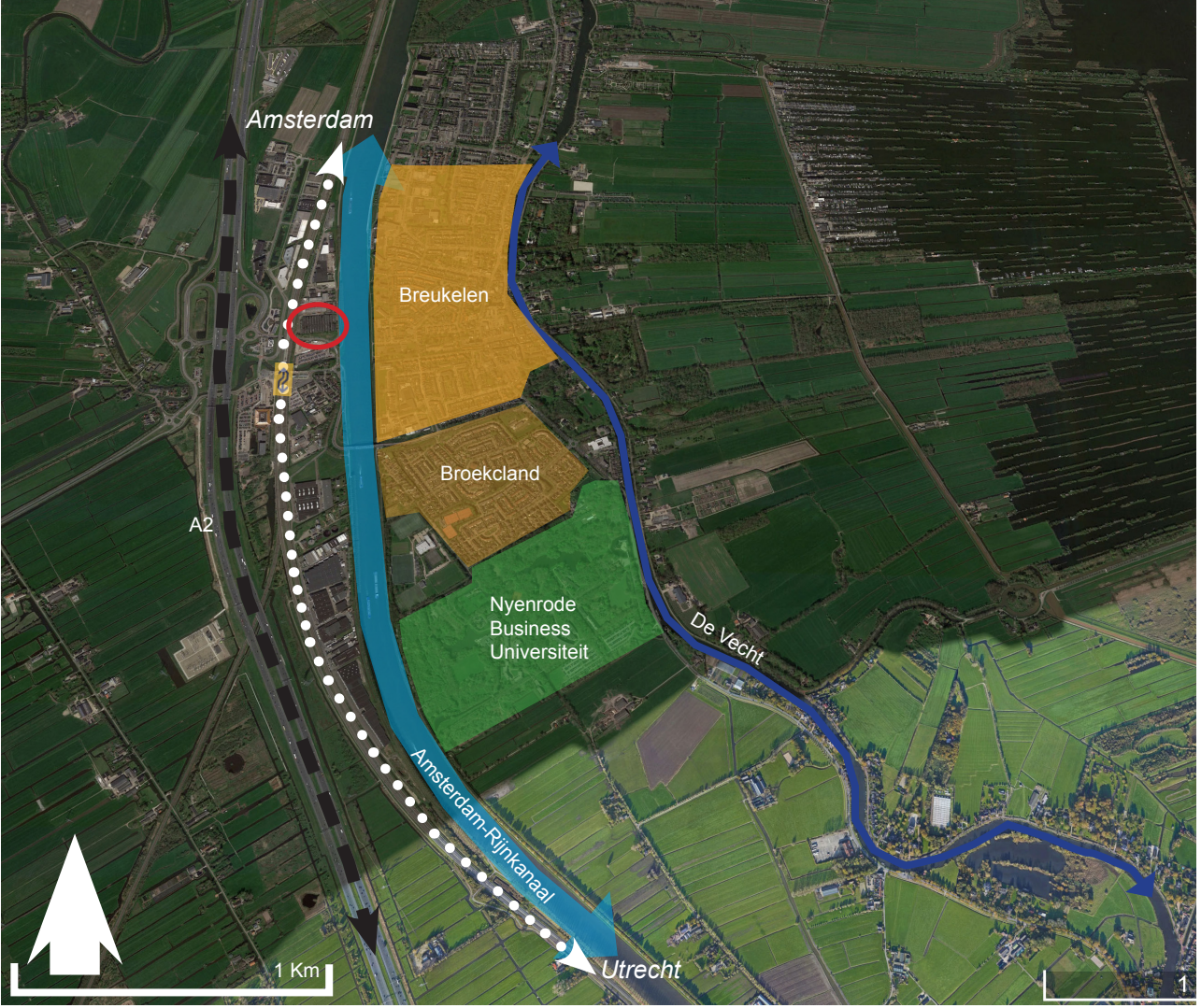
RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN MERWEDEWEG 3, BREUKELEN

