

STRATEGISCHE VERKENNING KNOOPPUNT BREUKELEN

MOGELIJKHEDEN VOOR EEN INTEGRALE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE REGIOPOORT BREUKELEN

BIJLAGENRAPPORT

Werkdocumenten 1, 2 en 3

7 juli 2022

INTERN AMBTELIJK
WERKDOCUMENT



BUREAU NIEUWE GRACHT

Colofon

Strategische Verkenning Knooppunt Breukelen

Dit is het bijlagenrapport behorende bij de Strategische Verkenning Knooppunt Breukelen. Hierin zijn de drie werkdocumenten gebundeld die in de loop van het planproces door Bureau Nieuwe Gracht zijn opgesteld: de beleidsinventarisatie (bijlage 1), de ruimtelijke analyse (bijlage 2) en een profielschets van de drie scenario's (bijlage 3). Daarnaast zijn nog twee afzonderlijke deelrapportages opgesteld voor de thema's mobiliteit (Goudappel) en milieu & gezondheid (LBP|SIGHT). Die beide deelrapporten zijn als separate bijlage toegevoegd (bijlage 4 en 5).

Opgesteld door

Robert Arends
Veerle Merk

Bureau Nieuwe Gracht
Bureau Nieuwe Gracht

Datum

7 juli 2022

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGENRAPPORT

Werkdocumenten

Bijlage 1. Beleidsinventarisatie	5
Bijlage 2. Ruimtelijke analyse	13
Bijlage 3. Een profielschets van de drie scenario's	23

**INTERN AMBTELIJK
WERKDOCUMENT**



Strategische Verkenning Knooppunt Breukelen

inventarisatie ruimtelijk beleid

werkdokument

31 maart 2022



BUREAU NIEUWE GRACHT

B1

BIJLAGE 1: BELEIDSINVENTARISATIE

In de eerste fase van de strategische verkenning voor knooppunt Breukelen is een beleidsinventarisatie uitgevoerd. Hiertoe zijn de vigerende ruimtelijke beleidsdocumenten en integrale omgevingsvisies van de provincie Utrecht, regio (U10/U16) en gemeente Stichtse Vecht geanalyseerd. Dit heeft ruimtelijke bouwstenen opgeleverd voor drie mogelijke toekomstscenario's voor het knooppunt Breukelen met een focus op recreatie, wonen en werken (zie bijlage 2). In deze eerste bijlage zijn de bouwstenen voor elk scenario samengevat. Daarnaast zijn de relevante ruimtelijke aspecten opgesomd vanuit de thema's mobiliteit, milieu & gezondheid.

Utrecht Nabij (U Ned, 2020)

Scenario wonen

- Behoeft aan 75.000 woningen tot 2030 in de regio Utrecht. In verband met planuitval wordt gerekend met een plancapaciteit van 130% (d.w.z. 87.100 tot 97.500 woningen). Tot 2040 bedraagt de behoefte totaal 104.000 tot 125.000 woningen (d.w.z. 37.000 tot 50.000 extra woningen).
- Concentreer nieuwe woningen en banen in het stedelijk kerngebied (de stad Utrecht, Maarssen, Nieuwegein en IJsselstein) en rond grotere regionale ov-knooppunten.
- Knooppunt Breukelen is één van de 7 Regiopoorten met een potentie voor binnenstedelijke verdichting in de nabijheid van voorzieningen en goed openbaar vervoer. De andere Regiopoorten zijn: Woerden, Bilthoven, Zeist, Bunnik, Houten en Vianen.
- Een eerste verkenning toont aan dat de Regiopoort Breukelen op langere termijn ruimte biedt voor 1.000 tot 3.000 woningen en 550 tot 1.050 nieuwe arbeidsplaatsen, op basis van transformatie en verdichting van het huidige bedrijventerrein.

- Door te bouwen in hoge stedelijke dichtheden is het mogelijk om met lage parkeernormen te werken en slimme mobiliteitsconcepten. Voor de Regiopoort Breukelen wordt uitgegaan van compacte, gemengde woonmilieus (Buitencentrum).
- Voor de leefbaarheid is het van cruciaal belang dat ook de bewoners van kleinere steden en kernen in de onmiddellijke nabijheid in hun primaire levensbehoeften kunnen voorzien. Denk bijvoorbeeld aan goed basisonderwijs, eerstelijnsgezondheidszorg en winkels voor levensmiddelen.

Scenario Werken

- De totale opgave tot 2040 betreft circa 80.000 extra arbeidsplaatsen, waarvan er waarschijnlijk 65.000 gerealiseerd zullen worden tot 2030. Verdeling van de groei tot 2040 over kantooromgevingen (28.000), bedrijventerreinen (13.000), wetenschap (5.000), winkels (3.000) en overige bedrijfsruimte (als werken vanuit huis, overheid en zorg, gemengde bedrijvigheid in de wijk) en aanleg van 149 hectare nieuwe bedrijventerreinen, boven op de bestaande planvoorraad van 60 hectare.
- Voor alle Regiopoorten geldt dat deze onderdeel uitmaken van grotere, bovenregionale corridors met kansen voor ruimtelijke en economische ontwikkeling.
- Werkgelegenheid zoveel mogelijk mengen; werk moet nabij zijn zodat de pendel zoveel als mogelijk beperkt blijft.
- Verdichten en intensiveren om de schaarse ruimte maximaal te benutten, vooral op locaties met milieuhindercontouren.
- Kantoren worden alleen op multifunctionele HOV-knopen gerealiseerd, bij voorkeur met een treinstation op loopafstand.

Scenario Recreatie

- Investeer in stedelijk groen en maak landschappen beter bereikbaar en toegankelijk. Zorg niet alleen voor kwantitatieve groei (meer), maar ook voor een kwalitatieve sprong.
- OV-knopen nabij waardevolle landschappen worden entrees tot natuur en landschap (Groene Poorten).

- Om de bereikbaarheid van het groen te verbeteren is een extra investering in kwaliteitsverbetering van groene scheggen en Groene Poorten noodzakelijk (opheffen barrières).
- Verkleinen van de barrière tussen het historische dorp aan de oostkant van het Amsterdam-Rijnkanaal en de stationsknoop aan de westkant, mits er geïnvesteerd wordt in een aantrekkelijk netwerk van voet- en fietspaden.
- Het NS-station van Breukelen tot een aantrekkelijke Groene Poort maken. Zowel voor het Groene Hart als voor de Vecht is station Breukelen een ideale uitvalsbasis.
- Ruimte creëren om de overlast van piekbuien op te vangen, maar ook om meer groen en bomen te planten om de hittestress te reduceren.

Mobiliteit

- Organiseer slimme, gezonde en veilige mobiliteit met voldoende alternatieven. Dus meer wandel- en fietspaden, openbaar vervoer, stadsdistributie en digitaal werken.
- Maak het mobiliteitssysteem samenhangend en multimodaal, zet in op alles: én fiets én openbaar vervoer én weg én beleid om mensen te motiveren de best passende modaliteit te kiezen. Zowel op lokaal, regionaal als nationaal niveau.
- Ontwikkel een regionaal parkeerbeleid (herkomst én bestemming) en een regionale parkeerstrategie met P+R's op afstand met optimale ov-ontsluiting.
- Een aantal ov-knopen die goed bereikbaar zijn vanaf het hoofdwegennet worden een P+R-poort, overstapplaatsen op afstand van de stad Utrecht.
- Binnen de MRU zijn Breukelen en Bunnik de twee Regiopoorten die op de sprintercorridor liggen tussen Rhenen-Utrecht Centraal en Amsterdam Centraal.
- Verbetering door verhoging van de sprinterfrequenties. Daarnaast kijken naar vergroting van de bereikbaarheid door HOV.
- Een grotere uitbreiding van Breukelen dan 1.000 tot 3.000 woningen en 550 tot 1.050 arbeidsplaatsen is ongewenst omdat het zal leiden tot een aanzienlijke toename van het autoverkeer (pendel richting Utrecht en Amsterdam), waardoor vooral de A2 extra belast zal worden door de ontwikkeling in Breukelen.

Milieu & Gezondheid

- Ingrijpend verbeteren van de leefkwaliteit in de woonomgeving door het terugdringen van geluidshinder en fijnstofemissie van het wegverkeer.
- Reductie van de CO₂-uitstoot door wegverkeer met 20 procent.
- Tot 2030 minimaal een ruimtevraag op voor 45 grote windmolens en circa 800 hectare zonnevelden en het elektriciteitsnet moet hiervoor aangepast worden.

Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP) 2021-2040 (U16, 2021)

Scenario Wonen

- De toekomstige verstedelijking in de Regiopoorten kenmerkt zich in ieder geval door dichtheden die hoger zijn dan gebruikelijk in deze kernen. Dit sluit aan bij de kwalitatieve behoefte in deze kernen om met name te bouwen voor doorstroming en voor starters op de woningmarkt.
- De precieze uitwerking van de woon-werkmilieus zal lokaal gebeuren, maar het uitgangspunt is dat ze een slag stedelijker worden dan tot nu toe gebruikelijk.
- In het IRP voegen we aan de woonmilieus een categorie toe: het Regionale Transformatiemilieu. Het betreft ov-knooppunten die in de toekomst verkleuren van werklocaties naar gemengde woon-werklocaties.
- De Regionale Transformatiemilieus bieden plek aan stedelijke woonmilieus met nieuwe woonvormen, maar ook aan een deel van de werkopgave. Het gaat om bedrijven en informele bedrijfsruimten uit de lage milieucategorieën die zich laten mengen met wonen. Per locatie zal gezocht moeten worden naar de vorm en mate van menging die het beste bij de plek past. Voorbeelden zijn de Stationsgebieden van Breukelen, Bunnik en Woerden en mogelijk Houten-Noordwest.
- De provincie Utrecht hanteert hiervoor een streefnorm van 50% betaalbare woningbouw (sociaal en middelduur). In verschillende gemeenten worden meer specifieke percentages gehanteerd voor het sociale segment en het middensegment.

- Tot 2040 zijn Loenersloot en Breukelen-West geen locatie voor woningbouw. Voor beide locaties geldt dat dit het landschap te zeer zouden aantasten, Loenersloot beschikt bovendien niet over een ov-knoop.

Scenario Werken

- De groei van de regio Utrecht vertaalt zich in een groei van ten minste 80.000 arbeidsplaatsen tot 2040, waarvan er 70.000 zullen landen in de stad Utrecht en zo'n 10.000 banen in de overige gemeenten.
- Kantoren worden alleen gerealiseerd in de stad Utrecht (met name Utrecht Centraal, Leidsche Rijn Centrum en Lunetten-Koningsweg). Buiten de stad Utrecht is (kwantitatief) voldoende kantooraanbod en is het mogelijk om kantoorruimtes te transformeren naar woningen.
- We zien richting 2040 een aantal nieuwe werkmilieus ontstaan in onze regio. Regiopoorten als Bunnik, Breukelen, Woerden en Houten, waar we wonen en werken mengen op een manier die voor die steden passend is. Hier bieden we ruimte voor stads- en dorpsgebonden bedrijven, met een kleine tot middelgrote ruimtebehoefte (gemiddeld tot circa 2 hectare). Daarnaast ligt er op enige afstand van een aantal van deze plekken een opgave voor meer grootschalige regionale terreinen.
- Zoeklocaties voor regionale bedrijventerreinen liggen langs de belangrijkste vervoersassen van de regio (A2 en A12), in zones die tevens redelijk tot goed met het ov ontsloten zijn en waar ruimtelijke opgaven te combineren zijn. Op langere termijn wordt een aantal locaties gezocht die zijn gekoppeld aan de ontwikkeling van Regiopoorten.
- Bedrijventerreinen met een regionaal profiel (grootschalig functioneel) met uitbreidingsruimte voor met name grotere business-to-business MKB en overige meer grootschalige bedrijven (ook in hogere milieucategorieën) met een gemiddelde kavelomvang vanaf circa 2 ha tot circa 5 ha (indicatief). Deze locaties dienen ook als schuifruimte voor bedrijven die zich als gevolg van ruimtegebrek willen verplaatsen vanaf bestaande bedrijventerreinen of van informele (solitaire) locaties.

