



MASTERPLAN CENTRUM BILTHOVEN

januari 2009



BDP.khandekar

In opdracht van:

Gemeente de Bilt
Postbus 300
3720 AH Bilthoven

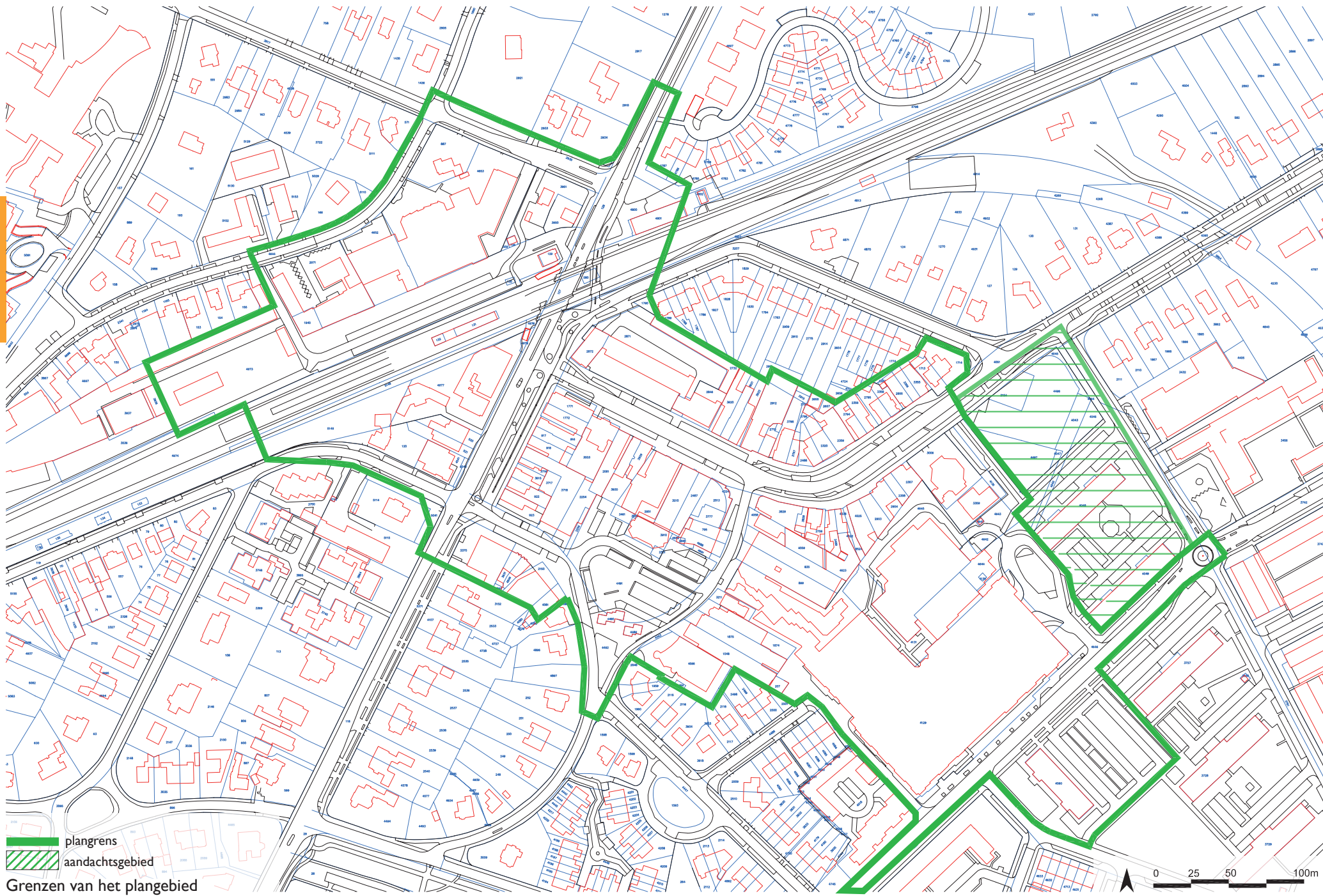
Ontwerp:

Secr. Runsinkbrink I
2731 AG Benthuizen
T 079 342 6728
F 079 341 1501

info@bdpkhandekar.com
www.bdpkhandekar.com

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3	Basisstructuur bouwhoogtes	51
Inleiding	5	Basisstructuur winkelrouting	53
Achtergrond en uitgangssituatie	7	Basisstructuur profielen	55
Centrumvisie Bilthoven	9	Basisstructuur bevoorrading	57
Stationsgebied Bilthoven, C2 variant	11	Basisstructuur functies	59
Uitgangssituatie	13	Deelgebieden en voorlopige planning	61
Analyse	15	Voorbeelduitwerking	63
Aanrijdroutes	17	Voorbeelduitwerking	65
Parkeerconcentraties	19	Programma	67
Fietsroutes	21	Parkeren	69
Voetgangersroutes	23	Vinkenplein: sfeerbeelden	73
Voor- en achterkantsituaties	25	Emmaplein: sfeerbeelden	77
Bouwhoogtes	27	Soestdijkseweg/ Rembrandtlaan: sfeerbeelden	81
Winkelrouting	29	Nieuwe Doorsteek: sfeerbeelden	83
Bevoorrading	33	Julianalaan: sfeerbeelden	85
Functies	35	Vinkenlaan: sfeerbeelden	87
Knelpunten en aandachtspunten	37	De Kwinkelier	89
Basisstructuur Masterplan	39	Sfeerbeelden Architectuur	93
Ruimtelijke basisstructuur	41	Detailhandelstructuur Bilthoven Centrum	95
Basisstructuur hoofdautoverkeer	43	Het masterplan geprojecteerd op de bestaande situatie	98
Basisstructuur parkeren	45	Bijlagen	99
Basisstructuur fietsverkeer	47	Bijlage programma	101
Basisstructuur voetgangersverkeer	49	Bijlage parkeren	103



plangrens
aandachtsgebied

Grenzen van het plangebied

Inleiding

Het centrum van Bilthoven is volop in beweging. Dit is niet alleen te zien in de plannen die er zijn om De Kwinkelier, het winkelcentrum van Bilthoven, te vernieuwen, maar ook in de talrijke particuliere initiatieven die ondernemers in het centrum hebben. Om alle ontwikkelingen in goede banen te leiden en op elkaar af te stemmen, is een overkoepelende visie nodig. Een visie “Centrumvisie Bilthoven”, waarin de ontwikkelrichting voor het centrum in de komende jaren uiteen wordt gezet, is eind 2006 door de gemeenteraad goedgekeurd.

