

TAM-omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Werking van dit plan	3
Hoofdstuk 2	Functies	4
Artikel 2	Groen	4
Artikel 3	Gebiedsaanduiding overige zone, vrijwaringszone regionale waterkering	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.BPTAMZAND210VLEUWE-VA01.

1.2 Afstemming met 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 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 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 Zandweg 210, Vleuterweide dat bestaat uit het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMZAND210VLEUWE-VA01.
 - b. besluitgebied van dit TAM-omgevingsplan
Het besluitgebied waarvan de geometrisch bepaalde begrenzing is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0344.BPTAMZAND210VLEUWE-VA01.
 - c. omgevingsplan
Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht
https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/_akn_nl_act_gm0344_20_20_omgevingsplan/overzicht.
 - d. Groen
Park, plantsoen, berm of erf waar planten en bomen groeien of kunnen groeien; oppervlaktewater.
 - e. Ontsluiting
Een weg die toegang verschaft tot één of meerdere woningen vanaf de openbare weg.
 - f. Sierbalk
Een horizontaal, niet-constructief bouwdeel dat aan of direct tegen een gevel, dakrand of overstek wordt aangebracht en uitsluitend dient ter verfraaiing of visuele accentuering van het gebouw, zonder dragende of bouwkundige functie.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 2 Groen

2.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 2 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 verblijfplaatsen 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. Het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen zoals:
 - a. Voet- en fietspaden;
 - b. Zitplaatsen;
 - c. Sport- en speeltoestellen;
 - d. Hondenspeelweiden;
 - e. Bruggen, duikers en faunapassages;
 - f. Kunstobject;
 - g. Fietsenstallingen die niet hoger zijn dan 1 meter;
 - h. Waterberging.
3. Binnen de specifieke functieaanduiding 'speciale vorm van groen - fruitboomgaard' is in afwijking van sub 2 uitsluitend het gebruiken en in stand houden van de volgende voorzieningen zijn toegestaan:
 - a. Voetpaden;
 - b. Bruggen, duikers en faunapassages;
 - c. Waterberging;
 - d. Een hekwerk met een hoogte van maximaal 1,5 meter langs de Zandweg.
4. Binnen de specifieke functieaanduiding 'ontsluiting' is een halfverharde ontsluitingsweg naar de woningen toegestaan.
5. Binnen de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van groen, 1 "' is parkeren op de ontsluiting toegestaan.

2.3 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
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 biodiversiteit aantasten, met uitzondering van gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.
6. Het realiseren van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen binnen de specifieke functieaanduiding 'speciale vorm van groen - fruitboomgaard'.

Artikel 3 Gebiedsaanduiding overige zone, vrijwaringszone regionale waterkering

3.1 Doel van de functie

Locaties met de Gebiedsaanduiding overige zone, vrijwaringszone regionale waterkering zijn ook bedoeld voor het in stand houden van een waterkering.

3.2 Bescherming van de locatie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. activiteiten grondwerk, slopen en bouwen zijn verboden zonder omgevingsvergunning;

4 bestemmingsplan "TAM-omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide" (vastgesteld)

2. de regel in onder 1 geldt niet:
 - a. voor een activiteit die nodig is voor het onderhoud van de waterkering en de daarbij horende voorzieningen;
 - b. voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bij de functie hoort en niet hoger is dan 2 meter;
 - c. als voor de activiteit een omgevingsvergunning is verleend om af te mogen wijken van de regel onder 1.

Artikel 4 Wonen

4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 4 zijn bedoeld voor woningen.

4.2 Activiteiten die bij de functie passen

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

1. het bouwen van maximaal 4 woningen, waaronder begrepen de bestaande woning;
2. het gebruik van de woning dat in paragraaf 6.2.1 (de activiteit wonen) van het omgevingsplan staat;
3. inpandige parkeervoorziening;
4. het gebruiken en in stand houden van bijbehorende voorzieningen, zoals:
 - a. tuinen en erven;
 - b. toegangspaden en ontsluitingswegen;
 - c. waterberging en groen.

4.3 Beoordelingsregels voor bouwen

In aanvulling op afdeling 4.2 (beoordelingsregels voor bouwinitiatieven) gelden de volgende beoordelingsregels:

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet hoger zijn dan met de aanduiding is aangegeven.
3. De oppervlakte van de tweede bouwlaag mag maximaal 30% bedragen van de oppervlakte van het bouwvlak.
4. Het hoofdgebouw mag maximaal 1.100 m³ bedragen in één volume.

4.4 Activiteiten die niet mogen

1. het realiseren van van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 4.27 Omgevingsplan (vergunningvrije bijbehorende bouwwerken) of bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen, met uitzondering van een sierbalk, binnen de specifieke bouwaanduiding 'onbebouwd' .