Scenario Recreatie

- De Regiopoorten hebben veelal een sterke ruimtelijke relatie met het nabij liggende groene landschap. Er liggen koppelkanalen om Regiopoorten te ontwikkelen in samenhang met de groen- en landschapsopgave.
- De landschappelijke zone rond de Stelling van Amsterdam en met de Vecht als groenblauwe verbinding, ontwikkelt zich tot een landschapspark. In dit gebied neemt de recreatieve druk flink toe.
- Realisatie van een doorgaande fiets- en wandelroute langs het UNESCO-werelderfgoed die wordt versterkt door groen en water.
- Een krans van waterrijke landschappen in de inundatiegebieden van de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.
- Ecologische en recreatieve dwarsverbindingen voor natuur en recreatie slechten de barrières van het Amsterdam-Rijnkanaal, het spoor en de A2.
- Verschillende kronkelende riviertjes en kanalen vormen aantrekkelijke recreatieve dragers: Vecht, Angstel, Gein, Kromme Mijdrecht, Grecht, en Oude Rijn. Meer ruimte voor ontwikkeling van deze groenblauwe verbindingen van de regio, zowel recreatief als ecologisch.
- Landbouwtransitie in relatie tot bodemdaling. Combineren met natuurontwikkeling, waterberging en peilverhoging.

Mobiliteit

- De Regiopoorten zijn ook plekken die als bronpunten in het regionale ov-systeem fungeren. Reizigers uit de regio stappen op deze plekken over van de fiets of de bus op het HOV (Wiel met Spaken). Daarbij hebben sommige Regiopoorten ook een functie als multimodale hub, wat de inpassing van parkeervoorzieningen noodzakelijk maakt.
- Uitbreiding multimodale hub Breukelen.
- Voor de Regiopoorten Bunnik en Breukelen is het nodig dat de sprinterfrequentie verhoogd wordt.
- Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd door de Regiopoorten te voorzien van hoogwaardige voorzieningen voor voor- en

- natransport (ruime bewaakte stallingen, deelfietsen, onderhoud, etc.).
- Nieuwe snelfietsroute Uithoorn-Mijdrecht-Vinkeveen-station Breukelen-Breukelen, inclusief nieuwe fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal bij Breukelen Centrum of Breukelen Noord.
- Onderzoek naar nut en noodzaak van de tweede afrit Breukelen aan de noordkant van het bedrijventerrein (in combinatie met verstedelijking en multimodale hub).

Omgevingsvisie Provincie Utrecht (2021)

Scenario Wonen

- Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tussen 2020 en 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Daarvan zijn 125.600 woningen bestemd voor de U16. Na 2040 (doorkijk tot 2050) zijn daar nog eens 27.600 woningen gewenst.
- Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte aan wonen en werken zullen we ons moeten inspannen om, in alle kernen, innovatiever en compacter te bouwen dan we tot nu toe gewend zijn. De mate van compactheid is afhankelijk van de locatie, en hangt ook af van hetgeen mogelijk is relatie tot onze opgaven en ambities op het gebied van onder andere binnenstedelijke kwaliteit, energieneutraliteit en gezondheid. Bijvoorbeeld door in te zetten op hoogbouw en lagere parkeernormen komt er meer ruimte beschikbaar voor groen.
- Wij zetten in op een efficiënt gebruik van de ruimte, zodat het benodigde aantal extra hectares voor de woningbouwopgave zo veel mogelijk beperkt blijft.
- Er is een aantal locaties specifiek benoemd als potentiële locatie voor integrale ontwikkeling wonen en werken rondom knooppunten. Het gaat om de knooppunten Woerden, Maarsse, Breukelen, Utrecht Zuilen, Utrecht Overvecht, Nieuwegein City, Houten, Bunnik, Driebergen-Zeist, Amersfoort Schothorst (De Hoef-West), Amersfoort Vathorst, Veenendaal Centrum en Veenendaal-De Klomp.

Scenario Werken

- We zetten wij primair in op het creëren van ‘interactiemilieus’: goed bereikbare stedelijke locaties met een goed voorzieningsaanbod.
- Inzetten op vernieuwing van verouderde kantoren op courante locaties en op de herontwikkeling en transformatie van kantoorgebieden met problematische leegstand.

Scenario Recreatie

- We zetten in op de ontwikkeling van een groenblauwe en recreatieve structuur die robuust is langs de bestaande doorgaande waterlopen Amstel, Angstel, Vecht, Grote Heijcop / Bijleveld / Geer, Oude Rijn /Leidsche Rijn, Singel Utrecht, Kromme Rijn, Hollandsche IJssel, Inundatiekanaal Lunetten / Laagraven, Amsterdam-Rijnkanaal, Merwedekanaal, Nederrijn-Lek, Diefdijk, Linge, Zouweboezem, Eem / Grift, Valleikanaal, Laak en de beken rond Amersfoort.
- In de groene scheggen groeien groen en landschap mee met de verstedelijking naar een meer robuuste structuur die tot diep in het stedelijk kerngebied beleefbaar is. De rivieren en waterwegen zijn de belangrijkste natuurlijke ruimtelijke dragers.
- Bestaande natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland) worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden tot één samenhangend groot natuursysteem.
- Voor 2040 realiseren we in totaal 3.000 hectares natuur in de Groene Contour.
- In de veenweidegebieden nemen we een mix aan maatregelen voor het tegengaan van bodemdaling in 2030 met 50%.
- We verzilveren de kwaliteiten van linie en limes via onder andere de uitzonderlijke universele waarden van UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes.

Mobiliteit

- Beter benutten van het spoor- en hoogwaardig OV-netwerk met aandacht voor het beter benutten van het hoofdwegennet en provinciale wegennet.
- We zetten in op knooppuntontwikkeling om overstap tussen

vervoerwijzen mogelijk te maken en het OV- en fietsgebruik te stimuleren. Al dan niet in combinatie met nieuwe parkeervoorzeningen.

Milieu & Gezondheid

- De ambitie is om een CO2-neutrale provincie te zijn in 2050.

Provinciaal Programma Wonen en Werken (2021)

Scenario Wonen

- Ten einde de noodzakelijke versnelling van de woningbouw te bewerkstelligen, ambieert ons college de woningbouwproductie te verhogen naar 10.000 woningen per jaar.
- Naast voldoende woningen is het zaak dat er ook woningen van goede kwaliteit worden gebouwd. Bij kwaliteit gaat het om de woning en de woonomgeving, en over zowel belevingswaarde, gebruikswaarde als toekomstwaarde.
- De kwalitatieve ambitie is om 50% van het woningbouwprogramma te realiseren in het sociale en middeldure segment, de evenwichtige ontwikkeling van rood en groen, energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie, circulariteit, leefbaarheid en inclusiviteit.

Scenario Werken

- We streven naar intensivering van het ruimtebeslag op bedrijventerrein, een verhoging van de floor space index (fsi) en /of het verlagen van het aantal vierkante meters per arbeidsplaats ten opzichte van de huidige situatie.
- We stimuleren functiemening in het stedelijk gebied. Maar niet iedere woonwijk of woonkern leent zich voor functiemenging en dat is ook niet wenselijk.
- Bedrijfsmatige functies moeten passend zijn binnen een woonwijk en niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van een prettig woon- en/of werkklimaat. Milieucategorie 1 en 2 zijn in de basis geschikt voor mengen.

- Nieuwe bedrijventerreinen kunnen in beginsel netto energie opleveren. Voor de bestaande bedrijventerreinen proberen we duurzaam en circulair ruimtegebruik te bevorderen.

Scenario Recreatie

- Er moet voldoende (recreatief) groen in onze regio beschikbaar en toegankelijk zijn, zowel in omvang als kwaliteit. Dit is randvoorwaardelijk en vraagt investeringen.
- De woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie ('Groen groeit mee'); en de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd.

Omgevingsvisie gemeente Stichtse Vecht (2022)

Scenario Wonen

- Het dorp Breukelen (ca. 10.500 inwoners) wordt doorsneden door het Amsterdam-Rijnkanaal (ARK) en de spoorlijn. Het woongebied ligt hoofdzakelijk ten oosten van het ARK, de bedrijven liggen in het westelijk deel langs de infrastructuurbundel.
- Het Rode Dorp is een kleine woonbuurt tussen het station en het kanaal in. Er zijn 36 woonadressen in het Rode Dorp (85 inwoners).
- De Omgevingsvisie voorziet in het realiseren grote aantallen nieuwe woningen voor onze eigen bevolking en voor de regio in de periode tot 2030 en ook daarna.
- Iedereen krijgt gelijke kansen bij de grote woningbouwplannen.
- We hanteren een norm van 30% sociale woningbouw.
- Woningen bouwen die passen bij de vraag uit een kern.
- Faciliteren van een volledig voorzieningennetwerk in de kern zelf en met de grotere kernen.
- We streven naar zoveel mogelijk klimaatadaptief bouwen, waaronder natuurinclusief bouwen.

- Tot 2030 bouwen we circa 1.400 nieuwe woningen bij de kernen. In de periode tot 2040 worden in de hele gemeente Stichtse Vecht in totaal minimaal 4.500 en maximaal 7.500 woningen toegevoegd.
- Na 2030 is de omgeving van OV-knooppunt Breukelen een zoekgebied voor grote aantallen nieuwe woningen.
- We gaan kijken of we na 2040 een groot aantal nieuwe woningen nabij OV-knooppunt Breukelen kunnen realiseren op locaties waar we een zo gezond mogelijke leefomgeving kunnen garanderen.
- Het huidige werkgebied OV-knooppunt Breukelen en de omgeving tussen de snelweg en het Amsterdam-Rijnkanaal, wordt getransformeerd tot een aantrekkelijke combinatie van wonen en werken.
- Voor het plangebied van de knooppontontwikkeling gaan we uit van een reikwijdte van 4 kilometer. Dan is het station in 20 minuten fietsen bereikbaar.
- We onderzoeken op basis van verschillende modellen hoeveel nieuwe woningen en bedrijven mogelijk zijn in dit gebied. Op het gebied van werken zien we mogelijkheden voor verplaatsing van niet courante kantoren naar knooppunt Breukelen.

Scenario Werken

- Zichtlocatie langs de A2 optimaal benutten met het hoogwaardige bedrijventerrein als een visitekaartje voor de gemeente.
- Bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig maken. Bedrijventerrein Breukelerwaard aan De Corridor wordt volledig 'klimaatproof': duurzame energieopwekking, ruimte voor biodiversiteit, hoogwaardige inrichting met veel groen en water.
- Nieuwe ruimte maken voor bedrijven om ruimte te bieden aan de enorme regionale en lokale behoefte aan bedrijventerreinen. Hierboven is het inzetten op een aantrekkelijk woon- en werkgebied nabij OV-knooppunt Breukelen al genoemd.
- Onderdeel daarvan is het ontwikkelen van Breukelerwaard met tot 2030 9 tot 12 hectare bruto nieuw hoogwaardig en toekomstbestendig bedrijventerrein.
- Creëren van ontwikkelruimte door bestaande functies efficiënter en in hogere dichtheid te ordenen en zoeken we naar

oplossingen om de P&R voorzieningen anders te gebruiken en in te richten.

- Aanpakken van de stationsomgeving, zodat een aantrekkelijk verblijfsgebied ontstaat.

