



RUP Pelikaanstraat

Toelichtingsnota | ontwerp

juni 2021

COLOFON

Stad Antwerpen

Dienst Ruimtelijke Planning Antwerpen
Grote Markt 1, 2000 Antwerpen
Tel +32 3 338 23 80
ruimtelijkeplanning@antwerpen.be

Studiebureau

SWECO Belgium bv
Posthofbrug 2-4, bus 1, 2600 Antwerpen
T +32 2 383 06 40
www.swecobelgium.be

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Situering	9
1.3	Relatie met het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA)	9
2	ONTWIKKELINGSVISIE	12
2.1	Algemene visie vanuit beleidsdocumenten	12
2.2	Visie - Aspecten	12
2.3	Ruimtelijke concepten	15
2.3.1	De randen	15
2.3.2	Het binnengebied	22
2.4	Programma	25
2.5	Hoogbouw	25
2.5.1	Stedelijk Functioneren en stadsbeeld	25
2.5.2	Mobiliteit	25
2.5.3	Milieueffecten	26
2.6	Beeldkwaliteit	27
3	TOELICHTING BIJ DE VOORSCHRIFTEN	28
3.1	Zonering en opbouw van het RUP	28
3.2	Opzet voorschriften	28
3.3	Algemene voorschriften	28
3.3.1	Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding	28
3.3.2	Overkoepelende bepalingen	28
3.4	Bijzondere voorschriften	30
3.4.1	Artikel 1. Zone voor centrumfuncties	30
3.4.2	Artikel 2. Zone voor gemengde functies – privaat hof	30
3.4.3	Artikel 3. Zone voor groengebied – publiek toegankelijk hof	31
3.4.4	Artikel 4. Zone voor publiek domein	31
3.4.5	Artikel 5. Projectgebied (overdruk)	31
3.4.6	Artikel 6. Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding in overdruk)	31
3.5	Terminologie	31
3.6	Voorschriften die worden opgeheven	31

4	GEVOLGEN EN ACTIES TER REALISATIE	32
4.1	Verplichte sectorale effectenstudies	32
4.1.1	Plan-MER	32
4.1.2	RVR-toets.....	37
4.2	Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie kan verschuldigd zijn	38
5	BIJLAGE 1: BESTAANDE TOESTAND	40
5.1	Historiek.....	40
5.2	Bestaande functies en morfologie.....	42
5.3	Erfgoed	46
5.4	Bestaande groenstructuur	50
5.5	Bestaande ontsluiting en parkeren.....	52
5.6	Wandeling doorheen het gebied	56
6	BIJLAGE 2: JURIDISCH KADER	60
6.1	Algemeen overzicht	60
6.2	Bestemming: BPA Pelikaanstraat.....	62
7	BIJLAGE 3: BELEIDSKADER	64
7.1	Relatie met de bovenlokale structuurplannen	64
7.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	64
7.1.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)	66
7.1.3	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)	66
7.2	Relatie met het Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA)	67
7.2.1	Generiek beleid	67
7.2.2	Actief beleid	71
7.3	Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen	74
7.3.1	GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen	74
7.3.2	GRUP Kievit fase II	76
7.4	Verordeningen	78
7.4.1	Bouwcode.....	78
7.4.2	Gewestelijke verordening hemelwaterputten	78
7.5	Andere lopende of geplande projecten en plannen	79
7.5.1	Visiedocument Antwerpen, De stationsomgeving, een briljant in ontwikkeling	79
7.5.2	Hoogbouwnota.....	81

7.5.3	Klimaatplan 2015-2020	82
7.5.4	Eindrapport studie 'Impact vegetatie op hitte, luchtkwaliteit en geluid': Casestudie Centraal Station Antwerpen	82
8	BIJLAGE 4 : WATERTOETS	84
8.1	Watertoetskaarten	84
8.2	Conclusie watertoets	88
9	BIJLAGE 5 : GOEDKEURINGSVERSLAG PLAN-MER	90
10	BIJLAGE 6: EVALUATIE WIJZIGINGEN MBT HOOGBOUW TAV HET PLAN-MER	92
11	BIJLAGE 7 : BESLUIT RVR-TOETS	94

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plangebied wordt gekenmerkt door enerzijds een sterk verouderd patrimonium en anderzijds een groot aandeel braakliggend terrein. Deze omgeving heeft nood aan vernieuwing. Een bijkomende uitdaging is dat het bouwblok deels behoort tot de zogenaamde 'Diamantwijk'. Het vigerende BPA Pelikaanstraat is zeer bepalend inzake functies en is daardoor een beperkende factor voor vernieuwing en ontwikkeling gebleken. Ook evaluatie en bijsturing van andere aspecten van het plan is nodig om kansen te creëren voor een duurzame ontwikkeling: de densiteit en het aandeel open en groene ruimte, de relatie tot het station, verbindingen met de omgeving, woonkwaliteit, maatregelen inzake klimaatadaptatie, de ruimtelijke synergie, het gemeenschappelijk gebruik van ruimtes, de leefbaarheid en de levendigheid in het gebied.

De concrete aanleiding voor de opmaak van het RUP Pelikaanstraat is de intentie van de eigenaar van de braakliggende gronden, de zogenaamde 'Pelikaansite' om deze te ontwikkelen. Voor deze site is ontwerpmatig onderzoek uitgevoerd en werd door de ontwikkelaar in samenspraak met de stad gewerkt aan een gemeenschappelijk ontwikkelingsvisie. Het masterplan voorziet in een mix van kantoren woningen, assistentiewoningen hotel, gemeenschapsvoorzieningen en commerciële functies. Wanneer dergelijke ontwikkeling zou gerealiseerd worden, wordt het maximaal aandeel aan nevenbestemmingen in het plangebied bereikt wat de ontwikkelingsmogelijkheden in het overig deel van het plangebied uiteraard beperkt. Om die reden is een integrale aanpak voor het volledig plangebied van het BPA aangewezen.

In het BPA Pelikaanstraat, maar ook in de visie van het s-RSA en de ontwikkelingsvisie voor de stationsomgeving Antwerpen Centraal "een briljant in ontwikkeling" wordt de Diamantwijk-Kievitwijk aangeduid als een strategisch project. Stedelijke vernieuwing van de Diamantwijk is gewenst en te onderzoeken. De doelstelling voor deze omgeving is het verder stimuleren van deze plek als een levendige locatie voor grootstedelijke functies die zowel op bovenlokaal maar ook op lokaal niveau dient te functioneren. Vanuit de visie "Antwerpen, de stationsomgeving, een briljant in ontwikkeling" worden volgende visie-elementen vooropgesteld voor de stationsomgeving:

- levendig gebied rond De Keyserlei met handel, horeca, publieke functies en werken
- schakelgebied rond de Lange Kievitstraat voor een mix van openbare ruimte, wonen, werken en voorzieningen
- gemengd woon- en werkgebied rond de Plantin en Moretuslei

De stad opteert ervoor om het BPA in zijn totaliteit te vervangen door een RUP dat meer inspeelt op de huidige noden en behoeften en dat meer flexibiliteit biedt.

In het kader van dit RUP werd in opdracht van de stad een milieueffectrapport (Plan-MER PL0249) opgemaakt.

De kennisgevingsnota lag publiek ter inzage van 4 mei t.e.m. 2 juni 2017 en de Ontwerptekst werd besproken met de dienst Mer en adviesinstanties op 28 maart 2019. Het definitief Plan-MER werd op 22 mei 2019 ingediend ter goedkeuring en op 4 juli 2019 goedgekeurd door Team Mer van het Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten.



Luchtfoto vanuit de oostelijke zijde van het plangebied (bron: Bing Maps)

1.2 Situering

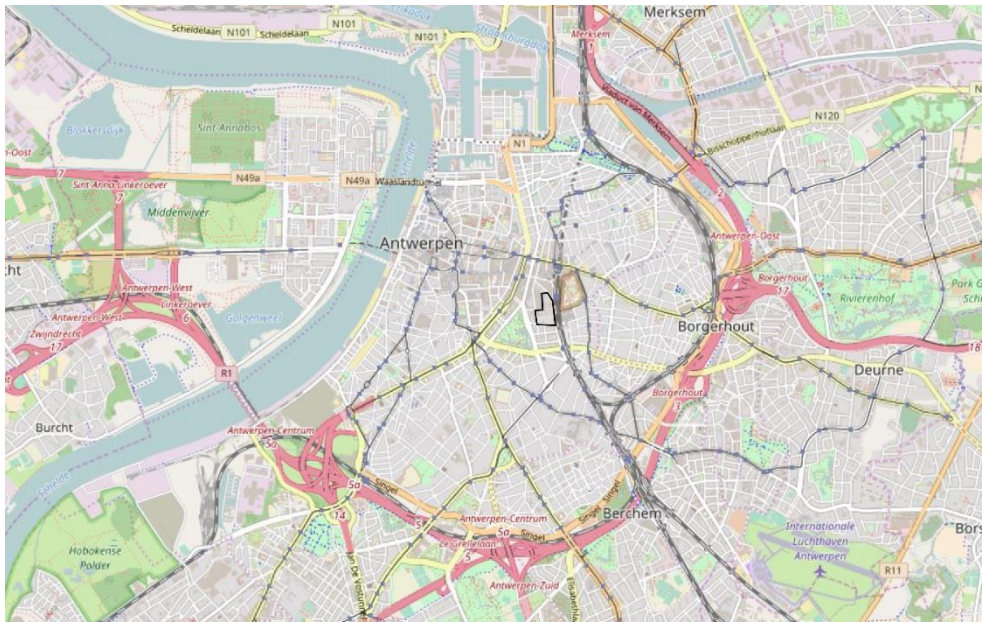
Het plangebied is gelegen in de 19^{de}-eeuwse gordel van de stad Antwerpen tussen de Leien en het Centraal station. Het gebied maakt deel uit van de Diamantwijk.