Echter, inmiddels zijn er nieuwe ontwikkelingen gaande die nog niet bekend waren toen de centrumvisie werd opgesteld. De gemeenteraad heeft namelijk de “bypass” variant voor het stationsgebied gekozen om verder uit te werken en de plannen voor De Kwinkelier zijn verder ontwikkeld. Tevens zijn er studies rondom het Vinkenplein uitgevoerd. Daarom is de tijd rijp om de visie te “updaten”. Hierbij wordt bedoeld dat nieuwe ontwikkelingen (bijvoorbeeld het stationsgebied) in de visie worden betrokken en dat de visie wordt uitgewerkt in een integraal masterplan.

Dit masterplan is opgesteld in opdracht van de gemeente De Bilt. Het masterplan geeft in hoofdlijnen weer hoe het centrum zich in de komende tijd moet ontwikkelen. Het plan is geen blauwdruk, maar legt de hoofdlijnen van de centrumontwikkeling dusdanig vast dat er voldoende flexibiliteit overblijft om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.

Leeswijzer

Het masterplan begint met een korte toelichting op de voorgaande plannen, met name de centrumvisie en de gekozen variant voor het stationsgebied. Daarna wordt de nieuwe uitgangssituatie geanalyseerd en worden de knelpunten en aandachtspunten van de nieuwe uitgangssituatie genoemd. Dit hoofdstuk wordt gevolgd door een aantal abstracte kaarten die de hoofdprincipes (de basisstructuur) van de centrumontwikkeling vastleggen. Ter afsluiting wordt een stedenbouwkundig ontwerp voor het centrum getoond, dat illustreert hoe het masterplan geïmplementeerd kan worden.

Op de pagina hiernaast worden het plangebied van het masterplan aangegeven. Tevens zijn de zogenoemde aandachtsgebieden aangegeven. In deze gebieden bevinden zich ontwikkelingen die samenhang hebben met het masterplan.



Achtergrond en uitgangssituatie





Visie kaart uit Centrumvisie Bilthoven, 2006

Centrumvisie Bilthoven

De centrumvisie is opgesteld door SVP en in 2006 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie vormt de basis voor het masterplan, met uitzondering van een voorgesteld hoogteaccent bij de Dudokflat. Op deze locatie is door de politiek gekozen voor een hoogte van maximaal 7 bouwlagen i.p.v. de voorgestelde 10 lagen in de visie.

In de visie worden een aantal voorstellen gedaan die het centrum in de toekomst ingrijpend gaan veranderen.

- Het eerste voorstel is om de ontsluiting van het winkelgebied te wijzigen voor auto's. Er wordt een nieuwe doorbraak gemaakt die de Julianalaan met de Nachtegaallaan gaat verbinden. Hiermee komt de aansluiting van de Julianalaan op de Soestdijkseweg-Zuid te vervallen.
- Het tweede voorstel is om het maaiveld parkeren van het Vinkenplein weg te halen, zodat er een groene brink op die plek ontstaat. Tevens wordt het Vinkenlaan voor autoverkeer afgesloten. Nadere studie naar de grootte van het Vinkenplein is hierbij nodig

Deze twee voorstellen zijn vastgesteld door de Raad en zijn uitgangspunten voor het masterplan.



Stationsgebied Bilthoven C2 variant



Legenda

- ontsluiting auto
- fiets- en voetgangersverbinding

Uitgangssituatie

Uitgangssituatie

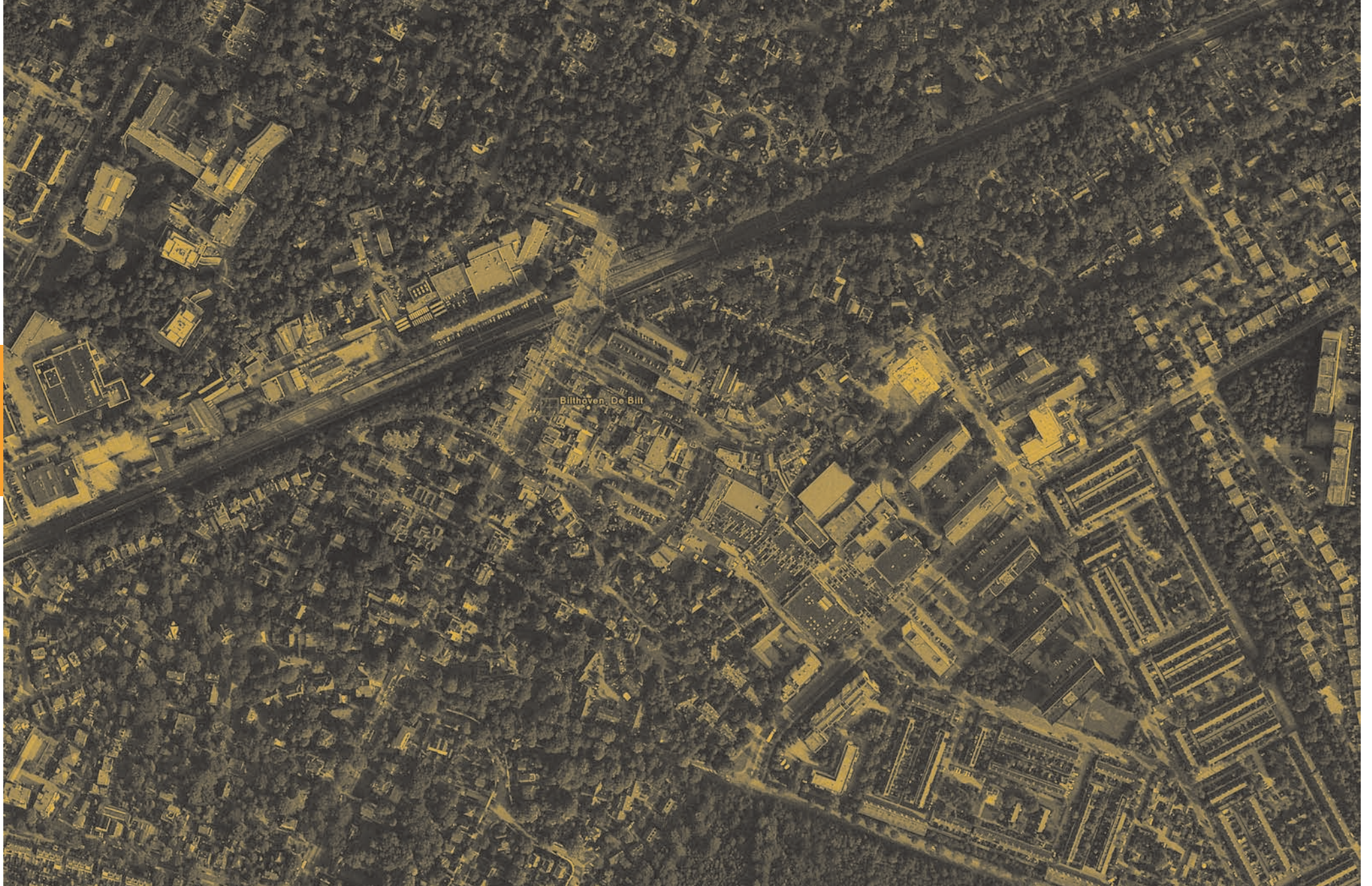
Als de belangrijkste uitgangspunten uit de Centrumvisie Bilthoven en de uitgangspunten van de bypass variant op de huidige situatie worden geprojecteerd, dan ontstaat de uitgangssituatie voor het masterplan, zoals op de tekening hiernaast is aangegeven.