Scenario Recreatie

- Voldoende groen en landschap in of rondom een kern. Voor elke inwoner een parkje, natuurgebied of het omliggende landschap bereikbaar binnen loop- en/of fietsafstand.
- Invulling geven aan de (robuuste) ecologische verbindingzones in Stichtse Vecht. Tussen de bestaande verstedelijkingslijnen langs de A2 zijn meerdere groene corridors aanwezig. We streven ernaar deze veel mogelijk zichtbaar te houden. Hiermee kan de west-oost verbinding versterkt worden welke ook een belangrijk is als verbindingzone voor het recreatief verkeer.
- Meer ruimte creëren voor water, bomen en groen waardoor het openbaar gebied klimaatbestendig wordt ingericht.
- Met waterschappen het bodem- en watersysteem robuust en klimaatbestendig inrichten om onder andere de bodemdaling te verminderen.
- Het gebied van de Snelle Vecht langs de infrabundel heeft minder last van bodemdaling omdat er klei in de bodem zit.
- Groei van de economische omvang van de landbouw in verbreding, over de hele gemeente.
- De recreanten beter spreiden over de hele gemeente. Ook het platteland moet recreatief beter ontsloten worden.
- Ontwikkelen van een volledig en fijnmazig routenetwerk voor wandelaars en fietsers, inclusief goede oost-west verbindingen over en onder de A2, het spoor, het Amsterdam-Rijnkanaal en de Vecht met de Groene Poorten als beginpunt van een fiets- en/of wandeltocht waar recreanten overstappen naar een duurzaam vervoersmiddel.
- Uitbreiden aanbod recreatieve en ontspanningsvoorzieningen.
- De oude molen is een visitekaartje van de Snelle Vecht vanaf de snelweg.
- De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (UNESCO werelderfgoed) blijvend beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen. Mede dankzij de NHW beschikken we ten oos-

ten van de Vecht nog altijd over een open en goeddeels natuurlijk landschap. Diezelfde zorg geldt ook voor het linielandschap van de Stelling van Amsterdam (UNESCO wereld-erfgoed) en de Oude Hollandse Waterlinie.

- Bij OV-knooppunt Breukelen komt in ieder geval een Groene Poort (versterking Toeristisch Overstap Punt).

Mobiliteit

- Knooppunt Breukelen maakt deel uit van de 'Snelle Vecht', een gebied met hoge dynamiek langs de bundel van infrastructuur.
- Knooppunt Breukelen heeft een strategische ligging als tussen Utrecht en Amsterdam: de autosnelweg A2 kent 10 rijstroken, de spoorlijn Utrecht-Amsterdam 4 sporen en het Amsterdam-Rijnkanaal is ter plekke 120 meter breed. Ook is er een netwerk van hoogspanningsleidingen en onder de grond ligt de WRK waterleiding.
- Knooppunt Breukelen ligt precies halverwege het traject tussen Amsterdam en Utrecht en vormt dan ook een essentiële knoop in het (Utrechtse) ov-netwerk.
- Centraal staat de balans tussen bereikbaarheid aan de ene kant en leefbaarheid en gezondheid aan de andere kant.
- Wens om de OV-frequentie naar Utrecht, Woerden en Amsterdam te vergroten.
- Meer gebruik laten maken van de stations. In het programma Intensiveren gebruik stations onderzoeken we hoe we dat voor elkaar kunnen krijgen.
- De inzet van Smart Mobility en deeleconomie bevorderen.
- Recreatief gemotoriseerd verkeer faciliteren we niet.
- Recreanten en toeristen die met de auto komen, stimuleren we om bij Groene Poorten over te stappen op stille en schone vervoersvormen: (elektrische) fietsen, wandelen, kanoën, steppen, elektrische boten, suppen, etc. Hierdoor verminderen we de overlast (geluid en drukte) en stimuleren we de mensen om meer te bewegen.

Milieu & Gezondheid

- Bevorderen gezonde leefstijl (ruimte om te ontmoeten en bewegen).

- Bieden van een gezonde leefomgeving.
- Negatieve gezondheidseffecten van de grote infrabundel zoveel mogelijk beperken/oplossen. Hierbij spelen de aspecten luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid.
- Nieuwe woningen verder van drukke wegen bouwen conform de streefwaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO-streefwaarden).
- Verminderen van de energievraag; inzetten op energiebesparing en opwekken van duurzame energie d.m.v. zonne-energie.
- We streven naar netto 100% van de floorprint van gebouwen met zonnepanelen.
- Kansen voor zonnevelden in deelgebied de Snelle Vecht en in de landbouwgebieden op klei ten westen van de Vecht. Zonnevelden kunnen een (aanvullend) verdienmodel voor stoppende en doorgaande agrariërs vormen. Verruiming van de netwerkcapaciteit is hierbij wel cruciaal.
- De gebieden vlak langs de grote infrabundel hebben een ongezond leefmilieu en zijn daardoor minder geschikt voor nieuwe woningen. Waar verschillende modaliteiten bij elkaar komen is het toch aantrekkelijk om deze locaties ook op het gebied van gezond wonen aantrekkelijk te maken. We zien hiervoor kansen rondom stationsgebied Breukelen.
- Verschillende opties voor het realiseren van nieuwe woningen in een goede leefomgeving langs de bundel van infrastructuur:
 - verder weg bouwen;
 - de infrabundel minder vervuילend maken (hier hebben we weinig invloed op);
 - aangepast bouwen (gezondheid-inclusief);
 - meer ruimte voor groen maken.
- Met ingrijpende maatregelen voor lucht- en geluidskwaliteit rondom stationsgebied Breukelen transformeren naar een woon-werkgebied.

Actualisatie Woonvisie Stichtse Vecht (2019)

Scenario Wonen

- De komende jaren zal het aantal gezinnen in de gemeente Stichtse Vecht niet veel meer groeien. Daarentegen neemt het aandeel 65+ huishoudens de komende jaren steeds meer toe. Vooral het aantal oudere ouderen (75-plussers) groeit met ruim 50%. De toevoeging van appartementen in de huur en koop lijkt dan ook gewenst om de doorstroming van deze groepen te bevorderen.
- Er is onvoldoende aanbod van toekomstbestendige woningen voor ouderen (gelijkvloers, nabij (zorg)voorzieningen, onderhoudsarm).
- Er moet voldoende welzijn en zorg in de woonomgeving aanwezig zijn om het voor hen mogelijk te maken zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Dat vraagt ook om een levensloopbestendige fysieke woonomgeving (openbare ruimte).
- Toevoegingen in koop- en huursegmenten zijn nodig om de keuzemogelijkheden van woningzoekenden te vergroten.
- Het woonprogramma voor de kern Breukelen bestaat uit 30% sociale huur, 25% middenhuur en 45% koop.
- De omvang van twee-kamerappartementen bedraagt minimaal 50 m² tot 75 m².
- Ruimte bieden voor nieuwe woonvormen die inspelen op een duidelijke woonbehoefte.

Toekomstvisie Bedrijventerreinen Stichtse Vecht (2019)

Scenario Werken

- De Breukelse terreinen Merwedeweg, De Corridor en Keulschevaart (samen ook wel aangeduid als 'Knoop Breukelen') zijn bijzonder goed gelegen aan de verkeersassen A2 en de spoorlijn Utrecht-Amsterdam.

- De omvang van de bedrijventerreinen op 'Knoop Breukelen' (kerncijfers 2018):

<i>Naam</i>	<i>Netto opp. (hectare)</i>	<i>Vestigingen (KvK)</i>	<i>Arbeidsplaatsen</i>
• De Corridor	12,2	94	1.972
• Keulschevaart	9,5	53	463
• Merwedeweg	3,0	17	225
• Totaal	24,7	164	2.660

- De terreinen zijn nog niet erg intensief benut, en op sommige plekken zelfs zwaar onderbenut.
- Het bedrijventerrein Angstelkade is een kleinschalig terrein (3 ha) dat voorziet in een lokale behoefte. Er is geen overlast voor omwonenden en het terrein leent zich niet direct voor functie-wijziging richting wonen. Voor dit terrein is het toekomstperspectief functioneel behoud.
- Het is een opgave om vanuit de huidige situatie deze terreinen toekomstbestendig te maken. Inzetten op een kwaliteitsverbetering van én een economische impuls voor deze terreinen.
- Onder de kwaliteitsverbetering wordt allereerst verstaan het op orde brengen van de basis. Tegelijkertijd moet er worden nagedacht over de verblijfskwaliteit van de omgeving om de fysiek-ruimtelijke kwaliteit een extra impuls te geven zodat een prettige verblijfsomgeving ontstaat voor ondernemers en werknemers.
- Om tot een economische impuls te komen is het van belang de werkfunctie op de terreinen te intensiveren, bijvoorbeeld door braakliggende kavels te ontwikkelen en ervoor te zorgen dat leegstaande panden worden herontwikkeld. Daarnaast kan slimme menging (met bijvoorbeeld leisure, wellicht ook wonen) leiden tot attractievere bedrijventerreinen met meer reuring en een aantrekkelijker verblijfsomgeving. Daarbij moet wel aandacht zijn voor het (ont)mengen van verkeersstromen.
- We bezien de mogelijkheden tot een verdere intensivering van het gebruik (o.a. hoger bouwen waar dat kan). Als dat niet voldoende is, overwegen we een uitbreiding in aansluiting op de huidige terreinen in de Knoop Breukelen.
- Functiemenging op werklocaties neemt toe. De voorkeur van

- steeds meer kantoorgebruikers verschuift van vestiging op formele bedrijventerreinen en kantoorlocaties naar informele werklocaties. Op bedrijventerreinen en kantoorlocaties vertaalt zich dit in een vraag naar meer functiemenging, bijvoorbeeld door ontmoetingsplekken en extra voorzieningen (zoals horeca, kinderopvang, fitness etc.).
- Als menging per saldo leidt tot afname van ruimte voor werken, dan moet dit gezien de krapte elders gecompenseerd worden. Eén van de weinige beschikbare / geschikte plekken voor uitbreiding (en indien nodig compensatie) is aan de noordkant van De Corridor.
- De verwachting is dat er tot 2030 behoefte is aan ca 2,8 tot 8 hectare netto bedrijventerreinen in Stichtse Vecht.

Positionpaper 2.0 en Collegewerkprogramma Stichtse Vecht (2021)

- Er zijn vijf grote opgaven ("ruimtevragers") voor de gemeente Stichtse Vecht voor de komende jaren (tot 2030 à 2040):
 1. Woningbouwopgave
 2. Groei van het aantal arbeidsplaatsen
 3. Ontwikkeling van het buitengebied (vitaal platteland)
 4. Bereikbaarheid
 5. Energietransitie
- We kiezen zo veel mogelijk voor slimme combinaties.

Scenario Wonen

- We willen woningbouw zoveel mogelijk laten plaatsvinden door verdichting rond ov-knooppunten. Daarbij is het onze ambitie om tussen 2030 en 2040 bij het knooppunt Breukelen (het stationsgebied) ca 3.000 woningen toe te voegen. Dit betreft een voorlopige inschatting. Nader onderzoek moet uitwijzen wat haalbaar is. Bij een knooppunt komen verschillende vervoersmodaliteiten (ov, auto, fiets, voetganger) samen en liggen kansen voor geconcentreerde stedelijke activiteiten (wonen, werken, voorzieningen) en het optimaliseren van de verblijfskwaliteit.