SEPTEMBER 2019

gemeente Stichtse Vecht



Locatie in haar context

Locatie

INLEIDING

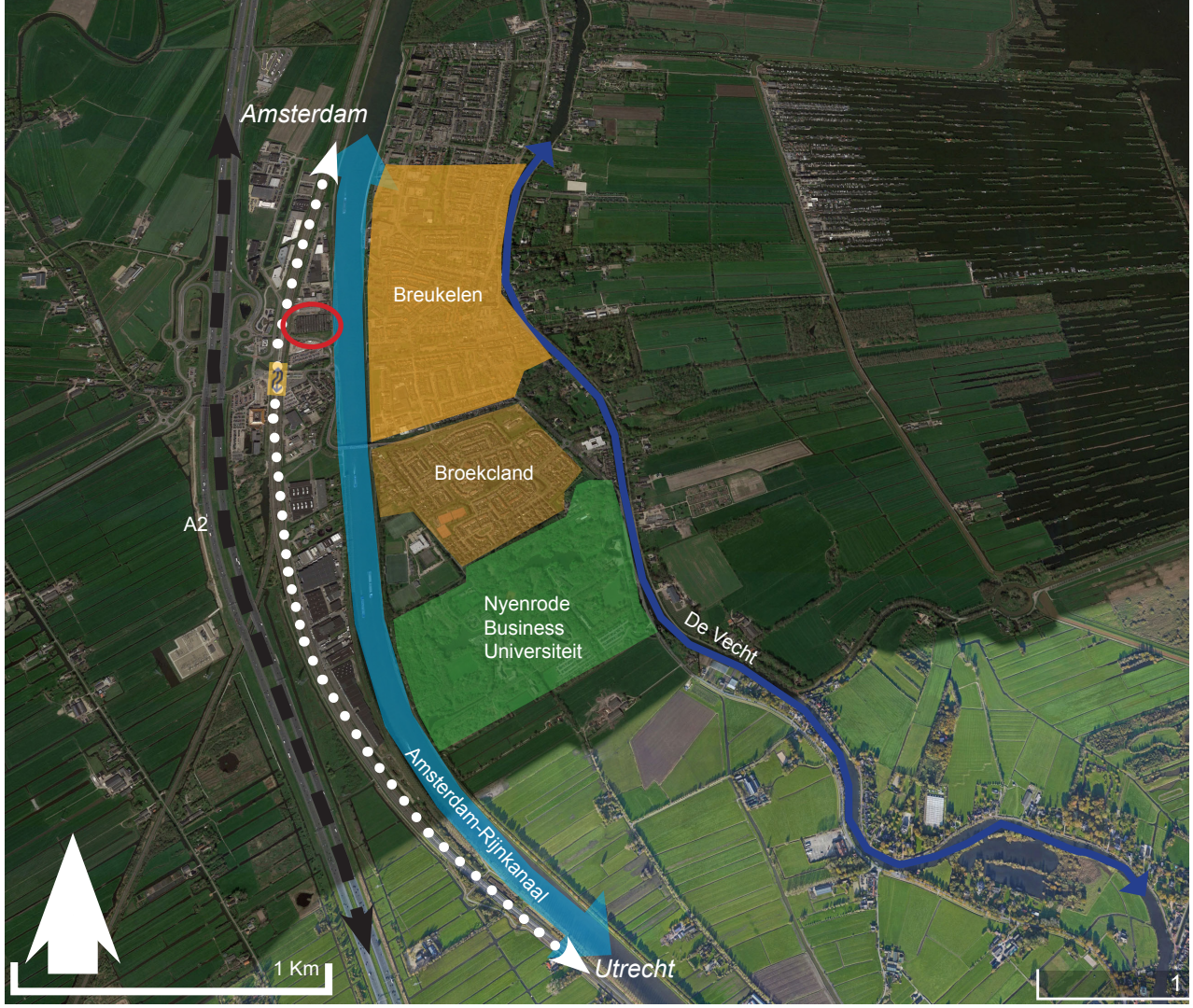
Aanleiding

Het prominent zichtbare gebouw gelegen aan de Merwedeweg 3, Breukelen staat al meer dan 15 jaar leeg en is ooit verkozen als de lelijkste plek van de provincie Utrecht.

Voor dit perceel zijn in de loop der jaren diverse ontwerpen ingediend met diverse niet passende functies. Het college van Stichtse Vecht heeft in december 2017 een richting gegeven welke mogelijke functies passend zijn voor deze locatie.