In de uitgangssituatie zijn vier eerder genomen beslissingen van de Raad voor het masterplan “een gegeven” en liggen daardoor vast.

1. Een nieuwe aansluiting tussen de Julianalaan en de Nachtegaallaan (de zogenaamde doorbraak).
2. Een autovrij Vinkenplein
3. Een onderdoorgang voor fietsers en voetgangers ter plekke van het spoor, waarbij het spoor op maaiveld blijft.
4. Een aparte onderdoorgang voor auto's ten westen van het station (de zogenaamde bypass).

In de uitgangssituatie zijn ook verkeerstechnische verbeteringen meegenomen, op plekken die de Raad heeft aangegeven, deze zijn echter nog niet door de Raad vastgesteld.

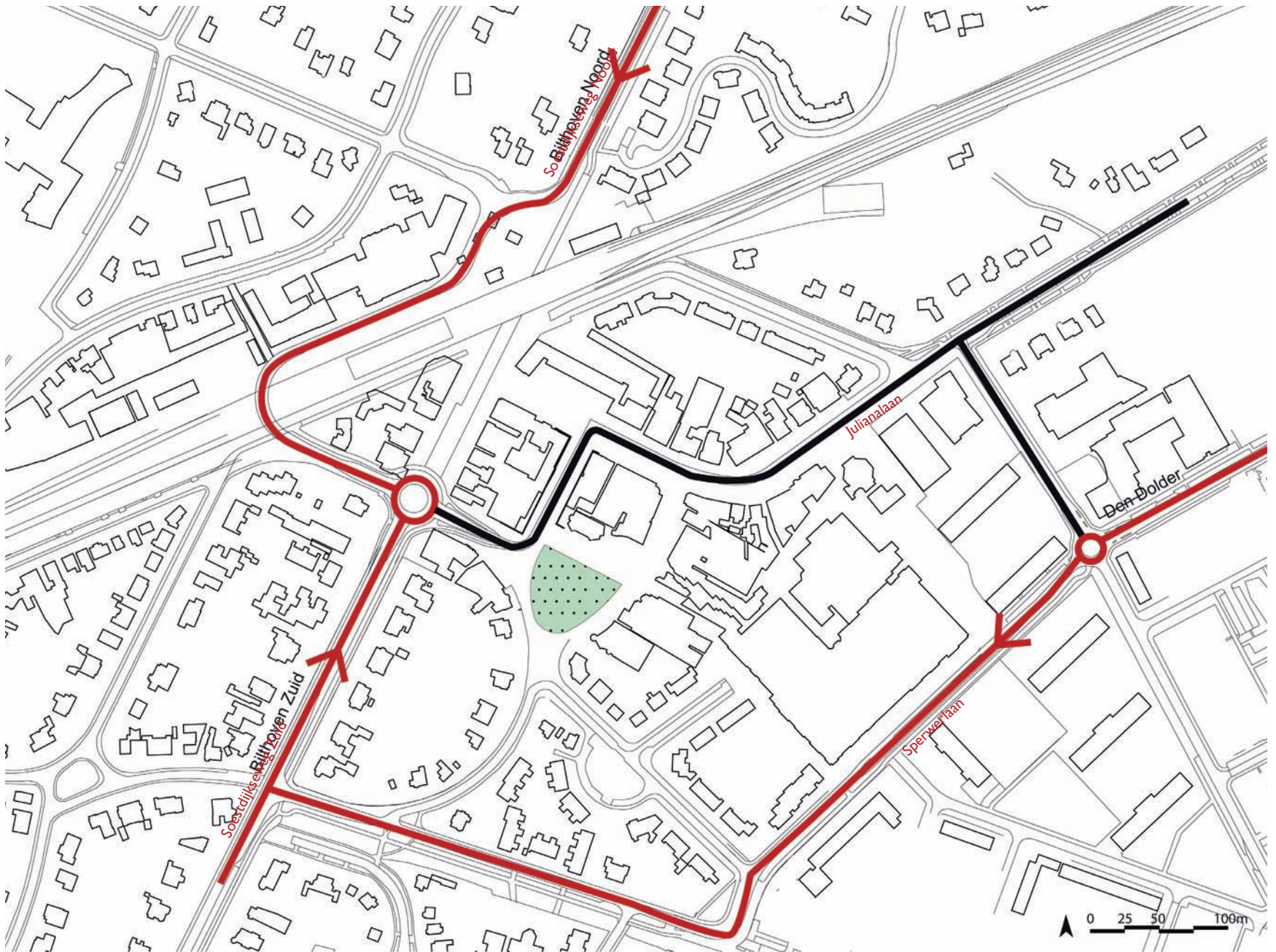
- a) Een vloeiende aansluiting ter plekke van de Jan Steenlaan op de Soestdijkseweg Noord.
- b) Een rotonde ter plaatse van de Nachtegaallaan, de stationsweg en de Soestdijkseweg Zuid.



Analyse

In de Centrumvisie Bilthoven (zoals kort beschreven op de pagina's 8 en 9) wordt de huidige situatie van het centrum uitvoerig geanalyseerd. Deze visie is gebaseerd op een gedegen analyse van het centrum. Omdat de huidige situatie echter veranderd is, onder andere door de genoemde Raadsbeslissingen, is het nodig om de nu ontstane uitgangssituatie opnieuw te beschouwen. Door de nieuwe uitgangssituatie te analyseren zijn nieuwe inzichten naar voren gekomen die vervolgens in het masterplan verwerkt zijn.