- We willen de potentie van het stationsgebied Breukelen, om uit te groeien tot een hoogwaardig stedelijk woon- en werkmilieu, beter benutten. Het blijft een plek waar de overstap gemaakt wordt naar het ov richting Amsterdam of Utrecht. Maar we willen ook een plek met een gezonde mix van wonen, werken en winkelen.
- Het gebied ten westen van de A2 bij Breukelen biedt mogelijkheden voor woningbouw: wonen in een waterrijk gebied nabij het ov-knooppunt. In de contour REP is als mogelijke richting een uitleglocatie bij Breukelen-West opgenomen met 4.000 tot 5.000 woningen.
- Woningbouw in het landschap van Breukelen- West is echter lastiger te realiseren doordat een deel van dit gebied gelegen is in het natte lage veenweidegebied met de daarbij horende bodemdaling. Het ligt daarom minder voor de hand om hier te bouwen. Woningbouw in dit gebied vraagt om slimme technische oplossingen. Daarnaast ligt Breukelen-West in het open landschap van het Groene Hart.
- Daarom kiezen we voorlopig niet voor woningbouw in dit gebied. Er zijn meer voor de hand liggende grote uitleglocaties in de regio. We vinden het wel interessant om deze ontwikkelrichting te betrekken bij de ontwikkeling van het stationsgebied Breukelen. Daarmee wordt een beter beeld gekregen van de (on)mogelijkheden om dit gebied te ontwikkelen, zodat we een beargumenteerd standpunt kunnen innemen als later blijkt dat er nog andere locaties nodig zijn.

Scenario Werken

- Vanuit de lokale behoefte bij bedrijven om door te kunnen groeien en de noodzaak voor schuifruimte door herontwikkeling elders binnen onze gemeente is aan de provincie Utrecht reeds een verzoek gedaan om uitbreiding van het bedrijventerrein Breukeler Waard mogelijk te maken met 9-11 hectare.
- Concreet denken we aan een werkfunctie in de Corridor en noordelijke uitbreiding. Rond het stationsgebied zien wij een mix van wonen en werken.
- Langs de A2 ziet Stichtse Vecht ruimte voor nieuwe bedrijven die zich willen vestigen, waardoor we werkgelegenheid facilite-

- ren. We zien in de Snelle Vecht ruimte voor meer hoogwaardige innovatieve dienstenindustrie. Wat betreft zichtbaarheid en bereikbaarheid kunnen we ondernemers daar veel bieden.
- We willen in Stichtse Vecht geen grote logistieke locaties, maar staan we bijvoorbeeld wel open voor dienstverlenende bedrijven, de maakindustrie en de circulaire economie.
- Bij nieuwbouwplannen rekening houden met toenemende behoefte aan toekomstbestendig wonen in combinatie met werken.

Scenario Recreatie

- Breukelen wordt in de regio Utrecht genoemd als "Groene poort": een plek waar mobiliteitsvormen- en systemen bij elkaar komen en toegang is tot "groen en blauw" voor ontspanning en recreatie.
- We zien knooppunt Breukelen ook als Groene poort om de recreatieve gebieden te ontsluiten en te verbinden.
- We zien dit als een mogelijkheid om bij te dragen aan de behoefte in de regio aan meer "groen" en "blauw" voor ontspanning en recreatie. Stichtse Vecht heeft de Randstad en regio veel te bieden op het gebied van recreatie en ontspanning. We zien een kans om het buitengebied meer aantrekkelijk en bereikbaar te maken (denk aan de wegen van en naar recreatiegebieden, aan de aanleg en verbinding van fiets- en wandelpaden, natuureducatie, kleinschalige horeca (bijvoorbeeld theehuizen), etc.).
- In Stichtse Vecht zijn er grote kansen op het gebied van recreatie/ ontspanningseconomie. De ruimte, het veelzijdige unieke landschap en de cultuurhistorie, maken de gemeente een geliefde plek om te ontspannen voor bezoekers uit eigen gemeenten en uit de regio. Dat biedt kansen voor ondernemers.

Mobiliteit

- Het stationsgebied van Breukelen is een strategische P&R-locatie voor de bereikbaarheid in de metropoolregio Amsterdam en regio Utrecht.
- Een kansrijk mobiliteitsknooppunt is het knooppunt N201 nabij Loenersloot. De mogelijkheden om hier bij de N201 een

- vervoershubs te ontwikkelen is interessant. Het gaat dan om mogelijkheden voor overslag en om de Oost-West verbinding te verbeteren waardoor de A2 en de spoorlijn Amsterdam/Utrecht ontlast kunnen worden. Hier komen verschillende vervoersstromen samen. De N201 is een belangrijke verbindingsweg voor de inwoners van het gebied. We zetten in op een mobiliteitsknooppunt (we kiezen nu hier niet voor grootschalige woningbouw).
- Tot slot willen we het fietsnetwerk verbeteren. Daarmee faciliteren we duurzaam woon- werkverkeer (snelle fietsverbinding tussen Utrecht en Amsterdam) en zijn inwoners en bezoekers vanuit huis of werk sneller in het groene gebied voor recreatie en ontspanning. We zien hier voor kansen voor Breukelen, dat als groene poort is genoemd in de regio.



Strategische Verkenning Knooppunt Breukelen

ruimtelijke analyse

31 maart 2022



BUREAU NIEUWE GRACHT

B2

BIJLAGE 2: RUIMTELIJKE ANALYSE

In de eerste fase van de strategische verkenning voor knooppunt Breukelen is een ruimtelijke analyse uitgevoerd vanuit alle relevante invalshoeken: ruimte, mobiliteit, milieu en gezondheid. Daarbij zijn de huidige en beoogde ruimtelijke kwaliteiten en majeure (milieu)belemmeringen in kaart gebracht. Daarnaast zijn kansen en verbeterpunten verkend. Niet alleen het plangebied zelf, maar ook de ruimere omgeving is in beschouwing genomen.

Vanuit het ruimtelijk domein heeft de uitgevoerde analyse geleid tot de navolgende kaartenreeks:

- historische ontwikkeling
- cultuurhistorische structuren
- geomorfologie, bodem en archeologie
- natuur en recreatie
- bebouwing, bedrijven en voorzieningen
- woonmilieus en woningtypologieën
- kansen en belemmeringen

Deze ruimtelijke analysekaarten zijn in maart 2022 opgesteld door Bureau Nieuwe Gracht en opgenomen in deze bijlage 2. De uitgevoerde analyses op de thematische aspecten mobiliteit, milieu en gezondheid zijn uitgevoerd door Goudappel (mobiliteit) en LBP|SIGHT (milieu en gezondheid) en opgenomen in hun separate deelrapportages (bijlage 4 en 5).

Historische ontwikkeling: water als dragende structuur (hoofdvaarroutes)

historische vaarroute(s)

- van oudsher vormt water de dragende (infra)structuur in het gebied
- verplaatsing van de hoofdvaarroute via de Aa en Angstel, naar de Vecht en later naar het Merwedekanaal
- vanaf 1952: Amsterdam-Rijnkanaal
- in jaren '60: verbreding ARK van 58,5 naar 70 meter
- in jaren '70: verbreding van 70 meter naar 100 tot 120 meter



voor ca. 1390



ca. 1390 - 1450



ca. 1450 - 1674



ca. 1674 - 1892

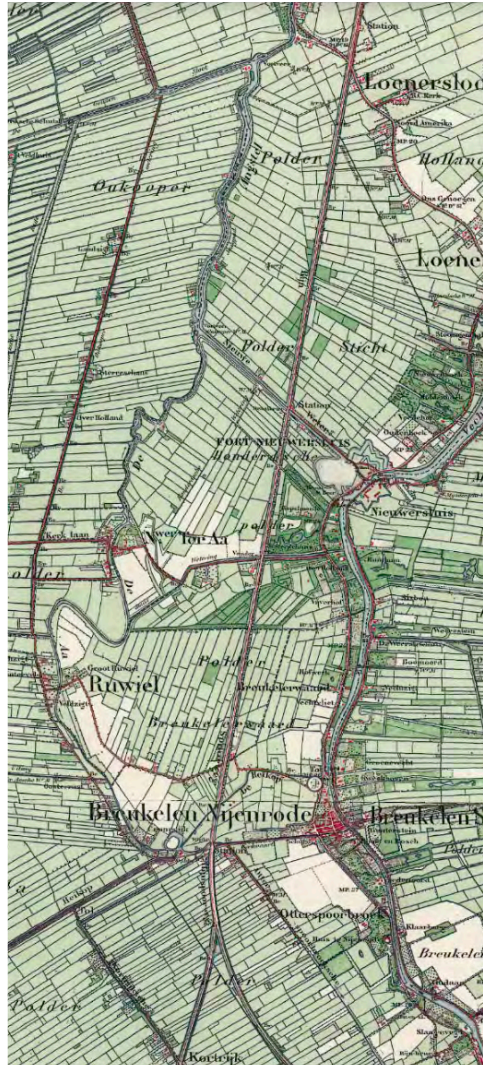


na 1892

Historische ontwikkeling: gebied onder invloed van grote infrastructuur

historische ontwikkeling

- 1843: spoorlijn Amsterdam - Utrecht
- 1892 opening kanaal (Merwede-kanaal)
- 1915 - 1986: spoorlijn Uithoorn - Nieuwersluis - Loenen
- 1952, verbreding kanaal, wordt Amsterdam-Rijnkanaal
- 1954, openstellen A2 (Amsterdam - Utrecht)
- vanaf jaren '80: bedrijventerreinen in de corridor tussen spoorlijn en ARK
- na 2000: bedrijventerrein tussen spoorlijn en snelweg



