



## **gemeenteraad**

Zitting van 24 april 2017

**Besluit**

A-punt

**GOEDGEKEURD**

Stadsontwikkeling

---

### **Samenstelling**

de heer Bart De Wever, burgemeester-voorzitter

de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Caroline Bastiaens, schepen; de heer Ludo Van Campenhout, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; de heer Marc Van Peel, schepen; de heer Rob Van de Velde, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Fons Duchateau, schepen; de heer Filip Dewinter, raadslid; de heer Philip Heylen, raadslid; mevrouw Kathleen Van Brempt, raadslid; mevrouw Freya Piryns, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer André Gantman, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; de heer Robert Voorhamme, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; de heer Karim Bachar, raadslid; mevrouw Monica De Coninck, raadslid; mevrouw Maya Detiège, raadslid; mevrouw Fauzaya Talhaoui, raadslid; mevrouw Fatma Akbas, raadslid; mevrouw Greet van Gool, raadslid; de heer Bruno Valkeniers, raadslid; de heer Toon Wassenberg, raadslid; de heer Wim Van Osselaer, raadslid; de heer Patrick Janssen, raadslid; de heer Peter Mertens, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; mevrouw Annemie Turtelboom, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; de heer Mohamed Chebaa Amimou, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; mevrouw Mie Branders, raadslid; mevrouw Galina Matushina, raadslid; mevrouw Carine Leys, raadslid; mevrouw Lisa Geets, raadslid; mevrouw Leyla Aydemir, raadslid; de heer Johan Klaps, raadslid; de heer Vic Van Aelst, raadslid; mevrouw Danielle Meirsman, raadslid; de heer Dirk Rochtus, raadslid; mevrouw Anne Giveron, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid; de heer Koen Laenens, raadslid; de heer Martijn Van Esbroeck, raadslid; de heer Franky Loveniers, raadslid; de heer Danny Feyen, raadslid; de heer Jean Goedtkindt, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; mevrouw Fatima Talhaoui, raadslid; de heer Dirk Van Duppen, raadslid; mevrouw Ikrame Kastit, raadslid; mevrouw Vera Drozdik, raadslid

de heer Roel Verhaert, stadssecretaris

### **Iedereen aanwezig, behalve:**

de heer Karim Bachar, raadslid

### **Zijn verontschuldigd:**

mevrouw Kathleen Van Brempt, raadslid; mevrouw Vera Drozdik, raadslid

---

30

2017\_GR\_00204

**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportpark Het Rooi,  
district Berchem - Definitieve vaststelling - Goedkeuring**

## **Motivering**



## **Gekoppelde besluiten**

- 2015\_CBS\_10645 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sportpark Het Rooi', district Berchem - Proces- en richtnota - Goedkeuring
- 2016\_CBS\_03544 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sportpark Het Rooi', district Berchem - Voorontwerp - Kennisneming
- 2016\_GR\_00591 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Sportpark Het Rooi, district Berchem - Voorlopige vaststelling - Goedkeuring

## **Aanleiding en context**

In 2012 werd door de stad Antwerpen op vraag van het district Berchem en de sportdienst een ontwikkelingskader opgemaakt voor het sport- en recreatiegebied Het Rooi. Een aantal concrete vragen en projecten maakten het noodzakelijk om een ruimtelijk kader op te stellen voor het gebied: de bouw van een nieuwe sporthal en korfbalvelden, de overkapping van enkele tennisvelden en de vernieuwing van de infrastructuur van voetbalclub Berchem Sport. Ondertussen zijn de sporthal, de overdekte tennishal en de korfbalinfastructuur gerealiseerd.

Voor de vernieuwing van het voetbalstadion en de infrastructuur van de jeugdwerking werd door de stad in juni 2015 een planproces opgestart. Om de vernieuwing te kunnen financieren onderzoekt de stad de mogelijkheden om samen met de private markt een project te realiseren en zo het gehele Sportpark Het Rooi te kunnen voltooien. De combinatie van nieuwe sportinfrastructuur met commerciële en gemeenschapsvoorzieningen biedt tevens een antwoord op tekorten in voorzieningen op wijkniveau, aangetoond in een omgevingsanalyse uitgevoerd door de stad. In deze studie werden onder andere een supermarkt, assistentiewoningen, een dienstencentrum en jeugdwerking aangeduid als tekorten op voorzieningenniveau.

De huidige bestemming van het sportpark wordt vastgelegd in het gewestplan en is vandaag gebied voor dagrecreatie. Voor de uitvoerbaarheid van een gemengde ontwikkeling is het noodzakelijk om een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) op te maken dat de verschillende bestemmingen toelaat. Parallel met het planproces werd een parkeeronderzoek uitgevoerd en een mobiliteitseffectenrapport van het plangebied, waarvan de resultaten werden verwerkt in het RUP.