Legenda

- hoofdontsluitingsroute centrum
- aanrijdroute

Aanrijdroutes

Aanrijdroutes

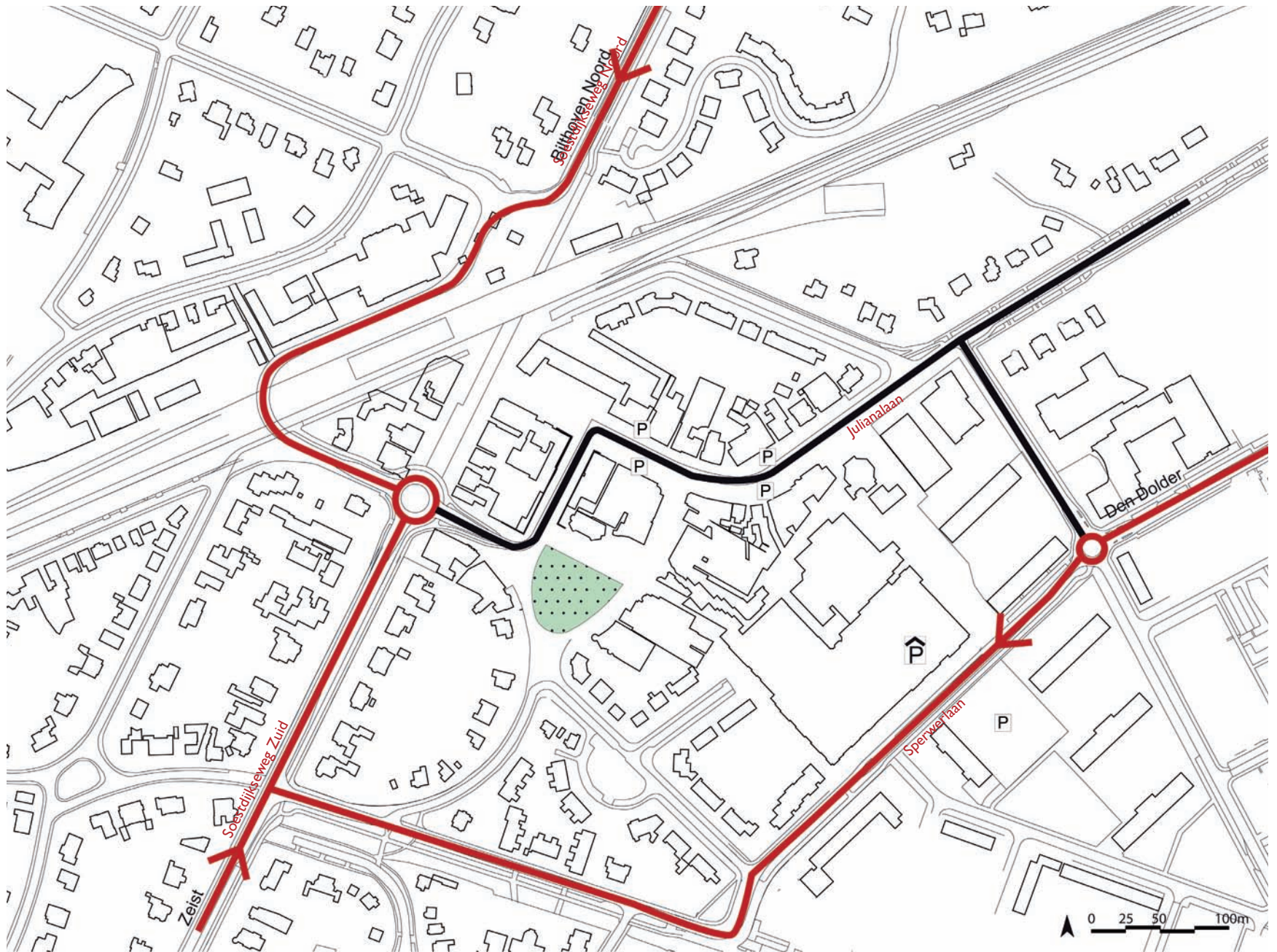
De belangrijkste aanrijdroutes voor auto's, vanuit de directe omgeving naar het centrum van Bilthoven, komen uit drie richtingen.

1. Vanuit de richting Den Dolder komt het verkeer via de Sperwerlaan, achter het winkelcentrum De Kwinkelier langs.
2. Vanuit de richting Bilthoven Noord over de Soestdijkseweg Noord
3. Vanuit de richting Bilthoven Zuid en De Bilt over de Soestdijkseweg Zuid

De belangrijkste hoofdontsluitingsroute voor het winkelgebied zal door het centrum gaan, vanaf de Soestdijkseweg Zuid en de bypass, via de rotonde over de Nachtegaallaan, via de nieuwe doorsteek naar de Julianalaan en in tegengestelde richting.



aanrijdroute Soestdijkseweg Zuid



Legenda

- hoofdontsluitingsroute centrum
- aanrijdroute
- P parkeerplaatsen in o.r. op maaiveld
- P̂ gebouwde parkeervoorziening

Parkeerconcentraties

Parkeerconcentraties

Op dit moment wordt er op verschillende manieren, op diverse plaatsen in het centrum geparkeerd.

- Langs de Julianalaan, bevindt zich een aantal gestoken parkeerplaatsen langs de weg.
- Aan weerszijden van de Sperwerlaan, zowel onder De Kwinkelier als op maaiveld aan de overkant van de weg.
- Het P & R gebied dient hier als reserve.

Aanrijdroutes moeten in samenhang bekeken worden met de grootste parkeerconcentraties ten behoeve van het centrum. Er moet worden voorkomen dat er onnodig veel autobewegingen door het centrum gaan, doordat automobilisten op zoek gaan naar een parkeerplek. Nieuwe parkeerconcentraties zullen aldus gekoppeld moeten worden aan de aanrijdroutes voor auto's. De aanrijdroute vanuit Den Dolder is goed voorzien van parkeerplaatsen direct naast de route. Langs de andere twee routes, vanuit Bilthoven Noord en Bilthoven Zuid, ontbreekt nog een dergelijke parkeerconcentratie.

Uit de analyse blijkt dat er rond het station en in het centrum een tekort aan parkeerplaatsen is. Hier zal het masterplan in moeten voorzien.



maaiveldparkeren aan de Julianalaan



Legenda

-  bestaande, vrijliggende fietspaden
-  bestaande fietsroutes, door de straat
-  aandachtsgebieden fietsverbindingen
-  nieuwe langzame verkeersroute station NS

Fietsroutes

Fietsroutes

Naast het groene karakter, zijn de fietsers die door het gebied gaan een belangrijke factor in Bilthoven, met name in het centrumgebied en bij het station. Fietsers zijn prominent aanwezig en gaan naar zowel naar de winkels in het centrum als naar de scholen in de omgeving.

