STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUP "Sportoase"

Stad Tongeren

Voor Antea Group, Goele Schuyten, ruimtelijk planner	Wim Smeets, Projectleider
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 26/06/2012 DE SECRETARIS, Luc Houbrechts	DE VOORZITTER, Andrée Fossé
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 28/06/2012 tot en met 26/08/2012 DE SECRETARIS, Luc Houbrechts	DE BURGEMEESTER, Patrick Dewael
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van . xx/xx/xxxx DE SECRETARIS, Luc Houbrechts	DE VOORZITTER, Andrée Fossé
Gezien en goedgekeurd door de Deputatie op ..... DE GRIFFIER,	DE GOUVERNEUR,

COLOFON

Opdracht:

RUP "Sportoase"
Stad Tongeren

Opdrachtgever:

Stad Tongeren
Fout! Onbekende naam voor documenteigenschap.

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V.

Posthofbrug 10	Jaarbeurslaan 25
2600 Antwerpen	3600 Genk
Tel 03/221.55.00	Tel 089/74.11.00
Fax 03/221.55.01	Fax 089/74.11.01

www.anteagroup.com

BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2228083011/gsc/wsm

Datum:	***status / revisie:***
Januari 2012	Concept SBV
Februari 2012	Voorontwerp RUP – SBV
Juni 2012	ontwerp SBV

Vrijgave:

Wim Smeets - Accountmanager ruimte

Controle: / projectleider

Wim Smeets - Accountmanager ruimte

Projectmedewerkers:

Wim Smeets - Marijke Gorissen – Goele Schuyten
Roland Vanmuysen – ruimtelijk planner
Koen Janssens – ruimtelijk planner

© Antea Group 2012
Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN 4
0.1 VOORSCHRIFTEN 4
0.2 SCHAAL EN MAATVOERING 4
0.3 BESTAANDE CONSTRUCTIES EN INFRASTRUCTUREN 4
0.4 GEBRUIK VAN DE GRONDEN 4
0.5 MATERIAALGEBRUIK EN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN 5
0.6 AFSLUITINGEN 5
0.7 INTEGRAAL WATERBEHEER 5
0.8 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN 6
0.9 PUBLICITEIT 6
0.10 PLAATSING VAN VERLICHTING 7
0.11 BEGRIPPEN 7
ART. 1 ZONE VOOR RECREATIE EN DIENSTEN 9
ART. 2 ZONE VOOR LANDSCHAPPELIJK GEÏNTEGREERD PARKEREN 11
ART. 3 ZONE VOOR OPENLUCHT RECREATIE 12
ART. 4 ZONE VOOR WONEN 14
ART. 5 ZONE VOOR LANDBOUW 16

Art. 0 Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		0.1 Voorschriften Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of het beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.
		0.2 Schaal en maatvoering De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van een opmetingsplan. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.
		0.3 Bestaande constructies en infrastructuren Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuren vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor zover de aanvraag betrekking heeft op: het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; het uitvoeren van verbouwings- en renovatiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume.
		0.4 Gebruik van de gronden Het is verboden de gronden in te richten of te gebruiken op een wijze die strijdig is met de bestemming.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		0.5 Materiaalgebruik en architectonisch voorkomen Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc. met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. Bij de keuze van het materiaal moet voldoende rekening worden gehouden met de landschappelijke integratie van de gebouwen ten opzichte van de open ruimte en van het openbaar domein. Het materiaal moet zowel qua textuur als kleur aanvaardbaar zijn in haar omgeving en de omliggende open ruimte. Alle verhardingen, worden verplicht uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen, tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften. Het materiaalgebruik wordt omstandig gemotiveerd in de toelichtingsnota gevoegd bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.
Ballenvangnetten worden niet als afsluitingen beschouwd en dienen bijgevolg niet aan nevenstaande voorwaarden te voldoen.		***0.6 Afsluitingen*** Tenzij expliciet anders vermeld in de voorschriften van de betreffende zone zijn afsluitingen, met een max. hoogte van 2,20m, onder volgende vorm toegelaten: als levende hagen bestaande uit streekeigen beplanting al dan niet met draad versterkt; in houten of metalen palen met draadwerk en eventueel klimopbegroeiing. Houten panelen, betonplaten en metalen- en PVC panelen zijn niet toegelaten. Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving en met het straatbeeld.
De gewestelijke verordening inzake hemelwater, alsook de wettelijke erfdienstbaarheden t.a.v. waterlopen, blijven bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd		***0.7 Integraal waterbeheer*** In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
van toepassing.		infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Bij het uitvoeren van bergingsmaatregelen moet steeds gekozen worden voor open waterstructuren. Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de verhardingen op de percelen. Het uitloopdebiet van de berginginfrastructuren moet gerealiseerd worden met vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 10 jaar bedragen, het uitloopdebiet mag maximaal 20l/s/ha verharde oppervlakte bedragen.
		0.8 Aanleg nutsvoorzieningen Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering toegestaan. Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de bebouwingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een omstandig verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.
		0.9 Publiciteit Reclame-inrichtingen en uithangborden tegen de gevels van gebouwen worden in oppervlakte beperkt tot maximaal 30m² per gevel en voor zover de gevel hiermee maximum voor 25% wordt ingenomen. Reclamepanelen langs de sportvelden met een max. hoogte van 1m50 zijn