Met het voorliggende document wordt op het gebied van stedenbouw de kaders geschept om meer duidelijkheid te geven waar binnen een beoogde ontwikkeling plaats zou kunnen vinden.

gemeente Stichtse Vecht



Analyse op regionaal niveau

Locatie

ANALYSE OP REGIONAAL NIVEAU

De context

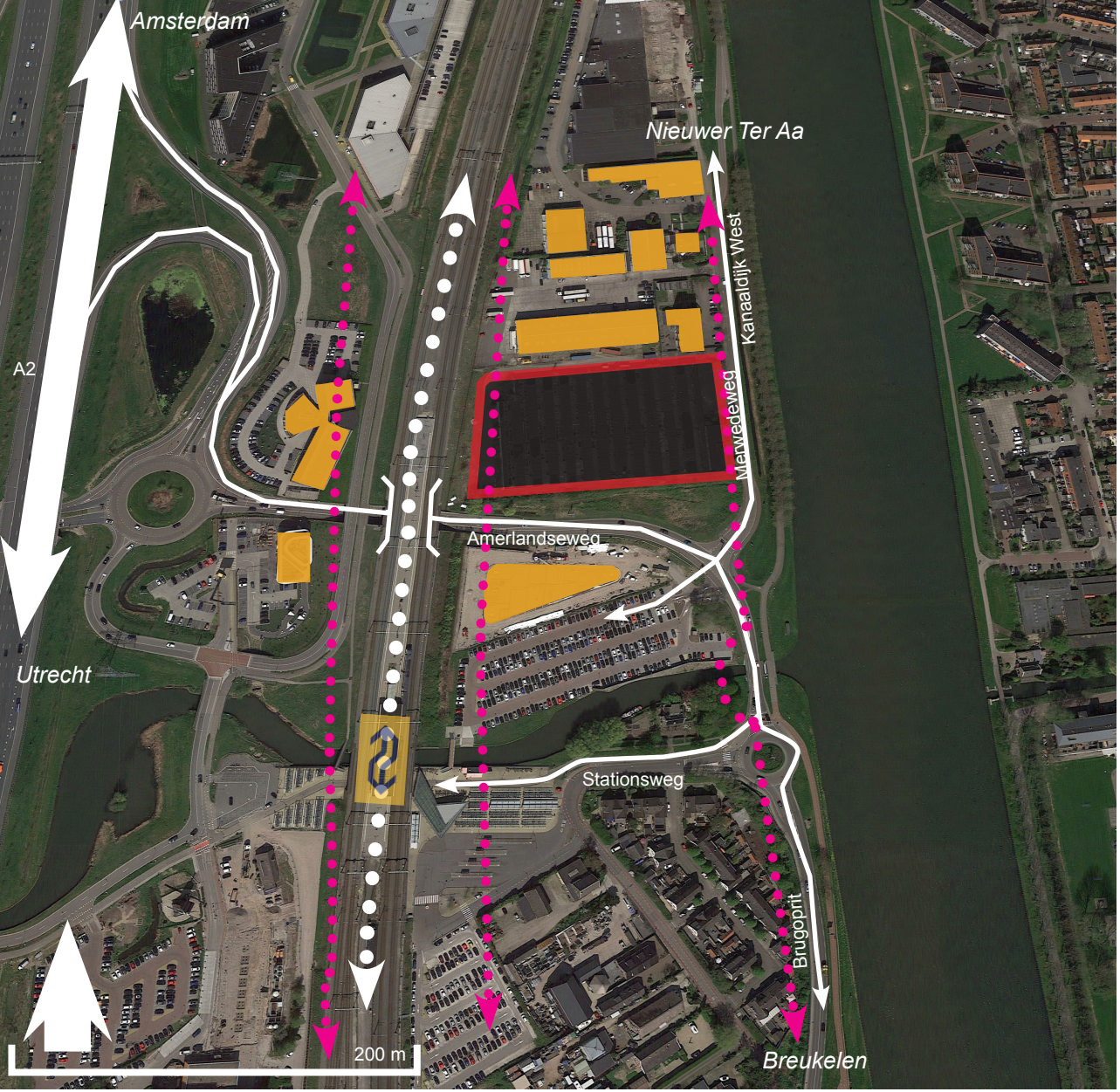
De voorliggende analyse is de analyse op regionaal niveau waarbij de locatie wordt geanalyseerd op haar context met de regio. De belangrijke kenmerken van de locatie worden hieronder beschreven.

De locatie ligt op een voorzieningen strook, de meeste stedelijke locatie van de gemeente Stichtse Vecht. Vanwege haar prominente ligging aan de toegangsweg van Breukelen (naast het spoor en het Amsterdam - Rijnkanaal) vormt deze locatie als een zichtlocatie.

