glas, metaal of hout.
- Daar waar gekozen wordt om gemetselde muurtjes als erfafscheiding, of als terrasrand toe te passen, moet het materiaal en de kleur aansluiten bij het metselwerk van de bebouwing.

Bijzondere metselverbanden

Binnen de Bilthovense bouwtraditie, is variatie en detaillering in metselverbanden wenselijk. Dit zorgt voor een verfijnde schaal in de bebouwing. Eenzelfde detaillering is gewenst bij de uitwerking van balkons en de detaillering van de kappen.

Kleurenpalet in aardetinten



RECLAME

Voorbeelden van subtiele reclame-uitingen in de kop



Voorbeelden van reclame met verlichting aan de achterzijde



Voorbeelden van reclame-uitingen in de romp



Voorbeelden van reclame-uitingen in de staart



Reclame-uitingen

Reclame-uitingen vormen een beeldbepalend onderdeel van de openbare ruimte en is geslaagd als deze past bij het gebouw en in de omgeving.

- Reclame-uitingen moeten worden mee-ontworpen met de gevel.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de reclame-uitingen in de kop, de romp en de staart, vanwege de aanwezige functies in deze gebieden. Voor alledrie de gebieden zijn onderstaande reclame-uitingen niet toegestaan.

- Geen (Licht)bak(ken) met reclame plat tegen de gevel
- Geen uitsteekbak(ken) met reclame
- Geen reclamezuil(en)
- Geen lichtmast- en abri-reclame
- Geen losse reclame-uitingen in openbare ruimte. (M.u.v. het plint langs de onderdoorgang Soestdijkseweg)
- Geen reclame haaks op de gevel

Reclame-uitingen zijn omgevingsvergunningplichtig bij een 'constructie van enige omvang'.

De kop en de romp

- De reclame in de kop en de romp zal moeten worden geplaatst op vaste delen van de gevel en bestaat in principe uit losse letters en logo's die bij de stijl van het gebouw passen.
- In de kop en de staart mogen letters en bedrijflogo's/logo's niet hoger dan 1 meter zijn.
- De reclame-uitingen zijn ondergeschikt aan het gebouw, worden individueel toegepast en lopen niet door over meerdere gebouwen.

De staart

In de staart is meer mogelijk, omdat hier vooral bedrijfspanden staan.

- De reclame-uitingen blijven altijd binnen het gevelvlak.
- Grotere letters zijn toegestaan, maar steeds in samenhang met de geleding van de gevel.

Reclame verlichting

Met name tegenover woonbebouwing is bijzondere aandacht nodig voor verlichting van reclame-uitingen, om te voorkomen dat bestaande woningen hinder van de verlichting ondervinden.

- De reclame mag nergens in een felle verlichting worden uitgevoerd, maar kan wel worden aangelicht, of aan de achterzijde worden voorzien van verlichting.

BEELDKWALITEITPLAN

OPENBARE RUIMTE



LEGENDA

- Hoofdontsluiting met de nadruk op doorstromen
- Verblijfsgebied met mix van wonen en ander functies
- Activiteitengebied met de nadruk op functies
- Groene lanen met wonen en andere functies
- Plangebied beeldkwaliteitplan



SFEER EN KARAKTER BUITENRUIMTE

Sfeer en karakter

Het beeldkwaliteitplan maakt met betrekking tot sfeer en karakter een onderscheid tussen het gebied Rembrandtlaan - Jan steenlaan en het gebied aan de stationszijde. De meest stedelijke plek vormt de onderdoorgang voor langzaam verkeer (Soestdijkseweg) en het gebied direct rond het station. In noordelijke richting wordt het vanaf de Rembrandtlaan steeds dorps. De inrichting en materialisatie van de openbare ruimte speelt hierop in.

Uitgangspunt in dit beeldkwaliteitplan is dat nieuwe ontwikkeling aansluiten bij de bestaande sfeer en het karakter van de directe omgeving. Dat is enerzijds de ongedwongen, ontspannen zijde van de Rembrandtlaan en anderzijds de dynamische zijde van het stationsgebied.

