



 RUP SPORTPARK HET ROOI

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

maart 2017

RUP HET ROOI

COLOFON

- **Projectregisseur**
Stad Antwerpen
Sandra Lintermans – Gordan Cengic
- **Regisseur stadsprojecten**
Filip Smits
- **Directeur Ruimte**
Katlijn Van der Veken
- **Ontwerper van het team ontwerpend onderzoek**
Ivo Hoppers
- **Expert GIS- en ruimtelijke analyse**
Virge Smets
- **Secretariaat**
Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling
Den Bell, Francis wellesplein 1, 2018 Antwerpen
Tel +32 3 338 23 39 / ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be
- **Projectteam Sweco Belgium nv**
Katrien Van den Bergh
Stephanie Verbeeck
Els Creemers

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	3
2	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN.....	6
Artikel 1	Zone voor Centrumfuncties (Ce).....	6
Artikel 2	Zone voor gemengde functies (Ge)	9
Artikel 3	Zone voor recreatie (Re)	12
Artikel 4	Zone voor publiek domein (Pu)	14
Artikel 5	Behoud cultuurhistorisch waardevol gebouw (cp) – overdruk	15
Artikel 6	Overgangsmaatregelen ontspanning en vermaak (ov) – overdruk.....	15
Artikel 7	Bouwlijn – overdruk	15
Artikel 8	Toegang – indicatief	15
3	TERMINOLOGIE	17

1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Het RUP is begrensd volgens de aanduiding van het bijgevoegd grafisch plan. De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften ervan vullen elkaar aan.

De bepalingen van dit plan zullen nooit mogen toegepast worden ten nadele van bestaande erfdienstbaarheden al dan niet van openbaar nut en voortkomende uit bijzondere reglementeringen.

De stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP en deze van de stedenbouwkundige verordeningen worden cumulatief toegepast. Wanneer de stedenbouwkundige voorschriften van de verordeningen strijdig zijn met deze van voorliggend RUP dan hebben de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voorrang.

1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

In de volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie de bestemmingszone uit voorliggend RUP valt.

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszone RUP Het Rooi
Categorie 1. Wonen	Art. 1 zone voor Centrumfuncties (Ce)
Categorie 3. Recreatie	Art. 2 zone voor Gemengde functies (Ge)
Categorie 3. Recreatie	Art. 3 zone voor Recreatie (Re)
Categorie 8. Lijninfrastructuur	Art. 4 zone voor Publiek domein (Pu)

1.2 Werken van algemeen belang

De aanleg van groene en verharde openbare ruimte, nutsleidingen, noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut en/of de oprichting van noodzakelijke constructies van openbaar nut wordt overal binnen het plangebied toegestaan. De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond en moet verantwoord worden bij de vergunningsaanvraag.

De inplanting, het uitzicht en desbetreffend het volume moet afgestemd zijn op de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De realisatie van werken van algemeen belang mag de bestemming van betreffende zone niet hinderen.

1.3 Inpassing gebouwen in stedelijke, landschappelijke en historische context

Elk gebouw dient zich ruimtelijk in te passen in het stedelijk weefsel, het omgevende landschap en de historische context van het gebied. Dit betekent dat de vormgeving van de gebouwen op

een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze moet worden opgebouwd. Dit betekent niet dat de bestaande typologie moet gekopieerd worden. De kwalitatieve inpassing van de gebouwen moet blijken uit de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

1.4 Algemene ruimtelijke kwaliteit

In functie van de gewenste beeld- en belevingskwaliteit moeten de gebouwen, de constructies en de inrichting van het plangebied kwaliteitsvol worden uitgevoerd. Zowel de architectuur van de gebouwen en de constructies als de vormgeving en inrichting van de buitenruimte moeten bijdragen tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Alle constructies moeten uitgevoerd worden met het oog op de functionaliteit (het gebruik van de ruimten), de herkenbaarheid (aard van de activiteiten en locatie) en het verhogen van de beeldkwaliteit (plaatsing en vormgeving).