De locatie is omringend door verschillende infrastructuur die regionaal niveau betekenis heeft: de spoorlijn aan de westzijde en het Amsterdam-Rijnkanaal aan de oostzijde. Het contrast tussen de stedelijkheid langs deze voorzieningen waar de locatie zicht bevindt en het kleinschalige karakter van de locatie ten oosten van het kanaal (Breukelen-Broeckland) is fascinerend.

Herontwikkeling van deze locatie zou een verbetering kunnen zijn op de omgeving, gezien vanuit ruimtelijk en sociale veiligheid perspectief bekeken.

gemeente Stichtse Vecht



Analyse op wijkniveau

Locatie

Bestaande bebouwing

Veiligheidszone kanaal en spoor

Ontsluitingswegen

Treinverbinding

ANALYSE OP WIJKNIVEAU

De ligging ten opzichte van de omgeving

Deze analyse is een ruimtelijke beschrijving van de locatie in relatie tot haar omgeving op wijkniveau. De cruciale ruimtelijke kenmerken die belangrijk zijn voor het ontwerp van het gebouw op de ontwikkellocatie, worden hier beschreven.

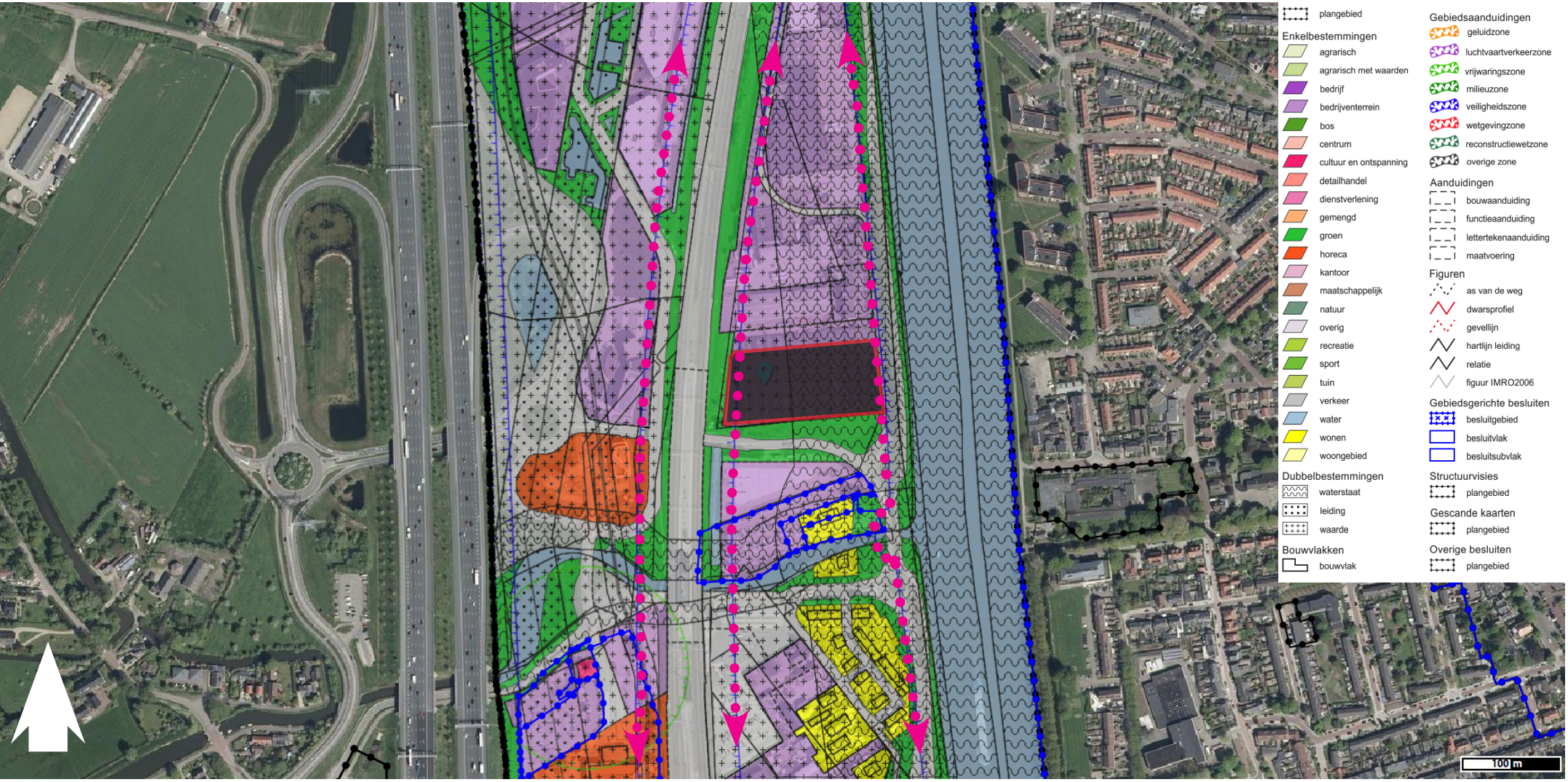
De locatie ligt op een voorzieningen strook die van het noorden naar het zuiden langs de A2 loopt. Het ligt op een strategische plek op loopafstand van het station Breukelen. De bebouwingshoogte van de gebouwen ten noorden van de locatie is 2 tot 3 lagen. Aan de westzijde van de locatie, aan de andere kant van het spoor hebben de gebouwen een bebouwingshoogte van 2 tot 4 lagen. Aan de zuidzijde van de locatie is een kantoorgebouw gesitueerd met een bebouwingshoogte van 3 lagen.