Het plangebied wordt begrensd door de Rijfstraat in het noorden, de Vestingstraat en de Pelikaanstraat in het oosten, de Lange Kievitstraat in het zuiden en de Lange Herentalsestraat, de Schupstraat en de Hoveniersstraat in het westen.

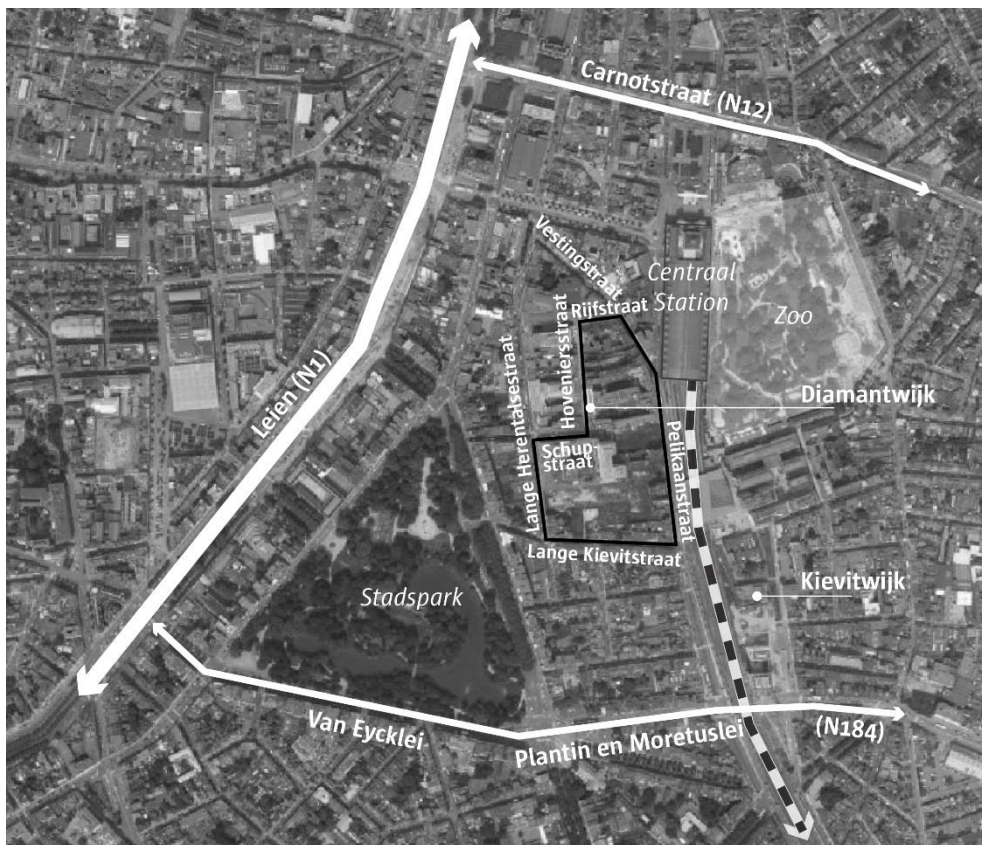
De Carnotstraat (N12) in het noorden, de Plantin en Moretuslei in het zuiden en de Leien in het westen zijn de belangrijkste verbindingswegen in de nabije omgeving.

1.3 Relatie met het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA)

Het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het s-RSA en moet het generiek beleid van het s-RSA mee operationaliseren. De relatie van het RUP Pelikaanstraat tot het s-RSA is opgenomen in bijlage 3 “beleidskader”.



Situering op macroniveau (bron: open street map)



Situering plangebied op microniveau (bron: Sweco)

2 ONTWIKKELINGSVISIE

2.1 Algemene visie vanuit beleidsdocumenten

Binnen het s-RSA maar ook binnen de visie van het BPA Pelikaanstraat en de visie “Antwerpen, de stationsomgeving, een briljant in ontwikkeling” wordt de omgeving van het Centraal Station aangeduid als te ontwikkelen representatieve ruimte bestaande uit een mix van stedelijke activiteiten. De Diamantwijk-Kieftwijk is hierbij aangeduid als een strategisch project en een belangrijke poort tot de stad. Doelstelling voor deze omgeving is het verder stimuleren van de potenties van de plek als kantoorlocatie en ook als locatie voor grootstedelijke functies.

Stedelijke vernieuwing van de Diamantwijk is gewenst en te onderzoeken, en dit met een garantie voor het behoud van de diamantsector op deze plek. Door de functieverruiming kan de wijk een nieuw stedelijk front krijgen aan de zijde van de Pelikaanstraat in antwoord op het vernieuwde Centraal Station of de tweede voorkant van het station. Daarnaast is het van groot belang dat een gemengde stedelijke omgeving ontstaat waarbij de hele dag door activiteiten in het gebied plaatsvinden. Dit betekent dat naast kantoren ook woningen en aan het wonen gerelateerde functies gestimuleerd moeten worden. Ook handel, bedrijvigheid, recreatie, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en toeristische functies kunnen leiden tot een gemengde stedelijke omgeving. Deze gewenste stedelijke omgeving dient zowel op bovenlokaal als op lokaal niveau te functioneren. Ruimtelijk en stedenbouwkundig moet er voldoende aandacht uitgaan naar de overgang tussen de grootschaligheid van de Diamantwijk enerzijds en de kleinschaligheid van de woonomgeving anderzijds.

2.2 Visie - Aspecten

Vanuit bovenstaande algemene visie werden uitdagingen en onderzoeksvragen voor het plangebied geformuleerd die beantwoord en vertaald werden in het grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

1 | de grandeur van weleer – het heropwaarderen van de Diamantwijk

De Diamantwijk was van oudsher een stationsomgeving met een niet te miskennen uitstraling. Het RUP laat toe deze uitstraling van weleer opnieuw te etaleren door het verruimen van functies en typologieën van de gebouwen. Deze uitdaging wordt verder vertaald in de gewenste beeldkwaliteit van de gebouwen en van het publieke domein. Er zijn meetbare voorschriften die verhoudingen tussen de gebouwen en het publiek domein vastleggen en de schaalgrootte van de gebouwen bepalen waarbij rekening wordt gehouden met de grootschaligheid maar ook met de kleinschaligheid van de omgeving.

Het RUP stimuleert de vernieuwing van het patrimonium in de Diamantwijk met behoud van de erfgoedwaarde. Er worden bijkomende ontwikkelingssmogelijkheden gegeven aan de gebouwen langsheen de beveiligde straat Schupstraat-Hoveniersstraat-Rijfstraat.

2| strategische projecten geven het station een tweede voorkant

De ligging van het plangebied nabij de tweede toegang tot het treinstation aan het Kievitplein biedt een belangrijke troef die bijdraagt aan de identiteit, herkenbaarheid en de levendigheid. Deze toegang dient te worden omgevormd tot een tweede voorkant. Om deze uitdaging te kunnen realiseren wordt in het RUP een breed scala aan functies toegelaten en wordt het plangebied als het ware gelinkt aan het station via een te ontwikkelen netwerk van langzaam verkeersverbindingen, gekoppeld aan een opeenvolging van publiek toegankelijke hoven in het plangebied.

3| stedelijke dichtheid - dens maar leefbaar en groen

Het RUP leunt sterk aan bij het BPA wat betreft het maximaal bouwvolume. Het opleggen van een hogere verdiepingshoogte, leidt evenwel tot een beperking van de ontwikkelbare vloeroppervlakte. De verhoging van de verdiepingshoogte heeft tot doel om de verblijfskwaliteit in de gebouwen te verbeteren en duurzaam bouwen mogelijk te maken. De strategische ligging maakt dat een hoge bebouwingsdichtheid gewenst is. Tegelijkertijd ambieert het plan een aandeel aan groen en open ruimte.

In het plangebied wordt de oprichting van twee torens op aangeduide plekken toegelaten. Realisatie van deze torens zal resulteren in een kleinere footprint van de 'onderbouw' en bijgevolg meer open ruimte op maaiveld of in een minder hoge 'onderbouw'.

4| goede bereikbaarheid & duurzame modal split 12-88%

De site ligt op een strategische plek in de binnenstad: naast het Centraal Station en nabij verschillende andere openbaar vervoersknooppunten zoals bus- en metrostations. Het RUP gaat uit van een duurzame modal split van 12%/88%. Dit impliceert dat 88% van de verplaatsingen van of naar het plangebied te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer gebeuren.

Verder staat de doorwaadbaarheid van het gebied centraal. Een netwerk van paden door het binnengebied creëert secundaire routes voor langzaam verkeer.

5| duurzame stationsbuurt

Met de vervanging van het BPA door een RUP wil de stad maximaal inzetten op duurzaamheid en klimaatadaptatie door bij te dragen aan CO₂-neutraliteit tegen 2050.

Dit vertaalt zich naast het streven naar een duurzame mobiliteit in verplichte aanleg van groendaken en groenaanleg op het maaiveld.

6| leesbare en kwalitatieve publieke ruimte, publieke hoven en doorsteken

Het bouwblok is opgebouwd uit een bebouwingsrand, dwarsbeuken met hogere bebouwing en daartussen open plekken, de zogenaamde hoven. De maximale bouwhoogte van de bebouwingsrand is afgestemd op de dimensionering van het aangrenzend openbaar domein. De publiek toegankelijke hoven dienen kwalitatief te worden ingericht met een aanzienlijk aandeel groen en moeten goed toegankelijk zijn. Om hier levendige plekken van te maken, wordt een invulling van de plinten opgelegd met functies die dit ondersteunen. Er worden duidelijke toegangen gecreëerd tot de hoven waarvan de zichtbaarheid geaccentueerd wordt in het straatbeeld. De ruimtebeleving wordt gegarandeerd door voldoende brede en hoge doorsteken in de bebouwing. De

doorsteken verbinden de publieke hoven met de omliggende straten op een logische manier om zodoende de site maximaal te integreren in de omgeving.

