

Ontwikkelingskader ridderhofstad Den Engh

Maart 2006

Leidsche Rijn Utrecht

Waar mensen plezierig wonen



Gemeente Utrecht

Ontwikkelskader Den Engh

Ontwikkelingsplan Ridderhofstad Den Engh

Uitgangspunten voor ontwikkeling van de locatie Ridderhofstad Den Engh binnen het Leidsche Rijn Park.

maart 2006

Projectbureau Leidsche Rijn
Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Ridderhofstad Den Engh, ontwikkelingsgebied	9
1.2	Historie	11
1.3	Huidige situatie en gebruik	13
1.4	Situering	15
2	Ontwikkelingsrichting Den Engh	17
2.1	Sfeerbeeld	17
2.2	Programma en uitgangspunten	17
2.3	Ambitie	17
3	Inrichtingsplan op hoofdlijnen	19
3.1	Inbedding van het complex in zijn omgeving	19
3.2	Inrichting van de buitenruimte	20
3.3	Ontsluiting, bereikbaarheid en parkeren	21
3.4	Vervangende bouw	23
3.5	Vrije kavels	24
	Bijlagen	25
	Randvoorwaarden voor de planvorming	
1	Cultuur en bouwhistorie	25
2	Natuurwaarden	26
3	Beheer	27
4	Bodem	28
5	Planologische procedure	28
6	waardevolle bomen	29

Voorwoord

Ridderhofstad Den Engh is door de combinatie van kasteleiland, boerderij en situering in het landschap een van de mooiste plekken van Leidsche Rijn Utrecht. De oudste vermelding van het kasteel dateert al uit de 13 eeuw, de oudste afbeelding uit het einde van de 17e eeuw. Door de nieuwbouw van Leidsche Rijn die momenteel rondom Den Engh wordt gerealiseerd, krijgt het gebied zo mogelijk nog meer accent als groene enclave in stedelijk gebied.

De bedoeling is dat Ridderhofstad Den Engh als één van de pareltjes van Leidsche Rijn een nieuwe bestemming krijgt. Ambitie is dat het gebied voor de bewoners van Leidsche Rijn toegankelijk wordt en dat het een aantrekkelijke publieksfunctie krijgt. Hierbij moet de oude glorie van het complex deels hersteld worden.

In dit document worden de ruimtelijke en functionele eisen en wensen aangegeven voor de (her)ontwikkeling van locatie Den Engh. Op basis van deze eisen en wensen is een inrichtingsplan op hoofdlijnen gemaakt voor de inrichting van het terrein. Ook worden programmatische randvoorwaarden aangegeven.



Foto van het voormalige poort naar het Kasteleiland



Luchtfoto ridderhofstad Den Engh

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied Ridderhofstad Den Engh nader toegelicht. Er wordt ingegaan op de historie van het gebied, de huidige situatie en gebruik en situering.

1.1 Ridderhofstad Den Engh, ontwikkelingsgebied

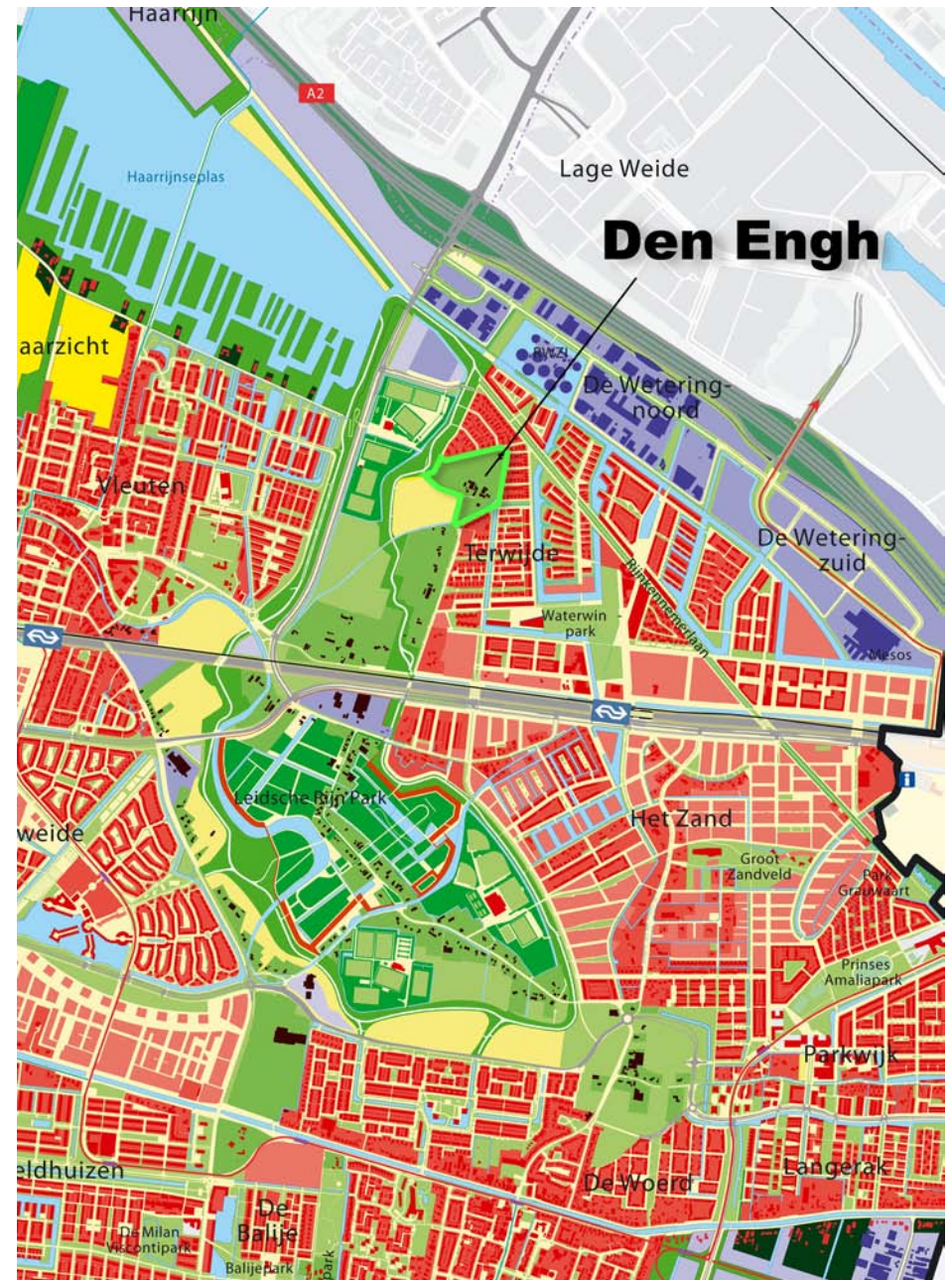
Op dit moment wordt aan de westkant van de stad Utrecht een compleet nieuw stadsdeel gebouwd: Leidsche Rijn Utrecht. De grootste nieuwbouwlocatie van Nederland. Tot 2015 worden hier 30.000 woningen gebouwd voor ongeveer 80.000 mensen. Bovendien zullen hier uiteindelijk zo'n 40.000 mensen komen werken. Het is het gebied waar oud en nieuw samenkomen. Centraal gelegen, dichtbij de snelwegen en de stad Utrecht. Een gebied waar groen afgewisseld wordt met monumentale boerderijen, oude lintbebouwing en gevarieerde koop- en huurwoningen.

De identiteit van Leidsche Rijn wordt voor een belangrijk deel bepaald door de bestaande structuren van het gebied te respecteren en zo goed mogelijk in te passen, met oog voor de archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden. Een ambitie die in alle opzichten geldt voor Ridderhofstad Den Engh. Het gebied is een groene enclave waar de Ridderhofstad middenin ligt.

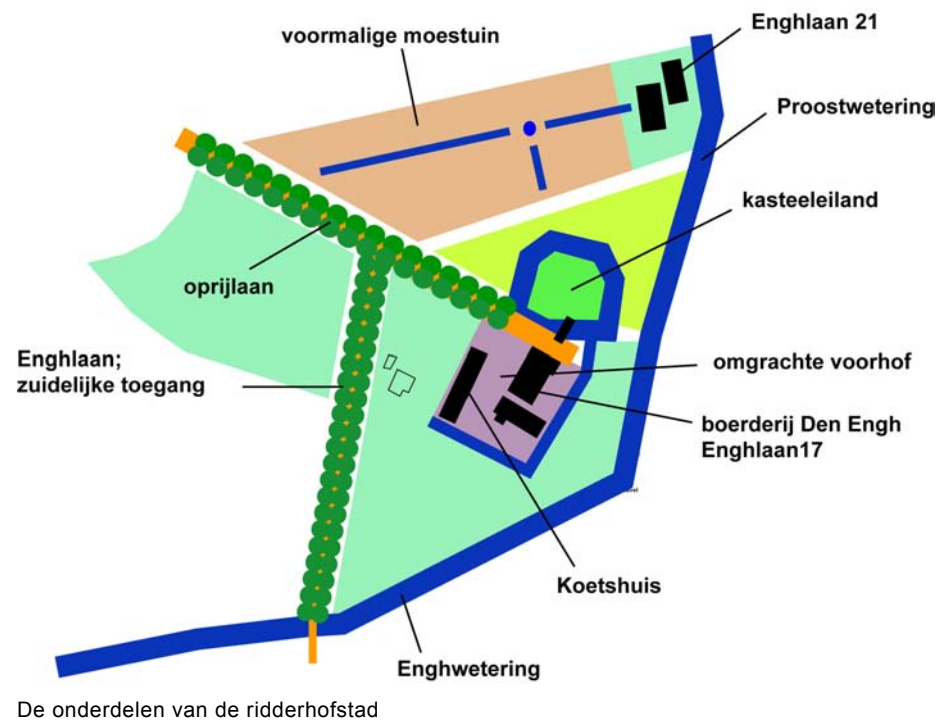
Ridderhofstad Den Engh en het gebied daaromheen ligt in de noordoosthoek van het omvangrijke Leidsche Rijn Park dat centraal in Leidsche Rijn gelegen is.

In het Programma van Eisen van het Leidsche Rijn Park wordt Den Engh en het gebied er omheen omschreven als ontwikkelingsgebied met een hoge cultuurhistorische en archeologische waarde. Door middel van openbare inschrijving zal het gebied worden uitgegeven.

Den Engh en het gebied rondom wordt in de rest van dit document 'plangebied/locatie Den Engh' genoemd.