De locatie ligt aan de toegangs- en uitvalsweg van Breukelen. De locatie zou een stedelijk programma kunnen opvangen omdat het op een voorzieningen strook ligt die stedelijk karakter heeft. Tegelijkertijd ligt de locatie aan het Amsterdam-Rijnkanaal naast Breukelen die een dorps en kleinschalig karakter heeft. Dit contrast moet goed worden vertaald in het ontwerp van het gebouw op de ontwikkellocatie.

Daarnaast zou deze ontwikkellocatie kunnen functioneren als een sluitstuk dat de noord- en zuidelijke bouwkorrel van de locatie verbindt. Deze kan worden vertaald in een goede aansluiting van de bouwhoogte tussen de ontwikkellocatie en de rest van de gebieden. Verder is de aansluiting vanuit het maaiveldniveau langs het kanaal cruciaal. Om een aantrekkelijke en sociaal veilige omgeving te creëren, dient een verblijfsruimte op de begane grond (maaiveld-niveau) te worden gesitueerd aan de kanaalzijde. Dit bevordert tevens de continuïteit van de sociaal veilige langzaamverkeersroute langs het kanaal naar en van het station Breukelen. Hierdoor creëer je meer toezicht op het maaiveldniveau.

gemeente Stichtse Vecht

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN



Bestemmingsplan Corridor 1e herziening

Locatie

Veiligheidszone kanaal en spoor

- Veiligheidszone kanaal en spoor (magenta lijn) geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen hier worden gebouwd
- Maximaal bebouwingspercentage 70%

- Maximum goothoogte 8 meter
- Maximum bouwhoogte 12 meter
- Milieucategorie maximaal 3.2