Rembrandtlaan

Op basis hiervan zal de Rembrandtlaan het groene, dorps karakter grotendeels behouden, met de toevoeging van een vleugje stedelijkheid. De huidige bomenstructuur aan de Rembrandtlaan zorgt voor een statige laan en bepaalt het groene karakter. Hierop wordt voortgeborduurd bij de nieuwe inrichting van de Rembrandtlaan. Ook in de nieuwe situatie zal sprake zijn van een groene, dorps omgeving met bijpassende schaal. Nieuw te plaatsen hagen en bomen zullen hier aan bijdragen.

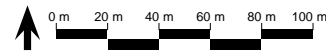
Stationszijde

De zijde van het stationsgebied zal, vanwege de directe relatie met het station zelf, de onderdoorgang voor langzaam verkeer en het centrum van Bilthoven, een meer dynamisch karakter krijgen. De functies en activiteiten op deze plek passen hierbij. Er zullen hier verschillende (langzaam) verkeerstromen zijn. Wandelaars en fietsers die van, of naar het station, het P&R terrein, of de functies bij de Rembrandtlaan gaan. Ook aan de meer stedelijke stationszijde komen bomen, hagen en heester.



LEGENDA

- | | | | |
|--|--|--|-------------------------------|
| Onderdoorgang Soestdijkseweg grijs asfalt | Rembrandtlaan grijs asfalt | 1 meter breed plint langs de bebouwing | Onderdoorgang langzaamverkeer |
| Stationsgebied roodpaars gebakken klinkers | Terras sluit in kleur en materiaal aan bij plint | Plangebied beeldkwaliteitplan | |
| Parkeren + expeditie donkergrijs asfalt | | | |



Fietsuggestiestroken op het asfalt

Afwijkend materiaal voor parkeerplaatsen

De plint heeft een afwijkend legverband of ander kleurtint.



KLEUR- EN MATERIAAL BUITENRUIMTE

Aansluiten bij de omgeving

Met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte geldt dat er aansluiting wordt gezocht bij de omgeving en er rekening wordt gehouden met inrichtingsmaterialen en kleuren die al aanwezig zijn. De Rembrandtlaan en Jan steenlaan worden sober en doelmatig ingericht, met een voortzetting van reeds aanwezige materialen. Voor de Rembrandtlaan is dat asfalt. Voor de Rubenslaan wordt voorlopig van het huidige asfalt uitgegaan. Als deze laan wordt heringericht, worden hier, passend bij het karakter van deze laan en de functie als erftoegangsweg, gebakken klinkers voorgesteld. In het deel van de kop dat onderdeel van het stationsgebied uitmaakt, worden materialen en kleuren gebruikt die passen bij de allure van deze plek, met verschillende functies en dynamiek.

Kleuren en materialen

De kleuren en materialen in de buitenruimte versterken de kleuren van de bebouwing en andersom. Kleuren en materialen dragen bij aan de sfeer, herkenbaarheid en veiligheid van de openbare ruimte. Uitgangspunt is dat de nieuw aan te leggen verharding aansluit bij de aanwezige verhardingen.

Onderdoorgang Soestdijkseweg en rotondes

De verharding van de hoofdontsluitingswegen zijn uitgevoerd in donkergrijs asfalt.

Groene lanen

In de Rembrandtlaan en de Jan Steenlaan wordt de rijweg uitgevoerd in grijs asfalt. Op de Rubenslaan kan bij herstructurering het huidige asfalt vervangen worden door gebakken klinkers. Een eenduidig straatprofiel, met subtiele vakindeling is het

uitgangspunt in de lanen. Dit komt de ruimtelijke beleving en de sfeer ten goede. In de Rembrandtlaan zal een scheiding aangebracht worden tussen de rijweg en de langspaarplaatsen. Dit kan door voor een ander materiaal te kiezen voor de parkeerplaatsen, bijvoorbeeld betonstenen. De fietsuggestiestroken worden duidelijk op het asfalt aangebracht. De route over de Rembrandtlaan wordt hoofdfietsroute als de fietsroute station Bilthoven - Voordorp er is. De trottoirs in de lanen kunnen uitgevoerd worden met grijze betontegels.