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		toegelaten op afsluitingen aan de randen van de speelvelden en enkel indien deze naar het sportterrein zijn gericht. Reclame geplaatst in functie van het buitenaanzicht is niet toegelaten. Verder zijn binnen het gehele plangebied max. 2 vrijstaande reclame-inrichtingen en uithangborden met elk een maximum oppervlakte van 10m³ toegestaan.
Vanuit de plan-Mer-screening worden een aantal milderende maatregelen voorgesteld ten aanzien van de verlichting van deze zone. Deze worden in de voorschriften geïntegreerd. Er kan verondersteld worden dat er momenteel vleermuizen voorkomen net ten zuidwesten van het plangebied. Daarom wordt voorgesteld indien nieuwe verlichting wordt geïnstalleerd, deze uit te schakelen bij zonsondergang in de periode van half mei tot half augustus (eventueel door het voorzien van een schakelklok). Bovendien dient de verlichting zo minimaal mogelijk gehouden te worden en moeten lichtbronnen zoveel mogelijk afgewend worden van het natuurgebied ten zuidwesten van het plangebied om de eventueel voorkomende soorten zo weinig mogelijk te storen.		***0.10 Plaatsing van verlichting*** Het plaatsten van verlichting is toegestaan binnen alle bestemmingszones. Volgende randvoorwaarden zijn daarbij van toepassing: - de verlichting wordt tot het noodzakelijke minimum beperkt - bij het voorzien van verlichting wordt rekening gehouden met de best beschikbare technieken; het vermogen en de lichtsterkte worden afgestemd op de functie van de verlichting; - opwaartse verlichting wordt maximaal vermeden - de hoeveelheid weerkaatst licht wordt tot een minimum beperkt - waar mogelijk wordt een bewegingssensor op de verlichting voorzien - de verlichting straalt uitsluitend het doelgebied aan
		0.11 Begrippen **Bestemming**: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat dmv voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. **Bijgebouw** vrijstaand opgericht gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften van het hoofdgebouw. Gebouwen die enkel met een muur verbonden zijn met het hoofdgebouw worden beschouwd als bijgebouw. **Bouwhoogte**: totale hoogte van een gebouw gemeten tussen het maaiveldniveau en het hoogste punt van het bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, technische ruimtes, liftkokers, … **Bouwlaag**: ruimte tussen een vloer en het daarboven liggend plafond. De kelderverdiepingen en ruimtes begrepen binnen het dakvolume komen niet in aanmerking voor het bepalen van het aantal bouwlagen van een gebouw. In de ruimtes begrepen binnen het dakvolume zoals verderop beschreven kunnen afzonderlijke volwaardige wooneenheden gerealiseerd worden. **Gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. **Hoofdgebouw**: deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook. **Maaiveld:** het afgewerkte bouwterrein **Vloer-terreinindex (V/T):**de verhouding tussen de som van de totale bruto-vloeroppervlakten van de bovengrondse vloeren en de betrokken terreinoppervlakte. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren. **Zone**: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. **Zonegrens**: grens van de bestemmingszone