1880



1950



1980

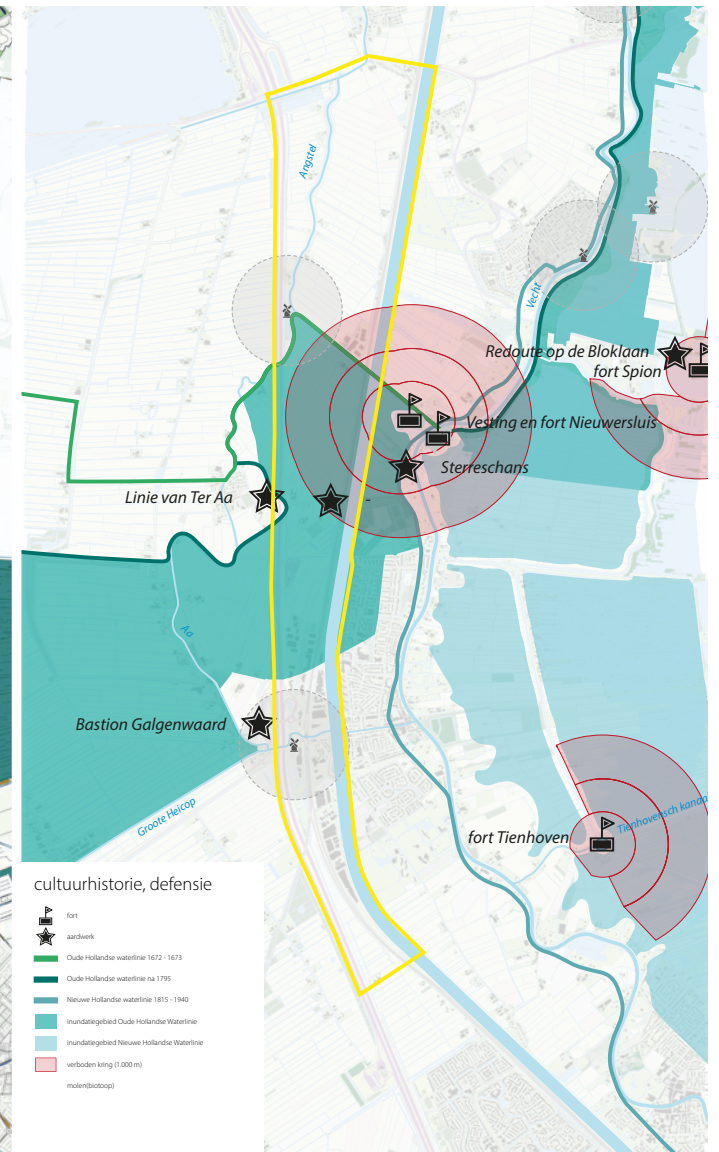
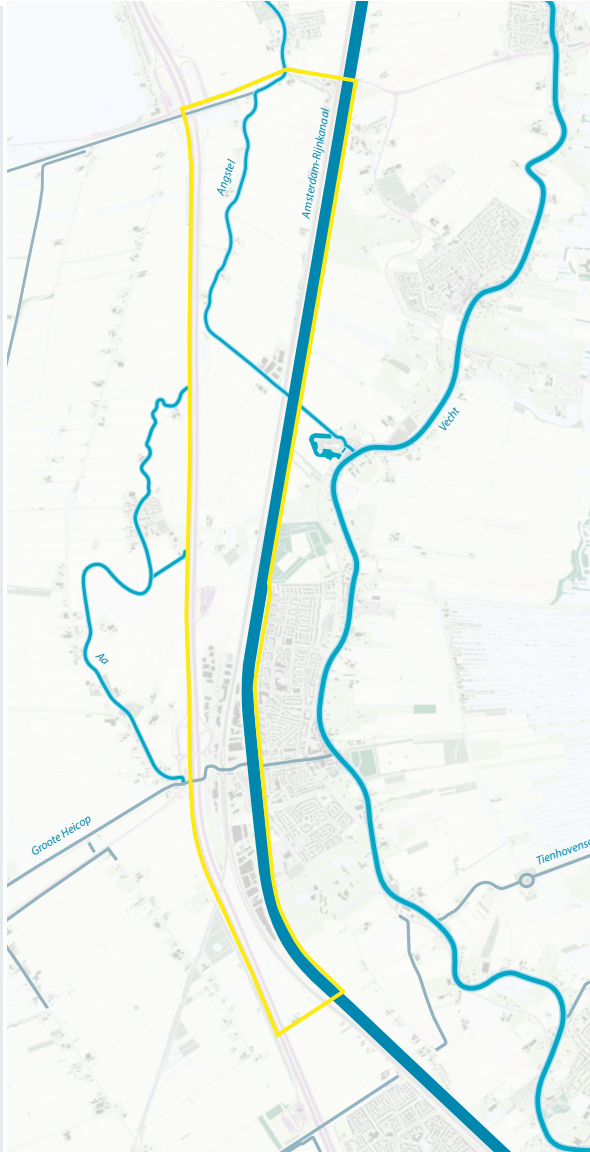


2021

Cultuurhistorische structuren: relictten uit een tastbaar verleden

cultuurhistorische structuren

- buitenplaatsen langs de Vecht (buiten plangebied)
- historische waterlopen, oude wegen, ontginningslijnen en verkavelingspatronen
- Oude Hollandse Waterlinie ter hoogte van Aa en Nieuwe wetering met inundatiegebied
- Verboden Kringen Fort Nieuwersluis:
 - 300 m houtbouw
 - 300 - 600m stenen fundamente
 - 600 - 1.000m alle bouwmaterialen: in geval van nood obstakelvrij
- molen(biotoop): vrijwaren van obstakels



Geomorfologie, bodem en archeologie

geomorfologie

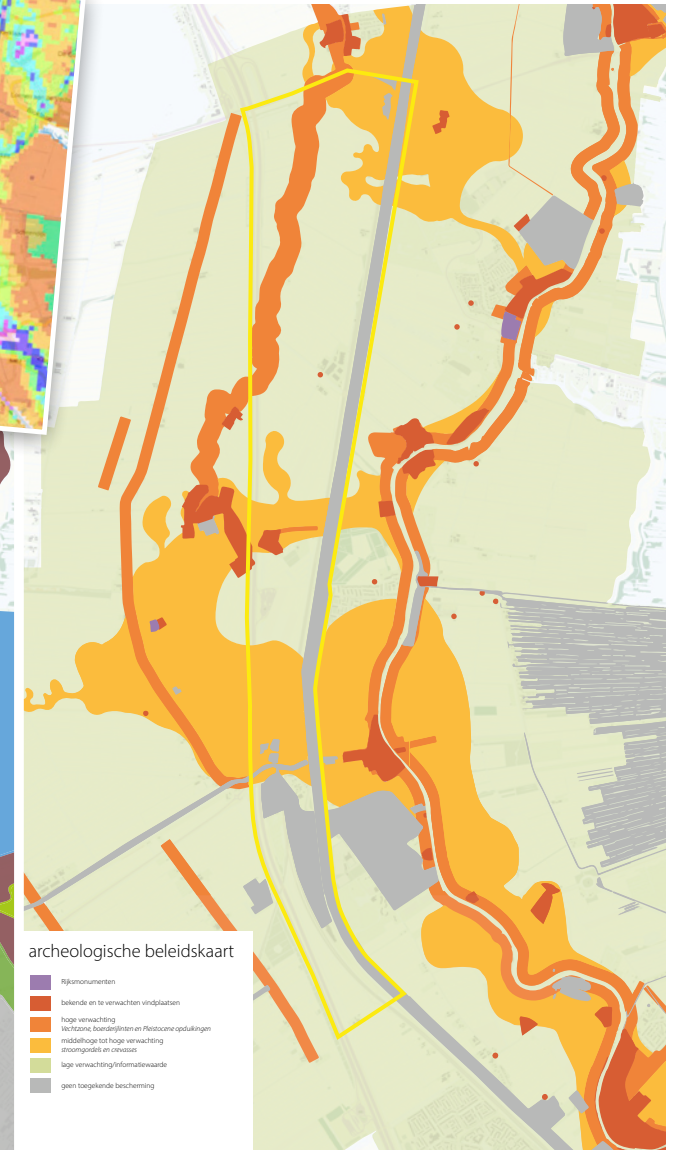
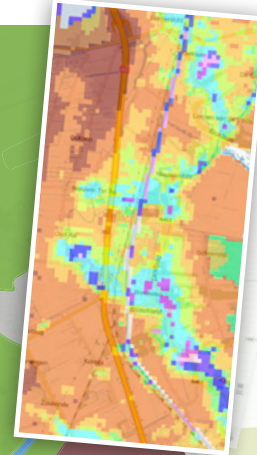
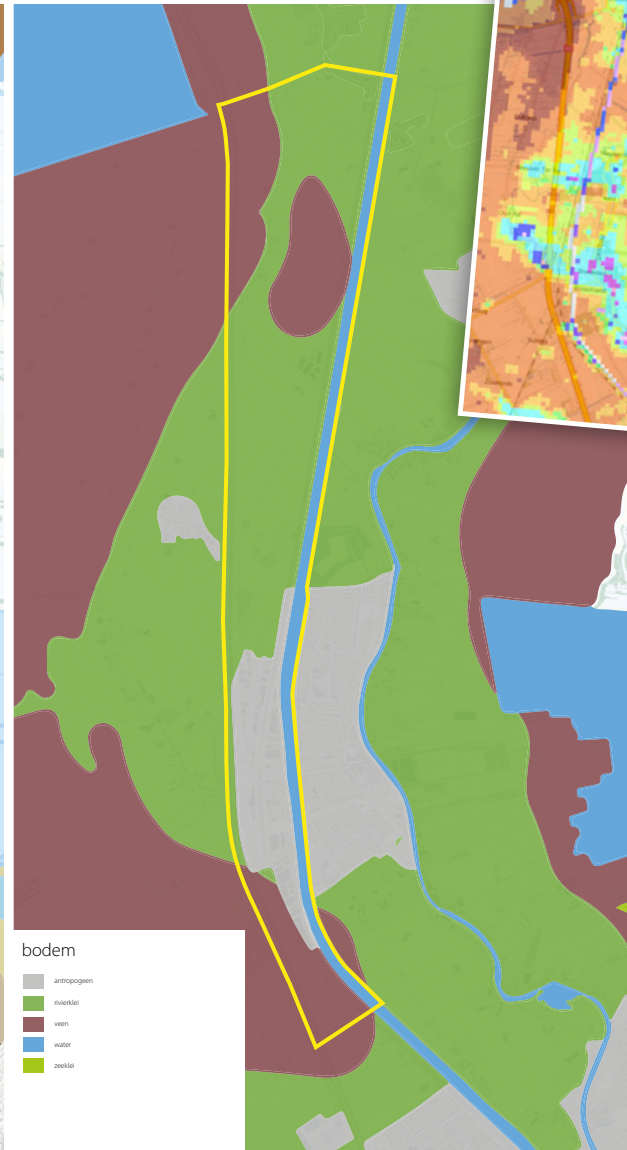
- stroomrug en rivierkomvlakte

bodem

- grootste gedeelte bestaat uit rivierklei
- veengrond: zettingsgevoelig en grote funderingsdiepte

archeologie

- Archeologische te verwachten vindplaatsen m.n. op stroomrug, langs historische rivierlopen en oude bebouwingslinten



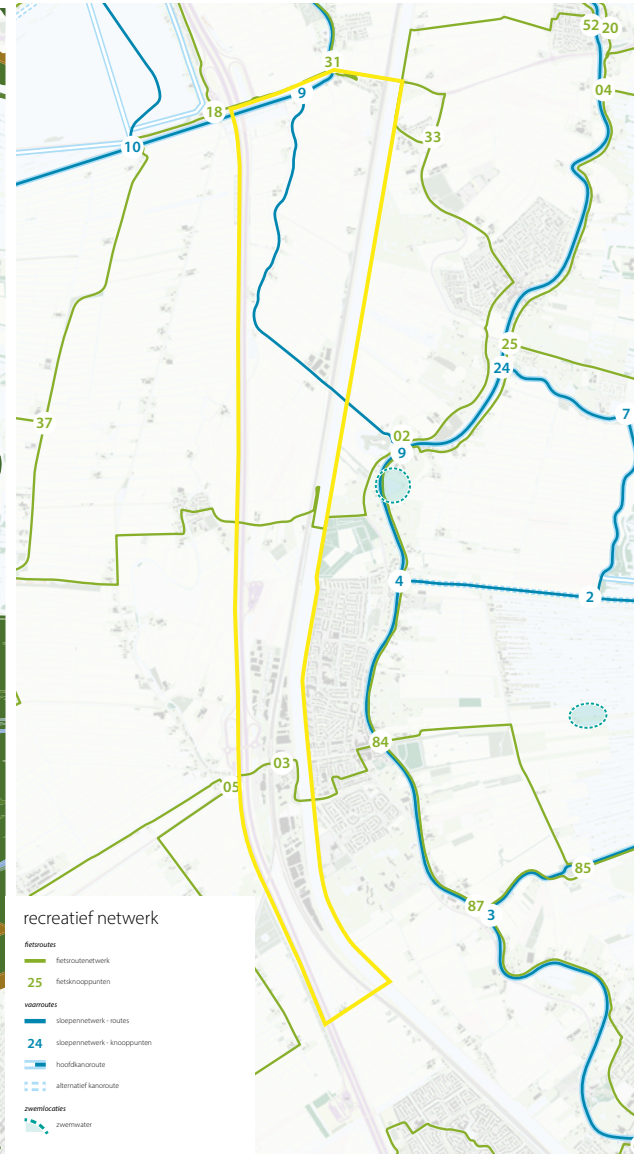
Natuur en recreatie

natuur

- geen Natura2000 binnen invloedssfeer
- weinig natuurwaarden rond knooppunt
- Noordwest-hoek vraagt om aandacht

recreatieve routes

- Knooppunten-netwerk doorsnijdt het gebied 3x
- sloepennetwerk over Angstel en aan noordzijde plangebied