Stationsgebied

Om de gewenste uitstraling in het stationsgebied te realiseren, wordt een meer exclusieve inrichting gemaakt, met dezelfde materialen en kleuren als in de rest van het stationgebied, een roodpaars gebakken klinker (Terra Autunno Wassertrich, CRH of gelijkwaardig). Banden en plinten worden uitgevoerd in betonsteen met een antraciete kleur. Onderdeel van de inrichting is dat er langs de bebouwing een 1 meter breed plint, komt, dat niet alleen het formele stationskarakter versterkt, maar ook (op een subtiele manier) een zone gedefinieerd waarop uitstallingen mogelijk zijn. Hierdoor blijft de voetgangersstrook vrij en zijn op de plint een klein terras, een bank, een bloembak, e.d., mogelijk, passend bij de aangrenzende functie. De plint kan vorm krijgen door een ander legverband van de gebakken klinkers en/of door een andere kleurtint van de verharding. Tegenover de rotonde is de ruimte breed genoeg voor een terras en een trottoir van minimaal 3,5 meter breedte. De kleur en het materiaal van dit terras sluiten aan bij de plint. De randen van het terras kunnen van natuursteen of metselwerk zijn.



LEGENDA

- Parkeren openbaar gebied
- Parkeren eigen terrein
- Parkeergarage
- P&R terrein
- Plangebied beeldkwaliteitplan



Mogelijke groene inrichting P&R terrein.



openbare langsparkerplaatsen



parkeergarage zorgvuldig inpassen



kavelparkeren achter voorgevelrooilijn



PARKEREN

Parkeerbehoefte

Voor de berekening van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen bij de nieuwe ontwikkelingen worden de parkeernormen van de *ASVV 2012, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom*, gehanteerd. Hierin wordt bij verschillende functies aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er vereist zijn. In het bestemmingsplan wordt de ASVV 2012 van toepassing verklaard.

Parkeren op eigen terrein

Uitgangspunt bij de nieuwe ontwikkelingen rond de Rembrandtlaan is dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte. Dat kan door het parkeren achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing te plaatsen en achter hagen en/of muurtjes. Op eigen terrein is halfverdiept parkeren, of het realiseren van een parkeergarage toegestaan. Ook fietsparkeren wordt zorgvuldig op eigen terrein opgelost.

Parkeergarage

Indien er gekozen wordt om op eigen terrein een parkeergarage toe te passen, moet er bij de positionering van de entree rekening worden gehouden met de tegenovergelegen woningen. Een parkeergarage-entree mag niet recht tegenover een woning worden gesitueerd, om naar binnen schijnende autolichten te voorkomen. Bij het ontwerp van de entree moet (in overleg met de gemeentelijke verkeerskundige) een onveilige verkeerssituatie voorkomen worden. De entree van de parkeergarage wordt als onderdeel van de bebouwing meeontworpen.

Openbare parkeerplaatsen

Bij elke ontwikkeling zijn in het openbare gebied ook

bezoekersparkeerplaatsen nodig. Er komen aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan langsparkerplaatsen tussen de bomen. Tussen deze parkeerplaatsen komen, om de bomen heen, hagenblokken. Deze hagen versterken het groene laanprofiel en dienen als anti-parkeermaatregel. Langs de parkeerplaatsen is een 1 meter breed, smal trottoir aanwezig. Direct langs dit trottoir wordt een haag geplaatst, die ook dienst doet als erfafscheiding. De exacte positie van de parkeerplaatsen wordt bij de uiteindelijke inrichting mede bepaald in samenhang met de positie van de bomen en de in- en uitgangen naar de langs de laan gelegen percelen.

P&R terrein

Op termijn, bij verdere ontwikkeling, is het mogelijk om extra parkeerplaatsen bij het P&R terrein en langs de tweede ontsluitingsweg naar de P&R te realiseren. Naar het P&R terrein komen veilige voetgangersroutes met trottoirs, begeleid met bomen. Voor het P&R terrein zijn enkele beeldkwaliteitsvoorwaarden opgesteld.

