

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Briljantlaan 11-15

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



TAM-omgevingsplan Briljantlaan 11-15

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	5

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.BPTAMBRILJANT1115-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 het hetzelfde begrip uit het omgevingsplan, dan gaat het begrip uit dit plan voor.

1.3 Afstemming met het tijdelijke 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 tijdelijk deel van het omgevingsplan, voor zover deze 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 Briljantlaan 11-15 dat bestaat uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMBRILJANT1115-VA01.
 - b. besluitgebied van dit TAM-omgevingsplan
Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMBRILJANT1115-VA01.
 - c. omgevingsplan
Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.
- Woonlaag
Een bouwlaag die voor bewoning is bestemd.
- Doelgroep sociale huurwoningen
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning.
- Doelgroep middenhuurwoningen
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een middenhuurwoning
- Doelgroep betaalbare koopwoningen
Huishoudens die op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning voor een betaalbare nieuwboukoopwoning.
- Betaalbare koopwoning
Betaalbare koopwoning zoals bedoeld in Besluit kwaliteit leefomgeving met een maximale koopprijs bij eerste verkoop op naam zoals bedoeld in artikel 7 lid 2 van de Huisvestingswet.
- Middenhuurwoning
Een middenhuurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- Koop tot de NHG-grens
De op het moment van verkoop van toepassing zijnde NHG-grens, inclusief energiebesparende maatregelen EUR 477.000,-- (prijspeil 2025).

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Groen

2.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Groen zijn bedoeld voor groen dat bijdraagt aan:

1. de vergroting van de leefbaarheid en van een gezond leefklimaat;
2. het behoud en de verbetering van de biodiversiteit, zoals het bieden van voedsel en rust- en nest- en verblijfsplaatsen aan dieren.

2.2 Activiteiten die bij de functie passen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

1. Het realiseren, gebruiken en in stand houden van groen;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding balkon' mag in aanvulling op artikel 4.40 (Bouwen buiten de bouw- en functiegrens) van het omgevingsplan op de verdiepingen een bouw- en functiegrens, ongeacht de regels over maatvoering en situering, worden overschreden door bij de naastgelegen gebouw in de functie Wonen behorende balkons, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
3. Het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. voet- en fietspaden;
 - b. zitplaatsen;
 - c. sport- en speeltoestellen;
 - d. hondenspeelweiden;
 - e. kunstwerken zoals bruggen, duikers en faunapassages;
 - f. kunstobject;
 - g. fietsenstallingen die niet hoger zijn dan 1 meter;
 - h. waterberging.

2.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het bouwen van gebouwen;
2. het realiseren, gebruiken of in stand houden van parkeerplaatsen;
3. het aanleggen van ontsluitingswegen voor een aangrenzende functie;
4. activiteiten die bomen aantasten;
5. activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Doel van de functie

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

3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

1. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen, voet- en fietspaden;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding balkon' mag in aanvulling op artikel 4.40 (Bouwen buiten de bouw- en functiegrens) van het omgevingsplan, op de verdiepingen een bouw- en functiegrens, ongeacht de regels over maatvoering en situering, worden overschreden door bij de naastgelegen gebouw in de functie Wonen behorende balkons, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt;
3. het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. waterberging en groen;
 - b. kunstwerken zoals bruggen, duikers;
 - c. halteplaatsen;

- d. parkeerplaatsen en fietsenstallingen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. sport- en speeltoestellen;
- g. kunstobjecten.

Artikel 4 Wonen

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Wonen zijn bedoeld voor maximaal 160 woningen.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

1. Het gebruik van een woning dat staat in paragraaf 6.2.1 (de activiteit wonen) van het omgevingsplan, waarbij geldt dat ten minste 50% van de woningen tot de categorie middenhuurwoningen behoort, ten minste 23% tot de categorie betaalbare koopwoning en ten minste 23% tot de categorie koop tot de NHG-grens, mits het totaal van 100% wordt gehandhaafd;
2. het gebruiken en in stand houden van minimaal 250 m² en maximaal 350 m² maatschappelijke voorzieningen, creatieve bedrijven en dienstverlening, uitsluitend op de eerste twee bouwlagen (in de plint) aan de westzijde van het gebouw;
3. het gebruiken en in stand houden van een inpandige parkeergarage op de begane grond voor minimaal 28 en maximaal 30 auto's;
4. het gebruiken en in stand houden van een inpandige deelmobiliteitsruimte op de begane grond van minimaal 62,5 m²;
5. het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. tuinen en erven;
 - b. waterberging;
 - c. inpandige nutsvoorzieningen;
 - d. bergingen en fietsenstallingen;
 - e. gezamenlijke ruimtes op de eerste twee bouwlagen aan de oostzijde van het gebouw;
 - f. toegangspaden en ontsluitingswegen.

4.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het is verboden om een woningbouwprogramma te realiseren of in stand te houden gedurende een termijn van 10 jaar, met een lager percentage woningen dan genoemd in artikel 4.2 onder 1.
2. Het is verboden een woning betaalbare koop binnen een termijn van 10 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, opnieuw te verkopen aan een koper die buiten de doelgroep betaalbare koop valt.
3. Het is verboden een middenhuurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, opnieuw te verhuren aan of opnieuw te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep middenhuurwoningen valt.

4.4 Beoordelingsregels voor bouwen hoofdgebouw

In aanvulling op afdeling 4.2.2 van het omgevingsplan geldt dat:

1. Gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet hoger zijn dan met de aanduiding is aangegeven.

4.4.1 Geluidwerende maatregelen

1. De omgevingsvergunning voor bouwen kan uitsluitend verleend worden als voldaan wordt aan subparagraaf 4.2.1.3 (geluidgevoelige gebouwen) van het omgevingsplan.
2. De omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen kan uitsluitend worden verleend als is aangetoond dat ter plaatse van de gevels wordt voldaan aan de standaardwaarde voor industrielawaai van 50 dB(A)-etmaalwaarde, dan wel maatregelen zijn getroffen waardoor de nabijgelegen bedrijfsactiviteiten (LE:EN en NEEL en The Drain) niet in hun bestaande vergunde milieuruimte (op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan) worden beperkt.