Ligging plangebied Den Engh



Kaart Den Engh uit 1832

1.2 Historie

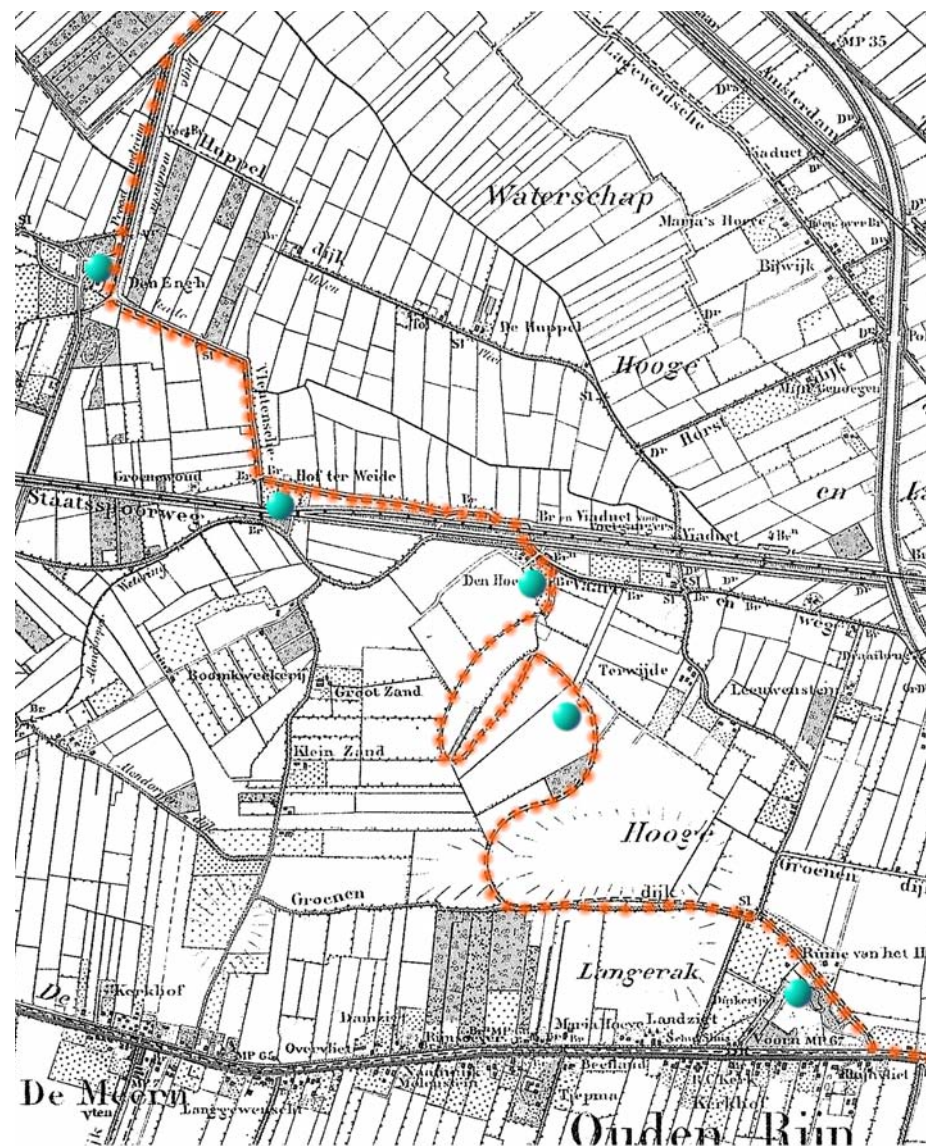
Het gebied Den Engh kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot in de Bronstijd (1800 - 1100 voor Chr). Het complex ligt op de grens van de hooggelegen stroomrug (richting het zuiden) en het lager gelegen klei- op veengebied (richting noordoosten). Deze stroomrug is gevormd door de eeuwenlange afzettingen van de rivier de Rijn die door het gebied gelopen heeft. Hierop heeft de oudste bewoning plaatsgevonden met een piek in de Romeinse tijd (47 - 270 na Chr), een teruggang in de eeuwen daarna, en weer een aanwas in de late middeleeuwen (1000-1500 na Chr). De bevolkingsaanwas maakte ontginning van de laaggelegen klei- en veengronden ten noorden en zuiden van de stroomrug nodig.

De ontginning van de laaggelegen gebieden rond Den Engh dateert zeker vanaf de twaalfde eeuw. De aanleg van een stelsel van sloten en watergangen voor de afwatering was hiervoor basaal.

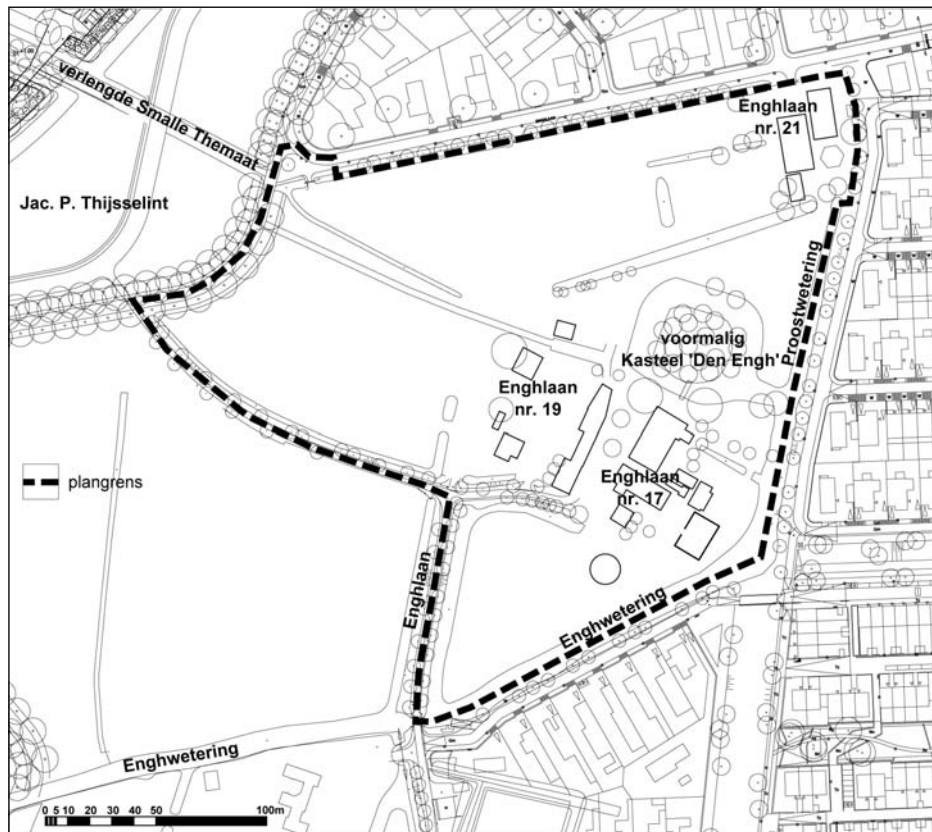
Het kasteel Den Engh lag aan het einde van de Enghweg, thans een zijweg van de Hof ter Weijdegeweg in Vleuten. De eerste vermelding dateert uit 1259. Het woord 'eng' duidt op stukken land die ten opzichte van de belendende gronden hooggelegen zijn. Engen komen voornamelijk voor waar de bebouwing van oude nederzettingen op de stroomruggen plaatsvond.

De eerste vermelding van het huis is overgeleverd in een oorkonde uit het jaar 1259, waarin Bernardus de Hamme het goed Rieswaard bij Kovelwade (dat hij in leen had van de bisschop) aan het kapittel van St.-Marie verkocht. Ter schadeloosstelling droeg hij aan de bisschop op 'twintig morgen gelegen te midden van overige goederen van hem nabij zijn huis in de Engh in zijn gerecht van Themaat'. In 1536 werd Den Engh opgenomen in de lijst van ridderhofsteden in het Nedersticht. Een reeks illustere bewoners volgde.

De laatste eigenaar was W.J. Royaards, eigenaar van Den Ham, die de ridderhofstad Den Engh en de bijbehorende landerijen in 1868 kocht. In 1896 liet hij het gebouw slopen. In 1910 kocht de toenmalige pachter J. van Rossum de landerijen en het voormalige kasteelterrein. Wat nog restte van tuinen, bossen en lanen werd omgezet in landbouwgrond. De oorspronkelijke hoofdburcht is een omgracht eiland, dat in gebruik is als weiland en boomgaard. Op het terrein van de voorburch staat een dwarshuisboerderij uit de negentiende eeuw, met delen van een zeventiende-eeuwse voorganger en een langgerekt koetshuis. Wie nu het erf van boerderij Den Engh betreedt doet vele indrukken op uit heden en verleden, en kan zich een voorstelling maken van de unieke plek die dit vroeger was en blijvend kan worden.



Kastelen, ridderhofsteden en omgrachte boerderijen



Plangebied met bestaande topo



Luchtfoto van de huidige situatie

1.3 Huidige situatie en gebruik

Het plangebied omvat de percelen Enghlaan 17, 19 en 21. Het gehele plangebied is ongeveer vijf hectare. In afwachting van de definitieve ontwikkeling van het gebied zijn diverse percelen in bruikleen gegeven.

Enghlaan 17

Enghlaan 17 vormt de feitelijke restanten van de ridderhofstad. Het bestaat heden ten dage uit de boerderij met stal, het koetshuis en diverse andere gebouwen. Het eiland van het oorspronkelijke kasteel ligt daar nog en is onder meer begroeid met een appelboomgaard. Fundamenten van het vroegere kasteel zijn ongetwijfeld onder de grond terug te vinden. Boerderij en koetshuis zijn rijksmonument. Het eiland is een archeologisch rijksmonument.

Eind 2005 is begonnen met de restauratie van het monumentale koetshuis naast de boerderij. De renovatie is een sociaal werktraject waarin de Stichting Restauratie Opleidingstrajecten Midden-West en De Stichting Bouwloods participeren. De melkstal is tijdelijk in gebruik genomen door Stichting de Bouwloods als materiaalopslag en werkruimte.

Perceeloppervlak voorhof en eiland: circa 5168m²

Boerderij Den Engh:

Boerderij Den Engh is een dwarshuisboerderij op een L-vormige plattegrond. Het woongedeelte bestaat uit één bouwlaag met een wolfdak, het stalgedeelte uit één bouwlaag met een snijdend zadeldak met een wolfeind. De boerderij is in 2005 deels voorzien van nieuw rieten dak. Tegen de oostgevel van het woongedeelte staat een smalle aanbouw onder een lessenaardak (boenhok).

Boerderij ca. 485 m² (woonopp.ca 250 m², deel ca.235 m²)

Koetshuis Den Engh:

Het koetshuis is een langgerekt, éénlaags gebouw met een zadeldak, gedekt met rode oudhollandse pannen. Tegen de zuidelijke kopgevel staat een éénlaags schuur (19e eeuw) met een zadeldak met wolfeind, gedekt met gesmoorde oud-hollandse pannen.

Koetshuis ca. 136 m²

Veestal achter boerderij Den Engh

Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een flauw zadeldak, gedekt met gesmoorde oud-hollandse pannen. Tegen de zuidgevel staat een kleine aanbouw onder een afdak.

Veestal ca. 250 m²

Bijgebouwen

Op het erf staan nog enkele bijgebouwen van betrekkelijk recente datum. Aan de zuidzijde van het erf staat een hooiberg (ca. 1980). Ten oosten van het voormalige terrein van de voorhof van het kasteel staan enige houten schuren, deels voor stalling van vee en deels voor opslag. Deze zullen gesloopt worden.