- Om het P&R terrein komen veilige voetgangersroutes.
- Het terrein wordt uitgevoerd in asfalt of donkergrijs betonmateriaal.
- De aanduiding/belijnen van de parkeervakken wordt subtiel uitgevoerd.
- Parkeervakken worden omzoomd door een beukenhagen (*Fagus sylvatica*).
- Losse bomen (*Robinia pseudoacacia* 'Appalachia') zijn gewenst tussen de parkeerplaatsen, bijvoorbeeld in lijn met de bomen langs de looproute tussen station en P&R.
- Straatmeubilair wordt hier uitgevoerd in de kleur antracietgrijs, RAL 7016.



LEGENDA

- Witte Paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*)
- Beuk (*Fagus sylvatica*)
- Zomereik (*Quercus Robur*)
- Robinia pseudoacacia* 'Appalachia'
- Prunus* 'Umineko'
- Overige boomsoorten



Plangebied beeldkwaliteitplan

Prunus 'Umineko'

Beuk (*Fagus sylvatica*)



GROENVOORZIENINGEN

Groene lanen

Typisch aan de villawijken van begin 1900 zijn de karakteristieke groene lanen, zoals de Rembrandtlaan, waarbij oude bomen de weg begeleiden. De bomen van de Rembrandtlaan zijn in verschillende jaren geplant. Aan de oostzijde van de Rembrandtlaan staan grote beuken, die in 1921 zijn geplant en waarvan in 1985 een groot deel is weggehaald en niet vervangen. Hierdoor is het beeld van de oude laan verstoord en zijn ruimtelijke kwaliteiten gedeeltelijk verloren gegaan. In 1955 zijn rijen Witte Paardenkastanjes in het middelste gedeelte van de Rembrandtlaan geplant. Ook hier zijn inmiddels gaten in de bomenritmiek te zien. De zomereiken aan de westzijde van de Rembrandtlaan, zijn in 1965 geplant en staan hier aan één zijde van de weg, aangevuld met heesters. Ter hoogte van de kruising van de Rembrandtlaan met de Rubenslaan is een klein grasplantsoen, met bomen willekeurig geplaatst. Dit plantsoen heeft een ongedwongen, ontspannen karakter en kan gezien worden als rustpunt in de laan.

Nieuwe bomen

De huidige bomenstructuur wordt gehandhaafd en waar nodig hersteld, waardoor het groene beeld versterkt wordt. De gaten in de bomenritmiek worden opgevuld en inheemse soorten als eik, haagbeuk, kastanje, beuk, berk of Robinia worden daar waar nodig bijgeplant. Om direct al een stevige structuur neer te zetten, wordt een levermaat - stamomtrek van minimale 20 cm tot 25 cm voorgesteld. (in de tekening op pagina 42 zijn de gaten in de bomenritmiek op de Rembrandtlaan met nieuwe bomen ingevuld.)

*Vanwege ziektes van enkele soorten is het gemeentelijk groenadvies om bij het (her)planten van bomen in de lanen zoveel mogelijk uit te gaan van Beuken (*Fagus sylvatica*).*

Aan de stationszijde worden nieuwe bomen (*Robinia*'s) geplant die de looproutes tussen station, bushaltes, P&R en het centrum begeleiden. *Robinia*'s zijn ook wenselijk op het eventueel uit te breiden P&R terrein. Op het terras bij de rotonde zijn enkele, solitaire, bomen, met sierwaarde, gewenst. Een mogelijke boom hiervoor is de *Prunus* 'Umineko'. Deze boom wordt maximaal 6 meter hoog. Minimaal 3 van deze bomen zijn hier gewenst. Op de binnenterreinen van de te ontwikkelen percelen wordt de *Prunus* of de *Acer* voorgesteld. Deze boom van 2de of 3de orde grootte heeft een hoge sierwaarde en is geschikt voor plaatsing in verharding.

Rembrandtlaan 1922

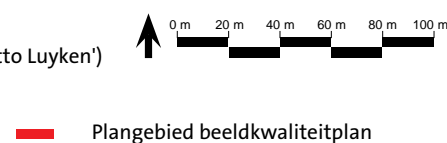




LEGENDA

- Bloemrijk grasmengsel
- Gazon
- Siergras (calamagrotis brachytricha)

- Hagen van Laurierkers (variëteit van Prunus laurocerasus 'Otto Luyken')
- Beukenhaag (Fagus sylvatica)
- Heester (Pinus sylvestris 'Norske Typ')



Plangebied beeldkwaliteitplan

GROENVOORZIENINGEN

Hagen

Buiten het herstellen van de boomstructuur op de Rembrandtlaan, worden in de nieuwe situatie ook robuuste hagen(blokken) geplant, met een maximale hoogte van 100 cm. De hagen dragen enerzijds bij aan het groene karakter van de Rembrandtlaan en anderzijds fungeren de hagen als anti-parkeermaatregel.