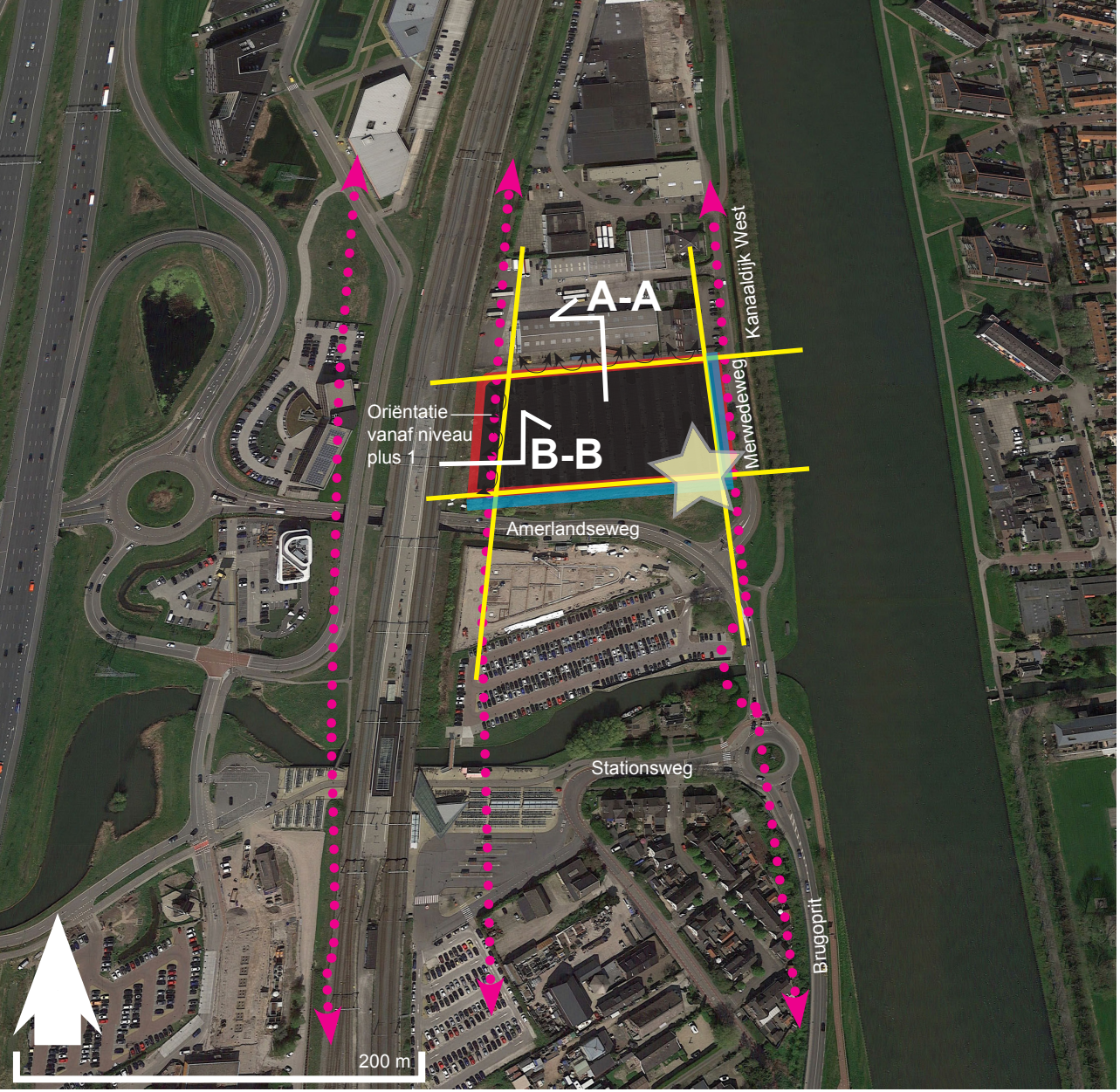
gemeente Stichtse Vecht

PROGRAMMA

De locatie ligt op een prominente ligging ten opzichte van de toegangswegen naar en van Breukelen. Hierdoor biedt het kwaliteiten waardoor andere functies zoals bijvoorbeeld onderstaande functies ook mogelijk zijn. Het college van Burgemeester en wethouders hebben in 2017 besloten om naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan reeds biedt, (een van) de volgende functies toe te staan:

- Perifere detailhandel; Denk aan auto's, boten, caravans, meubelzaken, tuincentra en bouwmarkten;
- Benzinestation/ oplaadpunt/ autowasstraat;
- Onderwijs;
- Leisure: Denk aan partycentra, bowling, indoor kartbaan, en grootschalige functies voor sport, health and adventure;
- Gemeentewerf, afvalscheidingsstation of calamiteitengarage.

RANDVOORWAARDENKAART



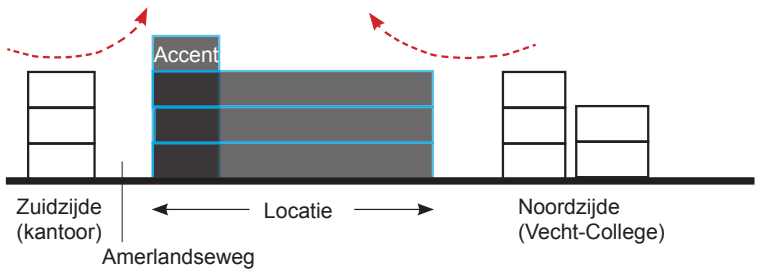
Locatie
Veiligheidszone kanaal en spoor
Oriëntatie
Rooilijnen
Representatieve zijden (als hoofd- en zijentree)
Accent