Er zijn in dit verband een aantal prominente verkeersstromen te onderscheiden. Fietsroutes die er nu al zijn en fietsroutes die er gaan komen in verband met de ontwikkelingen bij het stationsgebied en de situatie vanuit de Centrumvisie rond het Vinkenplein.

Dwars door het gebied lopen een aantal routes:

- Een route over de Julianalaan via het nieuwe Vinkenplein naar de Boslaan, aansluitend op de Soestdijkseweg Zuid.
- Een route over de Soestdijkseweg Zuid, via het nieuwe stationsplein, naar de Jan Steenlaan en de Soestdijkseweg Noord.
- Daarnaast is er voor fietsers een route langs de Sperwerlaan en de Julianalaan.
- Een route naar het station vanaf de Soestdijkseweg Noord en Zuid.

In het fietsnetwerk ontbreken op dit moment een paar heldere aansluitingen en is er aandacht nodig voor een aantal knelpunten.

1. De aansluiting van het stationsplein op de Jan Steenlaan.
2. Een goede afwikkeling van het fietsverkeer over de

3. Het bereikbaar blijven van het stationsgebied en het centrumgebied voor fietsers vanuit de woongebieden in het zuidwesten (de nieuwe bypass vormt een barrière voor fietsers van het zuidwesten naar het centrum).



scholieren gebruiken vaak de fiets in Bilthoven



Legenda

-  voetgangersgebied
-  aandachtsgebieden
-  plein met groene inrichting
-  station NS

Voetgangersroutes



Voetgangersroutes

Er zijn diverse voetgangersstromen te onderscheiden. Er zijn zowel voetgangersstromen van het station naar het centrum om de winkels te bezoeken en vice versa, als voetgangersstromen vanuit de woongebieden naar het centrum.

De huidige, veel gebruikte, voetgangersroutes zijn hieronder aangegeven.

- Een route langs de Soestdijkseweg Zuid, langs het Emmaplein (in de toekomst ook langs het nieuwe stationsplein), richting Soestdijkseweg Noord.
- Routes aan beide zijden van de Julianalaan tussen het station en het centrum.
- Routes door winkelcentrum De Kwinkelier naar de Sperwerlaan.
- Een route langs de Soestdijkseweg Zuid en Noord naar het station.

Tevens wordt de Vinkenlaan ingericht voor voetgangers.

Een groep die bijzondere aandacht verdient, met name in het stationsgebied en het centrumgebied, waar sprake is van te overbruggen hoogteverschillen, zijn de minder validen. Voor deze groep zullen acceptabele hellingbanen en liften moeten worden toegepast.

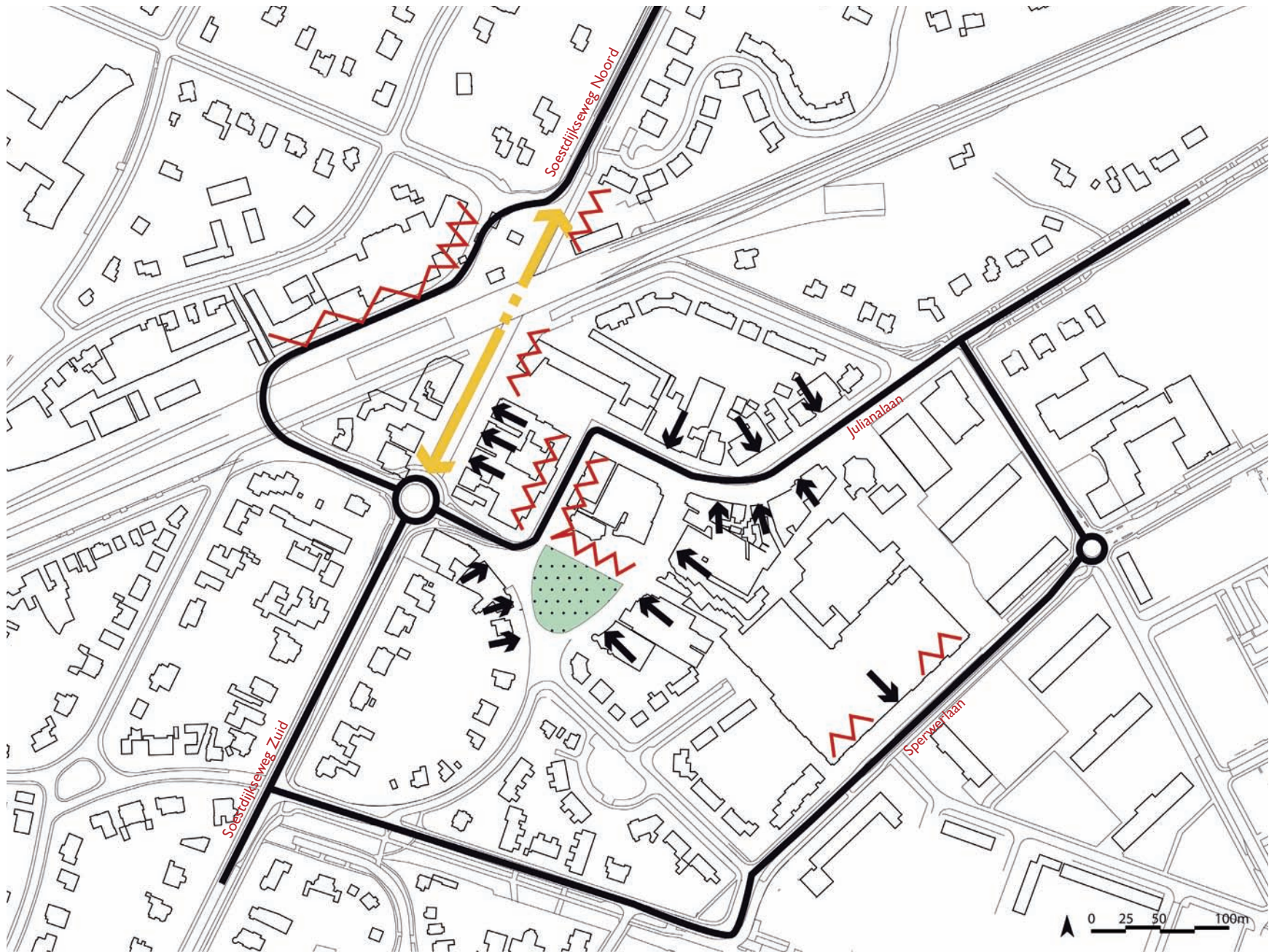
Door de realisatie van de bypass en de verdiepte onderdoorgang voor fietsers en voetgangers, moeten een aantal routes in de

toekomst zorgvuldig uitgewerkt worden.