In de niet-publiek toegankelijke hoven wordt eveneens gestreefd naar meer ruimtelijke kwaliteit en worden de bebouwingsmogelijkheden beknopt.

7| levendige buurt

Het plan stelt een levendige buurt voorop. De uitdaging bestaat er in om een grotere functiemix te bekomen. De structuur van dit bouwblok laat een ontsluiting langs zowel de Pelikaanstraat / Lange Kievitstraat / Lange Herentalsestraat toe als langs de Schupstraat / Hoveniersstraat / Rijfstraat. Dit biedt kansen om als het ware onafhankelijk van de beveiligde diamantwijk andere stedelijke functies te kunnen inbrengen en ontsluiten die zorgen voor een meer open, levendige en attractieve woon- en leefomgeving en benutting van het toeristisch-recreatief potentieel. Er wordt onder meer gedacht aan wonen, aan de diamant-complementaire bedrijvigheid, kleinhandel, ateliers en gemeenschapsvoorzieningen.

Ook laat het RUP de totstandkoming van onderlinge relaties toe zonder de diamantsector te hinderen. Het RUP biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om ruimten gemeenschappelijk te gebruiken, zoals bijvoorbeeld fietsstalplaatsen en autoparkings.

2.3 Ruimtelijke concepten

De ruimtelijke concepten zijn het resultaat van het ruimtelijk onderzoek door het team ontwerpend onderzoek van de Stad Antwerpen. De concepten hebben enerzijds betrekking op 'de randen', anderzijds op het 'binnengebied'. Met randen wordt hier de straatkant (Vestingstraat / Pelikaanstraat / Lange Kievitstraat / Lange Herentalsestraat / Diamantstraten: Schupstraat-Hoveniersstraat-Rijfstraat) bedoeld. Het binnengebied betreft de ruimte tussen de randen.

2.3.1 De randen

Binnen het hoofdconcept 'de randen' worden verschillende elementen gedefinieerd:

- Verbindingen van omgeving, buurten en straten
- Grandeur van weleer & gemengd stadsmilieu
- Bouwhoogten – straatbreedtes – functies
- Kleine schaal en grote schaal
- Ontsluiting

Verbinding van omgeving, buurten en straten

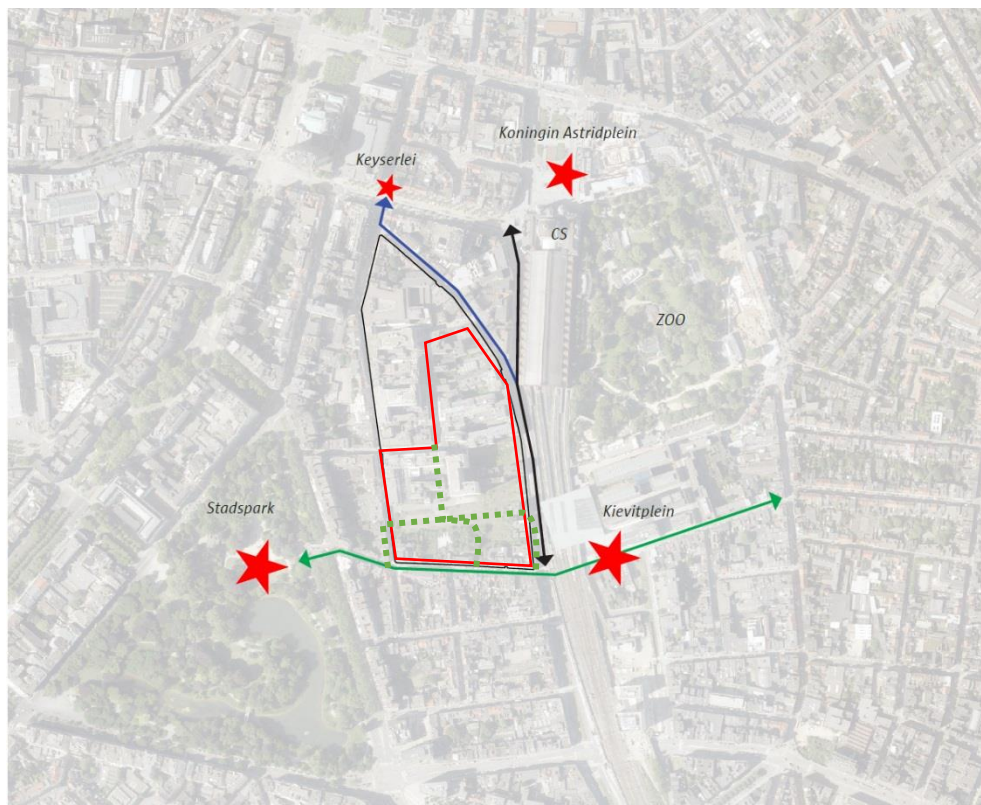
Het plangebied grenst aan twee belangrijke verbindingen: de verbinding van het Centraal Station met het Stadspark via de Lange Kievitstraat en de verbinding van het Kievitplein langs de Pelikaanstraat naar De Keyserlei. Pelikaanstraat en Lange Kievitstraat zijn binnen het plangebied dan ook de meest representatieve randen of straten. Enerzijds wordt er verbinding gemaakt naar de omgeving door het versterken van de randen. Anderzijds doorbreken twee langzame verkeersassen de randen waardoor er een alternatieve ontsluiting voor voetgangers en fietsers via het binnengebied ontstaat.

Grandeur van weleer & gemengd stadsmilieu

De Pelikaanstraat was een zeer levendige straat met tal van cafés waar diamanten verhandeld werden. Een minimum percentage aan commerciële ruimten of andere meer levendige functies in de plint moet deze aantrekkelijkheid en beleving weer terugbrengen. Meer specifiek gaat het om niet-diamant gerelateerd programma om zo van het plangebied een gemengd stedelijk gebied te maken. Er wordt een tweede voorkant langsheen het station gecreëerd.



Diamantbeurs met ingang langs de Pelikaanstraat (bron: Meesters van het Diamant, Erik Laureys. Foto: Yvan Verbraeck)



Verbinding op grote schaal (bron: team ontwerpend onderzoek, Stad Antwerpen)



Gemengd stadsmilieu: concentratie diamantsector langs beveiligde straten (links) en tweede voorkant met gemengde functies aan Pelikaanstraat (rechts) (bron: team ontwerpend onderzoek Stad Antwerpen)

De beveiligde zone Schupstraat-Hoveniersstraat-Rijfstraat wordt bestendig en een verdere concentratie en verdichting van het diamantgerelateerd programma is toegelaten.

Bouwhoogten – straatbreedtes – functies

Aan de randen wordt gestreefd naar een evenwichtige verhouding tussen de bouwhoogte en de straatbreedtes. Daar waar de straat smal is (Lange Kievitstraat / Lange Herentalsestraat / Hoveniersstraat / Rijfstraat / Vestingstraat) wordt een maximale bouwhoogte van 19m toegelaten.

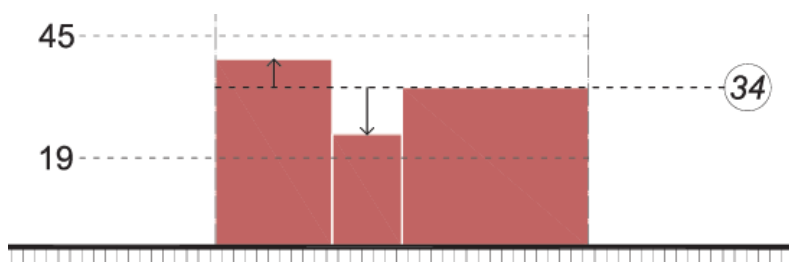
Om een representatieve voorkant langsheen de Pelikaanstraat te realiseren wordt er ingezet op het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit aan deze zijde. Om overgangen te creëren tussen verschillende korrelgroottes wordt een flexibiliteit gecreëerd in de toegelaten bouwhoogte. De nodige vrijheid wordt ingebouwd door te werken met een gemiddelde maximale bouwhoogte van 34m (met een minimum van 19m en een maximum van 45m). Zo wordt de dense bebouwing van het gebied naar de voorgrond getrokken en wordt een meer metropolitane uitstraling van de stationsomgeving gerealiseerd.

Om voldoende (leef)kwaliteit in de ruimtes te garanderen wordt het maximaal aantal toegelaten verdiepingen binnen de maximale bouwhoogte vastgelegd:

- maximum 5 bouwlagen in geval van max. 19m bouwhoogte

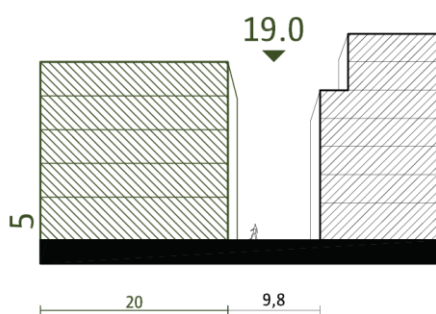
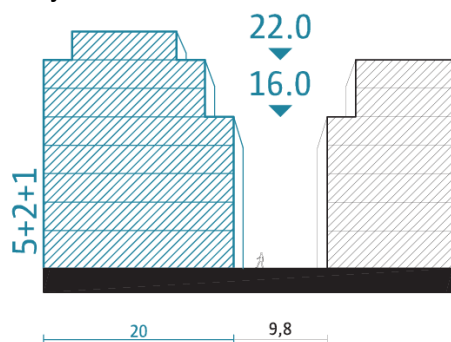
- gemiddeld maximum 9 bouwlagen met een absoluut maximum van 12 bouwlagen in geval van maximale gemiddelde bouwhoogte van 34m.

De minimale verdiepingshoogte in de plint is 3,6m ter ondersteuning van de gewenste levendigheid.

