



voorstel aan de raad



Gemeente Utrecht

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk 13054534
Vergadering Raad
Vergaderdatum 31 oktober 2013
Jaargang en nummer 2013 – 110

Bestemmingsplan Den Engh, Terwijde

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Het nieuwe parkeerbeleid alsmede een begripsbepaling in het bestemmingsplan Den Engh, Terwijde door te voeren. Hiermee wordt het bestemmingsplan aangepast aan recente beleidsontwikkelingen.
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 3 Het bestemmingsplan Den Engh, Terwijde dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDENENGH-0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDENENGH-0401.dgn gewijzigd vast te stellen. Hiermee wordt verdere ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Conclusie commissie Stad en Ruimte:

Wethouder zegt toe de opname van horecacategorie A2 t.b.v. zaalverhuur en evenementen te bezien en daarover de raad voor de raadsbehandeling te informeren.

VVD-fractie wacht het antwoord van de wethouder af . Afhankelijk van het antwoord zal VVD-fractie overwegen of dit voorstel alsnog als A-punt in de raad behandeld kan worden.

datum: 08 okt 2013

status: B

samenvatting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	13054534
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 110



Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan Den Engh, Terwijde

Raadsvoorstel:

- 1 Het nieuwe parkeerbeleid alsmede een begripsbepaling in het bestemmingsplan Den Engh, Terwijde door te voeren. Hiermee wordt het bestemmingsplan aangepast aan recente beleidsontwikkelingen.
 - 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.
 - 3 Het bestemmingsplan Den Engh, Terwijde dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDENENGH-0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDENENGH-0401.dgn gewijzigd vast te stellen. Hiermee wordt verdere ontwikkeling mogelijk gemaakt.
-

Argumenten

- 1.1 De wijzigingen betreffen een verbetering van het bestemmingsplan op het onderdeel parkeren.
- 1.2 Het toevoegen van de begripsbepaling 'dienstwoning' is een verbetering van het plan.
- 2.1 Het plan is economisch uitvoerbaar.
- 3.1 Het plan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	13054534
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 110



Bestemmingsplan Den Engh, Terwijde

Context

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de noord-oosthoek van het Máximapark. Het ligt in het verlengde van de Smalle Themaat en aan het einde van de Enghlaan. Het plangebied omvat circa 5 hectare.

Doel bestemmingsplan

Ridderhofstad Den Engh wordt een toegankelijk gebied met de mogelijkheid voor aantrekkelijke publieksfunctie. Er kan gedacht worden aan de combinatie van de volgende functies: bed & breakfast, restaurant, lunchroom/brasserie, bezoekerscentrum annex tentoonstellingsruimte, atelier met kunstverkoop, ruimte voor lezingen, workshops, (historische) moestuinen, dierenweides, een woon-werkvoorziening, kleinschalige leisure e.d.

Voor deze ontwikkeling is in augustus 2006 het Ontwikkelingskader Ridderhofstad Den Engh vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is het ontwikkelingskader in het plangebied Den Engh, Terwijde planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plan richt zich daarnaast op beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de functionele en ruimtelijke structuur.

Overzicht voorgaande fasen

In 2006 heeft inspraak plaatsgevonden op het Ontwikkelingskader Den Engh. Het tweekolommenstuk is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De begeleidingscommissie Leidsche Rijn Park, waarin ook de wijkraden zijn vertegenwoordigd, heeft ingestemd met het ontwikkelingskader. In samenspraak met de begeleidingscommissie zijn de beoordelingscriteria opgesteld die zijn gebruikt in de selectieprocedure bij de verkoop van Ridderhofstad Den Engh. De inspraakreacties en de voorbespreking met belangengroepen gaven geen aanleiding tot wijziging van het Ontwikkelingskader Den Engh.

Resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 mei tot en met 10 juli 2013 terinzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Argumenten

1.1 De wijzigingen betreffen een verbetering van het bestemmingsplan op het onderdeel parkeren.

In het ontwerpbestemmingsplan was het recent vastgestelde parkeerbeleid nog niet verwerkt. Dit is aangepast in de vast te stellen versie.