Enghlaan 19

Voor het perceel Enghlaan 19 (kadastrale kavels 124 en 125) geldt dat de gemeente deze kavels heeft aangekocht, de opstallen zullen worden gesloopt. Door aankoop en sloop van de opstal wordt de historische setting waarbij Ridderhofstad Den Engh vrij in het landschap ligt, weer in ere hersteld.

Enghlaan 21

Enghlaan 21 ligt in de noordoost-hoek van het plangebied Ridderhofstad Den Engh, tegen de bebouwing van Terwijde aan. Het is geen monumentaal, maar zeker een beeldbepalend onderdeel van de groene enclave in deze hoek van Leidsche Rijn.

De boerderij (midden 19de eeuw/ circa 1900) en de naastgelegen schuur (circa 1900) liggen evenwijdig aan elkaar (in noord-zuid-richting). Aan de achterzijde staat een hooimijt (circa 1950).

Aangrenzend aan het huis Enghlaan 21 wordt het stuk grond in gebruik genomen door het gemeentelijke kunstproject Beyond: Atelier 19, een mobiele kunstenaarswoning/atelier. Gebruik vindt op tijdelijke basis plaats tot voorjaar 2007.

Perceelgrootte Enghlaan 21: circa 2537m²

Bruto vloeroppervlak boerderij: circa 265m² (woonopp. ca. 150 m², deel ca. 115 m²)

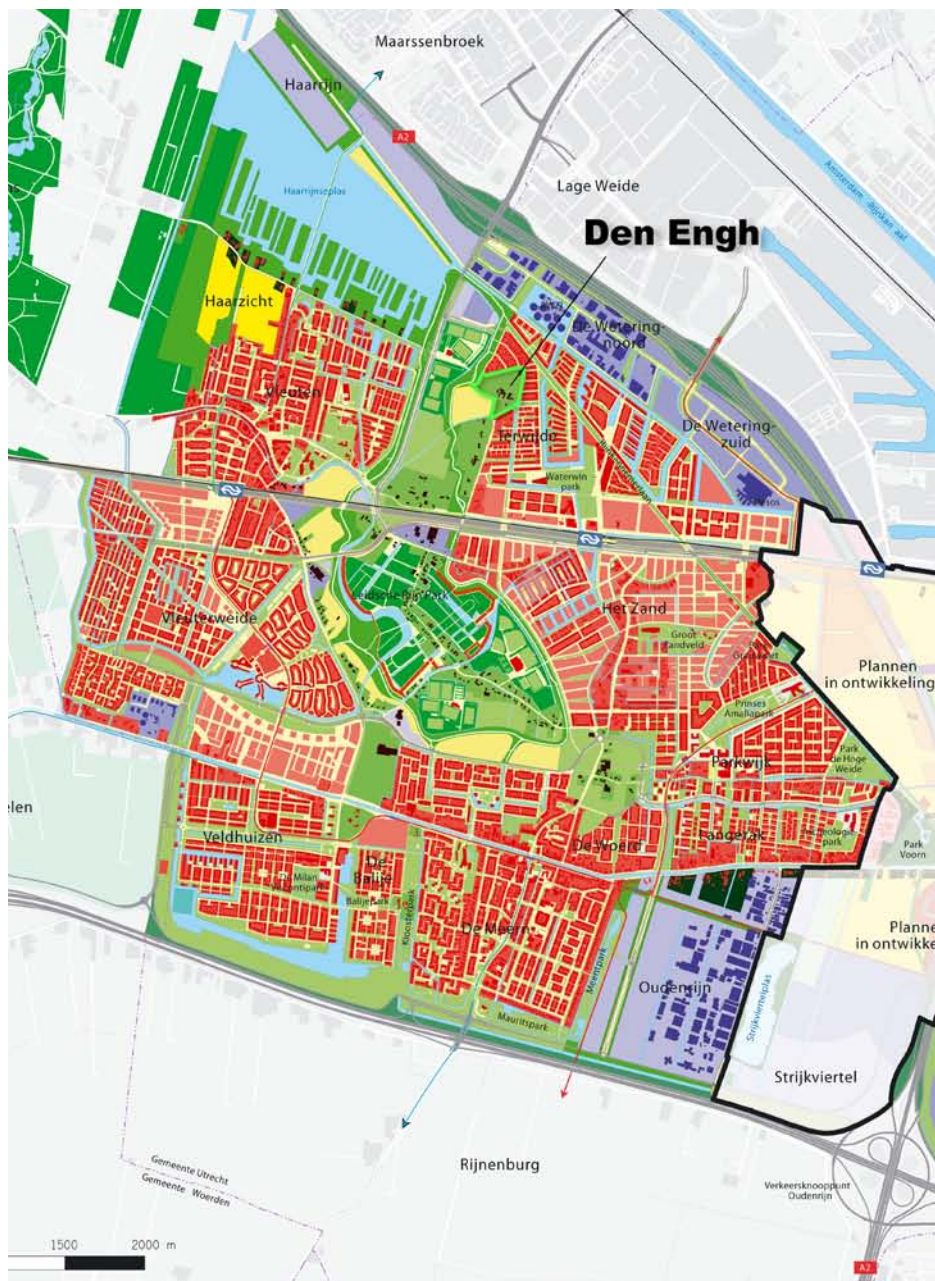
Bruto vloeroppervlak schuur: 325m²

Weidegronden

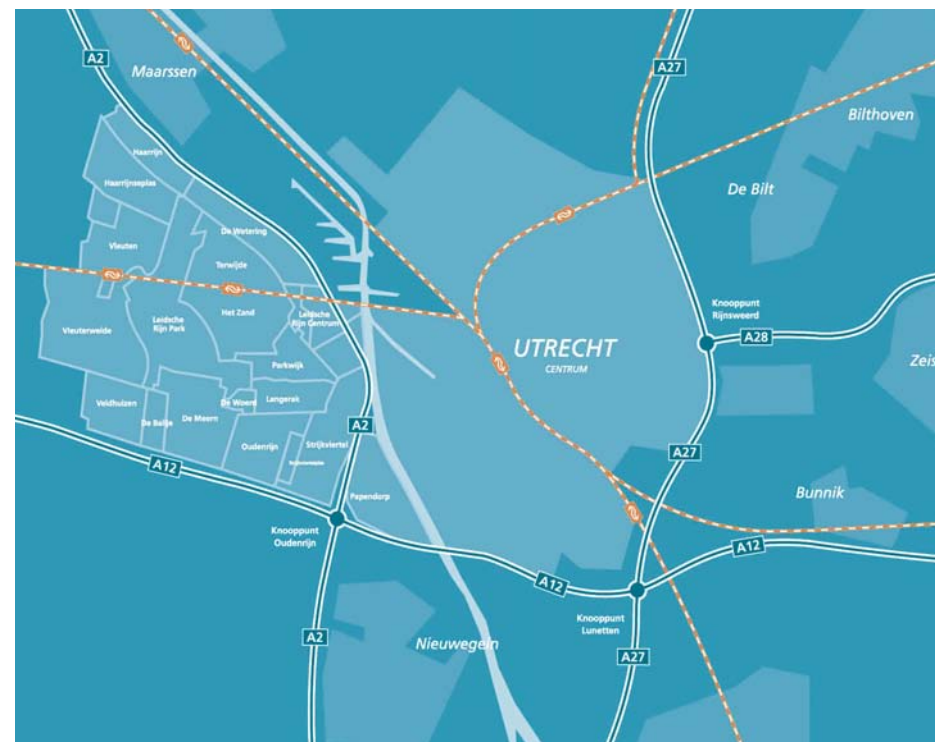
De weidegronden binnen het plangebied zijn in bruikleen gegeven als weide- en hooiland.

Oppervlakte weidegronden: circa 23.339m² (excl. watergangen)

Bovenstaande metrages zijn niet conform NEN 2580 norm gemeten, derhalve kunnen er geen rechten worden ontleend aan genoemde metrages.



Stand van zakenkaart Leidsche Rijn Utrecht 2005



De ligging van Den Engh ten opzichte van Utrecht

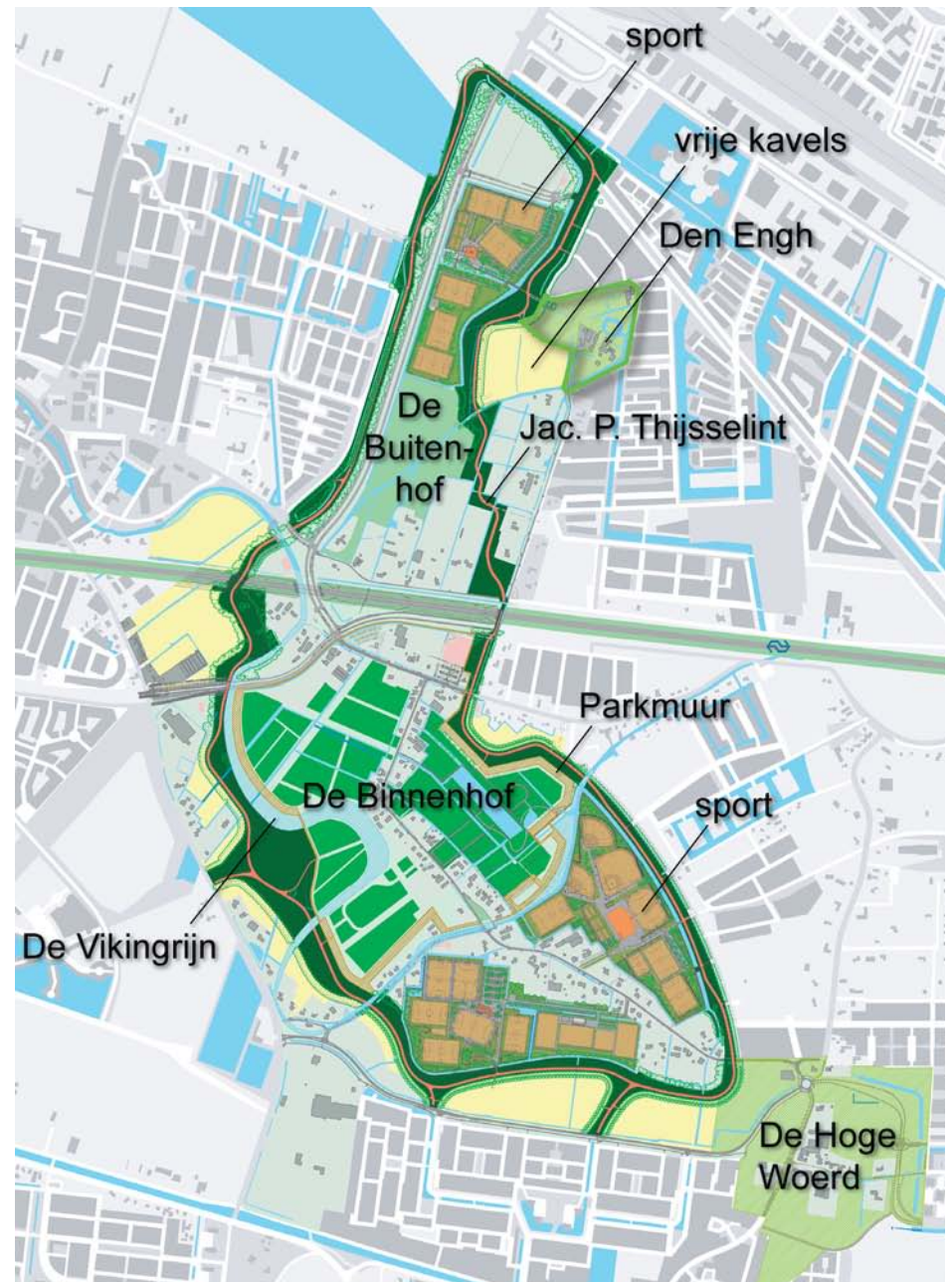
1.4 Situering

Ridderhofstad Den Engh en het gebied daaromheen ligt in de noordoosthoek van het omvangrijke Leidsche Rijn Park dat centraal in Leidsche Rijn gelegen is. Den Engh ligt aan de noord-westzijde aan het Jac. P. Thijsse lint. Verder is Den Engh aan alle kanten omsloten door nieuwbouw, veelal in de vorm van vrijstaande woningen.