Art. 1 Zone voor recreatie en diensten

Richtinggevend		**Verordenend**
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: recreatie
		Bestemming
De zone is bedoeld voor de instandhouding van de sporthal met de bijhorende indooractiviteiten en het zwembad. De buitensporten dienen gebruik te maken van de sanitaire voorzieningen, kleedruimtes, cafetaria enz. binnen deze zone. Op die manier kan de bebouwing zo compact mogelijk worden gehouden.	Hoofdbestemming: recreatie Nevenbestemming: conciërgewoning	Binnen deze zone is het oprichten van gebouwen in functie van recreatieve activiteiten en sportactiviteiten zoals fitness, bowling, squash, overdekte tennis, basketbal, volleybal etc. toegelaten. Daarnaast kunnen binnen deze zone gebouwen opgericht worden voor ondersteunende diensten aan het regionaal bedrijventerrein (postkantoor, kinderopvang, carwash, catering, horeca in functie van het bedrijventerrein, kantoren, vergaderaccommodatie, etc…). Als nevenbestemming wordt één conciërgewoning toegelaten.
		Inrichting
De bestaande bebouwing binnen deze zone heeft een vloeroppervlakte van ca 8.680m². Binnen deze bestemmingzone (ca. 14.000m²) is het ruimtelijk aanvaardbaar om een maximale vloeroppervlakte van 14.000m² te realiseren. Voorwaarde daarbij is dat – zoals dat nu al is gebeurd – in meerdere bouwlagen wordt gewerkt.	- gebouwen	De inplanting van de bebouwing gebeurt binnen de zone voor recreatie en diensten. De bebouwing kan maximum 14.000 m² vloeroppervlakte bedragen. De bouwhoogte totale bouwhoogte wordt beperkt tot 12m. De dakvorm is vrij. De bebouwing wordt opgetrokken in duurzame, functioneel verantwoorde materialen, met mogelijke toepassing van gestandaardiseerde en/of geprefabriceerde bouwelementen. De architectuur dient ook wat vorm, aard en kleur der materialen te harmoniëren met de omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in dit materiaalgebruik staat daarbij centraal. De inrichting van deze zones zal steeds gebeuren op basis van een totaal inrichtingplan voor het hele plangebied om de complementariteit en ruimtelijke samenhang te verzekeren.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	Conciërgewoning max. 200m²	Verder wordt de oprichting van één conciërgewoning toegestaan die integraal deel uitmaakt van het hoofdgebouw. De maximale vloeroppervlakte van de conciërgewoning bedraagt: 200m²
	Onbebouwde delen	De niet bebouwde delen van deze zone kunnen onder andere worden ingericht als outdoor sportterrein of als parking conform de voorschriften van de 'zone voor landschappelijk geïntegreerd parkeren' (art. 2), max. 85% van de niet bebouwde delen mag verhard worden.

Art. 2 Zone voor landschappelijk geïntegreerd parkeren

Richtinggevend		**Verordenend**
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: recreatie
		Bestemming
	Hoofdbestemming: parkeren	Deze zone wordt voorbehouden voor de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de ganse recreatiezone. De zone krijgt een aangepast groenkader waarbij de beplanting visueel dient te domineren t.o.v. de parkeerfunctie.
		Inrichting
		Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze (weg)infrastructuur zijn toegelaten.
	Dominant groen	De inrichting moet op die wijze gebeuren dat het groen visueel domineert t.o.v. de parkeerfunctie. Voor elke 15 parkeerplaatsen moet minimum één hoogstammige boom aangeplant worden. Er wordt daarbij gebruikt gemaakt van inheems, streekeigen groen.
	Fietsenstalling	Het installeren van een (overdekte) fietsstalling binnen deze zone is toegelaten.
	Materiaal	De aanleg van de parking en de toegangen moet gebeuren in waterdoorlatende materialen. Verhardingen zonder naad zoals beton, asfalt en het gebruik van puin en afbraakmateriaal worden niet toegestaan.
Vanuit de plan-Mer-screening worden een aantal milderende maatregelen voorgesteld ten aanzien van de verlichting van deze zone. Deze worden in de voorschriften geïntegreerd. Om er voor te zorgen dat in deze zone niet nodeloos licht brandt dienen deze lichten met een bewegingssensor en/of met een schakelaar bedienbaar te zijn.	Verlichting	Binnen deze zone kan verlichting worden geplaatst indien aan volgende voorwaarden wordt voldaan: - verlichtingsarmatuur met een max. hoogte van 5m - verlichting handmatig of door middel van sensor te bedienen Verder zijn ook de algemene voorschriften ten aanzien van verlichting van toepassing.