Het plangebied van het RUP 'Sportpark Het Rooi' wordt begrensd door de Berchemstadionstraat, de Roderveldlaan, de Filip Williotstraat. In het zuiden vormen de Herman Vosstraat en de wandelweg achter de bebouwing van de Fruithoflaan de begrenzing. In het plangebied zijn twee RUP's van kracht op perceelsniveau: voor het tankstation en het congrescentrum ALM. Beide worden mee opgenomen in het nieuwe RUP.

In zitting van 26 september 2016 (jaarnummer 591) besliste de gemeenteraad om het RUP Sportpark Het Rooi voorlopig vast te stellen.

## **Juridische grond**

Artikel 2.2.13 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van een RUP.

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met - mogelijk - aanzienlijke

milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, artikel 8, §1 en 2, gewijzigd op 19 juli 2013.  
Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, artikel 2 en 4.

Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets in bijlage IX tot XV opgenomen kaarten.

### Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 2.2.14 §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dat zegt dat de gemeenteraad het RUP definitief vaststelt.

### Fasering

Stap	Datum
collegebeslissing: richtnota	18 december 2015 (jaarnummer 10645)
advies districtsraad richtnota	21 januari 2016 (jaarnummer 9)
advies GECORO	3 februari 2016
collegebesluit: kennisneming voorontwerp- RUP	22 april 2016 (jaarnummer 3544)
GECORO: advies voorontwerp-RUP	4 mei 2016
plenaire vergadering en adviezen	24 mei 2016
districtsraad: advies voorontwerp-RUP	26 mei 2016 (jaarnummer 33)
collegebesluit: voorstel aan gemeenteraad om ontwerp-RUP voorlopig vast te stellen	9 september 2016 (jaarnummer 7863)
gemeenteraad: voorlopige vaststelling ontwerp-RUP	26 september 2016 (jaarnummer 591)
openbaar onderzoek (60 d)	17 oktober 2016 – 15 december 2016
collegebesluit: sluiting openbaar onderzoek	6 januari 2017 (jaarnummer 140)
GECORO advies	1 maart 2017
collegebesluit: voorstel aan gemeenteraad om RUP definitief vast te stellen	<b>31 maart 2017</b>
gemeenteraad: definitieve vaststelling	<b>24 april 2017</b>
schorsingstermijn Vlaamse regering/deputatie (30 d)	<b>mei 2017</b>
publicatie Belgisch Staatsblad	<b>juli 2017</b>

*Data in vet/cursief zijn ramingen*

### Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 17 oktober 2016 tot en met 15 december 2016.



Tijdens deze periode werden geen bezwaarschriften ingediend en bracht de deputatie een gunstig advies uit. De behandeling van het advies werd verwerkt in het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).

### Argumentatie

In het kader van het openbaar onderzoek bracht de deputatie een gunstig advies uit.

In zitting van 1 maart 2017 adviseerde de GECORO om naar aanleiding van de bezwaarschriften volgende aanpassingen aan het RUP te doen:

- De provincie vraagt na te gaan welke buurt- en voetwegen zich in en in de omgeving van het plangebied bevinden alsook of de realisatie van het RUP gepaard gaat/kan gaan met de erkenning en/of opening, afschaffing, wijziging en verlegging van buurtwegen.

*In bijlage 3 (juridische toestand) van de toelichtingsnota staat onder de paragraaf 'statuut van de wegen en waterwegen' vermeld dat er enkele buurtwegen in het plangebied gelegen zijn. Het betreft Buurtweg n°10 en voetweg n°30. Ook zijn deze wegen aangeduid op het plan bestaande toestand. Conform de decreetswijziging van 4 april 2014 dient de eventuele erkenning en/of opening, afschaffing, wijziging en verlegging van de buurtweg voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning te gebeuren. De GECORO stelt geen aanpassing van het dossier voor.*

- De provincie stelt voor om geen verplichting op te nemen om aan te sluiten op een warmtenet. Wel kan dit toelichtend worden opgenomen.

*Het betreffende stedenbouwkundig voorschrift omvat enkel een aansluitverplichting voor zover dit warmtenet gerealiseerd is of zal zijn op het moment van oplevering van het vergunningsplichtige bouwwerk. De GECORO stelt voor het voorschrift aan te vullen met de vermelding dat dit enkel voor nieuwbouw en herbouw geldt en niet bij andere vergunningsplichtige werken. Wel blijft dit voorschrift opgenomen rekening houdende met de ambities van de stad inzake duurzaamheid.*

- De provincie stelt voor om te verduidelijken dat de toegelaten parkeerplaatsen niet onder de hoofdfuncties vallen.

*Onder de inrichtingsvoorschriften (paragraaf 1.2.2.4) staat dat op het gelijkvloers maximaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte ingericht kan worden voor parkeren. Bij de bestemmingsvoorschriften (paragraaf 1.1) staat dat minimaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte op het gelijkvloers moet ingevuld worden met de hoofdfuncties. De GECORO stelt voor om in de toelichtingsnota te verduidelijken bij beide paragrafen dat parkeren geen hoofdfunctie is.*

- De provincie stelt voor om het begrip 'huidig bouwvolume' te verduidelijken in 'art.5 behoud cultuurhistorisch waardevol gebouw'.