- Bij de doorsteek tussen de Julianalaan en de Nachtegaallaan, komt een nieuwe voetgangersroute die deze twee straten verbindt.
- Aan de zuidwestzijde van de bypass waar voetgangers naar het station moeten kunnen komen.
- Aan de noordzijde van het spoor, waar voetgangers van de Park and Ride naar het stationsplein en eventueel het centrum kunnen lopen.
- Bij de aansluiting tussen het stationsplein en de Jan Steenlaan, waar voetgangers en minder validen veilig van de ene naar de andere kant van de weg moeten kunnen komen en de bushaltes moeten kunnen bereiken.



de Vinkenlaan wordt afgesloten voor autoverkeer



Legenda

-  hoofdontsluiting
-  loper
-  voorkanten van bestaande bebouwing
-  achterkanten van bestaande bebouwing

Voor- en achterkantsituaties

Voor- en achterkantsituaties

Op dit moment zijn de meeste gebouwen, met veelal een karakteristieke uitstraling, goed op de straat georiënteerd. Dit is een beeld dat ook in de toekomst overeind moet blijven. Bij nieuwbouw moeten voorkanten steeds naar de straat gericht zijn.

Bij de toekomstige onderdoorgang langs de Soestdijkseweg, bij de Dudok-flat, zijn een aantal gebouwen niet met de voorkant naar de voetgangersroute gericht. Dit is wel belangrijk om de sociale veiligheid van de route te waarborgen. Ook door de ingreep van de te realiseren doorsteek komen er achterkanten vrij aan de straat te liggen. Deze plekken moeten bij toekomstige ontwikkelingen op een stedenbouwkundig verantwoorde manier worden ingepast.

Een en andere betekent dat zowel de huidige als nieuwe bebouwing in de toekomst op de aangrenzende openbare ruimte georiënteerd moet zijn.







Op dit moment zijn de gevels aan het Vinkenplein niet op het plein gericht. Dat moet bij toekomstige ontwikkelingen wel zo zijn. Ook de bedrijven aan de Soestdijkseweg Noord staan met achterkanten naar de toekomstige hoofdverkeersontsluiting. Dit geeft niet de juiste uitstraling en moet bij toekomstige ontwikkelingen stedenbouwkundig worden ingepast.

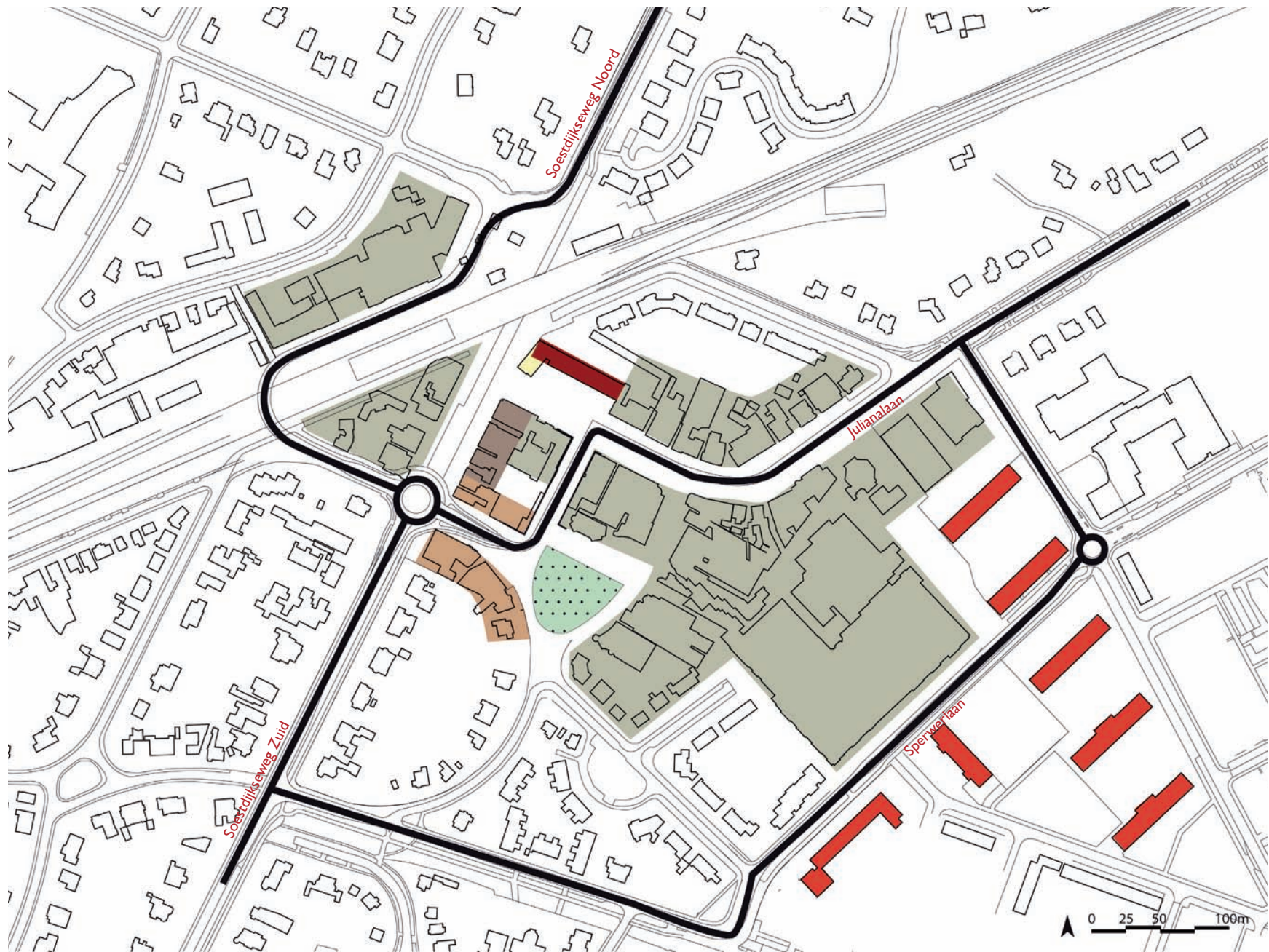


achterkanten van bedrijven ten noorden van het spoor



Legenda

-  1 bouwlaag
-  2,3,4 bouwlagen
-  2,3 bouwlagen
-  3,4 bouwlagen
-  5 bouwlagen
-  6-10 bouwlagen



Bouwhoogtes

Bouwhoogtes

In de tekening hiernaast is voor het masterplangebied aangegeven welke bouwhoogtes er in het gebied voorkomen.