Den Engh is direct en snel bereikbaar vanaf de A2 via de nieuwe afslag Vleuten/Terwijde. Via de Emerich Kalmanstraat, de Jean Gilbertstraat en de Componistenlaan in Terwijde is Den Engh ontsloten.

Het Leidsche Rijn Park, waar De Engh onderdeel van uit maakt, komt te liggen tussen de nieuwbouw van Leidsche Rijn en de bestaande kernen Vleuten en De Meern. Het is een 300 hectare groot groengebied dat de komende jaren vorm zal krijgen. Het ontwerp komt van de hand van West 8 Landschapsarchitecten. De basis van het park bestaat uit vijf hoofdonderdelen: Het Jac. P. Thijsse lint, de Binnenhof, de Parkmuur, de Vikingrijn en de Sportparken. Samen vormen deze onderdelen de ruggengraat van het ontwerp. In 2005 heeft de Utrechtse gemeenteraad besloten dat het gebied Enghwetering binnen het Jac. P. Thijsse lint, ten noorden van het spoor eveneens groen blijft. Deze 'Buitenhof' zal als natuurpark worden ingericht. Het gebied de Enghwetering buiten het lint zal woningbouw in de vorm van vrije kavels krijgen.

Den Engh ligt direct aan het Jac. P. Thijsse lint, een gemiddeld dertig meter breed groen lint dat het hele park omzoomt en uiteindelijk alle omliggende wijken met het parkgebied verbindt. Het wordt in feite een park op zich; een lineair park van zo'n 10 kilometer met een breed pad voor wandelaars, fietsers, ruiters en skaters. Het noordelijke deel van het lint tussen Den Engh en de Hindersteinlaan bij Vleuten wordt in 2006 als eerste aangelegd. De overige delen van het lint volgen de komende jaren.



Voorlichtingskaart Leidsche Rijn Park



Gezicht op boerderij met boenhok



Stal en schuur Enghlaan 17



Ter inspiratie twee ideeën voor Ridderhofstad Den Engh:

Een sociale ontmoetingsplek.

De beslotenheid van Den Engh wordt nu zeer gewaardeerd. Het is een unieke plek om uit te beelden hoe een Ridderhofstad destijds functioneerde naar zijn omgeving; een veilige verzamelplek waar van alles gebeurde. Den Engh moet binnen het Leidsche Rijn Park ook zo'n plek vormen: een plek waar je kan eten, drinken, spelen en verblijven. Hier moeten de rituelen teruggebracht worden. Je moet er bijvoorbeeld kunnen trouwen en midsummer feesten organiseren voor de lokale buurt.

De beslotenheid van de locatie moet hierbij benadrukt worden. Waar vroeger de plek omsloten was door water vormt nu de nieuwbouw de begrenzing. Een prachtig contrast. Nieuwe ontwikkelingen moeten het karakter van de plek versterken zodat het contrast met de omgeving sterker wordt.

De Hofstad

Een moderne invulling geven aan het begrip Ridderhofstad: 'Hofstad' Den Engh met de nadruk op hof. In het verleden werden de land- en tuinbouwproducten uit de omgeving opgeslagen op Den Engh. Deze productie met aanverwante functies symbolisch terugbrengen op Den Engh: kwekerij, voorbeeldtuinen (herstel oude tuinen), historisch waardevolle druivenkassen neerzetten, eten onder de kersen! Initiatieven helpen het gebied door de tijd heen te ontwikkelen: fruittuinen, kwekerij (met voorbeeldtuinen) etc. Met deze functies ontstaat er een kleurrijk palet aan sferen die bij elkaar gehouden worden door de omsluiting met water.

Laat het eiland het eiland weer zijn. De gracht en groen herstellen: een groen 'Landmark'. Den Engh zal zich als groene oase manifesteren tussen de nieuwbouw van Leidsche Rijn.

2 Ontwikkelingsrichting Den Engh

Het ontwikkelingsplan omvat een samenhangend programma van eisen voor de bebouwing, de erven en de omliggende weiden. Daarbij is het de ambitie om de bestaande onderlegger van Den Engh, die grote archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden bezit, te respecteren en waar maar mogelijk in te passen. In dit hoofdstuk wordt een sfeerbeeld gegeven van de ontwikkelingsrichting voor Den Engh, daarna volgt een beschrijving van het mogelijke programma en uitgangspunten.

2.1 Sfeerbeeld

Den Engh is een locatie waar het heden en het verleden samen komen. De ambitie daarbij is dat de aanwezige archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden zo veel mogelijk worden ingepast en versterkt.

Ridderhofstad Den Engh moet een trefpunt worden voor bewoners van Leidsche Rijn en de regio Utrecht. Een pleisterplaats aan het Jac. P. Thijsselint. Daarom wordt gezocht naar een functie waarbij de publieke toegankelijkheid gegarandeerd is zodat het gebied niet verdwijnt in privaatgebruik achter gesloten hekken en hagen.

De ambitie voor Den Engh is een authentiek complex wat betreft gebouwen (boerderij en koetshuis) en natuurlijke elementen (hoogstamfruitbomen, moestuin, erfbeplanting). Met een opgeschoond erf en een heldere structuur waaruit de historische opzet valt af te lezen. Een ontmoetingsplaats met als thema's landschap, natuur, historie en mensen.

2.2 Programma en uitgangspunten

Het sfeerbeeld van een toekomstig Den Engh laat zich concretiseren in het volgende mogelijke programma:

Den Engh als ontmoetingsplek

Gelet op de ligging aan het J.P Thijsselint zal Den Engh moeten gaan dienen als pleisterplaats voor passanten die als vanzelf het complex betreden omdat het die aantrekkingskracht uitoefent.

Voor het complex Enghlaan 17 geldt daarom dat deze in ieder geval een voor het publiek toegankelijke functie moet herbergen. Voor de boerderij Enghlaan 21 is een openbare functie ook wenselijk maar niet vereist.

Mogelijke functies:

- Bed & breakfast
- restaurant met speelgelegenheid buiten

- lunchroom/ brasserie
- bezoekerscentrum annex tentoonstellingsruimte
- atelier met kunstverkoop
- startpunt voor wandelingen
- ruimte voor lezingen, workshops etc.
- historische moestuinen
- dierenweides

Den Engh als woon- en werkplaats.

Delen van het gebouwencomplex kunnen een woon- en werkfunctie krijgen.

Mogelijke functies:

- kleinschalige kantoorfuncties
- verzorgingstehuis
- modern klooster cq meditatiekamer
- commerciële of financiële dienstverlening
- kleinschalige leisure activiteiten: bijvoorbeeld thermen- beautycomplex

Functies die niet wenselijk zijn, zijn grootschalige leisure activiteiten, grootschalige kantoorfuncties of detailhandel.

2.3 Ambitie

Ambitie van het Ontwikkelingsplan Den Engh is om de historische setting waarbij Ridderhofstad Den Engh als groene enclave vrij in het landschap ligt, weer in ere te herstellen. Om dit mogelijk te maken moet de gemeente het perceel Enghlaan 19 aankopen, de opstal slopen en een bestaande bouwclaim van 1000m³ op dit perceel afkopen. In het Programma van Eisen van het Leidsche Rijn Park (2004) is echter niet in de aankoop van deze kavel voorzien, waardoor dit extra geld kost. Daarom is gezocht naar een ander plek binnen het plangebied om de te maken kosten voor de verwerving van Enghlaan 19 te compenseren.

Aan de Enghlaan, ten noorden van de vrijekavellocatie Engwetering, is ongeveer 0,5 hectare beschikbaar voor uitgifte in de vorm van vrije kavels. Deze kavels (7x) zijn zodanig gesitueerd dat de zichtlijn van het Jac. P. Thijsselint richting de ridderhofstad niet wordt belemmerd.

Door de uitgifte van deze kavels is het voor de gemeente financieel mogelijk om de Enghlaan 19 te verwerven (5017m²), de bestaande bouwclaim (1000m³) af te kopen en de opstallen die geen betekenis voor de ridderhofstad hebben te slopen.



- plangrens
- wegen
- parkeren/halfverharding
- water
- bomen
- gras(hooiland)
- bebouwing
- privé



Den Engh Inrichtingsplan op hoofdlijnen

Schaal 1:1500/ A3
IBU/OSO oktober 2006

3. Inrichtingsplan op hoofdlijnen

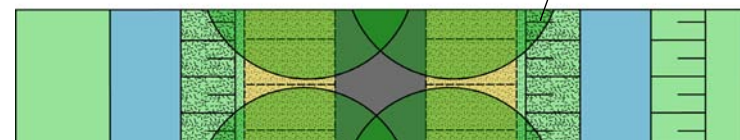
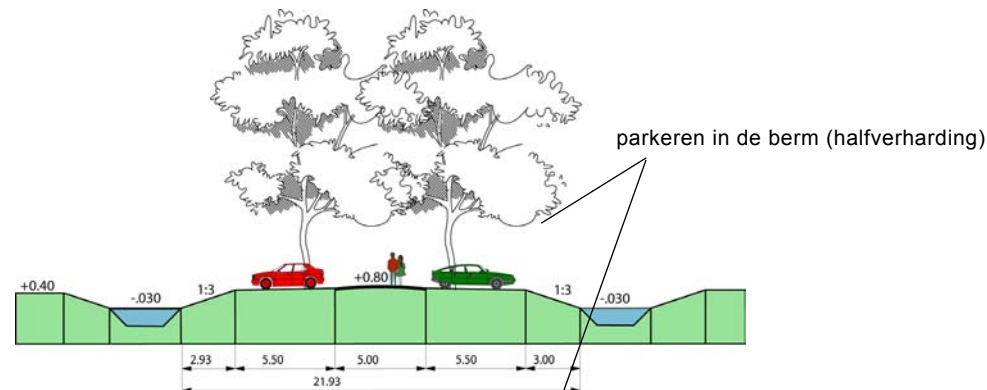
In dit hoofdstuk wordt het inrichtingsplan op hoofdlijnen beschreven voor het plangebied Den Engh. Samen met de te selecteren partij zal een definitief inrichtingsplan worden gemaakt.