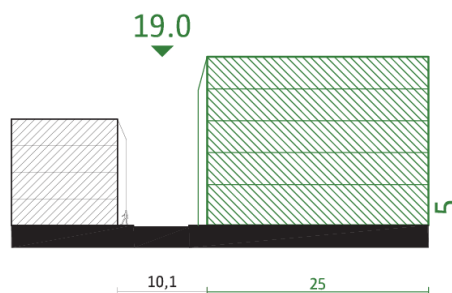
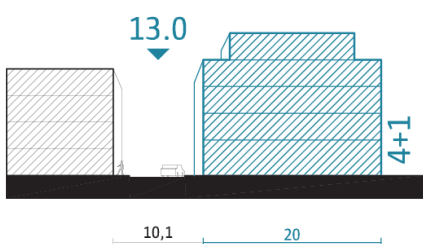


Gemiddelde maximale bouwhoogte (bron: team ontwerpend onderzoek stad Antwerpen)

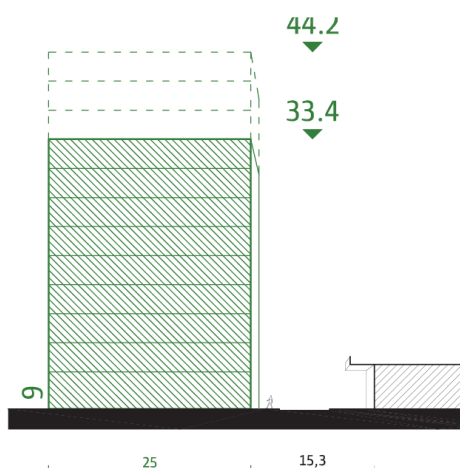
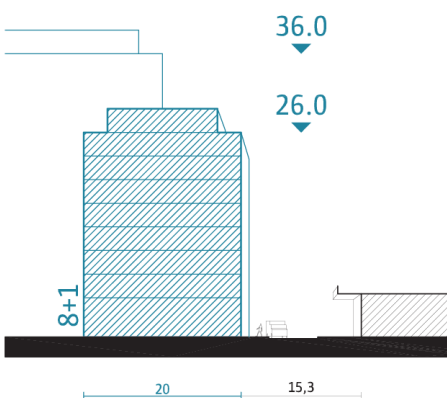
Rijfstraat



Lange Kievitstraat



Pelikaanstraat



Typesneden: bouwhoogtes van het huidige BPA (blauw volume) en het nieuwe RUP (groen volume) (bron: team ontwerpend onderzoek stad Antwerpen)

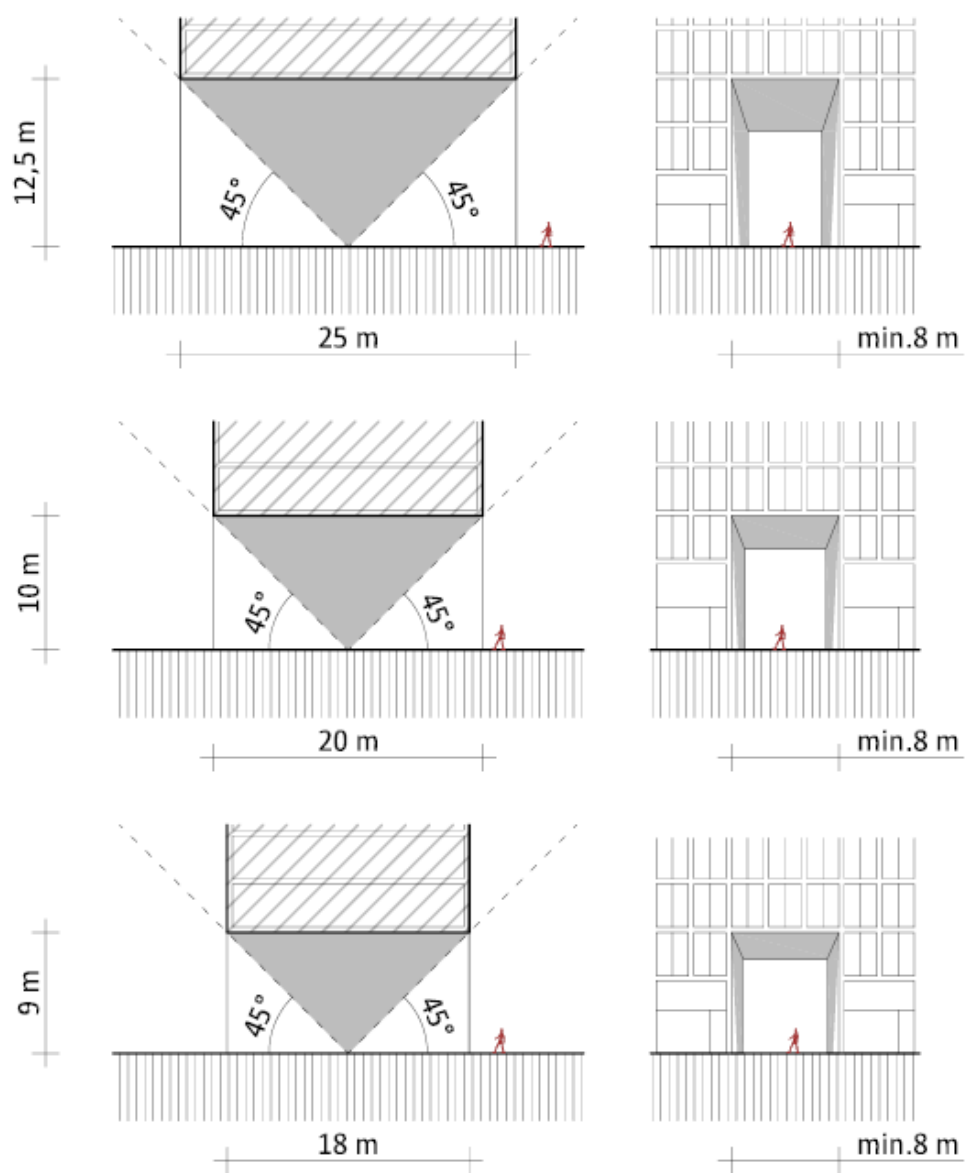
Kleine schaal, grote schaal

Als gevolg van de groei van de diamantsector zijn vele kleine percelen samengevoegd en is de kleine korrel stelselmatig gewijzigd in een steeds grotere korrel. De omgeving wordt daarentegen wel nog steeds gekenmerkt door kleinschaligheid (met uitzondering van het station). Specifiek voor het zuidelijk en westelijke deel (Lange Herentalsestraat en Lange Kievitstraat), wat voornamelijk een woonomgeving is, wordt er gezocht naar een harmonieuze aansluiting op de bestaande bebouwing en afstemming op de dimensionering van het openbaar domein. De Lange Kievitstraat vraagt om een opwaardering, waarbij de 'Pelikaansite' een impuls kan geven. De achterliggende kwalitatieve groene hoven en nieuwe toegangen kunnen eveneens een impuls vormen voor investeringen in deze straat en bijhorende publieke ruimte.

Ontsluiting

Een functioneel, verkeersveilig en leesbaar openbaar domein met hoge verblijfskwaliteit op maat van het Centraal Station blijft het uitgangspunt. De functies van de Pelikaanstraat als buscorridor en van de Lange Kievitstraat als belangrijke verbinding voor langzaam verkeer blijven behouden. Er worden doorsteken en toegangen voorzien voor langzaam verkeer die de verschillende hoven met elkaar en met de omliggende straten verbinden.

Daarnaast is er een zekere autobehoeft vanuit het bestaande en het nog te ontwikkelen stedelijk programma. Het uitgangspunt is om de impact van het bestemmingsverkeer op de omgeving te beperken ten gunste van het langzaam verkeer en openbaar vervoer door beperking van parkeermogelijkheden en een spreiding van in- en uitritten voor het projectgebied..



*Breedte en hoogte van de doorsteken staan in functie van maximale belevingskwaliteit
(bron: team ontwerpend onderzoek stad Antwerpen)*

2.3.2 Het binnengebied

Ook voor 'het binnengebied' worden verschillende concepten gedefinieerd:

- het hoven-model
- densiteit en hoogbouw
- doorwaadbaarheid

Het hoven-model

Mede als gevolg van de perceelstructuur is er een structuur van 'hoven' ontstaan. Historisch hebben percelen die breed genoeg waren zich in het binnengebied in de hoogte kunnen ontwikkelen. Het RUP gaat hierop verder en vertrekt vanuit het idee dat de tussenliggende ruimte de minimale vorm van de hoven definieert.

Een hof is een ruimte in het binnengebied, zowel bebouwd als onbebouwd, dat omsloten wordt door hogere bebouwing langsheen de vier zijden. Hierdoor wordt er als het ware een tussenliggende ruimte gecreëerd. Een hof kan zowel een verhard als een groen karakter hebben. Perceeloverschrijdend denken ligt aan de basis om de potenties van dit model verder te kunnen ontwikkelen. De hoven binnen het RUP zijn afgestemd op haalbare bouwdieptes, de aanwezigheid en perimeter van onroerend erfgoed en de gewenste open ruimte.

Met het uitbouwen en verfijnen van de hovenstructuur, wordt getracht om meer licht, lucht en groen in het bouwblok te brengen ten gunste van bestaande en nieuwe functies. Met de hoven kunnen nieuwe doorsteken/verbindingen en (publieke) verblijfsplekken gemaakt worden. Op deze manier wordt een tevens meerwaarde voor de buurt gecreëerd. Daarnaast speelt groen een belangrijke rol in een zeer verharde en dicht bebouwde omgeving. Aandacht gaat uit naar:

- Hittestress overdag en nachtelijke hittestress, droogte en wateroverlast, lucht- en akoestische kwaliteit
- De bebouwing staat steeds in verhouding tot het hof zodanig dat de kwaliteit (licht, lucht en groen) bewaakt wordt.