Bebouwing, bedrijven en voorzieningen

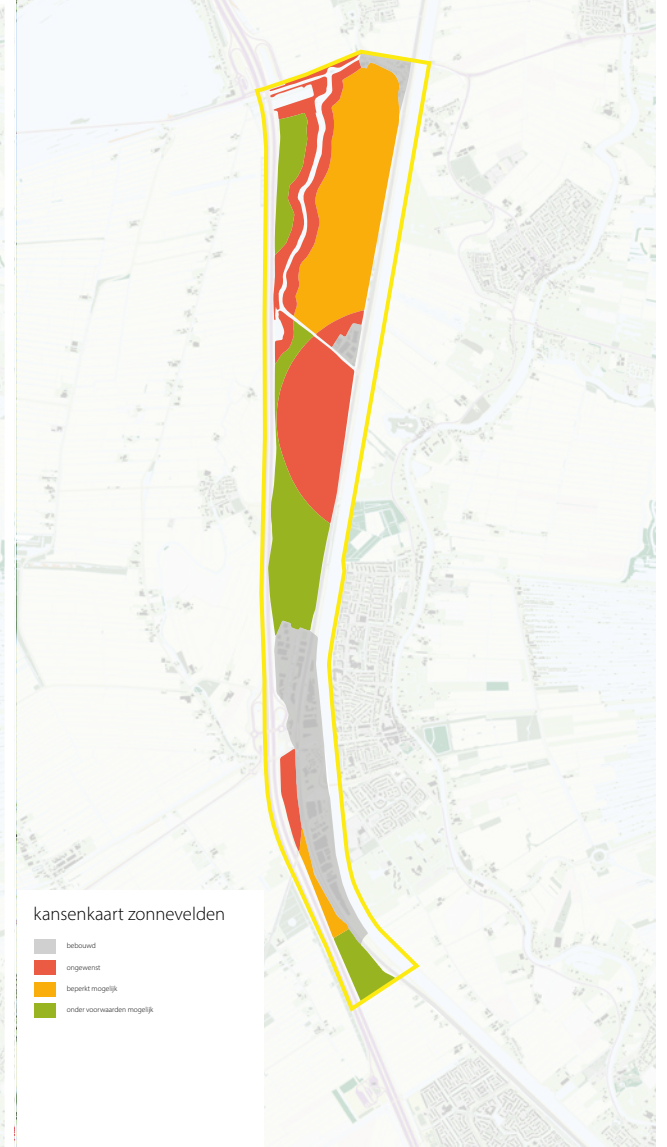
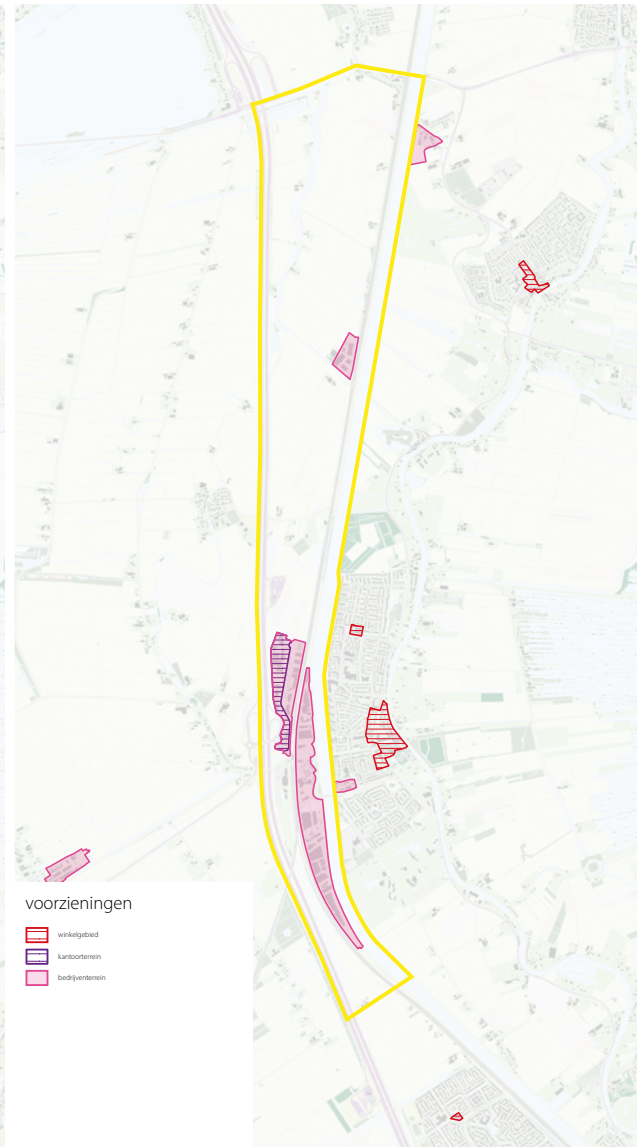
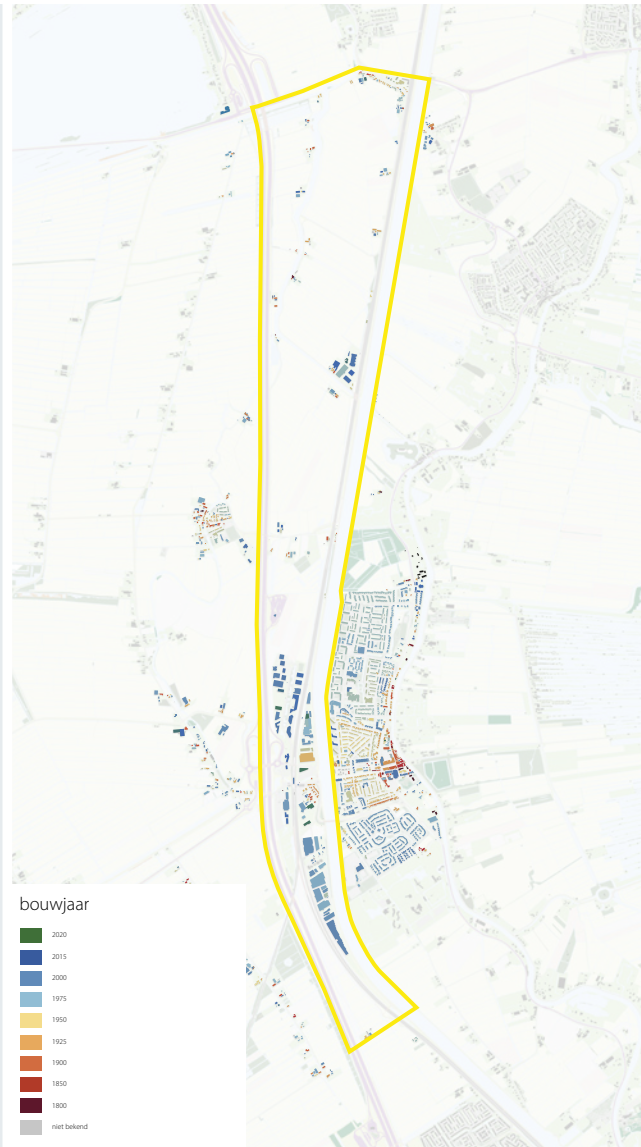
... zonnevelden

bouwjaar

- vooroorlogse bebouwing langs linten
- vooroorlogse bebouwing Rode Dorp (1915): arbeiderswoningen
- gebouwen bedrijventerrein Merwedeweg/Keulschevaart ±1980
- gebouwen op bedrijvenpark Breukelerwaard na 2000

voorzieningen

- bedrijventerrein Angstelkade en Merwedeweg/Keulschevaart
- bedrijventerrein en kantoorterrein Breukelerwaard



Woonmilieus en woningtypologieën in de kern van Breukelen

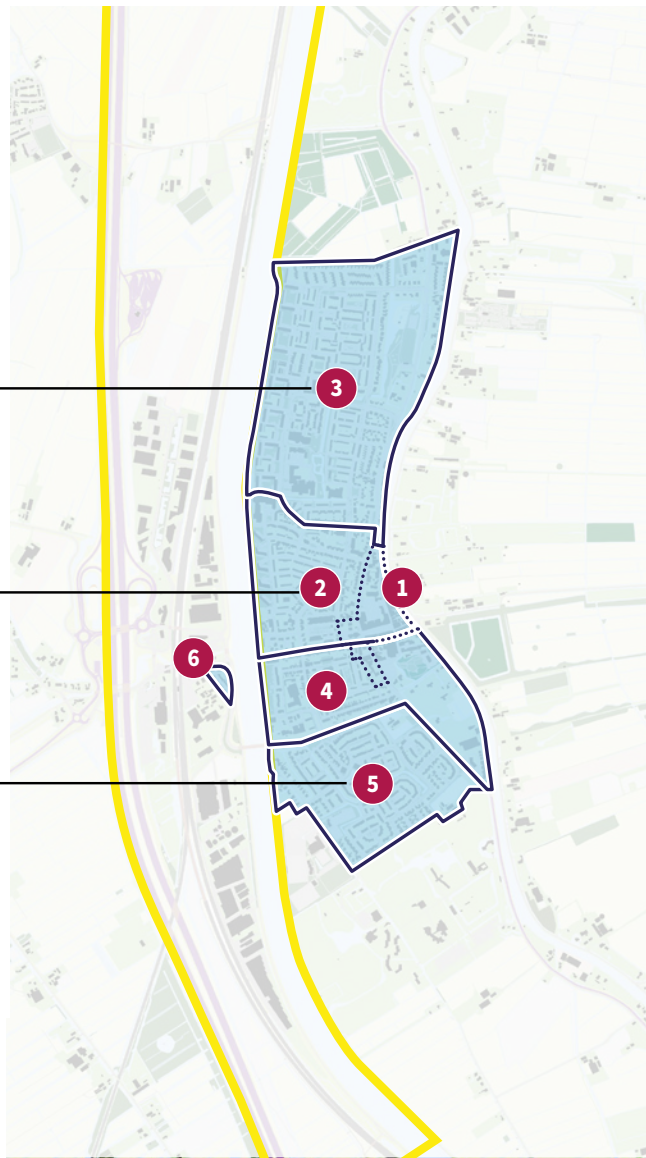
woonmilieus

- 1 Breukelen Centrum - Centrumdorps / kleinstedelijk vooroorlogs
- 2 Breukelen Midden - Groenstedelijk gestapeld / grondgebonden jaren '30 en jaren '50 / 30 hectare / 1.137 woningen (2022)
- 3 Breukelen Noord - Groenstedelijk gestapeld / grondgebonden naoorlogs, jaren '60 / 73 hectare / 1.760 woningen (2022)
- 4 Breukelen Zuid - Groenstedelijk grondgebonden jaren '30 en jaren '50 / 30 hectare / 485 woningen (2022)
- 5 Broeckland - Groenstedelijk grondgebonden naoorlogs, jaren '80 / 35 hectare / 795 woningen (2022)
- 6 Rode Dorp - Dorps vooroorlogs, 1911 - 1923 / 1 hectare / 36 woningen (2022)

groen stedelijk
groen kleinstedelijk
24 won / ha

centrum dorps
centrum kleinstedelijk
38 won / ha

groen stedelijk
groen kleinstedelijk
23 won / ha



Woonmilieus en woningtypologieën in het plangebied

vooorlogse
lintbebouwing (aan
uitvalsweg)

- Stationsweg: lint van geschakelde (middenstands)-woningen aan uitvalsweg (naar station)
- Angstelkade