3.1 Inbedding van het complex in zijn omgeving

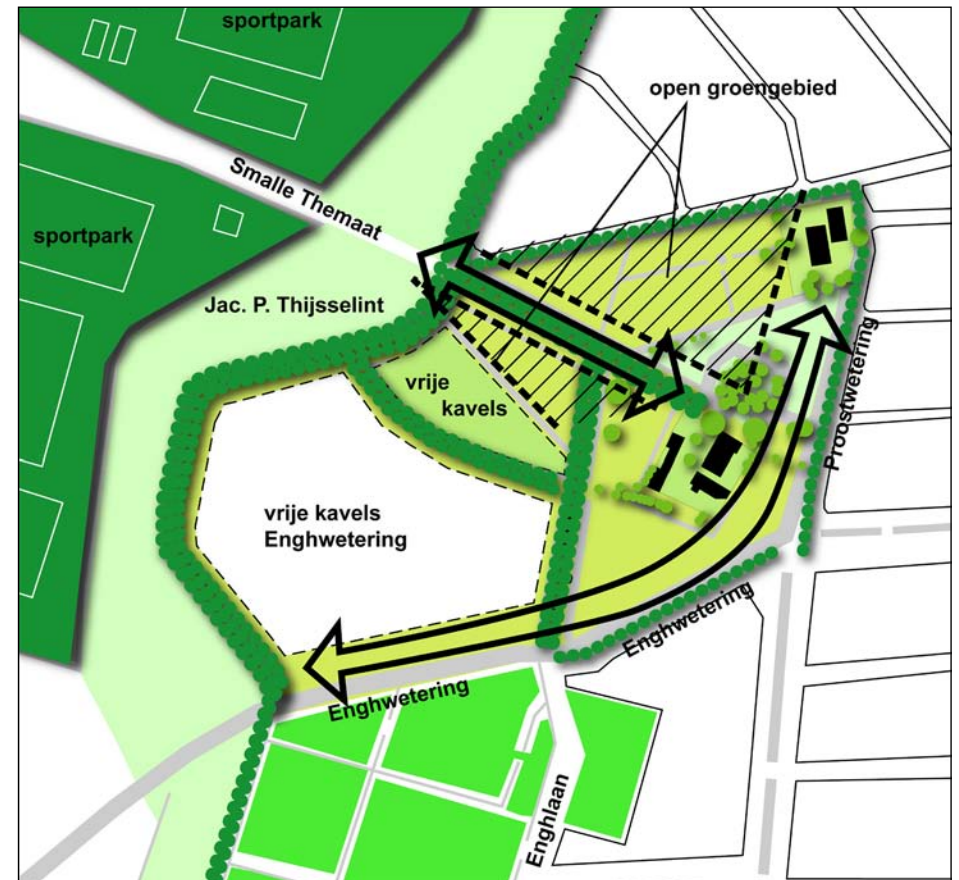
Op basis van de randvoorwaarden (zie bijlagen) is een inrichtingsplan op hoofdlijnen opgesteld. Het beoogde beeld van het complex Den Engh is een open en groen landschap dat het complex van de Ridderhofstad met bijbehorende boerderij Enghlaan 17 omgeeft.

De ligging van Den Engh in het Leidsche Rijn Park is een gegeven dat vele kansen biedt. Het zou een pleisterplaats kunnen zijn voor passanten op het Jac. P Thijsselint. Voorwaarde is dat 'groene' verbindingen worden gemaakt en dat de bestaande en historische ruimtelijke structuur wordt hersteld en versterkt. Dit gebeurt ondermeer door:

- de aankoop en sloop van de opstallen van het perceel Enghlaan 19.
- oprijlaan herstellen in het verlengde van de Smalle Themaat
- herstel oorspronkelijke boomstructuur Enghlaan
- herstel oorspronkelijke waterstructuur
- het ontwikkelen van een ecologisch waardevolle zone aan de oevers van de Engh en- Proostwetering
- verbetering van de ontsluiting



Principedoorsnede van de verlengde smalle themaat met aan weerszijde dwarsparkeren



Den Engh in relatie tot het Leidsche Rijn Park

De te ontwikkelen vrije kavels langs de woningbouwlocatie Enghwetering zijn zodanig gepositioneerd dat een fraaie zichtlijn ontstaat vanaf het Jac. P Thijsselint. Hierdoor wordt de positie van Den Engh als groene enclave versterkt.

3.2 Inrichting van de buitenruimte

De cultuurhistorische kwaliteiten en natuurwaarden van het complex zijn de randvoorwaarden die leidend zijn geweest voor het plan op hoofdlijnen voor de buitenruimte. De belangrijkste ingrepen zijn:

- Het terugbrengen van twee belangrijke historische wegen, namelijk een verlengde Smalle Themaat en een verlengde Enghlaan. Hierdoor zijn bovendien twee belangrijke zichtlijnen in het landschap teruggebracht.

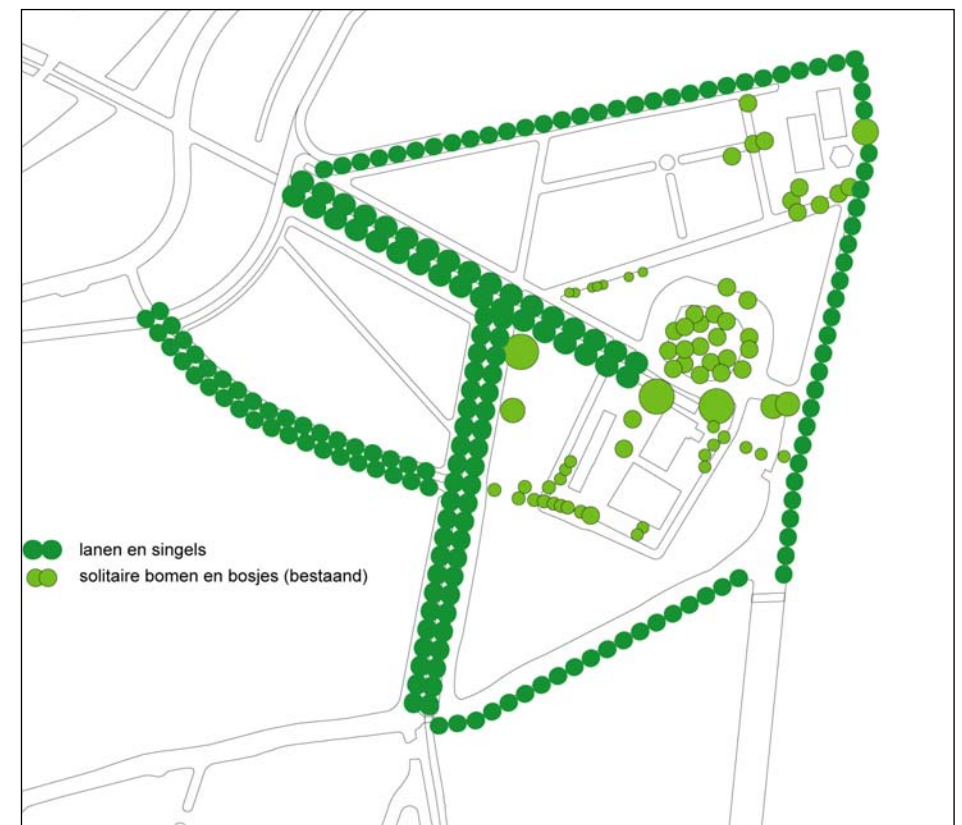
- Het terugbrengen van de belangrijke historische watergangen, ondermeer de omgrachting van de voorhof. De watergang ten oosten van Enghlaan 17 is wat naar het westen verplaatst in verband met de ontwikkelingsmogelijkheden van de voorhof.

- Het herstellen en afmaken van de groenstructuur. Dit geldt met name voor de laanbeplantingen langs de Enghlaan, de verlengde Enghlaan en de verlengde Smalle Themaat.

- Realiseren profiel Smalle Themaat.



Hoofdopzet nieuwe waterstructuur



Hoofdopzet boomstructuur

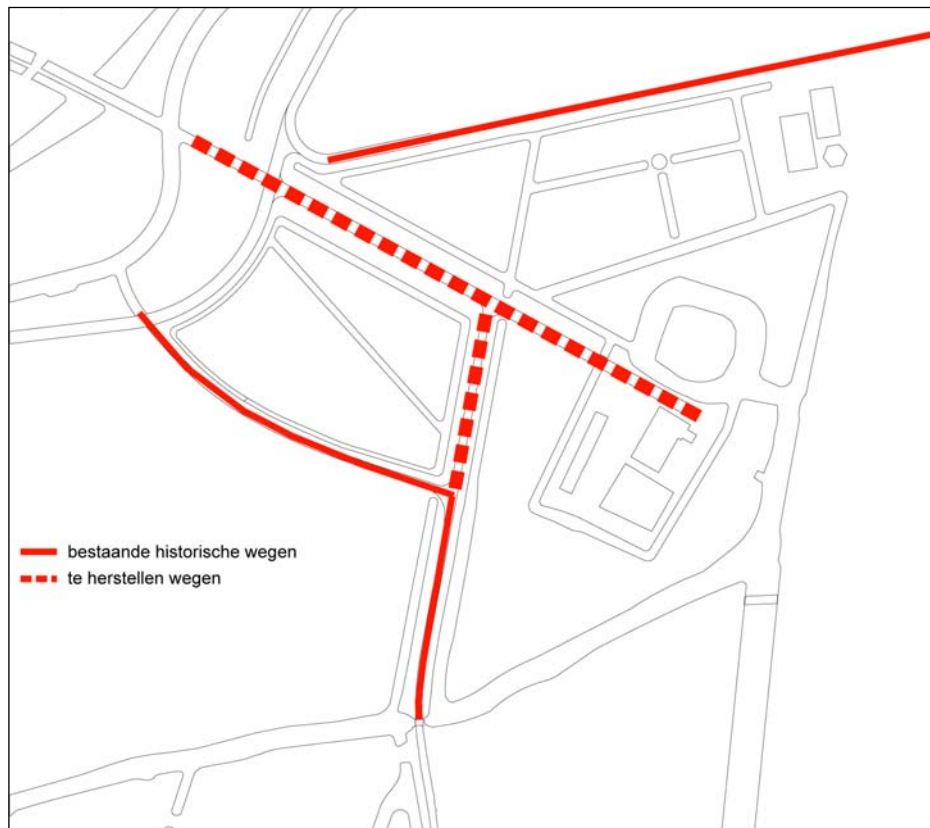
3.3 Ontsluiting en parkeren

Deelplan Den Engh ligt aan een belangrijke recreatieve route in het Leidsche Rijn Park, namelijk het J.P. Thijsselint. Hierlangs passeren in de toekomst vele wandelaars, fietsers, joggers en ruiters.