De hoogte van de bebouwing in het centrumgebied en rond het station varieert op dit moment tussen de 2 en 4 bouwlagen, inclusief de kap. Langs de Soestdijkseweg bestaat de bebouwing uit 3 à 4 lagen, terwijl de bebouwing langs de Nachtegaallaan iets lager is met 2 à 3 lagen. Het aantal lagen past uitstekend bij de schaal van Bilthoven en het dorpse, groene karakter, dat in stand gehouden moet worden. Hogere gebouwen in het centrum passen niet bij de schaal van de plek.

Daar staat echter tegenover dat door de toenemende druk op het ruimtegebruik, er op bepaalde plekken ook hoger gebouwd zal moeten worden. Deze plekken moeten zorgvuldig bepaald worden, zodat de kleinschaligheid van het centrum c.q. winkelgebied niet in het gedrang komt.

Aan de randen van het centrumgebied, bijvoorbeeld bij De Kwinkelier is de bebouwing op dit moment hoger en is er sprake van enkele flats van 9 bouwlagen.



bebouwing tussen de 2 en 4 bouwlagen aan de Julianalaan



Legenda

- winkelroute
- plein
- P
↑ parkeervoorziening
- T trekker
- S station NS

Winkelrouting

Winkelrouting

Voor een goed functionerend winkelgebied is een goed winkelcircuit essentieel. Het winkelcircuit in Bilthoven is opgespannen tussen het stationsgebied en De Kwinkelier. Vanaf het stationsgebied bevinden zich winkels langs het Emmaplein en de Julianalaan, tot en met De Kwinkelier. Ook langs het Vinkenplein zijn winkels gesitueerd, maar het winkelcircuit vertoont hier wel “gaten”, omdat er niet overal aaneengesloten winkelfronten zijn. In de toekomst zal het winkelaanbod bij het Vinkenplein en ter plaatse van de nieuwe doorbraak worden aangevuld, waardoor het “winkelareaal” wordt uitgebreid.

Op cruciale plekken, vaak hoekpunten, in het winkelnetwerk bevinden zich zogenaamde trekkers; winkels of functies die een groot publiek trekken. In het centrumgebied van Bilthoven zijn dit de Albert Heijn en de Hema bij De Kwinkelier. Daarnaast kan ook het station als een trekker worden beschouwd.

Bij toekomstige ontwikkelingen is het voor het realiseren van een gezond winkelgebied essentieel om op strategische plekken nieuwe trekkers te introduceren. Uiteraard moeten deze wel passen binnen de schaal van Bilthoven.

Aan de randen van het winkelcircuit moeten voldoende parkeerconcentraties aanwezig zijn. Onder De Kwinkelier is reeds een concentratie aanwezig. Bovendien wordt er bij De Kwinkelier, ten zuiden van de Sperwerlaan op maaiveld geparkeerd.



aaneengesloten winkelrouting aan de Julianalaan



Legenda

- bomenlaan
- aandachtsgebied, laan doortrekken
- plein met groene inrichting
- voortuinen langs straat

Groenstructuur

Groenstructuur

De meest kenmerkende, kwalitatieve elementen van Bilthoven zijn het groene karakter en de doorlopende groene boomstructuren. Deze zullen ten alle tijden gerespecteerd en waar mogelijk opgewaardeerd moeten worden.

De belangrijkste straten en aanvoerwegen in het centrum en bij het station hebben een kenmerkende bomenlaanstructuur, met veel bomen. Dit is met name het geval bij de Soestdijkseweg en de Julianalaan. Wat opvalt, is dat ook privé-tuinen, die vanaf de straat zichtbaar zijn, mede het groene aanzien van de Soestdijkseweg bepalen.

Ter plaatse van het station en het Emmaplein wordt de bomenstructuur van de Soestdijkseweg niet doorgezet en dat is een gemis. Daarnaast zijn hier geen tuinen meer zichtbaar, waardoor het geheel minder groen oogt. Deze structuur zal in de toekomst hersteld moeten worden.

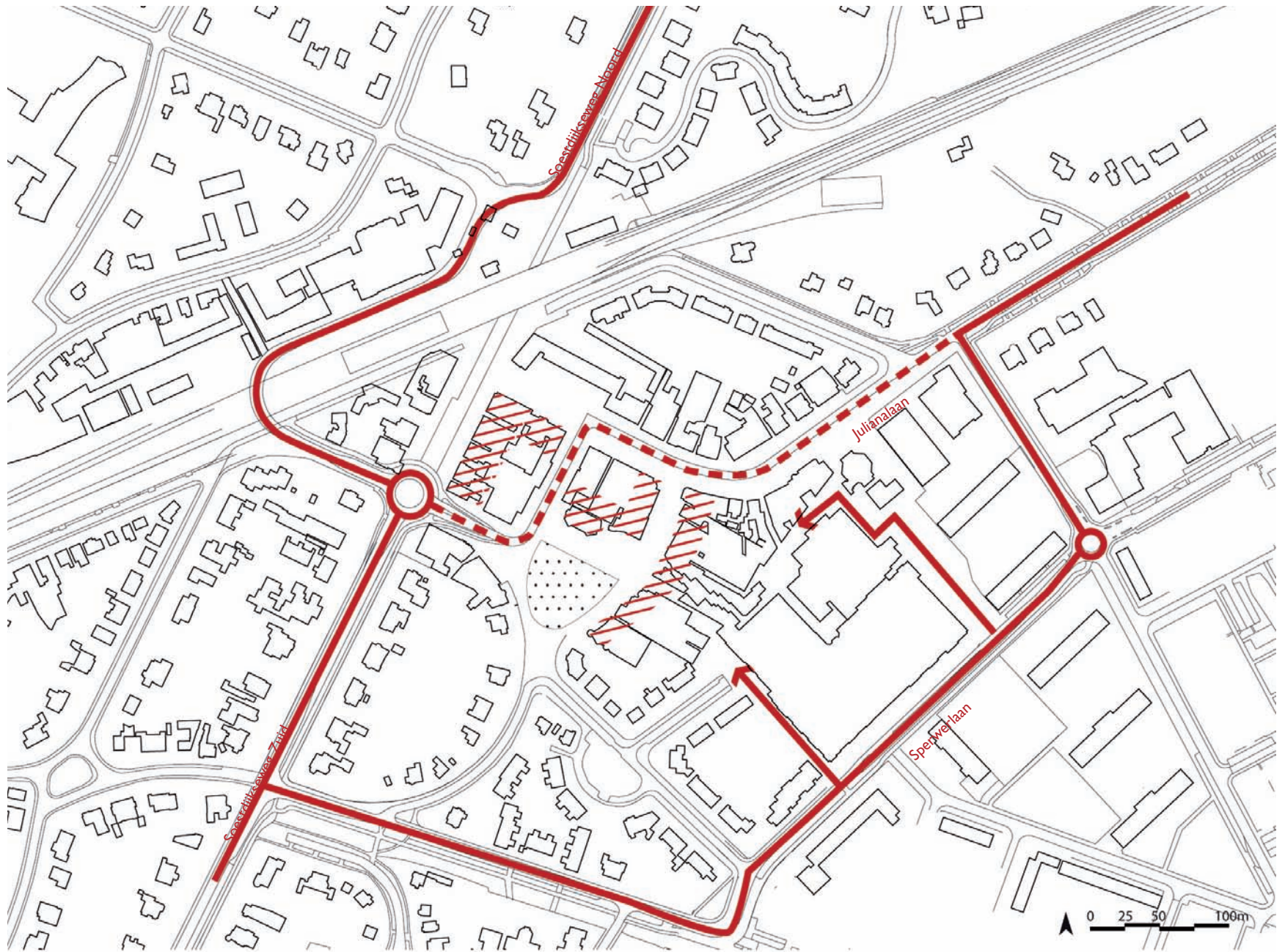
Als het parkeren van het Vinkenplein verdwijnt, dan ontstaat de kans om deze als groene brink in te richten, wat recht doet aan de historie van deze groene plek.