Rode Dorp

- Van Oldenbarneveldstraat/ Broekdijk-west: arbeiderswoningen uit 1918



Het Rode dorp

De Binnenweg

Angstelkade / Polderweg

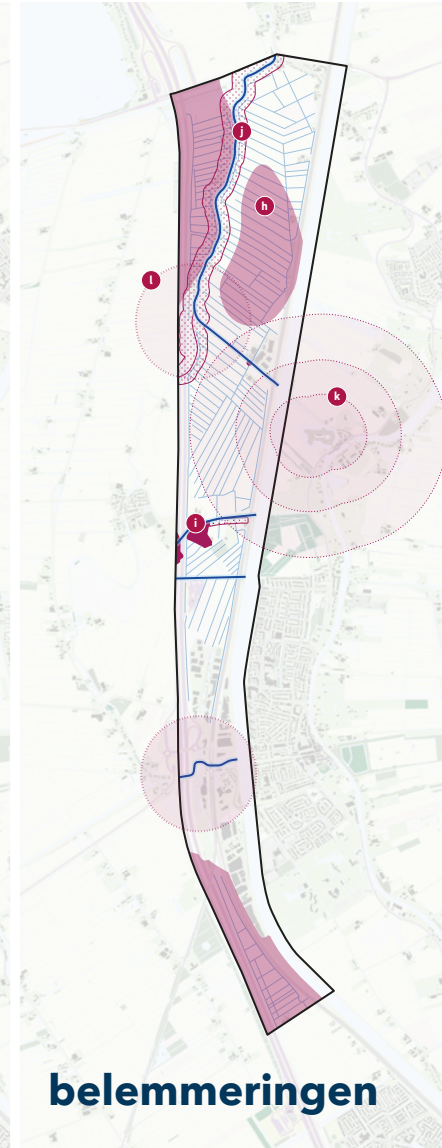
Kansen en belemmeringen vanuit de ruimtelijke analyse

kansen

- a** goede grondslag bodem (stroomrug)
dicht bij station (15 minuten lopen)
hoge stedelijke dichtheden / combinatie van wonen en werken
- b** goede grondslag bodem (stroomrug)
iets verder van station (15 minuten fietsen)
lage(re) dichtheden / combinatie van wonen en werken
- c** goede grondslag bodem (stroomrug)
dicht bij lokale bushalte (5 minuten lopen)
lage dichtheden / wonen
- d** redelijke grondslag bodem (rivierkomvlakte)
redelijk dicht bij station (15 minuten fietsen)
ruimte voor wonen en werken
- e** natuur en recreatie
Angstel, NNN, slagenlandschap en molen
- f** natuurontwikkeling
- g** landschappelijke en historische structuren
o.a. spoorlijn Uithoorn - Nieuwersluis - Loenen

belemmeringen

- h** veengronden
klinken in / verzakken
- i** archeologie, bekende en te verwachten vindplaatsen
- j** boerderijlinten
archeologie, hoge verwachting
- k** Verboden Kringen
300 m - 600 m - 1.000 m
- l** molenbiotop
beperkingen voor gebouwen



B3

BIJLAGE 3: PROFIELSCHETS VAN DE DRIE SCENARIO'S

In deze bijlage schetsen we indicatieve beelden voor de toekomstige invulling van de verschillende deelgebieden rond het knooppunt Breukelen in drie verschillende scenario's. In die drie scenario's ligt de focus respectievelijk op recreatie, werken of wonen. Daarbij geven we aan wat het ruimtelijk programma is en schetsen we een profiel van de toekomstige gebruikers van het gebied.

De drie scenario's gaan uit van een ruimtelijk toekomstbeeld voor de lange termijn, mét ruimtelijke kwaliteit en aandacht voor de huidige en toekomstige gebruikers van het gebied. Daarbij zijn de volgende drie scenario's gehanteerd:

1. Focus op recreatie. In het eerste scenario wordt Knooppunt Breukelen ontwikkeld als Groene Poort, waarbij het gebied als startpunt dient voor verdere recreatiemogelijkheden.
2. Focus op arbeidsplaatsen. In het tweede scenario ligt het accent op de mogelijkheden die er zijn voor verdichting en/of herstructurering van de huidige bedrijventerreinen en het eventueel aanleggen van een nieuw bedrijventerrein.
3. Focus op woningbouw. In het derde scenario ligt de nadruk op mogelijkheden die er zijn voor het (door)ontwikkelen van (grootschalige) woningbouwlocaties op en rondom knooppunt Breukelen.

Het gaat bij het opstellen van de drie scenario's nadrukkelijk om een verschil in focus en niet om een volledig sectorale insteek. De scenario's bevatten dus geen mono-functionele invulling van het gebied met slechts één functie (wonen, werken óf recreatie), maar een realistische mix van ruimtelijke programma's, waarbij het accent per scenario telkens anders komt te liggen.

STRATEGISCHE VERKENNING KNOOPPUNT BREUKELLEN

EEN PROFIELSCHETS VAN DE DRIE SCENARIO'S

WERKDOCUMENT

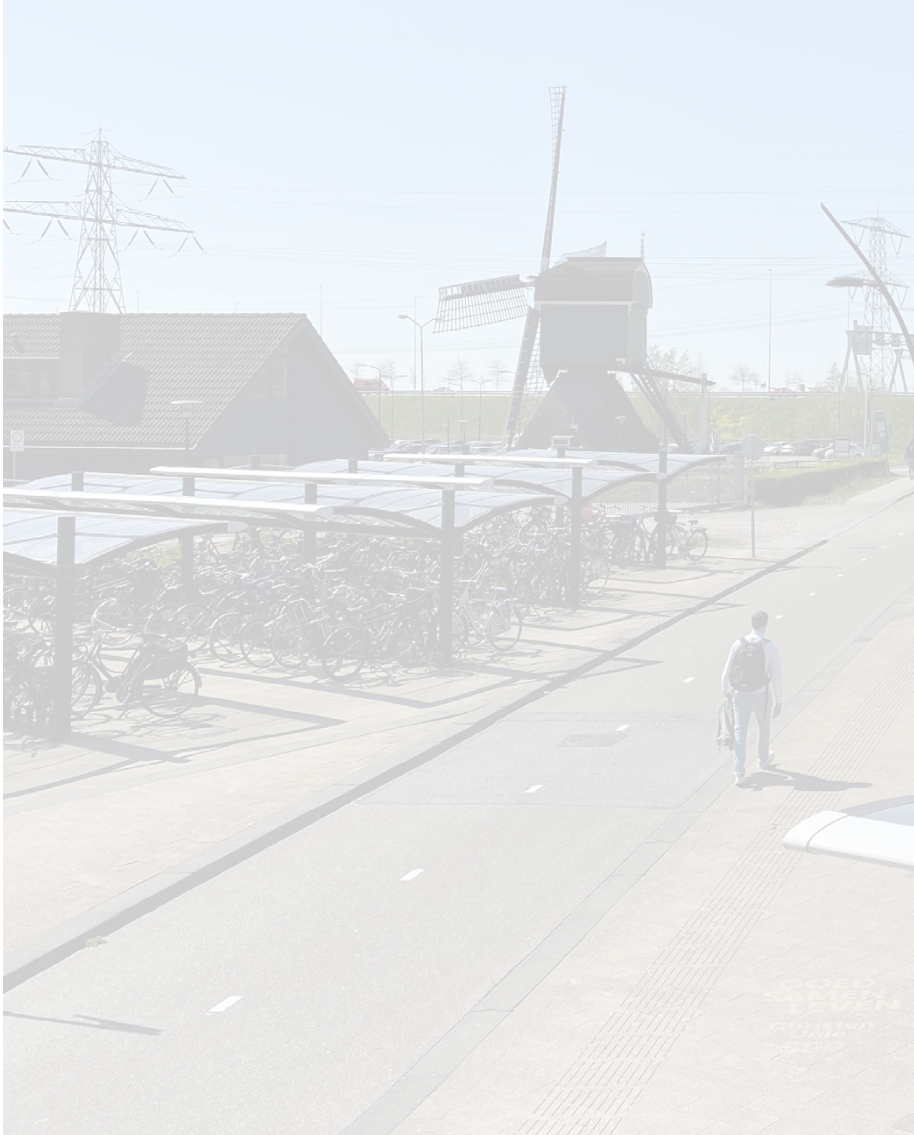
12 mei 2022



BUREAU NIEUWE GRACHT

STRATEGISCHE VERKENNING KNOOPPUNT BREUKELEN





KNOOPPUNT BREUKELEN

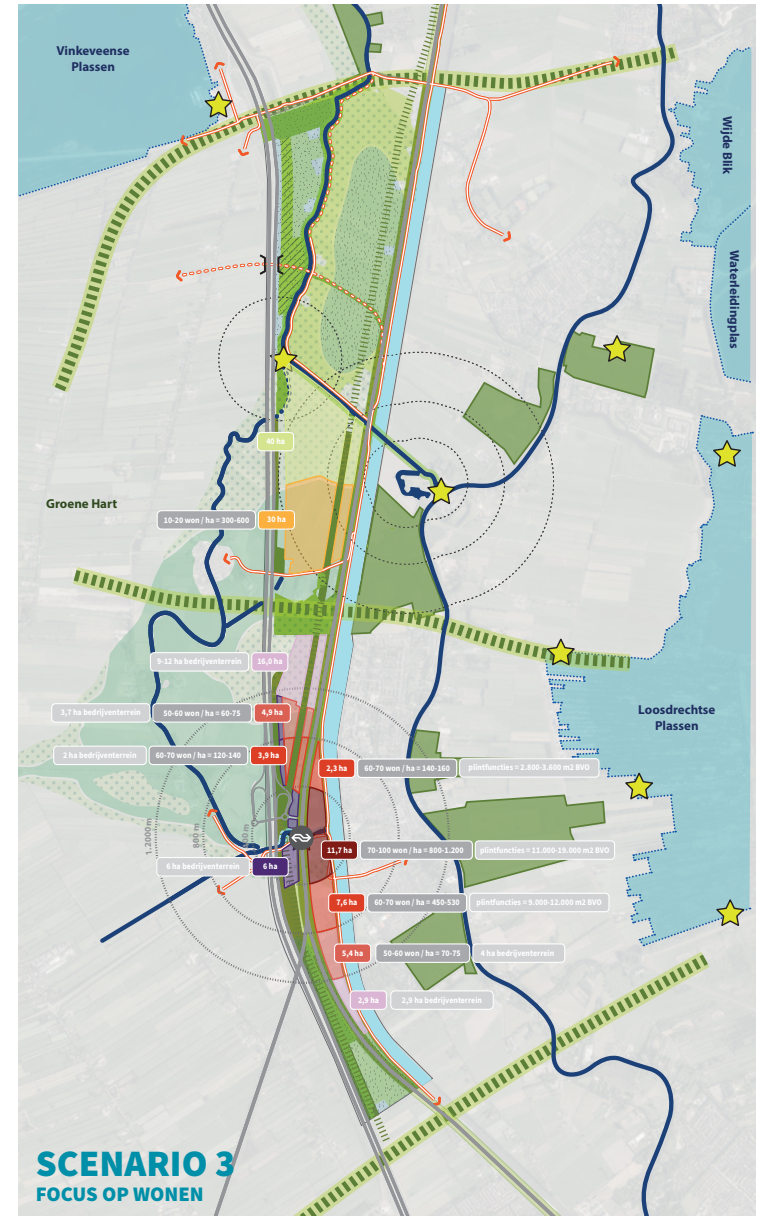
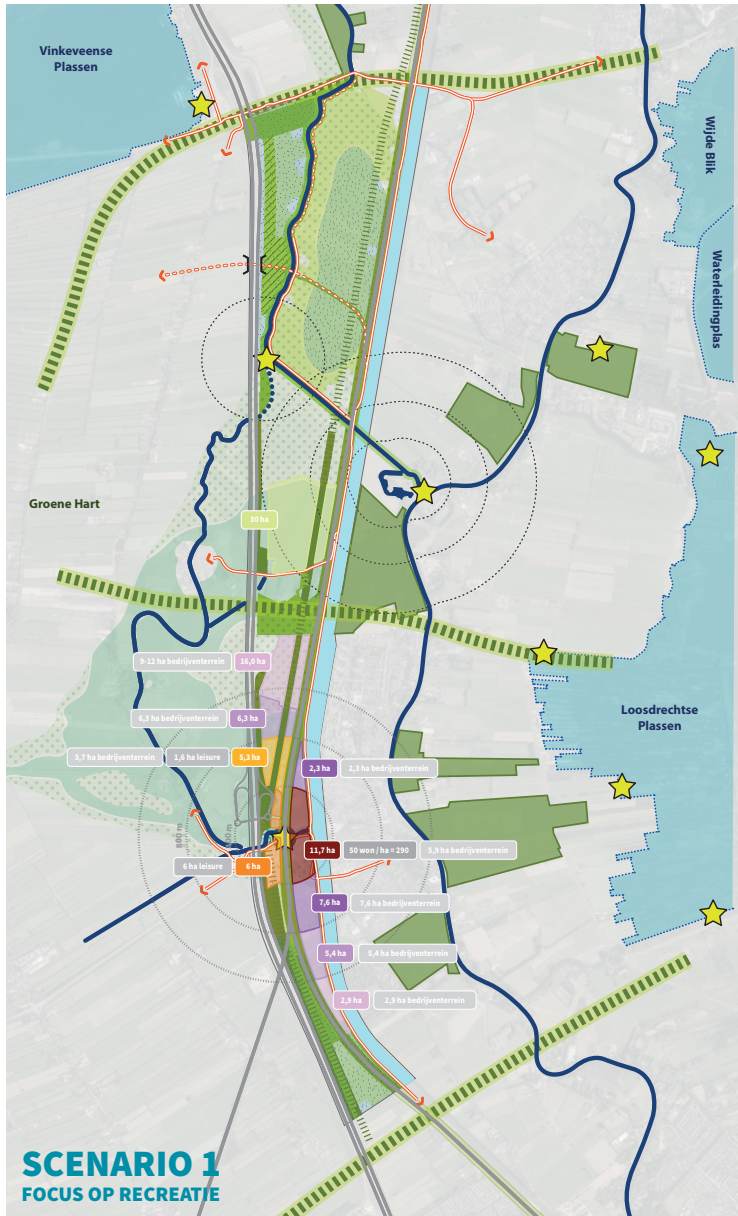
KENSCHETS HUIDIGE SITUATIE