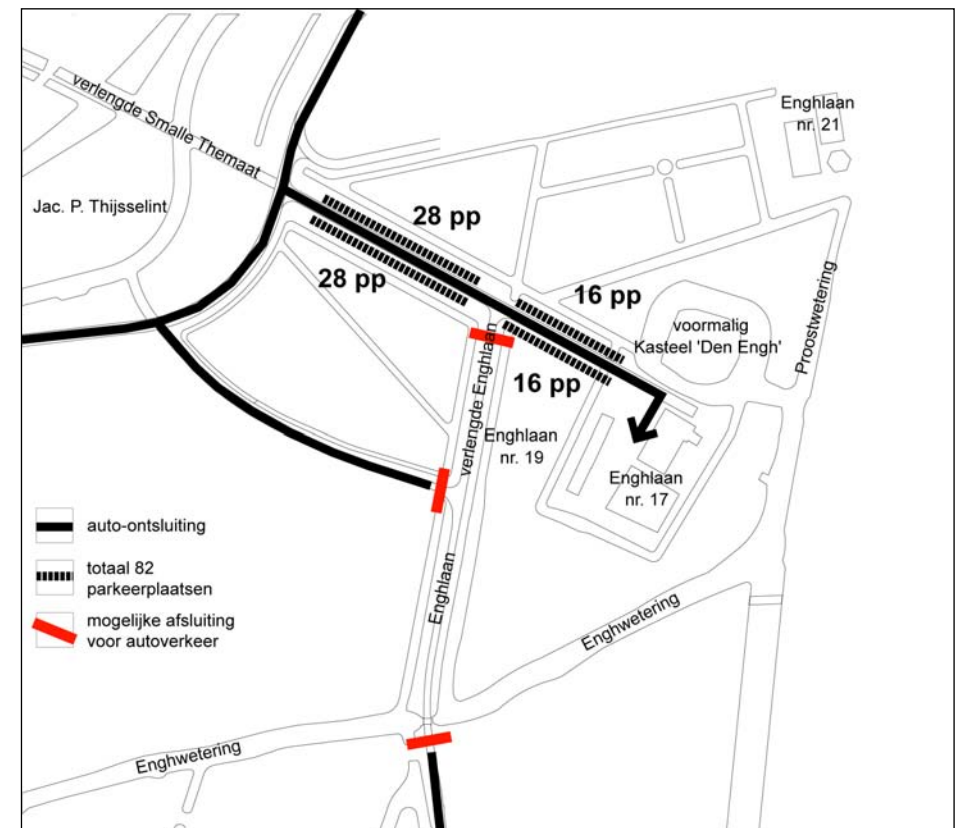
De wegen zijn berekend op de ontsluiting van lokaal autoverkeer. Al het autoverkeer voor Den Engh zal in principe naar het noorden(via Terwijde/ Componistenlaan) worden afgewikkeld. Verder komt er een knip in het westelijke deel van de Enghlaan in de richting van de Smalle Themaat omdat deze onderdeel zal worden van een ontsluitingsweg

van de naastgelegen woningbouwlocatie Enghwetering. Waar deze knip precies komt, hangt af van het uiteindelijke plan voor deze woningbouwlocatie.

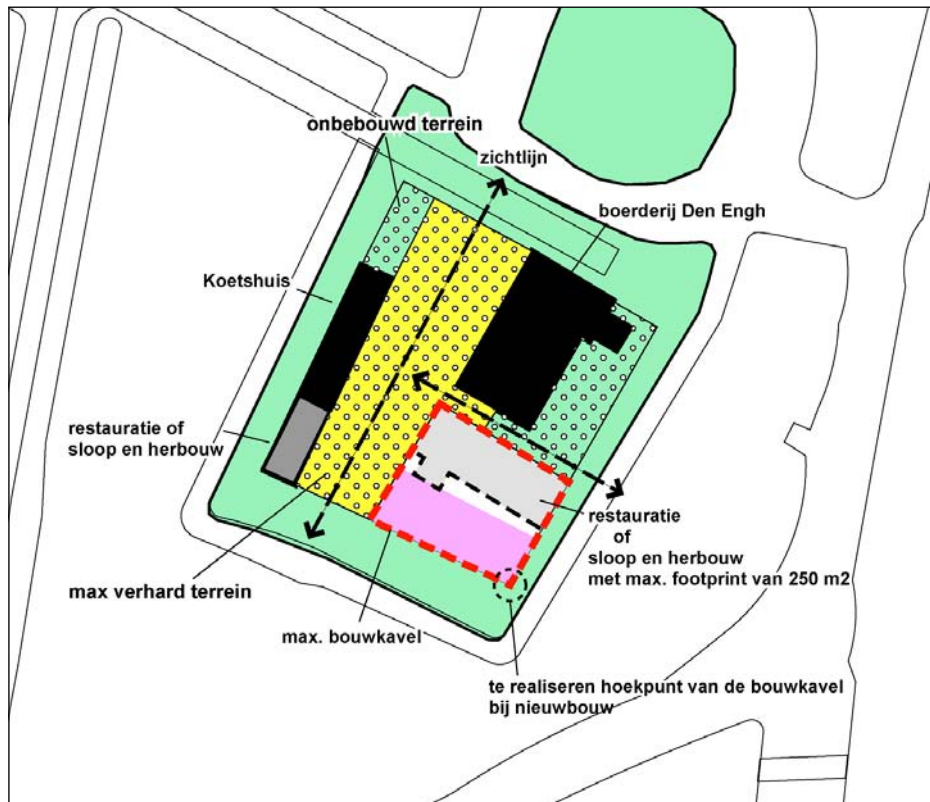
Binnen het plangebied zijn parkeermogelijkheden langs de verlengde Smalle Themaat voorzien. Hier is plaats voor maximaal 80 parkeerplaatsen. Daarnaast kunnen, afhankelijk van de functie, op het terrein van de boerderij Enghlaan 17 enkele privé-parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen langs de Smalle Themaat zal bepaald worden aan de hand van de uiteindelijke invulling van functies.



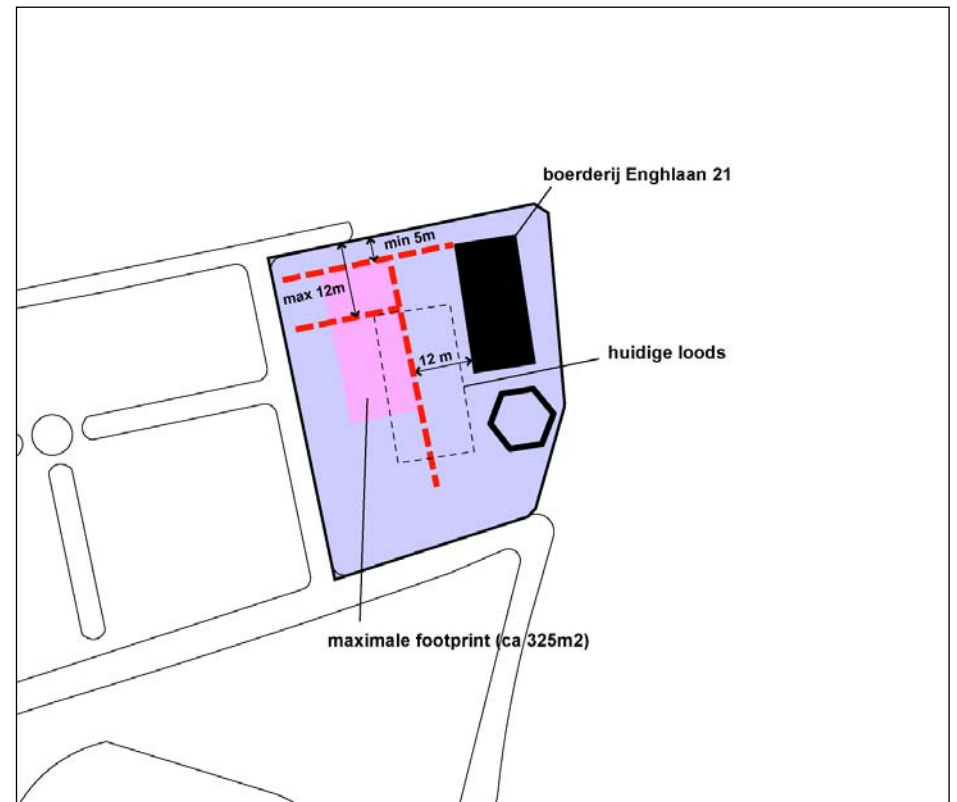
Herstel historisch wegenpatroon



Ontsluiting autoverkeer Den Engh



Randvoorwaarden nieuwbouw bij Enghlaan 17



Randvoorwaarden nieuwbouw Enghlaan 21

3.4 Vervangende bouw

In het plangebied zijn twee plekken waar een nieuw gebouw neergezet mag worden. Bij boerderij Den Engh (Enghlaan 17) en bij Enghlaan 21. Dit mag alleen als de bestaande bijgebouwen worden gesloopt zoals op kaart is aangegeven. Voor deze vervangende bouw gelden de volgende randvoorwaarden:

Enghlaan 17

De bestaande veestal mag gesloopt worden waardoor ruimte ontstaat voor nieuwbouw. De situering van de bouwlocatie op deze plek is zodanig gekozen dat in het uiteindelijke beeld sprake is van een duidelijk cluster van gebouwen rond een hof. Terwijl deze hof voorzien van een gracht rondom. De historische boerderij Den Engh zal door zijn ligging en formaat het hoofdgebouw van het cluster zijn.

- Bij eventuele nieuwbouw moet als eerste de zuidhoek van de bouwlocatie gerealiseerd worden waarmee de ontbrekende hoekpunt van de voorhof wordt gedefinieerd. (zie kaartje)
- de schuur valt binnen de bouwlocatie en moet ten behoeve van de nieuwbouw gesloopt worden.
- de locatie waarop gebouwd mag worden is 550 m², hiervan mag maximaal 250 m² bebouwd worden (is gelijk aan footprint van de bestaande schuur, namelijk 250 m²).
- maximaal 1 laag plus kap.
- maximaal volume is 1500 m³ in één geheel.
- maximale nokhoogte is 7m.
- de nieuwbouw is georiënteerd op en gesitueerd aan de historische voorhof.
- zowel wat betreft de vorm, materialisatie, sfeer als uitstraling geldt dat de nieuwbouw een ensemble vormt met de bestaande bebouwing van de boerderij Den Engh en het koetshuis.

De ensemblewaarde van het complex is gediend bij een sobere, eenvoudige uitvoering van de toegevoegde bebouwing. Daarbij moet worden gedacht aan een bouwvolume, rechthoekig van vorm, zonder in- en uitspringende delen en eenduidig in materiaalgebruik. Daarbij hoort ook een eenvoudig zadeldak, niet afgewerkt met grote platen, maar met kleiner materiaal. Pannen mogen maar zijn niet verplicht. Het gebouw is gericht op de hof zijde (binnenzijde); de buitenzijde is zo veel mogelijk gesloten.