1.5 Overgangsmatregelen inzake bestemming

Deze overgangsmatregel heeft enkel betrekking op de bestaande hoofdzakelijk vergunde, vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies.

Indien de bestaande hoofdzakelijk vergunde, vergund geachte en niet-verkrotte bebouwing of constructies niet voldoen aan de bestemmingsvoorschriften van dit RUP, dan vormen de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de bestemming op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor een verbouwing of uitbreiding. Voor functiewijzigingen, nieuwbouw en herbouw gelden onverminderd de bestemmingsvoorschriften van voorliggend RUP.

1.6 Overgangsmatregelen inzake bebouwing en inrichting

Deze overgangsmatregel heeft enkel betrekking op de bestaande hoofdzakelijk vergunde, vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies.

Indien de bestaande bebouwing niet voldoet aan de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften van dit RUP, dan zijn enkel instandhoudingswerken, renovatiewerken en verbouwingen zonder volume-uitbreiding toegestaan.

1.7 Verlichting

Lichtvervuiling voor omwonenden dient beperkt te worden.

1.8 Toegankelijkheid

Het volledige plangebied dient optimaal toegankelijk te zijn voor de diverse gebruikers.

1.9 Warmtenet

Binnen het plangebied geldt voor nieuwbouw of herbouw een aansluitverplichting op het warmtenet voor zover dit warmtenet gerealiseerd is of gerealiseerd zal zijn, uiterlijk op het moment van oplevering van het vergunningplichtige bouwwerk.

1.10 Groenvoorzieningen

De groenvoorzieningen dienen streekeigen en autochtoon te zijn.

2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1 Zone voor Centrumfuncties (Ce)

1.1 Bestemming

Volgende hoofdfuncties zijn toegelaten:

- Detailhandel
- Horeca
- Diensten
- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- Socio-culturele voorzieningen
- Voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie
- Wonen
- Groene en/of verharde stedelijke ruimte

Inzake detailhandel bedraagt de maximale bruto-vloeroppervlakte 2.000m² per handelspand. De totale maximale bruto-vloeroppervlakte voor detailhandel bedraagt 6.000m².

Minimaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte op het gelijkvloers moet ingevuld worden met de hoofdfuncties detailhandel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut, socio-culturele voorzieningen en/of voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie.

Als nevenfuncties zijn logistieke ruimten, kantoren, restaurants en andere functies die functioneel deel uitmaken van de hoofdfunctie toegestaan.

Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten:

- Groothandel
- Kantoren
- Bedrijven

Het servicestation met de bestaande handelsfunctie kan, zoals aangeduid op het grafisch plan met het functiesymbool (dh), behouden blijven hetzij vrijstaand hetzij geïntegreerd in het gebouw.

Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, zijn niet toegelaten.

1.2 Inrichting

1.2.1 Vrijstaand servicestation met handelsfunctie

Het bestaande gebouw van het servicestation kan behouden, uitgebreid en herbouwd worden met een maximale oppervlakte van 250m². De luifel heeft een maximale oppervlakte van 180m². De maximale kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt 4,00m en de maximale nokhoogte 8,20m. Het reclame- en prijspaneel is maximaal 8,00m hoog.

Rondom het servicestation kan de niet – bebouwde ruimte aangewend worden voor parkeerplaatsen en circulatieruimten. Ten aanzien van de zuidelijke en westelijke perceelsgrens dient bij behoud van een afzonderlijk servicestation een groenbuffer te worden gerealiseerd met een breedte van 5,00m. Deze buffer moet beplant worden met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. De hoogte van de buffer bedraagt minimaal 2,50m. Ten aanzien van de Roderveldlaan en de Berchemstadionstraat is de voortuinstrook minimaal 2,00m diep. Plaatselijk kan de voortuinstrook doorbroken worden in functie van het verlenen van toegang of van circulatie. Aan de Roderveldlaan bedraagt de breedte van de uitrit maximaal 10,00m. Aan de Berchemstadionstraat bedraagt de breedte van de inrit maximaal 18,00m.

