

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Herontwikkeling Reitdiepstraat, Rivierenwijk

Vastgesteld, 9 april 2025



TAM-omgevingsplan Herontwikkeling Reitdiepstraat, Rivierenwijk

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Werking van dit plan	3
Hoofdstuk 2	Functies	4
Artikel 2	Groen	4
Artikel 3	Verkeer - Verblijfsgebied	4
Artikel 4	Wonen	4

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Werking van dit plan

1.1 Werkingsgebied

De regels in dit plan zijn van toepassing op de locaties, waarvoor de geometrisch bepaalde planobjecten zijn opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPTAMHERREITDIERIV-VA01.

1.2 Afstemming met het omgevingsplan

1. Dit plan maakt deel uit van het omgevingsplan.
2. De regels in hoofdstuk 2 van dit plan zijn functieregels in de zin van het omgevingsplan.
3. De begrippen in hoofdstuk 1 en de bouw- en gebruiksregels in hoofdstuk 2 zijn aanvullend van toepassing op de begrippen uit hoofdstuk 1, de bouwregels uit hoofdstuk 4 en de gebruiksregels uit hoofdstuk 6 van het omgevingsplan.
4. Als een begrip uit dit plan afwijkt van hetzelfde begrip uit het omgevingsplan, dan gaat het begrip uit dit plan voor.

1.3 Afstemming met het tijdelijk deel van het omgevingsplan

De regels in dit plan en de verbeelding bij die regels treden in de plaats van de regels en de verbeelding in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, voor zover die betrekking hebben op hetzelfde werkingsgebied.

1.4 Begrippen

1. In aanvulling op artikel 1.1 van het omgevingsplan gelden voor de toepassing van dit TAM-omgevingsplan de volgende begripsbepalingen:
 - a. plan
Het TAM-omgevingsplan Herontwikkeling Reitdiepstraat, Rivierenwijk dat bestaat uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMHERREITDIERIV-VA01.
 - b. besluitgebied van dit TAM-omgevingsplan
Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMHERREITDIERIV-VA01.
 - c. bouwwerk, geen gebouw zijnde
een bouwwerk geen gebouw zijnde is een bouwwerk, voor zover dat geen gebouw is.
 - d. omgevingsplan
Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht van 27 december 2024.
 - e. woonschip
drijvend bouwwerk met een woonfunctie op een locatie die in het omgevingsplan is aangewezen als een ligplaats voor een woonschip.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Groen

2.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken. Locaties met de functie Groen zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

2.2 Activiteiten die bij de functie passen

1. Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.

2.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het aanleggen van parkeerplaatsen voor motorvoertuigen;
2. het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies;
3. activiteiten die bomen aantasten;
4. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

2.4 Regels voor bouwen

1. Binnen deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd.
2. Uitsluitend vergunningvrij bouwen is toegestaan.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Verkeer - Verblijfsgebied zijn voor verblijf in de openbare ruimte, voor langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, voor groen en water, en voor de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals verkeers- en verblijfsgebied voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, water, waterbeheer en waterberging, groen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen die bij de functie horen zoals verkeersvoorzieningen en parkeerplaatsen, fietsenstallingen, kunstwerken, civieltechnische bouwwerken en geluidwerende voorzieningen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor woningen met de daarbij horende voorzieningen.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. het bouwen van maximaal 154 sociale huurwoningen, waaronder begrepen maximaal 20 zorgwoningen;
2. het gebruik van de woning dat staat in paragraaf 6.2.1 (de activiteit wonen) van het omgevingsplan.
3. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, waterberging, toegangspaden, (in pandige) parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeergarage.

4 bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan Herontwikkeling Reitdiepstraat, Rivierenwijk" (vastgesteld)

4.3 Regels voor bouwen

4.3.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn' moet de gevel van het gebouw op de gevellijn worden gebouwd.
3. De bouwhoogte en/of goothoogte ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' of 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' mag niet hoger zijn dan met de aanduiding is aangegeven.

4.3.2 Bijhorende bouwwerken

1. Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten in acht neming van artikel 4.27 Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken van het omgevingsplan en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.
2. In aanvulling van de regel onder 1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen' tevens bouwwerken zoals bergingen en/of fietsenbergingen worden opgericht als de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.
3. In afwijking van de regel onder 1 is een bijbehorend bouwwerk bij een appartementengebouw uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen'.

4.3.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

1. De hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag niet meer zijn dan 3 meter, met uitzondering van erf- en perceelafscheidings die achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter hoog en voor of op de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer zijn dan 6 meter.
3. In afwijking van de regels onder 1 mag de bouwhoogte van een erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' op de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter bedragen.