Materiaaltoepassing.

De toegepaste materialen zijn hoogwaardig, dat wil zeggen dat ze mooier worden naarmate ze ouder worden. Hierbij valt te denken aan metselwerk, natuursteen, koper, glas en aluminium. Toepassing van kunststoffen, kalkzandsteen, betonsteen/-pan/-plaat, en houtwolcementplaat wordt afgewezen. Een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen wordt gestimuleerd: Hollands metselwerk

met houten kozijnen.

Het accent van het kleurenpalet van dit metselwerk ligt op aardtinten. Lichte kleuren zijn ondergeschikt. Betonnen metselstenen of gebroken betonnen stenen zijn niet toegestaan. Het kleurgebruik aan de buitenzijde van de gebouwen is terughoudend, de uitstraling wordt vooral bepaald door de kleur en textuur van de toegepaste materialen.

Naast gebakken steen wordt het gebruik van natuursteen aangemoedigd. De baksteen van het hoofdvolume dient per gebouw gekozen te worden en zijn afgestemd op de gebouwen in de directe omgeving. Kozijnen en houtwerk hebben bij voorkeur de kleur van het materiaal. Poedercoaten en verven van metaal in bijvoorbeeld hekken, railings en trappen steeds in een neutrale toon (antraciet, standblauw, standgroen). Er komen géén gegalvaniseerde oppervlakten voor.

Enghlaan 21:

In geval van sloop van de grote schuur naast het woonhuis is het toegestaan eenzelfde volume terug te bouwen.

- De maximale footprint bedraagt 325 m².
- maximaal 1 laag plus kap.
- maximale nokhoogte is 7m.
- de nieuwbouw moet georiënteerd zijn op en gesitueerd aan de Emmerich Kalmanlaan in Terwijde.

De ensemblewaarde van het complex is gediend bij een sobere, eenvoudige uitvoering van de toegevoegde bebouwing. Daarbij moet worden gedacht aan een bouwvolume, rechthoekig van vorm, zonder in- en uitspringende delen en eenduidig in materiaalgebruik. Daarbij hoort ook een eenvoudig zadeldak, niet afgewerkt met grote platen, maar met kleiner materiaal. Pannen mogen maar zijn niet verplicht.

Over de locatie ligt een zogenoemde zichthoek op Den Engh. Daarbinnen is bebouwing niet toegestaan.

Erfafscheiding

Deze bestaat uit beplantingsmateriaal zoals ligusterheg, beukenheg, vlecht-heg o.i.d.. De toepassing van schuttingen is niet toegestaan.

In geval van noodzakelijke afscherming is een open hek toegestaan, van max. 1,8m hoog, zwart van kleur. Het hek is gecombineerd met de heg, waarbij het hek aan de binnenzijde t.o.v. de heg staat. Waar de kavel het park raakt, is de heg maximaal 2m. hoog. Langs de openbare weg is de afscheiding max. 1m. hoog.

Materiaaltoepassing:

zie omschrijving voor nieuwbouw Enghlaan 17.

3.5 Vrije kavels

Voor deze zeven kavels wordt aansluiting gezocht bij het Stedenbouwkundig Plan voor de vrijekavellocatie Engwetering en zullen daarbij verder worden uitgewerkt (onder andere door een Beeldkwaliteitsplan).

De kavels worden (via bruggetjes) ontsloten aan de Enghlaan, de verkeersontsluiting vindt verder plaats via het noorden (Terwijde). De achterzijde van de kavels zal begrenst worden door een nieuw te graven sloot. De waardevolle groenelementen langs de Enghlaan blijven in principe gehandhaafd.



Vrije kavels

Bijlagen

In dit hoofdstuk worden de condities voor de planvorming beschreven vanuit cultuur en bouwhistorie, vanuit natuurwaarden, vanuit beheer, vanuit waterhuishouding en riolering en vanuit bodem.

1 Cultuur en bouwhistorie

Door de afdeling Monumenten van de Gemeente Utrecht is een Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER) opgesteld voor het gebied. Deze CHER geeft de historisch ruimtelijke positionering van het complex in het omliggende gebied, de omschrijving van de feitelijk bestaande toestand en de randvoorwaarden en aanbevelingen ten aanzien van de cultuur- en bouwhistorische aspecten. Deze CHER is de basis geweest om te komen tot onderstaande randvoorwaarden:

Ten aanzien van de gebouwen:

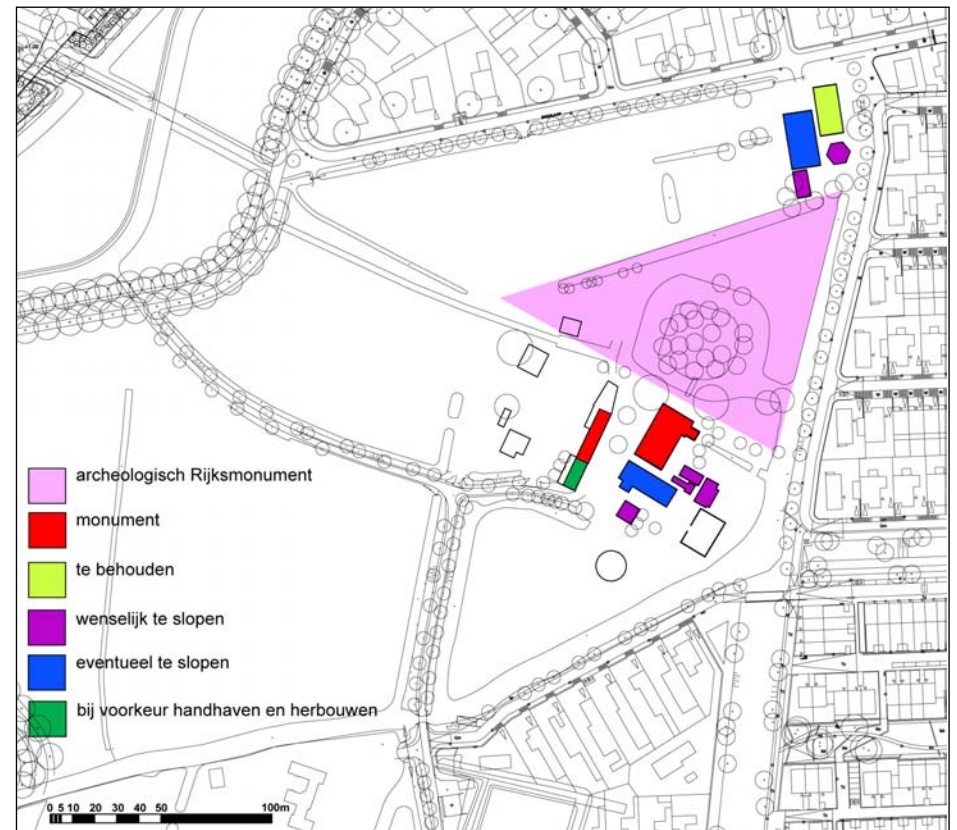
- Behoud en restauratie boerderij Den Engh.
- Behoud koetshuis.

De aangebouwde stal aan de zuidzijde van het koetshuis bij voorkeur handhaven en herstellen. Indien blijkt dat dit niet realiseerbaar is moet hiervoor eenzelfde bouwvolume worden teruggebouwd in dezelfde lijn van de gevels van het koetshuis.

- Sloop overige gebouwen en bouwwerken perceel Enghlaan 17 is wenselijk.
- Handhaving van de boerderij Enghlaan 21 i.v.m. de overgang van de nieuwbouw van Terwijde naar het Leidsche Rijn Park. Hiermee wordt de oorspronkelijke agrarische functie van het gebied Leidsche Rijn gemarkeerd.
- Eventuele sloop van de vrijstaande schuur behorende bij Enghlaan 21.

Ten aanzien van de terreininrichting:

- Het kasteel-eiland mag niet bebouwd worden.
- De grachten, sloten, het beloop van de gedempte sloten (deels nog herkenbaar door de niveauverschillen in de herinrichting) en de aantakking op de Proostwetering zijn van groot belang als onderdeel van het omgrachtingssysteem van het voormalige kasteel Den Engh en moeten gehandhaafd worden.
- Versterking in herkenbaarheid van de opzet van kasteleiland en omgrachte voorhof kan worden bereikt door opschoning van het boerderij-erf. Ook door het meer zichtbaar maken van de voormalige omgrachting van de voorhof, door het terugbrengen van het water.
- Terugbrengen van de oorspronkelijke ontsluiting van het complex, noordelijk van het koetshuis is wenselijk.
- Handhaving van het profiel van de Enghlaan.
- Het gebied westelijk van boerderij Enghlaan 21 heeft oorspronkelijk een tuinaanleg waarvan de inrichting slechts zeer gedeeltelijk bekend is. De tuinaanleg kan aanleiding geven voor de herinrichting.



Gezicht op Kasteel Den Engh omstreeks 1730

2 Natuurwaarden

Het is de bedoeling om Den Engh niet alleen cultuurhistorisch maar ook wat betreft natuur en ecologie te integreren in de planontwikkeling van Leidsche Rijn, conform de (wettelijke) eisen en aanbevelingen die hiervoor worden gesteld. Uit de inventarisatie van Adviesbureau Mertens blijkt dat Den Engh over zeer waardevolle natuurwaarden beschikt in de vorm van bomen en andere begroeiing. Hieronder volgen de randvoorwaarden en aanbevelingen voor het behoud en versterking van de natuurwaarden van Den Engh.

De volgende vijf randvoorwaarden zijn gebaseerd op wettelijk beschermde soorten fauna en flora:

- De beschermde soorten dotterbloem, zwanenbloem, bruine kikker, gewone pad, groene kikker complex, kleine watersalamander, kleine modderkruiper komen voor in de nabijheid van het water. Dit betekent dat de oever en het water standplaats c.q. leefgebied zijn en derhalve beschermd zijn. Eventuele effecten op oever en water door bijvoorbeeld (grond)waterverlaging of bodemverhoging dienen vooraf in kaart te worden gebracht.
- De haas, woelrat, huisspitsmuis, veldmuis en bosmuis komen verspreid voor en zijn beschermd via de Flora- en Faunawet. Afhankelijk van de uiteindelijke activiteit in het gebied dienen effecten op deze soorten te worden beoordeeld. In ieder geval moet het gebied, gelet op deze soorten, voorzien worden van struweel en een dekkende kruidenvegetatie (zomen, bloemrijke bermen).
- Vogels zijn wettelijk beschermd via de Flora- en Faunawet. Eventuele activiteiten in het gebied dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden. Activiteiten binnen het broedseizoen dienen vooraf op hun effecten te worden getoetst. Verder dient in voldoende nestgelegenheid te worden voorzien (struweel, bomen).
- De steenuil heeft een verblijfplaats in de hooiberg en de schuur van Den Eng. Deze verblijfplaatsen mogen pas verloren gaan als aan twee voorwaarden is voldaan: Ten eerste dienen er andere verblijfplaatsen aangeboden zijn (minimaal drie steenuilkasten) en moeten deze langdurig worden gebruikt. De oude verblijfplaats is dan in onbruik geraakt. Ten tweede zal een zwaarwegend maatschappelijk belang moeten worden aangetoond.
- Vleermuizen zijn beschermd via de Flora- en Faunawet en de Habitatrichtlijn. Vleermuizen gebruiken opgaande begroeiingen als bomen en huizen om zich te oriënteren. Deze bomen worden tevens gebruikt als verblijfplaats. Aangezien onderhavig onderzoek buiten het veldseizoen heeft plaatsgevonden dient vooraf onderzoek te worden verricht naar het gebruik van het landschap (bomen e.d.) door vleermuizen en de eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen in bomen en gebouwen.