In het RUP wordt een minimale kwaliteit van de hoven vastgelegd. Deze kwaliteit heeft betrekking op:

- voldoende zonlicht in het hof;
- voldoende groen en hoogstammig groen in het hof;
- goede toegankelijkheid via de gebouwen gelegen rondom het hof en/of via de omliggende straten;
- de toegangen tot gebouwen;
- levendige en/of publiek toegankelijke functies in de plint rond het hof.

Het hovenmodel binnen het RUP wordt gekenmerkt door een zekere flexibiliteit. Rondom de publiek toegankelijke hoven wordt op een aantal plaatsen gewerkt met flexibele

bouwlijnen waardoor de vorm van het hof nog kan verfijnd worden in de architecturale uitwerking van een project.



Het hovenmodel: volgens BPA (links) en volgens RUP (rechts) (bron: team ontwerpend onderzoek, Stad Antwerpen)



Illustraties kwaliteit van het hof (bron: team ontwerpend onderzoek, Stad Antwerpen)

Densiteit en hoogbouw

Gezien het plangebied op een zeer centrale en strategische locatie ligt, is een relatief hoge densiteit aangewezen. Twee hoogteaccenten, met een maximale hoogte van 100m, zijn toegelaten. De torens bevinden zich aan het centrale publieke hof ter hoogte van de dwarsbeuken. De torens worden op een voldoende afstand van elkaar en van de bestaande bebouwing ingepland. Het principe van densiteit versus open ruimte is hier eveneens van kracht. Hoe hoger er wordt gebouwd, hoe minder bouwvolume de onderbouw zal inhouden gezien een maximale brutovloeroppervlakte van toepassing is. De vrijgekomen ruimte kan worden opgenomen in de hoven of resulteren in lagere volumes op strategische plekken. Deze aanpak bevordert de leefbaarheid.

Doorwaardbaarheid

Het zuidelijk deel van het binnengebied wordt doorwaadbaar door de verschillende paden die de publieke hoven met elkaar verbinden. Deze paden zijn enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers en hebben overdag een publiek karakter.



paden en publiek toegankelijke hoven (bron: team ontwerpend onderzoek, Stad Antwerpen)

2.4 Programma

Over heel het plangebied wordt een stedelijke mix nagestreefd. Mogelijke functies zijn handel, horeca, wonen, kantoren, bedrijvigheid en ateliers, diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Het programma staat in relatie tot het mobiliteitsprofiel van de stationsomgeving.

2.5 Hoogbouw

Ter aftoetsing van de twee hoogteaccenten in het plangebied werd een hoogbouwrapport: fase 1 locatiegeschiktheid opgesteld. Dit rapport voldoet aan de principes opgesteld in de HoogBouwNota van de Stad. Deze nota vormt het ruimtelijke beleidskader voor hoogbouw in Antwerpen en stelt dat aanvragen voor hoogbouwprojecten afgetoetst moeten worden aan de kwaliteitseisen, richtlijnen en aandachtspunten

In functie van het ontwerpend onderzoek op planniveau en van het RUP werd enkel de locatiegeschiktheid behandeld. De architecturale geschiktheid zal aan bod komen in kader van het ontwerpend onderzoek op projectniveau en bij de vergunningsprocedure.

De locatiegeschiktheid kent 5 criteria: stedelijk functioneren, stadsbeeld, mobiliteit, milieueffecten en lucht en geluid.

2.5.1 Stedelijk Functioneren en stadsbeeld

Subcriteria: ruimtelijke draagkracht en structuur, meerwaarde voor stads- en buurtleven, impact op stads- en wijkniveau, impact op de privacy.

In het rapport wordt gesteld dat de combinatie van de hoogbouw en de groene publieke pleinen (hoven) een belangrijke rol kan spelen in de profilering van de tweede voorkant van het Centraal Station en het versterken van de ruimtelijke sequentie tussen het Centraal Station en de Theaterbuurt. Het project kan, door zijn omvang, op schaal van de stad geactiveerd worden en levendige ontwikkelingen en verdichting in de Stationsbuurt stimuleren. Hierbij wordt er verder gebouwd op de bestaande torens van Kievitplein en projectgebied Kievit II. Door afwerken van de onvolledige straatgevels langs Pelikaanstraat, Lange Kievitsraat, Lange Herentalsestraat, en realisatie van twee torens in het hart van het projectgebied kan dit stadsdeel mooi afgewerkt worden en zo een nieuwe dynamiek creëren voor de volledige Diamantwijk.

2.5.2 Mobiliteit

Subcriteria: openbaar vervoer, mobiliteitstoets

Hoogbouw genereert door zijn schaal een zekere geconcentreerde verhoging van verkeer. Zoals eveneens onderzocht in het Plan-MER (zie 4.1.2 Doorvertaling in het RUP) kan door het gemotoriseerd verkeer ondergronds te brengen, de ruimte op het maaiveld ingezet worden voor langzaam verkeer. Het project zal voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar zijn langs drie toegangen: Pelikaanstraat, Lange Kievitstraat en de Lange Herentalsestraat.

2.5.3 Milieueffecten

Subcriteria: windhinder en windgevaar

De stad Antwerpen streeft naar een windkwaliteit van “matig tot goed windcomfort voor slenteren”. Een goede windkwaliteit ter hoogte van de Pelikaanstraat heeft voorrang ten aanzien van het windklimaat in de onderdoorgang langsheen de Pelikaanstraat. De Pelikaanstraat betreft immers openbaar domein. Voor de onderdoorgang zijn er architecturale maatregelen (bv.geschrante schermen) mogelijk om het windklimaat op te lossen.

Om de windkwaliteit voldoende af te wegen werd een vergelijking gemaakt tussen 6 scenario's:

1. 2 torens van 100 m in binnengebied, 1 toren van 50 m aan de Pelikaanstraat.
2. hoogbouw langs de Pelikaanstraat: 1 toren van 100 m in binnengebied, 1 toren van 100m aan Pelikaanstraat.
3. geen hoogbouw, resterende randvoorwaarden opgelegd door het RUP
4. 5 bouwlagen langs de Pelikaanstraat (19m), 2 torens van 100 m in binnengebied
5. 5 bouwlagen langs de Pelikaanstraat (19m), 2 torens van 70 m in binnengebied
6. 9 bouwlagen langs de Pelikaanstraat (34 m), 2 torens van 70 m in binnengebied

Scenario 3 wordt als referentiescenario naar voor geschoven.

De windanalyse van het referentiescenario toont aan dat ter hoogte van de centrale zone van de Pelikaanstraat (de autozone) het windcomfort bij slenteren als onaanvaardbaar wordt beoordeeld. Op basis daarvan kan vastgesteld worden dat het huidige straatprofiel en de straatinrichting zorgen voor een versnelling van de wind uit de noordelijke –en zuidelijke richtingen, het zogenoemde streetcanyoneffect.

Scenario 1 kan bijgevolg als neutraal beschouwd worden aangezien tussen de beide scenario's geen verschil in het windcomfort wordt waargenomen. De wind wordt gegenereerd door de huidige profilering van de 'street canyons' en niet door de komst van de hoogbouwvolumes.

Subcriterium: Geluid

De toename van het omgevingsgeluid is beperkt waarneembaar, met een beperkte invloed op het comfort van de omwonenden. Compenserende maatregelen moeten overwogen worden.

Subcriterium: Lucht

Op het bouwterrein, in de Pelikaanstraat en in de relevante delen van de Lange Herentalsestraat wordt de toetswaarde voor stikstofdioxide (jaargemiddeld) niet overschreden.

In de Lange Kievitstraat ter plaatse van het nieuwbouwproject wordt de toetswaarde voor stikstofdioxide ruimschoots overschreden. De buitenlucht in de Lange Kievitstraat lijkt daarmee ongeschikt als ventilatielucht voor woningen en andere gevoelige bestemmingen als scholen. Veiligheidshalve adviseert de stad dit uitgangspunt te hanteren voor de gehele gevelhoogte in de Lange Kievitstraat. Ook is het van belang om de toename van het verkeer door de Lange Kievitstraat vanwege het bouwplan te beperken. Dit zal gunstig zijn voor de luchtkwaliteit in de straat.

Subcriterium: Licht- en zonnetoetreding

De lichtstudie toont aan dat de grootste impact op de onmiddellijke omgeving van het projectgebied het grootste is aan de noordzijde, namelijk voor de bestaande gebouwen op de zuidelijke hoek van de Schupstraat en de Lange Herentalsestraat. Indien het RUP hier gerealiseerd wordt zal de afstand tot deze gebouwen ten opzichte van de hoogbouw toenemen en een verbeterde lichttoetreding conform de richtlijnen gerealiseerd kunnen worden.

Het RUP legt de opmaak van een inrichtingsstudie op als informatief document bij de vergunningsaanvraag, waarbij aangetoond moet worden dat aan de kwaliteitseisen volgens de voorschriften wordt voldaan. Het opzet van het grafisch plan en bijhorende voorschriften is bewust flexibel qua bouwhoogte en inplanting van de bouwvolumes, om maatwerk toe te laten bij de uitwerking van de architectuur.

Subcriterium: Energie

Een bijna energieneutrale site is mogelijk door maximaal in te zetten op energiezuinige gebouwen en gebruik van hernieuwbare energie via thermische zonnecollectoren, PV-panelen en warmtepomp op beo-veld.

Zowel op vlak van stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing, als op vlak van de verschillende milieueffectenanalyses (vooral licht- en windstudies), vormt de centrale ligging het beste scenario.

2.6 Beeldkwaliteit

Naar aanleiding van het voorontwerp RUP werd door het college opdracht gegeven aan de Stadsbouwmeester tot de opvolging en bewaking van de architecturale kwaliteit bij de ontwikkeling van de Pelikaansite.

De eigenaar van het projectgebied stelde B-architecten, Max Dudler, Conix RDBM architects en Karres Brands aan om in samenwerking met de Stadsbouwmeester, een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Dit bijkomend ontwerpend onderzoek is nog lopende.