RUIMTELIJK PROGRAMMA

- 40 woningen (Rode Dorp)
- 24,7 ha netto oppervlak bedrijventerrein (kerncijfers 2018), waarvan:
 - 12,2 ha netto oppervlak bedrijventerrein De Corridor
 - 9,5 ha netto oppervlak bedrijventerrein Keulschevaart
 - 3,0 ha netto oppervlak bedrijventerrein Merwedeweg (- exclusief 3 ha bedrijventerrein Angstelkade)
- 699 parkeerplaatsen (P+R), uitbreiding naar 900 plekken

GEBRUIKERS (REFERENTIE)

- 85 inwoners Rode Dorp (CBS, 2021)
- 2.660 arbeidsplaatsen (kerncijfers 2018), waarvan:
 - 1.972 arbeidsplaatsen bedrijventerrein De Corridor
 - 463 arbeidsplaatsen bedrijventerrein Keulschevaart
 - 225 arbeidsplaatsen bedrijventerrein Merwedeweg
- 7.700 OV-reizigers per dag (situatie 2019), waarvan:
 - 6.081 treinreizigers
 - 1.600 overig OV (bus)



SCENARIO 1: FOCUS OP RECREATIE

RUIMTELIJK PROGRAMMA

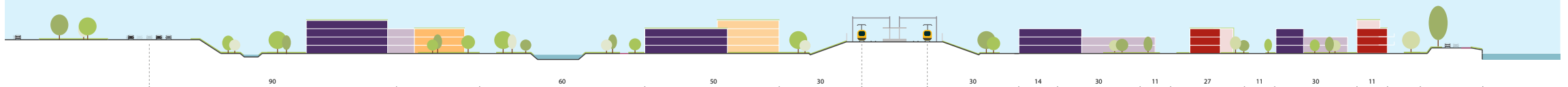
- 300 woningen
- 7,6 ha stedelijke recreatie en leisure
- 34 ha te behouden/vernieuwen bedrijventerreinen
- 9 tot 12 ha uitbreiding bedrijventerrein
- 7,5 ha verlies aan te transformeren bedrijventerrein

GEbruikers

- 450 bewoners (o.b.v. gemiddelde woningbezetting van 1,5)
- X-aantal bezoekers recreatieve functies en leisure (n.t.b. afhankelijk van type functie)
- 500 werknemers recreatieve functies en leisure (o.b.v. 0,04 per m² bvo)
- 1.900 werknemers (o.b.v. 56 arbeidsplaatsen per ha bedrijventerrein)



SCENARIO 1: FOCUS OP RECREATIE



SCENARIO 2: FOCUS OP WERKEN

RUIMTELIJK PROGRAMMA

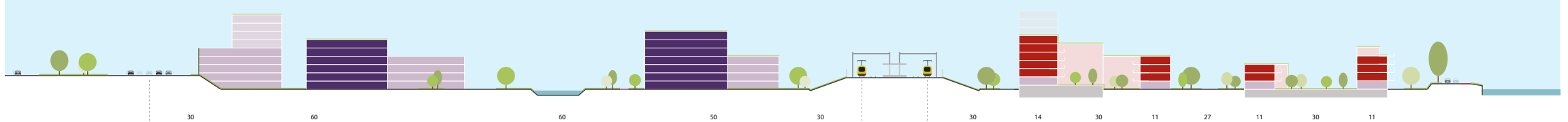
- 940 tot 1.360 woningen in 'interactiemilieu'
- 13.800 tot 22.600 m² bvo plintfuncties (werken en voorzieningen)
- 4,8 ha hotel & restaurant
- 12,8 ha verdichting/intensivering bedrijventerrein
- 15,9 ha behoud bedrijventerrein
- 9 tot 12 ha uitbreiding bedrijventerrein
- 20 ha aanleg regionaal bedrijventerrein
- 14 ha verlies aan te transformeren bedrijventerrein

GEBRUIKERS

- 1.400-2.000 bewoners (o.b.v. gemiddelde woningbezetting van 1,5)
- 550-900 gebruikers plintfuncties (o.b.v. 25 m² per gebruiker)
- 1.100 werknemers bedrijven (o.b.v. 0,04 per m² bvo kantoorachtige bedrijven)
- 1.550 werknemers bedrijven (o.b.v. 56 arbeidsplaatsen per ha bedrijventerrein)
- 800 werknemers regionaal bedrijventerrein (o.b.v. 40 arbeidsplaatsen per ha, aanname)



SCENARIO 2: FOCUS OP WERKEN



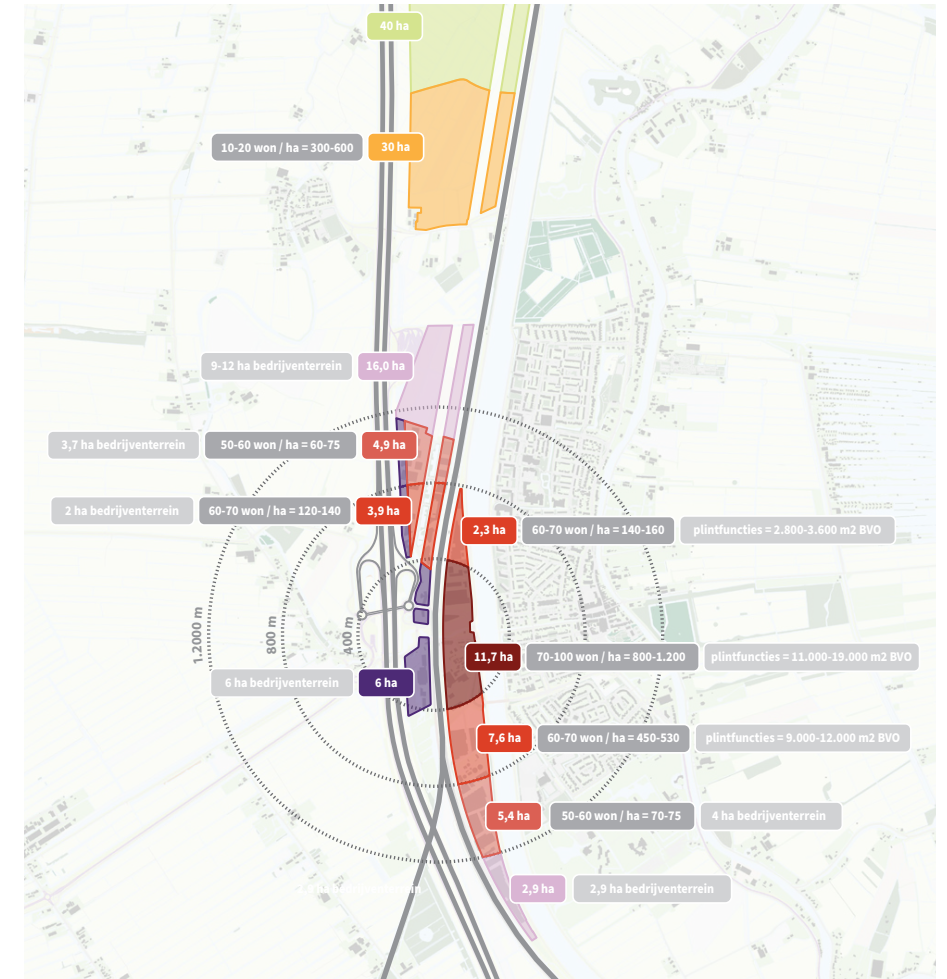
SCENARIO 3: FOCUS OP WONEN

RUIMTELIJK PROGRAMMA

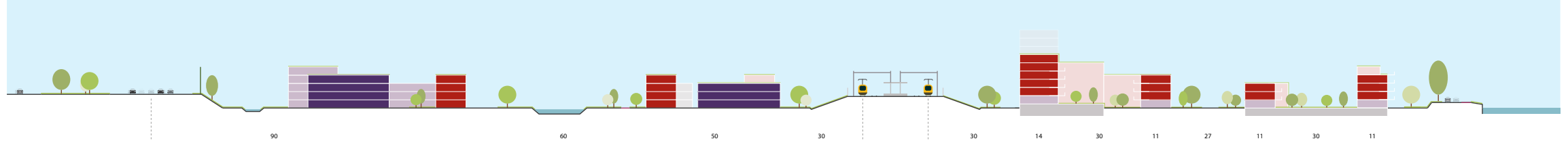
- 1.645 tot 2.180 woningen
- 300 tot 600 woningen in 'dorpse uitbreiding'
- 22.800 tot 34.600 m² bvo plintfuncties (werken en voorzieningen)
- 6,0 ha verdichting/intensivering bedrijventerrein (incl. hotel & restaurant)
- 12,6 ha te behouden/vernieuwen bedrijventerrein (in te transformeren deelgebieden)
- 9 tot 12 ha uitbreiding bedrijventerrein
- 28 ha verlies aan te transformeren bedrijventerrein

GEbruikers

- 2.500-3.250 bewoners (o.b.v. gemiddelde woningbezetting van 1,5)
- 600 tot 1.200 bewoners dorpsuitbreiding (o.b.v. gemiddelde woningbezetting van 2,0)
- 900-1.400 gebruikers plintfuncties (o.b.v. 25 m² per gebruiker)
- 1.700 werknemers bedrijven (o.b.v. 56 arbeidsplaatsen per ha bedrijventerrein)



SCENARIO 3: FOCUS OP WONEN





BUREAU NIEUWE GRACHT