1.2.2 Overige

1.2.2.1 *Gebouwen en constructies*

Binnen de zone kunnen één of meerdere gebouwen worden opgericht. Ook constructies gerelateerd aan het publiek domein zijn toegestaan.

De maximale kroonlijsthoogte van het gebouw bedraagt 20,00m. Er zijn maximaal 5 bouwlagen toegestaan.

Ondergrondse bouwlagen zijn toegestaan.

Elk gebouw is alzijdig. Alle gevels moeten kwalitatief worden afgewerkt. Bovendien moeten de gevels die gericht zijn naar de Berchemstadionstraat en naar de ‘zone voor recreatie’ als voorgevel worden opgevat.

Platte daken worden ingeschakeld voor de productie van hernieuwbare energie, ingericht als verblijfsruimte of aangelegd als groen dak.

Ten aanzien van de westelijke zonegrens met de ‘zone voor Gemengde functies (Ge)’ (art.2) dient een bouwvrije strook van minimum 30,00m te worden gerespecteerd.

Technische installaties bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden in de bovenste bouwlaag. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

1.2.2.2 *Integrale toegankelijkheid*

Het gebouw dient binnen deze zone toegankelijk gemaakt te worden. Dit betekent dat aansluitingen of hellingen die nodig zijn om het gebouw van uit het openbaar domein toegankelijk te maken, binnen deze zone moeten gerealiseerd worden.

1.2.2.3 *Niet – bebouwde ruimte*

De bouwvrije strook aan de westzijde van deze zone dient als een publiek plein te worden ingericht.

De niet-bebouwde ruimte dient kwalitatief te worden ingericht en dit met aandacht voor een maximale verblijfskwaliteit.

1.2.2.4 Parking

Parkeren dient verplicht inpandig te worden georganiseerd. Op het gelijkvloers kan maximaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte ingericht worden voor parkeren.

Er is maximaal één aaneengesloten ondergrondse parking met een gecombineerde in- en uitrit toegestaan ook als er meerdere gebouwen binnen deze zone worden opgericht.

De ondergrondse parkeergarage mag de inrichting (groene karakter, opgaand groen) van de niet-bebouwde ruimte niet hypothekeren.

De in- en uitrit naar de parkeergarage voor voertuigen wordt binnen deze zone gerealiseerd en wordt in het gebouw ondergebracht en geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. Ook sluit de in- en uitrit naar de parkeergarage aan op de omliggende wegenis en niet op het publieke plein.

De toegang naar de parkeergarage voor voetgangers moet georganiseerd worden in het gebouw en moet geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw.

1.3 Beheer

De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden. De publieke ruimte aan de westzijde van het gebouw dient minstens gelijktijdig met de aansluitende bouwwerken te worden aangelegd.

Artikel 2 Zone voor gemengde functies (Ge)

2.1 Bestemming

Volgende hoofdfuncties zijn toegelaten:

- Voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie
- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut (waaronder eveneens een vergader- en opleidingscentrum wordt verstaan)
- Socio-culturele voorzieningen
- Groene en/of verharde stedelijke ruimte

Ondergeschikt aan bovenvermelde hoofdfuncties is ook horeca toegestaan.

Als nevenfuncties zijn logistieke ruimten, kantoren, restaurants en andere functies die functioneel deel uitmaken van de hoofdfunctie toegestaan.

Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten:

- Wonen
- Detail- en/of groothandel
- Kantoren en diensten
- Bedrijven

Bestaande kantoren en diensten, zoals aangeduid op het grafisch plan met het functiesymbool (k), kunnen behouden blijven. De maximale bruto-oppervlakte aan kantoren en diensten bedraagt 1.500m².

Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming, zijn niet toegelaten.

2.2 Inrichting

2.2.1 Terreinbezetting

Minimaal 20% van de perceelsoppervlakte moet onbebouwd blijven.

2.2.2 Gebouwen en constructies

Binnen de zone kunnen vrijstaande gebouwen worden opgericht.

De kroonlijsthoogte van de gebouwen die georiënteerd zijn naar de Berchemstadionstraat bedraagt maximaal 18,00m. Voor de overige gebouwen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte van de gebouwen 10,00m. De maximale kroonlijsthoogte van 10,00m kan niet voor de totaliteit van een welbepaald gebouw worden toegestaan. Maximum voor de helft van het gebouw geldt deze maximale kroonlijsthoogte. Voor de overige helft van het gebouw geldt een maximum kroonlijsthoogte van 6,00m.

Ondergrondse bouwlagen zijn toegestaan.

De gebouwen zijn alzijdig. Alle gevels moeten kwalitatief worden afgewerkt. Bovendien moeten de gevels die gericht zijn naar de Berchemstadiestraat, naar de Filip Williotstraat en naar de 'zone voor recreatie' als voorgevel worden opgevat.

Platte daken worden ingeschakeld voor de productie van hernieuwbare energie, ingericht als verblijfsruimte of aangelegd als groen dak.

De bouwvrije afstand tussen 2 vrijstaande gebouwen is minimaal gelijk met de kroonlijsthoogte van het hoogste van beide gebouwen.

Technische installaties bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden in de bovenste bouwlaag. Hierbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbaar domein als het zicht vanuit de omliggende gebouwen.

2.2.3 Integrale toegankelijkheid

De gebouwen dienen binnen deze zone toegankelijk gemaakt te worden. Dit betekent dat aansluitingen of hellingen die nodig zijn om het gebouw van uit het openbaar domein toegankelijk te maken, binnen deze zone moeten gerealiseerd worden.

2.2.4 Niet – bebouwde ruimte

De niet-bebouwde ruimte binnen deze zone dient ingericht te worden als publiek domein als het om recreatieve functies gaat. Bij maatschappelijke functies kan de niet-bebouwde ruimte ook exclusief in functie van deze activiteit worden aangelegd.

De niet-bebouwde ruimte dient kwalitatief te worden ingericht en dit met aandacht voor een maximale verblijfskwaliteit. Deze ruimten dienen maximaal over een groen karakter te beschikken.

Binnen de niet – bebouwde ruimte staat het behoud van groen, met name de hoogstammige bomen, voorop.

2.2.5 Parking

De ondergrondse parkeergarage mag de inrichting (groene karakter, opgaand groen) van de niet-bebouwde ruimte niet hypothekeren.

De toegang naar de parkeergarage voor voetgangers moet georganiseerd worden in het gebouw en moet geïntegreerd worden in de architectuur van de gebouwen.

De in- en uitrit naar de parkeergarage voor voertuigen wordt binnen deze zone gerealiseerd en wordt in het gebouw ondergebracht en geïntegreerd in de architectuur van de gebouwen.

2.3 Beheer

De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden.

De beplanting wordt vakkundig beheerd. Bij het afsterven van beplanting gebeurt vervaging in het eerste daaropvolgende plantseizoen. Het kappen of rooien van bomen is enkel toegestaan om veiligheidsredenen of in geval van een ziekte die tot afsterven leidt.

Artikel 3 Zone voor recreatie (Re)

3.1 Bestemming

Volgende hoofdfuncties zijn toegelaten:

- Voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie
- Een parkruimte met een publieke, maatschappelijke en toeristisch-recreatieve functie

Ondergeschikt aan bovenvermelde functies zijn ook horeca en verharde stedelijke ruimten toegestaan.

Als nevenfuncties zijn logistieke ruimten, kantoren, restaurants en andere functies die functioneel deel uitmaken van de hoofdfunctie toegestaan.

Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten:

- Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut
- Socio-culturele voorzieningen
- Wonen
- Detail- en/of groothandel
- Kantoren en diensten
- Bedrijven

Functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming, zijn niet toegelaten.

3.2 Inrichting

3.2.1 Terreinbezetting

Minimaal 25% van de oppervlakte van deze zone moet als park ingericht blijven. Bij deze berekening worden de gearceerde delen van deze zone, zoals aangeduid op het grafisch plan, buiten beschouwing gelaten.

3.2.2 Gebouwen en constructies

Binnen de zone kunnen vrijstaande gebouwen of constructies worden opgericht.

De gebouwen en constructies zijn verbonden aan de sport- en spelinfrastructuur in open lucht alsook aan de parkfunctie.

Ondergrondse bouwlagen zijn enkel onder het voetbalstadion toegestaan.

De gebouwen en constructies zijn alzijdig. Alle gevels moeten kwalitatief worden afgewerkt.

Platte daken worden ingeschakeld voor de productie van hernieuwbare energie, ingericht als verblijfsruimte of aangelegd als groen dak.

Het materiaalgebruik moet duurzaam maar ook landschappelijk inpasbaar zijn in de eerder parkachtige omgeving.

3.2.3 Niet – bebouwde ruimte

De niet-bebouwde ruimte dient in hoofdzaak als park te worden onderhouden of aangelegd én als ruimte voor openlucht sportinfrastructuur. Beiden moeten harmonisch gecombineerd worden. Er dient hierbij aandacht te worden besteed aan een maximale verblijfskwaliteit. Binnen het park zijn verharde paden, verhardingen in functie van het toegankelijk maken van gebouwen en constructies, verlichting, straatmeubilair, afsluitingen, sanitaire voorzieningen, kleine technische installaties in functie van water en parkbeheer, kunstwerken en schuil- of vogelkijkhutten toegestaan. De aanleg van een openbare parking is niet toegestaan.

Inzake afsluitingen dient een optimale landschappelijke inpassing te worden gerespecteerd.

Binnen de niet – bebouwde ruimte staat het behoud van groen, met name de hoogstammige bomen, voorop.

3.3 Beheer

De beplanting wordt vakkundig beheerd. Bij het afsterven van beplanting gebeurt vervaging in het eerste daaropvolgende plantseizoen. Het kappen of rooien van bomen is enkel toegestaan om veiligheidsredenen of in geval van een ziekte die tot afsterven leidt.

Artikel 4 Zone voor publiek domein (Pu)

4.1 Bestemming

De zone is bedoeld voor de aanleg van het publiek domein in de vorm van wegenis, infrastructuur voor openbaar vervoer, langzaam verkeersvoorzieningen en groene en/of verharde verblijfsruimte (in open lucht).

4.2 Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het onderhoud van het publiek domein en de daarbij horende infrastructuur zoals onder meer parkeervoorzieningen, fietspaden, groenaanleg en straatmeubilair.

Bij de inrichting van de zone voor publiek domein moet zowel rekening worden gehouden met de noodzakelijke verkeersfuncties (verbinden en/of verzamelen en/of ontsluiten) als met de gewenste verblijfskwaliteit. Groenaanleg mag hierbij niet gehypothekeerd worden.

Verplaatsbare of vaste constructies ondersteunend aan het publieke functioneren van de ruimte zijn toegestaan. Deze constructies dienen te voldoen aan de redelijke eisen van welstand, in harmonie met de aanleg van de zone.

Artikel 5 Behoud cultuurhistorisch waardevol gebouw (cp) – overdruk

Binnen de in overdruk aangeduid deelzone, zoals aangeduid op het grafisch plan met het functiesymbool (cp), kan de huidige horeca- en museumfunctie als hoofdfunctie behouden blijven. Ook zijn andere gemeenschapsvoorzieningen, voorzieningen van openbaar nut en socio-culturele voorzieningen toegestaan voor zover deze garanties bieden inzake het behoud en het respecteren van het historisch patrimonium.