Aspecten die in het beeldkwaliteitsplan aan bod komen zijn :

- volumestudies;
- case study gebouwen;
- identiteit van publieke ruimte.

3 TOELICHTING BIJ DE VOORSCHRIFTEN

3.1 Zonering en opbouw van het RUP

In het RUP zijn algemene voorschriften van toepassing evenals bijzondere gebieds-specifieke voorschriften voor 4 bestemmingszones en een aantal overdrukken.

Onderstaand wordt bijkomende verduidelijking gegeven bij de stedenbouwkundige voorschriften.

3.2 Opzet voorschriften

In het RUP wordt de gewenste bestemming, inrichting en/of beheer gebiedsgericht vastgelegd. De voorschriften hebben een verordenend karakter.

De stedenbouwkundige krachtlijnen worden doorvertaald in het RUP. Het RUP is een evenwichtsoefening tussen het vastleggen van bepalingen om de kwaliteit te garanderen en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen enerzijds en voldoende vrijheid te laten om in te kunnen spelen op toekomstige noden en behoeften.

3.3 Algemene voorschriften

3.3.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

In tabelvorm wordt aangegeven onder welke categorie de bestemmingszones van voorliggend RUP resorteren.

3.3.2 Overkoepelende bepalingen

De algemene voorschriften behelzen een aantal overkoepelende bepalingen.

- Overgangsmaatregelen voor bestaande hoofdzakelijk vergunde en vergund geachte niet-verkrotte gebouwen en voor de ontsluiting van bestaande gebouwen.
- Bepalingen met het oog op het behoud en de opwaardering van onroerend erfgoedwaarde.
- Werken van algemeen belang : onder voorwaarden zijn werken van algemeen belang overal toegelaten.
- Duurzaamheid : dit voorschrift is aanvullend op de bepalingen aangaande duurzaamheid in de Bouwcode en gericht op duurzaam ruimtegebruik, optimalisatie van het stadsklimaat en de aanleg van groendaken.

- Parkeervoorzieningen en stalplaatsen : bepalingen ifv autoparkeerplaatsen, fietsparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen voor de opvang van de behoefte van de functies in het plangebied en bijhorende kwaliteitseisen. In tegenstelling tot andere RUP's voor het grondgebied van de stad Antwerpen wordt er geen verplichting tot realisatie van een minimaal parkeeraanbod opgelegd maar wordt voor het plangebied een maximale parkeernorm toegepast in functie van de beoogde modal shift (max 0,5 parkeerplaats per 100m² theoretisch realiseerbare bovengrondse BVO). Deze aanpak volgt uit het plan-MER en meer bepaald uit de milderende maatregelen.
Omwille van enerzijds de parkeervraag in het plangebied, de beperkingen van het reeds bebouwd deel van het plangebied om een voldoende en kwalitatief aanbod te voorzien, de beperkte rooilijnbreedte in de omliggende straten en de andere ruimtevragen voor het openbaar domein (Lange Kievitstraat als trage verkeersas en Pelikaanstraat als OV-as) en anderzijds het potentieel van het projectgebied om een kwalitatief gebundeld parkeeraanbod te voorzien, laat het RUP toe dat in het projectgebied meer parkeervoorzieningen worden gerealiseerd, echter met een absoluut maximum van 1115 plaatsen.
Deze parkeerplaatsen kunnen enkel worden ingezet voor functies in het plangebied of als buurtparking, op voorwaarde dat dit geen bijkomende verhoging van de verkeersgeneratie tot gevolg heeft. Dit kan bvb. door invulling van het gebouw met een voldoende hoog aandeel wonen of andere functies met een lage verkeersgeneratie of door het afdwingen van een beperking op het uitrijdend verkeer door maatregelen in de parking. Dit zal op projectniveau worden beoordeeld.
- Laad en losvoorzieningen: bepalingen m.b.t. mogelijkheden en kwaliteitseisen aangaande laad en losvoorzieningen
- Hoogbouw : verplichting om door de architectuur van gebouwen hoger dan 45 meter te anticiperen op beeldkwaliteit, verblijfskwaliteit, akoestiek, wind, licht, lucht en geluid. Het RUP verplicht het aanbrengen van dag- en nachtbekening overeenkomstig de geldende normen en er geldt een verbod om boven de maximaal toegelaten bouwhoogte supplementaire constructies op te richten op het dak van de gebouwen. Deze bepalingen komen voort uit de opgelegde maatregelen in het advies van het Directoraat-Generaal Luchtvaart dd 01/04/2021 en de verwijzing naar circulaire GDF-03 (<http://www.mobiliteit.belgium.be/nl/luchtvaart/circulaires/gdf/>). In het advies wordt opgelijst in welke opties er zijn mbt bekening, meer bepaald : De dagbekening dient te worden aangebracht door middel van lichtbekening met een medium intensiteit, type A (wit, flits 20-60 fpm, 20.000 cd min.), op de uiterste hoeken van de top van het gebouw en zichtbaar vanuit elke azimut.
De nachtbekening dient te worden aangebracht met bekening door middel van verlichting met medium intensiteit type A (wit, flits 20-60 fpm, 2.000 cd min.) aangebracht op de uiterste hoeken van de top van het gebouw en zichtbaar vanuit elke azimut.
OF nachtbekening door middel van verlichting met medium intensiteit type B (rood, flits 20-60 fpm, 2.000 cd min.) aangebracht op de uiterste hoeken van de top van het gebouw en zichtbaar vanuit elke azimut EN verlichting met lage intensiteit type B (rood, vast, 32 cd min) aanbrengen in het midden van de structuur.
OF nachtbekening door middel van verlichting met medium intensiteit type C (rood, vast, 2.000 cd min.) aangebracht op de uiterste hoeken van de top van het gebouw en zichtbaar vanuit elke azimut EN verlichting met medium intensiteit type C (rood, vast, 2000 cd min) aanbrengen in het midden van de structuur.

- Maaiveld en ondergrondse constructies : bepalingen m.b.t. mogelijkheden en kwaliteitseisen aangaande maaiveld en ondergrondse constructies
- Globale inrichtingsvisie : vergunningsaanvragen moeten kaderen in een globale inrichtingsvisie voor het gehele plangebied. Dit om te verzekeren dat elk project voldoet aan de beoogde kwaliteit.

3.4 Bijzondere voorschriften

3.4.1 Artikel 1. Zone voor centrumfuncties

In de zone voor centrumfuncties wordt een brede waaier aan functies toegelaten. Dit maakt het mogelijk om in te spelen op tendensen en impliceert aan sich een duurzame ontwikkeling.

Aan de straatkant, rondom de publiek toegankelijke hoven en langs de verbindingen voor langzaam verkeer zijn op het gelijkvloers uitsluitend functies toegelaten die bijdragen tot de levendigheid van de plint.

Een minimaal te realiseren percentage vloeroppervlakte wordt toegewezen voor wonen. Hierbij wordt de mogelijkheid gelaten om dit percentage ofwel onmiddellijk te realiseren ofwel om het gebouw transformeerbaar te maken om in een latere fase een functiewijziging in functie van wonen te kunnen realiseren zonder constructieve ingrepen. Dit houdt in dat bij de vergunningsaanvraag bijkomend aangetoond moet worden hoe in een latere fase het gebouw concreet (deels) voor wonen in gebruik genomen zal kunnen worden. Hierbij moet aan alle vigerende regelgeving met betrekking tot wonen voldaan worden.

Een eenvoudige set van regels laat verschillende invullingen toe waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de aanpak van de randen en de aanpak van het binnengebied.

Het gebruik van 3 soorten bouwlijnen garandeert flexibiliteit.

In bepaalde delen van deze zone worden maximale bouwhoogtes opgelegd en in andere delen wordt gewerkt met een gemiddelde maximale bouwhoogte in combinatie met een uiterste minimum- en maximum bouwhoogte. Het 'gemiddelde' dient telkens te worden berekend per vergunningsaanvraag maar mag daarenboven niet tot gevolg hebben dat het gemiddelde voor de betreffende afgebakende zone op het grafisch plan wijzigt. Stelselmatige verhoging van de gemiddeld bouwhoogte, in een daartoe afgebakende zone op het grafisch plan, hoger dan 34 meter wordt op die manier uitgesloten. De berekening dient te gebeuren op basis van de dakoppervlakte per bouwhoogte.

3.4.2 Artikel 2. Zone voor gemengde functies – privaat hof

De private hoven zijn aangeduid als tussenruimten in de dense bebouwingsstructuur. Deze plekken staan in voor vergroening maar laten evenzeer de mogelijkheid open om een deel te verharderen en zelfs te bebouwen.

3.4.3 Artikel 3. Zone voor groengebied – publiek toegankelijk hof

De publiek toegankelijke hoven zullen gedurende de dag een belangrijke rol vervullen en mee zorgen voor een verhoging van de verblijfskwaliteit in de stationsbuurt. Deze hoven zijn toegankelijk via het netwerk van paden voor langzaam verkeer. Deze plekken staan in voor vergroening maar laten evenzeer de mogelijkheid open om een deel te verharderen.

3.4.4 Artikel 4. Zone voor publiek domein

Deze zone is bestemd voor publiek domein in de vorm van wegenis, infrastructuur voor openbaar vervoer, langzaam verkeersvoorzieningen en groene en/of verharde verblijfsruimte in open lucht.

De inrichtingsvoorschriften van dit artikel bieden de nodige flexibiliteit en garanderen desalniettemin een kwalitatieve aanleg.

3.4.5 Artikel 5. Projectgebied (overdruk)

Aanduiding van het braakliggend terrein in het plangebied en de ontwikkelingsmogelijkheden die aan deze zone worden gekoppeld vanwege de specifieke mogelijkheden die de site biedt voor de opwaardering van het plangebied.