De volgende uitgangspunten zijn weliswaar niet wettelijk bepaald maar worden gesteld ter ondersteuning van bovengenoemde randvoorwaarden.

- Langs geen van de bestaande wateren komt beschoeiing;



gezicht op kasteleiland naar Noordwesten

- Geen/geringe verandering van de grondwaterstand;
- Geen grond opbrengen;
- Grond die vrijkomt bij het graven van nieuwe wateren moet elders gebruikt worden en niet in Den Engh;
- Behoud van de zomen;
- Behoud van de bomen;
- Rekening houden met de zonrichting bij eventueel nieuw te ontwikkelen opgaande vegetatie;
- Bij aanleg van eventuele bruggen: zoninstraling onder de brug moet mogelijk zijn;
- Behoud van de huidige wateren;
- Ontwikkelen nieuwe wateren ter onderlinge verbinding van huidige wateren en het vergroten van leefgebied waterflora en -fauna. Zie hier een belangrijke link met de cultuurhistorische condities m.b.t. behoud en uitbreiding afwateringsstelsel;
- Gedeelten van oevers moeten onbereikbaar zijn voor menselijke betreding;
- Een beheerplan moet worden opgesteld t.b.v. behoud en versterking van de natuurwaarden en ter uitvoering van bovenstaande condities.

3 Beheer

Uit het inventarisatierapport van de natuurwaarden van Den Engh van Bureau Mertens blijkt dat Den Engh beschikt over een aantal belangrijke natuurwaarden. Vanwege de hoge natuurwaarde van het gebied en van de watergangen wordt een aangepast beheer nagestreefd. Uitgangspunt hierbij is dat het behoud van de bestaande natuurwaarden leidend is bij het uiteindelijke beheer.

Het belang van Den Engh voor natuur is zeer groot. De waarde wordt vooral gevormd door de grote diversiteit aan planten en dieren op een relatief klein gebied en door de structuur van het gebied. De natuurwaarden beperken zich niet tot een bepaald gedeelte van Den Engh. Den Engh ligt aan de rand van het in ontwikkeling zijnde Leidsche Rijn park. Voor het Leidsche Rijn park functioneert Den Engh als veilige plek voor planten en dieren tijdens werkzaamheden. Den Engh wordt een brongebied voor het park als de werkzaamheden afgerond zijn.

Bij de huidige beheerwerkzaamheden streeft de stad naar een kwaliteitsniveau "6". Voor de instandhouding van de natuurwaarden in Den Engh zal dit echter onvoldoende zijn. Voor een aantal beschermde soorten (steenuil, boerenzwaluw, torenvalk, kleine watersalamander, groene kikker, kleine modderkruiper, haas, woelrat en vleermuizen) mogen in het beheer geen grote veranderingen plaatsvinden.

Voor het beheer van Den Engh zal een beheerplan opgesteld moeten worden waarin deze natuurwaarden voldoende worden beschermd. Daarnaast dient aangegeven te worden welke maatregelen er nodig zijn voor het inlopen van achterstallig onderhoud.

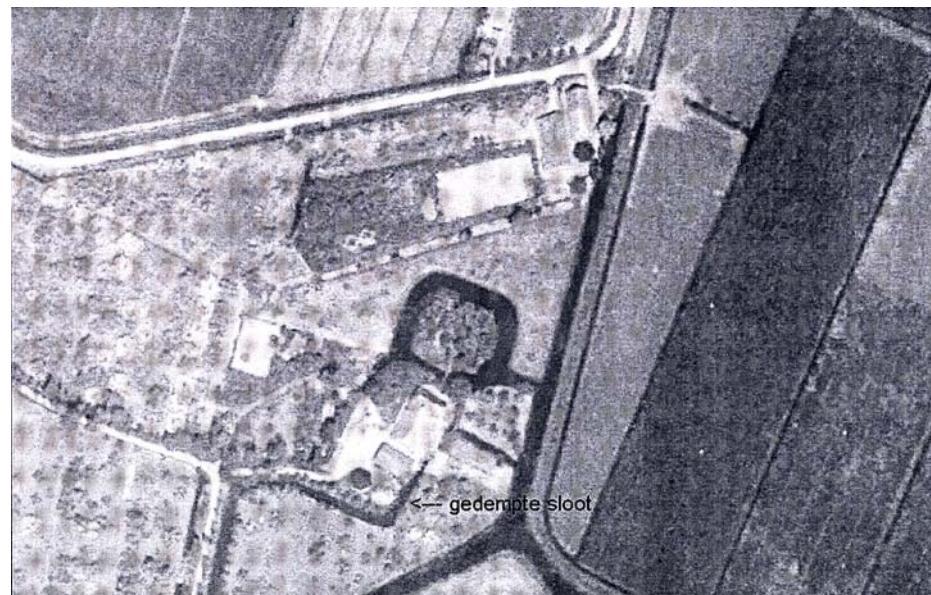
In het gebied zijn verschillende beschermde soorten gevonden: dotterbloem, zwanenbloem, bruine kikker, gewone pad, groene kikker complex, kleine watersalamander, kleine modderkruiper, haas, woelrat, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, alle broedvogels, de steenuil en vleermuizen.

In het beheer dient rekening te worden gehouden met deze soorten.

In het beheerplan wordt, per beheerscategorie, voor de beschermde soorten aangegeven in welke perioden welke vorm van beheer mag plaatsvinden en aan welke voorwaarden verder moet worden voldaan.

Boom in beplanting

Voor onderhoud (snoeien) aan bomen geldt dat dit niet dient plaats te vinden tijdens het broedseizoen. In het voorjaar als de vegetatie onder de bomen uitloopt zijn onderhoudswerkzaamheden ook uit den boze. Vastgesteld moet worden of deze bomen gebruikt worden door vleermuizen. Als vleermuizen gebruik maken van de bomen dan is de minst ongunstige periode voor onderhoud september, oktober. Dit is afhankelijk van de vleermuissoort en het gebruik.



Waar de veiligheid niet in gevaar is dient het dode hout aan de bomen niet verwijderd te worden.

Bosplantsoen

Voor onderhoud (snoeien) geldt dat dit niet kan tijdens het broedseizoen. Voor kleine zoogdieren die in en onder de struikvegetatie hun leefgebied hebben is de periode van half augustus tot en met september de beste periode. Het hout dat verwijderd wordt, dient te worden afgevoerd.

Bosplantsoen hakhout

Voor onderhoud (snoeien) geldt dat dit niet kan tijdens het broedseizoen. Voor kleine zoogdieren die in en onder de struikvegetatie hun leefgebied hebben is de periode van half augustus tot en met september de beste periode. Het hout dat verwijderd wordt, dient te worden afgevoerd.

Gras dierenweide

Er zijn geen randvoorwaarden voor natuur bij de voortzetting van de huidige begrazing. Wanneer de weiden in de toekomst niet langer begraaasd zullen worden zullen deze weiden onder de beheercategorie 'hooiland twee keer maaien' vallen.

Hooiland twee keer maaien

Twee keer in het jaar gefaseerd maaien van het hooiland waarbij het van belang is dat de tweede keer na de zaadval plaatsvindt (najaar). Maaien in het voorjaar is zeer ongewenst dit in verband met het feit dat de hoofdzakelijk in het voorjaar bloeiende en zaadzettende vegetatie dan nog niet uitgebloeid / zaad heeft gezet. Een inventarisatie naar de in het gebied voorkomende vlinders bepaald het beste maaimoment. Van belang is dat het maaien ieder jaar opnieuw in dezelfde periode plaatsvindt.

Ruigte

Voor kleine zoogdieren en vanwege de zaadval bij voorkeur in het naseizoen gefaseerd maaien. In verband met de aanwezigheid van amfibieën in het gebied dient het maaien van de zoomvegetatie echter voor 1 november plaats te vinden.

Oever- en watervegetatie

Oktober t/m januari is de beste periode voor maai- en schoningsactiviteiten. Baggeren kan alleen van half augustus tot 1 november. Er dient soortenbeheersing plaats te vinden ter voorkoming van een monocultuur, zowel van de waterplanten als kroos.

Voor Fruitbomen moet een beheercategorie worden uitgewerkt. Aangenomen kan worden dat de fruitbomen één keer per jaar gesnoeid moeten worden in de maand februari.

4 Bodem

In de omgrachting die in het verleden gedempt is, ten oosten en ten zuiden van de boerderij en veestal Enghlaan 17 is een geval van bodemverontreiniging aangetroffen. Eind 2003 zijn er twee proefsleuven gegraven om de aard en omvang van de verontreiniging te kunnen vaststellen.

Voor deze verontreiniging geldt dat bestaande bijgebouwen van Enghlaan 17, waaronder het achterste gedeelte van de veestal bovenop de verontreinigende grond staan.

De wijze waarop en wanneer de sanering dient plaats te vinden, zal met de initiatiefnemer worden overlegd.

5 Planologische procedure

Het gehele plangebied Den Engh valt in het bestemmingsplan "Leidsche Rijn 1999". In het bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen voor dit gebied.

Voor een toekomstig bouwplan geldt dat vrijstelling kan worden verleend op grond van artikel 19 lid 1,2 of 3 WRO. Afhankelijk van de ontwikkeling moet er een lichte of zware procedure gevoerd worden. Bij lid 1 en 2 vrijstellingsprocedures dient een ruimtelijke onderbouwing gemaakt te worden.

4 Waardevolle bomen



IBU/OSO oktober 2006

Colofon

Colofon

Samenstelling en Ontwerp:

Gemeente Utrecht

Februari 2006

Projectleiding: Projectbureau Leidsche Rijn

Jurjen van Keulen

Esther van Bladel

Opdrachtgever: Projectbureau Leidsche Rijn

Leen de Wit

Ontwerp: Ingenieursbedrijf Utrecht/ OSO

Ruud Koch

Erik Overdiep

Uitgifte: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Utrecht

Hélène Bos

Adviseur monumenten: Dienst Stadsontwikkeling

Cees Rampart

Cultuurhistorie: Dienst Stadsontwikkeling

Erik Graafstal

Herre Wynia

Planeconoom: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Utrecht

Nico van Selm