Het bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte historisch patrimonium kan worden in stand gehouden, gerenoveerd en met maximaal 20% van het huidige bouwvolume te worden uitgebreid. Nieuwbouw is niet toegestaan.

De overdruk is van toepassing binnen de ‘zone voor Recreatie (Re)’ (art.3).

Artikel 6 Overgangsmatregelen ontspanning en vermaak (ov) – overdruk

Binnen de in overdruk aangeduid deelzone, zoals aangeduid op het grafisch plan met het functiesymbool (ov), kan de huidige functie van ‘ontspanning en vermaak’ behouden blijven.

Het bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouw kan in stand gehouden en gerenoveerd worden. Nieuwbouw en uitbreidingen zijn niet toegestaan.

Artikel 7 Bouwlijn – overdruk

Ten aanzien van de zonegrens aan de Berchemstadionstraat dient een bouwvrije strook van 5,80m te worden gerespecteerd, conform de op het grafisch plan aangeduide ‘bouwlijn’.

De bouwlijn is van toepassing in de ‘Zone voor Centrumfuncties’ (art.1) en de ‘Zone voor Gemengde functies’ (art.2).

Artikel 8 Toegang – indicatief

Aan de 3 zijden van het plangebied wordt, zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan, een toegang tot de ‘zone voor Recreatie (Re)’ (art.3) voorzien. Het betreffen de drie hoofdtoegangen tot het gehele plangebied. Elke toegang dient duidelijk zichtbaar en herkenbaar te zijn van op het publiek domein. De toegang moet bovendien kwalitatief te worden aangelegd.

In de ‘zone voor Centrumfuncties (Ce)’ (art.1) sluit de toegang aan op de Berchemstadionstraat, in de ‘zone voor Gemengde functies (Ge)’ (art.2) op de Filip Williotstraat en in de ‘zone voor Recreatie (Re)’ (art.3) op de Roderveldlaan.

De 3 hoofdtoegangen dienen onderling met elkaar verbonden te zijn.

3 TERMINOLOGIE

Bedrijf

Onderneming die zich bezighoudt met handel, dienstverlening, uitoefenen van een ambacht of industriële activiteiten.

Beeldkwaliteit

De kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het samenstel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de vormelijke kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, korrel, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).

Beheer

Beheer houdt in dat voorschriften worden opgemaakt die gericht zijn op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden die gecreëerd zijn door bestemming en inrichting. Beheren kan ook omschreven worden als zijnde gericht op het behoud van de optimale ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten en het vrijwaren van de ruimtelijke karakteristieke elementen en eigenschappen van het gebied.

Bestemmen

Toekomstgericht bepalen welke functies en activiteiten in een bepaald gebied toegelaten zijn.

Bouwdiepte

Afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen.

Bouwhoogte

Hoogte gemeten vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, ...

Bouwlaag

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.

Bouwlijn

Lijn waarachter één van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; de grens van de bouwperimeter.

Bruto-vloeroppervlakte

De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus.

Vloerniveaus zijn bij voorbeeld verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, dakterrassen en zolders.

De bruto-vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzend bouwdeelen op vloerhoogte.

Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.

De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte te worden gerekend.

Niet tot de bruto-vloeroppervlakte moeten worden gerekend de oppervlakten van:

- hier en daar uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,5 m²;
- hier en daar aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen, groter dan 0,5 m²;
- hier en daar uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m²;
- schalmgaten en vides groter dan 4 m²;
- holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
- kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,5 m;
- daken en dakterrassen;
- terrassen;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Constructie

Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

Culturele voorzieningen

Ruimte waar in hoofdzaak evenementen van culturele aard worden aangeboden.

Cultuurhistorische waarde

Waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaalhistorische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristieken.