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	13054534
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 110



De volgende onderdelen zijn aangepast:

Toevoeging in de planregels

Artikel 15 Algemene regel omtrent (fiets)parkeren

Op grond van het bepaalde in de planregels mogen de voor de verschillende bestemmingen aangewezen gronden daarvoor slechts worden gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen binnen die bestemming wordt gerealiseerd of in stand gehouden.

Aanpassing in de toelichting

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 15 Algemene regel omtrent (fiets)parkeren.

Dit artikel regelt dat de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen voldoet aan het gemeentelijke beleid. Het artikel neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepaling in de bouwverordening die een zelfde voorwaarde aan het gebruik stelt. Bij het toetsen van omgevingsvergunningen aan het bestemmingsplan, zal onderzocht worden of de aanvraag aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen voldoet. Het college heeft normen vastgesteld die aangeven wat als "voldoende" moet worden beschouwd. In een bestaande situatie wordt de bestaande parkeergelegenheid voor auto's en fietsen als voldoende beschouwd. Deze bestaande parkeergelegenheid moet op grond van dit artikel in stand worden gehouden. Bij sloop-nieuwbouw wordt het bestaande aantal parkeerplaatsen (het rechtens verkregen niveau) in mindering gebracht op het aantal dat nodig is bij de nieuwe ontwikkeling, een en ander conform het geldende gemeentelijk beleid. Met parkeervoorzieningen worden parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen bedoeld.

2.3.19 Nota Stallen en Parkeren 2013

Oud

De parkeerbehoefte voor het bestemmingsplangebied is bepaald op grond van de parkeernormen, die zijn vastgelegd in de Actualisatie Ontwikkelingsvisie LR 2003 en de partiële herijking Parkeernormen 2008. Uitgangspunt is dat, rekening houdend met de kenmerken van de locatie, functie en woningtypologie, het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. De parkeernormen zijn gegeven met een bandbreedte, teneinde optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij het realiseren van bouwplannen. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan. Binnen het plangebied zijn parkeermogelijkheden langs de verlengde Smalle Themaat gerealiseerd. Het gaat hier om minimaal 80 parkeerplaatsen. Indien

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	13054534
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 110



noodzakelijk kunnen eveneens langs de Enghlaan nog openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen privé-parkeerplaatsen op het terrein van de boerderij Enghlaan 17 en Emmerich Kálmánlaan 12 gerealiseerd worden. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen op deze plek zal bepaald worden aan de hand van de uiteindelijke invulling van de functies. Er is binnen het plangebied hiermee voldoende ruimte om aan het gemeentelijk parkeerbeleid te kunnen voldoen.

Nieuw

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2013 de Nota Stallen en Parkeren vastgesteld. Hiermee is het nieuwe parkeerbeleid van kracht. Met de uitwerkingsnota 'Parkeernormen Fiets en Auto' bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

Voor de veiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van Utrecht geeft de gemeente meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Dit betekent dat er op sommige plekken op straat minder ruimte komt voor geparkeerde auto's. De gemeente stimuleert auto's om langs de rand van de stad te parkeren: in één van de drie herkenbare grote P+R terreinen, bij NS-stations en andere OV-knooppunten. Als stimulans voor binnenstedelijke ontwikkelingen, en daarmee voor een aantrekkelijke en bereikbare stad, zijn de autoparkeernormen in betaald parkeergebied verlaagd. Ook schept de gemeente flexibiliteit door de vrijstellingsmogelijkheden van de parkeernormen te verruimen. Nieuw in de gemeentelijke aanpak is de verplichting om bij nieuwbouw, uitbreiding van bestaande gebouwen of in het geval van een functiewijziging ook fietsenstallingen te realiseren. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij de realisatie van bouwplannen. In paragraaf 4.2 Verkeer en openbare ruimte wordt hier nader op ingegaan.