*De GECORO stelt voor om het 'bestaand bouwvolume' te wijzigen in het 'bestaand hoofdzakelijk vergunde, vergund geachte en niet verkrotte bouwvolume'.*

- De provincie stelt voor om het begrip ‘huidig gebouw’ te verduidelijken in ‘art.6 overgangsmaatregelen ontspanning en vermaak’

*De GECORO stelt voor om het ‘bestaand gebouw’ te wijzigen in het ‘bestaand hoofdzakelijk vergunde, vergund geachte en niet verkrutte gebouw’.*

Tevens adviseerde de GECORO om volgende verduidelijking aan het dossier toe te voegen:

- In de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor recreatie en de zone voor centrumfuncties staat dat vrijstaande gebouwen zijn toegestaan. Het huidige scoutsgebouw staat deels in de zone voor centrumfuncties en deels in de zone voor recreatie. Er wordt voorgesteld om in de toelichtingsnota te verduidelijken dat een vrijstaand gebouw in 2 zones kan staan.

Het advies van de GECORO wordt gevolgd en de voorgestelde aanpassingen werden opgenomen in de toelichtingsnota en de voorschriften van het RUP. Op het grafisch plan dienen geen aanpassingen te gebeuren.

#### MER-screening

Stap	Datum
aanvraag adressen adviesinstanties	31 mei 2016
aanvraag advies bij adviesinstanties	24 juni 2016
verzending screeningsdossier naar dienst MER	23 augustus 2016
beslissing dienst MER	2 september 2016

#### Besluit dienst MER

Op 2 september 2016 besliste de dienst MER (Vlaams gewest, departement Leefmilieu, Natuur en Energie) dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

#### Watertoets

In toepassing van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 moeten alle uitvoeringsplannen worden onderworpen aan een watertoets. Op 1 maart 2012 is het aangepaste besluit tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets in werking getreden. Het RUP werd afgetoetst aan de opgelegde regels en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding.

#### Planbaten

Uit het grafisch register, dat als bijlage bij dit RUP wordt gevoegd, blijkt dat er bestemmingswijzigingen voorkomen die mogelijk planbaten kunnen doen ontstaan voor percelen, eigendom van de stad Antwerpen en/of haar dochters:

Eigenaar	Capakey	Art. nr codex	Omschrijving	Code	Oppervlakte m <sup>2</sup> planbaten	Raming heffing
stad	11003A0332/00C002	2.6.4. 3°	Van categorie ‘Recreatie’ naar de categorie ‘Wonen’	REC_WON	293	365,43
stad	11003A0332/00H002	2.6.4.	Van categorie ‘Recreatie’	REC_WON	6954	108314,82

		3°	naar de categorie 'Wonen'			
stad	11003A0332/00K002	2.6.4. 3°	Van categorie 'Recreatie' naar de categorie 'Wonen'	REC_WON	1864	8476,23
stad	11003A0332/00L002	2.6.4. 3°	Van categorie 'Recreatie' naar de categorie 'Wonen'	REC_WON	998	2804,80
AG VESPA	11003A0332/00N002	2.6.4. 5°	Van categorie 'Bedrijvigheid' naar de categorie 'Wonen'	BED_WON	1204	1929,53

### Financiële gevolgen

Nee

### Strategisch kader

Dit besluit past in de realisatie van volgende doelstellingen/projecten:

- 1 - Woonstad
  - 1SWN02 - Wonen, economische functies en publieke voorzieningen zijn gevarieerd, nabij en bereikbaar in elk buurt- en districtscentrum
  - 1SWN0202 - De ruimtelijke structuur, identiteit en kwaliteit op het niveau van de districten, wijken en buurten zijn versterkt
  - 1SWN020204 - Ruimtelijke kaders voor (recreatieve) landschappen zijn gemaakt
    - 1SWN020204P07810 - Berchem Stadion

## Besluit

De gemeenteraad keurt bij monde van de fractievoorzitters volgend besluit goed.

Stemden ja: N-VA, CD&V en Open VLD.

Stemden nee: PVDA+.

Hebben zich onthouden: sp.a, Vlaams Belang en Groen.

### Artikel 1

De gemeenteraad stelt het RUP Sportpark Het Rooi definitief vast (algplanid:RUP\_11002\_214\_20007-00001).

Dit ontwerp bestaat uit een grafisch plan, het grafisch register, een plan van de bestaande en de juridische toestand, de stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota.

De bestaande RUP's Roderveldlaan (goedgekeurd door de deputatie op 18 september 2008) en ALM (goedgekeurd door de deputatie op 13 januari 2011) worden hierbij overschreven.

## Artikel 2

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

## Bijlagen

1. Grafisch plan
2. Bestaande juridische toestand
3. Grafisch register (planbaten-planschade)
4. Stedenbouwkundige voorschriften
5. Toelichtingsnota