In de openbare ruimte komen hagen in de boomvakken en aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan op eigen terrein langs de parkeerstroken. Ook deze hagen zijn maximaal 100 cm hoog. Tussen de hagen en de parkeerstrook is een 1 meter breed trottoir, dat veilig in en uit de auto stappen mogelijk maakt.

De hagen aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan dienen als afscheiding tussen het openbare gebied en de privé terreinen. Deze hagen mogen eventueel gecombineerd worden met lage gemetselde muurtjes, in de kleur en het materiaal van de bebouwing. Omdat deze hagen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, zal dat een randvoorwaarde voor

toekomstige ontwikkelingen zijn. De nieuwe hagen zijn Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' en sluiten goed aan bij de aanwezige hagen op de Rembrandtlaan.

In het stationsgebied wordt standaard de beukenhaag (Fagus sylvatica) toegepast. Deze haag wordt ook voorgesteld langs het parkeren op het P&R terrein.

Groene bebouwingsvrije zone

Direct grenzend aan de openbare ruimte wordt op eigen terrein een groene zone van 5 meter breed, vrij van bebouwing, aangegeven. Deze strook wordt bij voorkeur ingezaaid met (gazon)gras.



Parkeren achter hagen



INRICHTINGSELEMENTEN

Inrichtingselementen

In dit beeldkwaliteitplan wordt geen concreet voorstel voor inrichtingselementen in de openbare ruimte gedaan. Er worden wel enkele hoogwaardige, chique en elegante inrichtingselementen ter inspiratie getoond, die kunnen bijdragen aan de uitstraling in de kop, aan de stationszijde. Hier wordt eenzelfde kwaliteit beoogd als in het centrum van Bilthoven. Op pagina 46 worden enkele beelden gegeven van straatmeubilair, verlichtingsarmaturen en fietsbeugels, voor in de kop, aan de stationszijde.

Voor de rest van de Rembrandtlaan en omstreken wordt uitgegaan van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte, zoals dit door de gemeente De Bilt ook in andere delen van Bilthoven wordt gehanteerd.

Straatmeubilair

Een van de randvoorwaarden voor het straatmeubilair is dat er rekening moet worden gehouden met de zithoogte voor ouderen en mensen met een beperking. De kleur van het straatmeubilair is in principe antracietgrijs, kleur Ral 7016, net als in de rest van het stationsgebied en het centrum van Bilthoven.

Technische voorzieningen

Daar waar technische voorzieningen als trafo's, CAI-kasten, Nuts-kasten, brandkranen, e.d. noodzakelijk zijn, is het uitgangspunt dat deze in de nieuwe bebouwing worden geïntegreerd en niet los in de openbare ruimte komen.

Als aangetoond kan worden dat losse plaatsing in de openbare ruimte onontkoombaar is, worden de voorzieningen zoveel mogelijk aan het beeld onttrokken, door plaatsing in het groen. De kleur van de voorzieningen is antracietgrijs, RAL 7016.

Terrasinrichting

Voor het terras bij het hotel, aan de stationszijde, zijn enkele regels opgesteld.

- De inrichting sluit aan bij de hoogwaardige kwaliteit van de inrichting eromheen.
- Langs het terras is een minimale vrije doorloop van 3,5 meter breedte.
- Het terras is bereikbaar voor mensen met een beperking en rolstoelgebruikers. Eventueel aanwezige drempels zijn niet hoger dan 20 mm.
- Het terras is direct gekoppeld aan de bijbehorende functie in de gevel.
- Terrasafscheidings aan de voorzijde is niet toegestaan en terrasafscheidings haaks op de gevel alleen bij hinder van wind, zijn verplaatsbaar en wegneembaar en maximaal 2 meter hoog.
- Losse reclame-uitingen op het terras zijn niet toegestaan en mogen alleen op de gevel komen.
- Het terrasmeubilair heeft een warme, natuurlijke uitstraling.