De Julianalaan wordt gekenmerkt door grote, hoge bomen, die helaas te ver uit elkaar staan om het beeld goed te bepalen.

Bovenal is en blijft het handhaven en opwaarderen van het groene karakter van het stationsgebied en het centrumgebied uitgangspunt.



de groene uitstraling van de Soestdijkseweg



Legenda

-  bevoorradingsroute
-  bevoorradingsroute, bij voorkeur venstertijden
-  aandachtsgebied bevoorrading

Bevoorrading

Bevoorrading

De bevoorrading van verschillende functies in het centrum gebeurt vanaf de belangrijkste aanvoerwegen. Vanuit het noorden over de Soestdijkseweg Noord en vanuit het zuiden over de Soestdijkseweg Zuid en vanuit het oosten over de Sperwerlaan en de Julianalaan.

In een ideale situatie wordt de bevoorrading en de bijkomende hinder voor het overige verkeer zoveel mogelijk buiten het centrum gehouden. Door met venstertijden te werken, waarbij vroeg in de ochtend of laat in de middag wordt bevoorraad, kan de hinder enigszins beperkt blijven.

Maatgevend hierbij zijn de grootste vrachtwagens die bij de grotere functies moeten komen.

Aan de rand van het centrum worden bij De Kwinkelier, de Hema en de Albert Heijn vanaf de Sperwerlaan bevoorraad.

Omdat het Vinkenplein en de Nachtegaallaan in de toekomst voor autoverkeer worden afgesloten, moet er aandacht zijn voor het bevoorraden van de panden aan deze ruimtes.

Het is niet uit te sluiten, dat het voor de algehele verblijfskwaliteit in het centrumgebied beter is dat sommige grotere functies (die ook moeilijker te bevoorraden zijn) naar de randen van het centrumgebied verhuizen.



Legenda

- maatschappelijke doeleinden
- detailhandel
- kantoren en dienstverlening
- bedrijven
- horeca
- wonen
- wonen op de verdieping

Functies

Funcities

Rond het station en in het centrum van Bilthoven zijn, naast wonen, veel verschillende functies aanwezig.

De tekening hiernaast laat de huidige diversiteit zien.

Wat opvalt is dat in het algemeen winkelfronten worden afgewisseld met kantoren en dienstverlening, wat minder goed is voor de winkelrouting. Aan het Emmaplein is er een aanzet tot verschillende horecafuncties. Aan de zonnige zijde van het Vinkenplein bevindt zich nu een kantoor, terwijl deze zijde veel beter geschikt is voor horeca. De bedrijven langs de Soestdijkseweg Noord passen niet bij het centrumgebied, omdat hier kleinschaligere functies gewenst zijn. Op de verdiepingen zijn in het centrum veel woningen aanwezig. Dat is goed voor de levendigheid en de sociale veiligheid. In De Kwinkelier, waar nog geen woningen boven andere functies zijn, moeten deze ook komen.

Nieuwe functies zullen moeten passen bij het huidige aanbod en waar mogelijk hier een aanvulling op vormen. Grootschalige functies zullen in principe aan de randen van het gebied komen.



winkelfronten worden afgewisseld met kantoren en dienstverlening



Knelpunten en aandachtspunten

De analyse van het gebied resulteert in een aantal knelpunten c.q. aandachtspunten waar iets mee gedaan moet worden en/of die opgelost moeten worden.

Vanuit verschillende invalshoeken zijn er aanbevelingen mogelijk.

Vanuit verkeer

- Er moet geconcentreerd parkeren worden gerealiseerd, direct gekoppeld aan de aanrijdroutes.
- Er is bijzondere aandacht nodig voor het fietsverkeer in Bilthoven, bijvoorbeeld vanaf Bilthoven West naar het centrum en vanaf de scholen naar het centrum en vice versa.
- Er is bijzondere aandacht nodig voor voetgangers, bijvoorbeeld voor routes vanaf Bilthoven West en het stationsgebied Noord naar het centrum. Door de aanwezigheid van hoogteverschillen moeten belemmeringen voor minder validen worden opgelost.

Vanuit bebouwing

- Voorkanten moeten naar de openbare ruimte en de straat worden gericht. Dit geldt met name langs het Vinkenplein en de nieuwe doorbraak en langs de aanrijdroute Soestdijkseweg Noord.
- Nieuwe bebouwing in het centrum moet qua hoogte aansluiten bij de huidige bebouwing en dient gemiddeld 3

tot 4 lagen hoog te zijn. Aan de randen van het centrum, langs de hoofdontsluitingswegen mag de bebouwing hoger zijn.

Vanuit functies

- De schakels in de winkelrouting die ontbreken moeten worden aangevuld, met name aan het Vinkenplein.
- Er moeten bovendien aantrekkelijke aanlooproutes gemaakt worden naar het centrum vanuit de parkeerconcentraties en vanuit de P&R.
- Er moet een goed aaneengesloten winkelgebied worden gemaakt. Waarbij er woningen boven winkels worden gemaakt, met name bij De Kwinkelier.

Vanuit de buitenruimte

- De reeds aanwezige groene, landschappelijke kwaliteit biedt handvatten om de huidige situatie te versterken en de lange groene lijnen op te waarderen.