4.2.3 Parkeren

Oud

De parkeernormen die gelden voor dit plan zijn conform de Actualisatie Ontwikkelingsvisie LR 2003 en de partiële herijking Parkeernormen 2008. De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij het realiseren van bouwplannen. De parkeernormen gelden als voorwaarde voor het verstrekken van een omgevingsvergunning.

Nieuw

De parkeernormen die gelden voor dit plan zijn conform de Nota Stallen en Parkeren (2013). De parkeernormen hebben een bandbreedte, om optimale flexibiliteit en maatwerk te bieden bij het realiseren van bouwplannen. De parkeernormen gelden als voorwaarde voor het verstrekken van een

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	13054534
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 110



omgevingsvergunning. Ook voor fietsers zijn parkeerplaatsen/stallingsplaatsen nodig. Deze plaatsen moeten in bouwplanontwikkelingen conform gemeentelijke parkeernormen worden meegenomen.

1.2 *Het toevoegen van de begripsbepaling 'dienstwoning' is een verbetering van het plan.*

In de planregels wordt verwezen naar het begrip dienstwoning. Begrippen worden weergegeven in hoofdstuk 1 van de regels om een verschil in interpretatie tegen te gaan. Het begrip dienstwoning (bedrijfswoning) was ten onrechte niet opgenomen in de lijst, dit is hersteld. Het volgende is toegevoegd:

1.25 dienstwoning (bedrijfswoning): een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

2.1 *Het plan is economisch uitvoerbaar.*

Om de beschreven ontwikkeling mogelijk te maken moest de gemeente het perceel Enghlaan 19 aankopen, de opstal slopen en de bestaande bouwclaim van 1000m³ op dit perceel afkopen. Het gebied wordt heringericht conform het inrichtingsplan op hoofdlijnen. De transformatie zorgt voor kosten, waardoor met een gesloten grondexploitatie als uitgangspunt ook opbrengsten op deze locatie moeten worden gegenereerd. Door middel van de uitgifte van gronden is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd. Er wordt dan ook geen exploitatieplan opgesteld. De gronden rondom de twee boerderijen zijn inmiddels uitgegeven. Ook zullen enkele vrije kavels in het gebied Park Noord opbrengsten genereren voor het onderhavige plangebied.

3.1 *Het plan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk.*

Ridderhofstad Den Engh is door de combinatie van kasteleiland, boerderij, koetshuis en situering in het landschap een unieke plek. De ambitie is om het gebied met hoge cultuurhistorische en archeologische waarde te herontwikkelen zodat de historische structuren van de groene enclave weer zichtbaar zijn. Het wordt een toegankelijk gebied met een aantrekkelijke publieksfunctie. Het vastgestelde 'Ontwikkelingskader Ridderhofstad Den Engh' is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan.

Uitvoering

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden

toelichting

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk	13054534
Vergadering	Raad
Vergaderdatum	31 oktober 2013
Jaargang en nummer	2013 – 110



kunnen in die periode beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlagen voor de raad en/of raadscommissie

- Bestemmingsplan Den Engh, Terwijde (vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDENENGH-0401.gml) inclusief verbeelding
- Link naar digitale versie van het bestemmingsplan

Eerdere besluitvorming

Het college heeft op 13 mei 2013 besloten over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Augustus 2006 Ontwikkelingskader Ridderhofstad Den Engh vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

raadsbesluit

Opgesteld door Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Kenmerk 13054534
Vergadering Raad
Vergaderdatum 31 oktober 2013
Jaargang en nummer 2013 – 110



Bestemmingsplan Den Engh, Terwijde

Besluit

- 1 Het nieuwe parkeerbeleid alsmede een begripsbepaling in het bestemmingsplan Den Engh, Terwijde door te voeren. Hiermee wordt het bestemmingsplan aangepast aan recente beleidsontwikkelingen.
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 3 Het bestemmingsplan Den Engh, Terwijde dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPDENENGH-0401.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPDENENGH-0401.dgn gewijzigd vast te stellen. Hiermee wordt verdere ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 31 OKT 2013

De griffier,

De burgemeester,