Dagrecreatie

Vrijtijdsbesteding buiten de onmiddellijke omgeving van de woning, zonder dat daar een overnachting mee gepaard gaat.

Detailhandel

Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.

Diensten

Verrichtingen die gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:

1. van commerciële aard;
2. van de vrije beroepen;
3. van het ambacht.

Duurzaam materiaal

Bouwfysisch verantwoord, bestendig materiaal

Erfdienstbaarheid

Last die op een onroerend goed wordt gelegd tot het gebruik en het nut van het onroerend goed van een ander.

Functie

Het feitelijk gebruik [de werking] van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.

Functiewijziging

Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een gedeelte daarvan wijzigt.

Handel

Het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie.

Hoofdfuncties

Alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

Gebouw

Elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, veelal omsloten door vier buitenmuren en/of scheimuren (kan ook een loods zijn), een fundering en een dak.

Gemeenschapsvoorziening

Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.

Gelijkvloers

Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld.

Gevel

Buitenmuur van een gebouw.

Groen

Onverhard, waterdoorlatend, onbebouwd en begroeid oppervlakte

Herbouwen

Afbraak van een bestaand gebouw en de oprichting van nieuwbouw binnen het oorspronkelijke bouwvolume.

Horeca(zaak)

Verzamelnaam voor cafés, restaurants, en hotels.

Inpandig

Omsloten door een gebouw of door andere gebouwen

Inrichten

Ordenen via voorschriften die de ruimtelijke voorwaarden creëren voor een goede ontwikkeling van de functies en activiteiten die in een bepaald gebied toegelaten zijn.

Instandhoudingswerken

Werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Kantoor

Bedrijf waar als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter en een hoge personeelsdensiteit.

Kroonlijsthoogte

Hoogte van een bouwwerk die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.

Nevenfuncties

Alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.

De specifieke beperkingen van de nevenfuncties moeten samen met de nevenfuncties vermeld worden.

Nieuwbouw

Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 60% van de buitenmuren zijn gesloopt. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.

Nutsvoorziening

De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur.

Perceel

Afgedeeld stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.

Perceelsgrens

De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen of tussen een perceel en de openbare weg.

Publiek (adj)

Voor iedereen toegankelijk.

Publiek domein

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

Technische installaties

Installaties of zelfstandige onderdelen ervan die voldoen aan de volgende drie voorwaarden:

- De installatie dient vast te zijn verbonden aan het gebouw;

- Het tot stand brengen van de installatie dient nauw te zijn verweven met de bouwkundige werkzaamheden;
- De installatie dient overwegend te zijn ingericht op het scheppen van het klimaat, de accommodaties en de andere omstandigheden waaronder het leven of werken in het gebouw geschiedt en niet op het doen geschieden van de productie of het verrichten van bezigheden waarvoor het gebouw bestemd is.

Uitbreiden

Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.

Verblijfsrecreatie

Het geheel van activiteiten dat buiten de onmiddellijke omgeving van de eigen woning plaatsvindt en waarmee ten minste één overnachting gepaard gaat.

Verbouwen of renoveren

Wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt binnen het bestaande bouwvolume of met volumevermindering. Het is een wijziging van het bouwwerk waarbij minstens 60% van de bestaande buitenmuren moeten blijven staan.

Vorgevel

Gevel die zich richt naar de publieke weg waar het perceel aan grenst.

Voortuinstrook

Strook grond tussen de rooilijn en de vorgevelbouwlijn.

Zone

Een op plan omlijnd en met een kleur of een grafisch teken aangeduid gebied, waaraan een bepaalde bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.

Zonegrens

Grens van een bestemmingszone.

RUP Sportpark Het Rooi

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door de afdeling ruimte Antwerpen,

Filip Smits

regisseur stadsprojecten

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 24-04-2017

Voor de stadssecretaris
bij machtiging van 1 juli 2016
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
bij machtiging van 8 januari 2013
de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken

Rob Van de Velde