Art. 3 Zone voor openlucht recreatie

Richtinggevend		**Verordenend**
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: recreatie
		Bestemming
Het behoud van de bestaande voetbalclub wordt vooropgesteld. Daarnaast worden andere buitensportactiviteiten worden toegelaten.	Hoofdbestemming: open lucht recreatie	Deze zone wordt ingericht ten behoeve van buitensportactiviteiten zoals de bestendiging en de uitbreiding van het bestaande voetbalgebeuren. Andere sport- en recreatieve activiteiten zoals tennis, basket- en volleybal, petanque, fit-o-meter, ... worden tevens toegelaten indien ze een lokaal karakter hebben en deze geen hinder veroorzaken naar de omgeving. Daarnaast is het voorzien van een clublokaal, sanitaire voorzieningen, berging en de nodige accommodatie ten behoeve van de sportactiviteiten toegelaten. De oppervlakte hiervan wordt beperkt. De zone dient voor gemotoriseerd vervoer toegankelijk te blijven enkel voor de hulpdiensten, onderhoudsdiensten en ter bevoorrading van het gebouw.
		Inrichting
	Inplanting sportterreinen	De inplanting van de sportterreinen gebeurt volgens een voor het sportgebeuren zo optimaal mogelijke oriëntatie. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met een optimale ruimtelijke en functionele inpassing gekoppeld aan een landschappelijke inpassing. De terreinen worden aangelegd volgens de vigerende normen.
	terreinverlichting	Alle voorzieningen noodzakelijk voor het voetbalgebeuren zoals terreinverlichting, tribunes, ticketverkoop, en de nodige veiligheidsaccommodatie (opvangnetten, commandopost enz.) zijn toegelaten.
	Veiligheidszones	Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen gerealiseerd te worden binnen deze zone.
	Bebouwing	Binnen deze zone is het toegestaan om zowel onoverdekte als overdekte staan- en/of zittribunes op te richten alsook om bijkomende sanitaire voorzieningen, een

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		bijkomende cafetaria en/of een berging in te richten voor zover: de totale vloeroppervlakte van alle gebouwen in deze zone beperkt blijft tot 1000m²; de bouwhoogte max. 6m bedraagt; de gebouwen en constructies zich op min. 3m van de zonegrens bevinden;
	Onbebouwde delen	De niet bebouwde delen van deze zone en de delen die niet in gebruik genomen worden als sportterrein worden beplant in functie van de aangelegde bestemming, met inheems groen.

Art. 4 Zone voor wonen

Richtinggevend		**Verordenend**
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: wonen
		Bestemming
	Hoofdbestemming: Wonen Nevenbestemming: diensten en vrije beroepen	Binnen deze zone is de hoofdbestemming wonen. Diensten en vrije beroepen zijn als nevenbestemming toegestaan onder volgende voorwaarden: enkel toegelaten op gelijkvloerse verdieping; de nevenbestemming is niet hinderlijk voor het wonen en bedraagt max. 100m².
		Inrichting
	Eengezinswoningen Bouwdiepte 17m-12m Bouwhoogte max. 2 bouwlagen Dakvorm vrij	Binnen deze zone kan open bebouwing worden gerealiseerd. Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6m. De dakvorm is vrij te bepalen. De bouwdiepte op het gelijkvloers is max. 17m, op de verdieping is deze beperkt tot 12m, rekening houdend met het profiel van de aangrenzende bebouwing en het straatbeeld.
	Voorgevelbouwlijn	De voorgevelbouwlijn van nieuw op te richten gebouwen dient de voorgevelbouwlijn van gebouwen op de aanpalende percelen te volgen.
	Zijgevelbouwlijn	De afstand van een niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel dient minimum 3m te bedragen.
	Bijgebouwen toegelaten	Bijgebouwen tot max. 40m² zijn toegelaten. De hoogte ervan wordt beperkt tot max. 3,5m. Ondergrondse garages zijn niet toegestaan en terreinwijzigingen moeten vermeden worden.

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	Onbebouwde delen	De onbebouwde delen van de percelen dienen ingericht te worden als tuin. Maximaal 1/3de van deze ruimte kan verhard worden in functie van oprit, terras enz.

Art. 5 Zone voor landbouw

Richtinggevend		**Verordenend**
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Gebiedscategorie: landbouw **Bestemming** Binnen deze zone geldt de hoofdbestemming landbouw in de ruime zin. **Inrichting** Alle werken en handelingen die kaderen binnen de bestemming zijn toegelaten. Deze zone wordt enkel gebruikt voor landbouwdoeleinden.