In het gedeelte van de torens boven de onderbouw, is uitsluitend wonen toegelaten en op de twee bovenste verdiepingen een ruimer programma. Op die manier wordt een aanbod van woningen met een goede verblijfskwaliteit gegarandeerd én wordt het mogelijk gemaakt dat ook bezoekers toegang verkrijgen en zicht hebben op het panorama over de stad vanuit de Pelikaansite.

3.4.6 Artikel 6. Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding in overdruk)

Inrichtings- en beheervoorschriften voor een netwerk van paden voor langzaam verkeer. Deze verbindingen moeten publiek toegankelijk zijn voor voetgangers en fietsers maar ook voor nooddiensten.

3.5 Terminologie

De definities van de begrippen zijn deze zoals algemeen toegepast door de stad Antwerpen. De algemeen gehanteerde begrippen, zijn aangevuld met begrippen specifiek voor voorliggend RUP.

3.6 Voorschriften die worden opgeheven

Bij de inwerkingtreding van dit RUP worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het BPA Pelikaanstraat opgeheven en vervangen door dit RUP.

4 GEVOLGEN EN ACTIES TER REALISATIE

4.1 Verplichte sectorale effectenstudies

4.1.1 Plan-MER

Voor voorliggend RUP werd in een Plan-MER de impact op het milieu afgetoetst. Het plan-MER (PL0249) is te vinden in de MER-dossierdatabank van de Vlaamse overheid. Het besluit van Team MER is toegevoegd in bijlage.

4.1.1.1 Doorvertaling in het RUP

Binnen dit plan-MER worden maatregelen en aanbevelingen opgenomen welke doorwerking moeten kennen in het verdere verloop van het project, meer specifiek enkele elementen welke vertaald moeten worden in het RUP. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van deze maatregelen en de wijze waarop deze zijn verwerkt in het RUP.

MILDERENDE MAATREGELEN (MM)	DOORWERKING IN HET RUP
Discipline Mens-Mobiliteit	
3 in- en uitritten voor ontsluiting geclusterde parking	In de planbeschrijving van het MER wordt uitgegaan van één geclusterde parking in het zuidelijk deel van het plangebied wat overeenstemt met het projectgebied. In de algemene voorschriften, Parkeer-voorzieningen en stalplaatsen (1.6), wordt opgelegd dat in het projectgebied de parkeerplaatsen verplicht geclusterd moeten worden. Artikel 5 Projectgebied legt verder vast dat de ontsluiting van het projectgebied voor gemotoriseerd verkeer verspreid dient te gebeuren en via 3 in- en/of uitritten. De rangorde van deze ontsluiting volgt uit de bespreking van de milderende maatregel in het plan-MER.
Beperken van de verkeersgeneratie	Het beperken van de verkeersgeneratie wordt verzekerd door een beperking op te leggen aangaande het maximaal aantal parkeervoorzieningen en stalplaatsen (1.6): - Er wordt een maximale parkeernorm opgelegd van max. 0,5 parkeerplaats per 100m² bovengrondse bvo. - Enkel in het projectgebied kunnen meer plaatsen worden gerealiseerd,

	indien dit geen bijkomende verhoging van de verkeersgeneratie tot gevolg heeft door bijvoorbeeld meer functies met een lage verkeersgeneratie zoals wonen of door het afdwingen van een beperking op het uitrijdend verkeer door maatregelen in de parking. ▪ Het absoluut maximum aantal parkeerplaatsen in het projectgebied wordt beperkt tot 1115 plaatsen. ▪ Er wordt opgelegd dat voldoende fietsenstallingen en fietsenparkings voorzien moeten worden.
▪ Verbod op inrichting van rotatieparking	Het verbod op een rotatieparking is opgenomen in de algemene voorschriften, Parkeervoorzieningen en stalplaatsen (1.6).
▪ Inpandig en geclusterd laden en lossen	In de algemene voorschriften, laad- en losvoorzieningen (1.7), wordt opgelegd dat in geval van een ondergrondse parking de laad- en losruimte verplicht geïntegreerd dient te worden, hetzij inpandig op maaiveld gekoppeld aan in- en/of uitrit of geïntegreerd in de ondergrondse parking.
Discipline Geluid	
▪ Extra gevelisolatie ter hoogte van woonvertrekken aan Pelikaanstraat	Bijkomende eisen mbt de gevelisolatie ter hoogte van de woonvertrekken zijn opgenomen in Zone voor centrumfuncties (artikel 1, 1.2 inrichting).
▪ Beperken van de verkeersgeneratie	(zie MM discipline Mens-Mobiliteit)
Lucht	
▪ Vermijden van street canyons	Om street canyons te vermijden wordt een lagere bouwhoogte (gerelateerd aan de breedte van het openbaar domein) opgelegd aan de randen dan centraal in het gebied. Dit is aangeduid op het grafisch plan.
▪ Beperken van de verkeersgeneratie	(zie MM discipline Mens-Mobiliteit)
Landschap, Bouwkundig erfgoed & Archeologie	
▪ Aandacht voor hoogstammig groen	De Zone voor groengebied – privaat hof (artikel 2) en Zone voor groengebied – publiek toegankelijk hof (artikel 3) leggen

	op dat minstens één hoogstam per 500 m ² aangeplant moet worden. Bijkomend moet voldoende gronddekking van min. 1,5 m voorzien worden in de zone van de kroonprojectie bij volgroeï.
Aandacht voor architecturale detaillering overgang erfgoed	Zoals opgenomen in de algemene voorschriften, Onroerend erfgoed (1.3), staat het behoud van erfgoed voorop. Verder wordt in Zone voor centrumfuncties (artikel 1, 1.2 inrichting), bepaald dat de inpassing van en aansluitingen op beschermd onroerend erfgoed en hoogteaccenten op een kwalitatieve manier moet worden uitgewerkt.
Aandacht voor inpassing hoogteaccenten	De resultaten van het hoogbouwrapport fase 1 locatiegeschiktheid en het Beeldkwaliteitsplan Architectuur werden in beschouwing genomen voor de bepalingen aangaande hoogteaccenten, (twee torens met een maximale hoogte van 100m), Daarnaast wordt in de algemene voorschriften specifiek voor hoogbouw (1.7) kwaliteitsbepalingen opgelegd.
Mens – Ruimte en Gezondheid	
Samenhang met omgeving (motivatie van de gekozen maat, schaal, inplanting, ontsluiting, materiaalgebruik, bouwhoogte, voldoende gevelisolatie, vermijden streetcanyons)	In Zone voor centrumfunctie (artikel 1) wordt gesteld dat de gehele zone bebouwd mag worden in zoverre de samenhang met de omgeving wordt gerespecteerd. De maximale bouwhoogte aan de randen werd afgestemd op de breedte van de omliggende straten en aangeduid in overdruk op het grafisch plan.
Bouwhoogte afstemmen op beperkingen luchtvaart	Het voorontwerp RUP werd ter advies voorgelegd aan de adviesinstanties en de maximale bouwhoogtes zijn afgestemd op de luchtvaart. In het advies dd 1/04/2021 werd gesteld dat de opgenomen maximale bouwhoogtes aanvaardbaar is voor de luchtvaart.
Schupstraat: bouwhoogte beperken tot 30-34m	zie Lucht.
Beperken bouwhoogte, ifv schaduwhinder en belevingswaarde op het openbaar domein en in de gebouwen, tot 19m voor de Lange Herentalsestraat en de Rijnstraat en	De bouwhoogte langs de Lange Herentalsestraat, de Rijnstraat en de Vestingstraat is beperkt tot maximaal 19m, zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan. Ter hoogte van dwarse

de Vestingstraat	beuken wordt deze maximale hoogte opgelegd voor een minimale diepte van 8m. Dit garandeert minimale schaduwhinder en maximale belevingswaarde in de omgeving.
▪ Beperken van de verkeersgeneratie	(zie MM discipline Mens-Mobiliteit)

Daarnaast werden ook enkele aanbevelingen opgesteld:

AANBEVELINGEN	DOORWERKING IN HET RUP
Discipline Mens-Mobiliteit	
▪ Kwalitatieve fietsenstallingen	De bouwcode van de Stad Antwerpen legt parkeer- en stallingsnormen mbt fietsenstallingen op. Deze normen worden verstrengd door het opleggen bijkomende toegankelijkheidseisen in het algemene voorschrift, Parkeervoorzieningen en stalplaatsen (1.6).
Discipline geluid	
▪ Woonvertrekken ter hoogte van Pelikaanstraat vermijden of afschermen	In Zone voor gemengde functies (artikel 1) wordt in 1.2 inrichting opgelegd dat de woonvertrekken langs de Pelikaanstraat afgeschermd dienen te worden of voorzien te zijn van voldoende gevelisolatie.
Discipline water	
▪ Aspect water (zowel binnen als buiten het plangebied) en infiltratiemogelijkheden integraal deel laten uitmaken van het ontwerp	In het algemene voorschrift Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen (1.5) wordt een groendak op platte daken tot 50m boven het maaiveld opgelegd. Daarnaast moet in de hoven 50% ingezaaid of aangeplant worden zoals opgelegd in artikel 2 en 3. In het geval van een ondergrondse constructie moet minimaal een gronddekking van 1m voorzien worden, gesteld door het algemene voorschrift, Maaiveld en ondergrondse constructies (1.8). In de gronddekking onder de verharde aanleg mogen waterbufferingsvoorzieningen geïntegreerd worden. In dit artikel is eveneens opgenomen dat wijziging van het maaiveld en de aanleg van ondergrondse constructies geen aanzienlijke negatieve gevolgen mogen hebben op de waterhuishouding.