Een concreet keuze voor inrichtingselementen in de openbare ruimte wordt gedaan in een nog op te stellen inrichtingsplan.

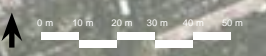
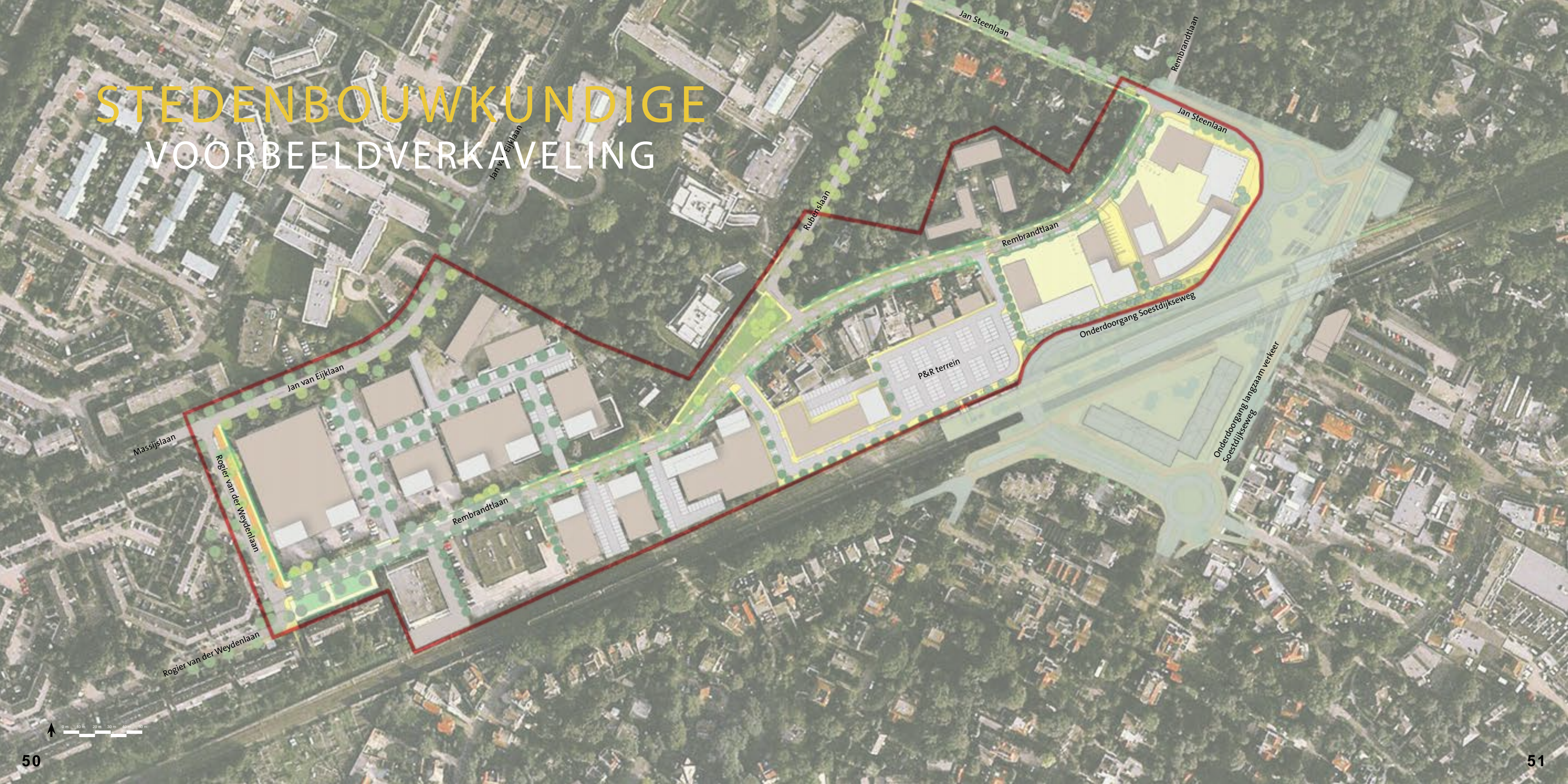
Impressie van de beoogde uitstraling en kwaliteit van de inrichting aan de stationszijde