Architectonisch

- De architectuur van de bebouwing is eigentijds, modern en goed aan sluit op de overige gebouwen in de omgeving, zowel kleur als materiaalgebruik. Het moet een kwaliteitsverbetering slag leveren op de nieuwebouw in de omgeving;
- De kleur van het gebouw is terughoudend en sluit goed aan op de bestaande kleur van de overige gebouwen in de omgeving. Opvallende kleur en materiaalgebruik zijn niet toegestaan;
- Plint met een verblijsfunctie aan de kant van Amerlandseweg en Merwedeweg;
- Afstand tot erfgrens behouden van minimaal 5 meter
- Maximale hoogte van 12 meter met een accent in de bebouwing tot maximaal 15 meter welke maximaal 15% van de bebouwingsoppervlakte beslaat. Het accent dient alzijdig te zijn;
- Bedrijfsnaam/uitingen worden integraal inpandig in het ontwerp/gebouw opgenomen. Geen uitstekende delen.

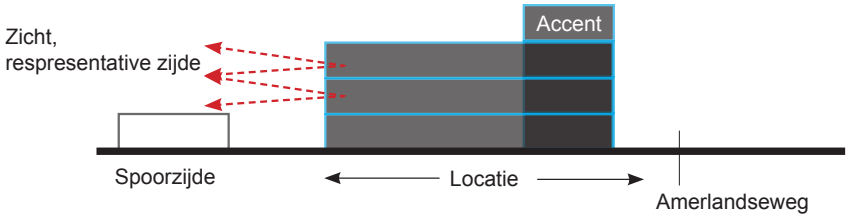
Duurzaam gebouw

- Gasloos;
- Duurzaam bouwen in alle opzichten binnen de mogelijkheid;
- GPR-gebouw is minimaal 7. (Wens);
- Circulair bouwen; materialen worden hergebruikt, het gebouw flexibel inzetten, sloopafval hergebruiken, etc. (Wens);
- Het toepassen van hernieuwbare energie waar mogelijk is; zon (zon neppanelen), wind, regenwater opvangen, etc. (Wens).



Principe doorsnede A-A

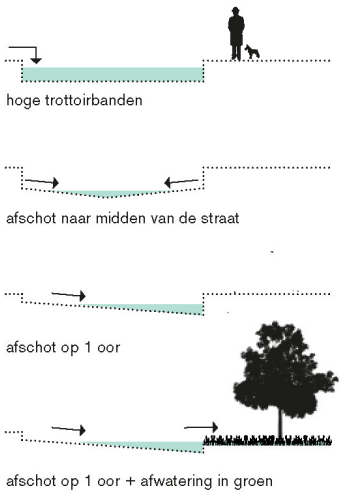
gemeente Stichtse Vecht



Principe doorsnede B-B

Parkeren

- Parkeren op eigen terrein.
- Er moet een parkeerbalans worden opgesteld om aan te tonen dat aan het gemeentelijke vigerende parkeerbeleid wordt voldaan, naast de bovenstaande andere ruimtelijke voorwaarden.



Een aantal opties voor afvoeren waterbuffering op straat
Bron: www.destraad.nl (Bosch en Slabbers)

BUITENRUIMTE UITGANGSPUNTEN

- Vergroenen, waar mogelijk is. Een aantrekkelijke openbare ruimte moet de ruggengraat vormen en is het uitgangspunt voor deze locatie als geheel;
- Behouden en versterken van kwalitatief en karakteristiek groen (bomen);
- Duurzaam en anti-vandalisme materiaal gebruiken; wat mooi verouderd;
- Hergebruiken wat er is, bijvoorbeeld gebakken materialen;
- Parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers, zowel voor de auto's als fietsen zoveel mogelijk integreren in het groen.
- Vermindering van hittestress en wateroverlast door het gebruikmaken van watervertragende materialen/groenestroken, wadi's, etc.;
- Rekening houden met de toegankelijkheid voor mindervaliden.

REFERENTIEBEELDEN

Verblijfsruimte op maaiveldniveau als ‘toezicht’. Dit bevordert de aantrekkelijkheid en sociale veiligheid op de omgeving.

Parkeren in het groen

Eigentijds en tegelijkertijd authentiek

Als ‘venster’ (verrekijker) naar buiten presenteren voor het mooie uitzicht (bijvoorbeeld aan de kanaalzijde)

gemeente Stichtse Vecht

COLOFON

Tom Verkammen (Procesmanager)
Amelia Lukmanto (Stedenbouwkundige, Bureau ANL)

Gemeente Stichtse Vecht,
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Economische Zaken

Bureau ANL

September 2019