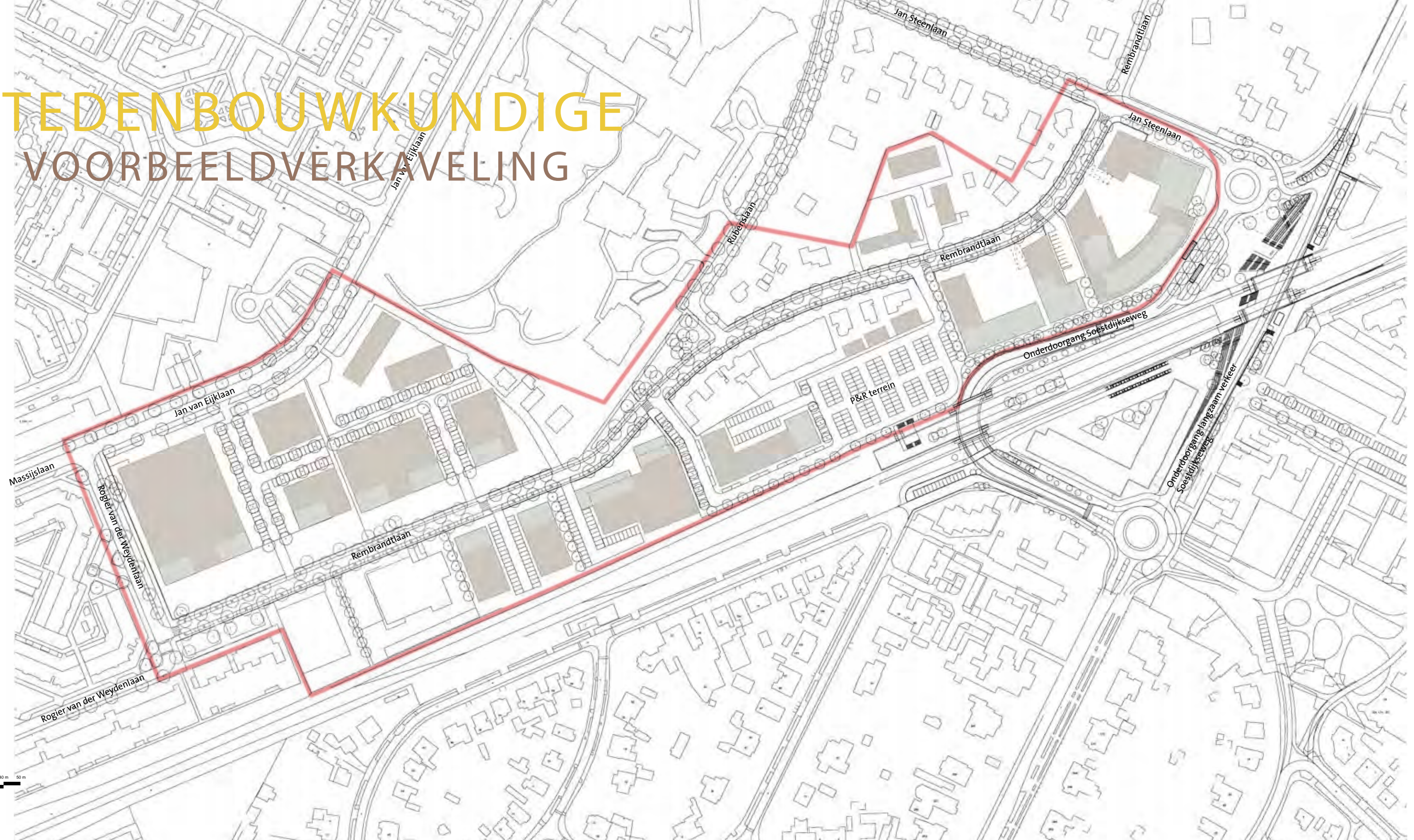
BEELDKWALITEITPLAN

OVERZICHTSTEKENINGEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORBEELDVERKADELING



STEDENBOUWKUNDIGE VOORBEELDVERKAVELING





BEELDKWALITEITPLAN