Discipline Landschap, Bouwkundig erfgoed & Archeologie	
Inzetten op groenelementen	Er wordt op verschillende manieren ingezet op groenelementen: - In artikel 2 Zone voor groengebied – privaat hof en artikel 3 Zone voor groengebied – publiek toegankelijk hof wordt bepaald dat minstens 50% ingezaaid of aangeplant moet worden - In dezelfde artikels wordt de aanplant van min. één hoogstam per 500m² opgelegd - Verder worden in de algemene voorschriften groendaken verplicht
Kwalitatieve afwerking van de bebouwing en openbaar domein	De stedenbouwkundige voorschriften omvatten verplichtingen in functie van een levendige plint
Mens – Ruimte en Gezondheid	
Hoveniersstraat: minimale diepte te voorzien voor de kroonlijst van 19m (waarbij het eventueel bijkomende bouwvolume bovenop de max. kroonlijst van 19m voldoende naar achteren geplaatst wordt (cfr. 45° regel))	De maximale bouwhoogte langs de Hoveniersstraat is 19m zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan en dit voor een minimale diepte van 8m.
Woonvertrekken thv Pelikaanstraat vermijden of afschermen	(Zie Aanbeveling discipline Geluid)
Sociale veiligheid ondergrondse parking	In het algemene voorschrift, 1.6 Parkeervoorzieningen en stalplaatsen, wordt opgelegd dat inrichting van de toegangen van de parkings en stallingen geconcentreerd dienen te worden met oog op de (sociale) veiligheid.
Kwalitatieve afwerking bebouwing en openbaar domein	Artikel 1 Zone voor centrumfuncties bepaalt de rooilijn als voorbouwlijn. Aan de straatkant zijn op het gelijkvloers uitsluitend functies toegelaten die bijdragen tot de levendigheid van de plint. Deze verplichting impliceert zowel een functie als een inrichting die gericht is op interactie (minstens zichtrelaties) met de buitenruimte. Deze verplichting geldt ook rondom de publiek toegankelijke hoven (art. 3) en langs de verbindingen voor langzaam verkeer (art. 6)
Beperken hittestress- duurzaamheid	In de het algemene voorschrift 1.5 Duurzame stedenbouw en duurzaam

	bouwen wordt gesteld dat de inrichting moet gericht zijn op het optimaliseren van het stadsklimaat en het waarborgen van een goed verblijfscomfort van de open ruimte in kader van hittestress-beheersing.
--	--

4.1.1.2 Doorvertaling in de vergunningsaanvraag

Het Plan-MER lijst eveneens verschillende maatregelen op die niet in het RUP doorvertaald kunnen worden maar van toepassing zijn op de vergunningsaanvraag. Dit zijn maatregelen op projectniveau.

4.1.1.3 Kleine wijzigingen

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht op basis van ontwerpend onderzoek ikv het Hoogbouwrapport fase 1 Pelikaansite en het Beeldkwaliteitsplan Architectuur Pelikaansite en de adviezen op het voorontwerp RUP met betrekking tot de dichtheid, configuratie van de bebouwingsvelden en de hoogbouw in het algemeen, werd besloten tot een alternatieve positie van de oostelijke toren ten opzichte van de configuratie zoals onderzocht in het plan-MER.

Door de bevoegde MER-deskundigen werd onderzocht of de betreffende wijziging beschouwd kan worden als een kleine, niet essentiële wijziging aan het plan. Er werd nagegaan of het plan-MER nog volstaat, of de eventueel gewijzigde milieueffecten die zullen optreden ten gevolge van de kleine wijziging nog in lijn zijn met wat er in het plan-MER staat beschreven. Meer bepaald werd nagegaan of er bijkomende (aanzienlijke) negatieve effecten veroorzaakt worden en er bijkomende milderende maatregelen vereist zijn.

Uit de analyse blijkt dat de planwijziging ten opzichte van het plan zoals bestudeerd in het plan-MER, zijnde de verplaatsing in zuidelijke richting van het oostelijk hoogbouwvolume, geen bijkomende (aanzienlijke) negatieve effecten zal veroorzaken, dat de milieueffecten in lijn liggen met wat er in het plan-MER staat beschreven en dat er geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk zijn.

De Evaluatienota Wijzigingen mbt hoogbouw tav het Plan-MER is toegevoegd in bijlage.

4.1.2 RVR-toets

De RVR-toets besluit dat er geen ruimtelijke veiligheidsrapportage van toepassing is.

Het besluit van de RVR-toets is toegevoegd in bijlage.

4.2 Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie kan verschuldigd zijn

Het RUP kan geen aanleiding geven tot planschade, planbaten en/of compensatie conform de richtlijn.

5 BIJLAGE 1: BESTAANDE TOESTAND

5.1 Historiek

Aanvankelijk vestigde de diamantsector zich aan de Pelikaanstraat en werden diamanten verhandeld in de cafés nabij het treinstation. Omwille van veiligheidsredenen trok de sector zich meer en meer terug langs de zogenaamde ‘diamantstraten’ of ‘binnenstraten’, zijnde de Schup-, Hoveniers- en Rijnstraat. Verschillende gebouwen en percelen langs de rand van het bouwblok (Vestingstraat, Pelikaanstraat, Lange Kievitstraat) zijn, onder andere hierdoor, ingevuld door andere functies, leeg komen te staan of nog braakliggend.

Als gevolg van de groei van de diamantsector zijn in de loop der jaren vele kleine percelen samengevoegd tot grotere percelen die sterk contrasteren met het omliggende weefsel. Er is een evolutie merkbaar van kleinschaligheid naar grootschaligheid. Mede als gevolg van de perceelstructuur is er een hofstructuur ontstaan. Percelen die breed genoeg waren, hebben zich in het binnengebied in de hoogte ontwikkeld.

Door de ruimtelijke verschuiving van de diamantsector naar een meer beveiligde zone langsheen de Diamantstraten enerzijds en de schaalvergroting anderzijds, is de harmonie tussen de straatbreedte en de bebouwing in deze straten verloren gegaan. De hoogte van de bouwblokken neemt toe naar het binnengebied. Deze hoge dichtheid is niet waarneembaar in de straten omdat deze smal zijn.



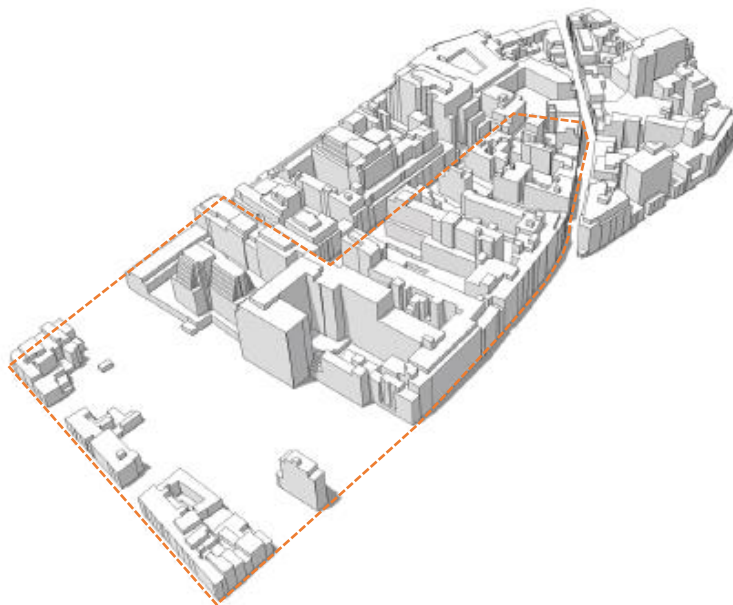
Historische kaart (bron: Scheepers, 1886)

5.2 Bestaande functies en morfologie

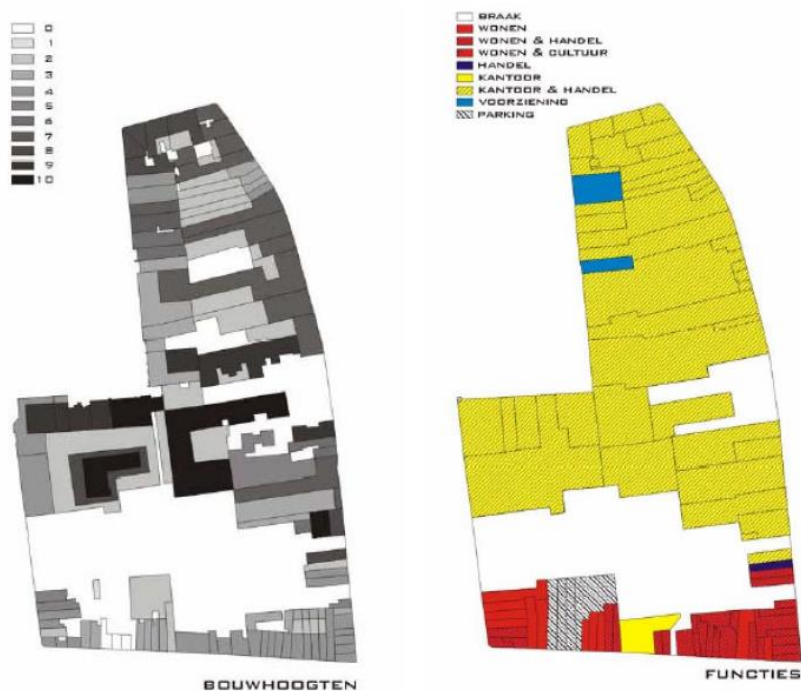
Het plangebied bevindt zich ten westen van het Centraal Station en kent een hoge dichtheid. Dit wordt niet zo ervaren vanuit de omgeving. Het grootste deel van de vloeroppervlakte is immers gerealiseerd achter de rand van het bouwblok.

Het gebied is grotendeels verhard en bebouwd. Het grootste aandeel in het noordelijk deel wordt ingevuld door kantoren gelinkt aan de diamantsector. Deze kantoorontwikkelingen zijn grootschalig van aard. In de Lange Kievitstraat bevinden zich verschillende rijwoningen en enkele detailhandelszaken. De bebouwing is hier veel kleinschaliger. Het aandeel aan voorzieningen binnen het plangebied is minimaal. In het zuidelijk deel, grenzend aan de noordzijde van de woningen, ligt een groot braakliggend terrein van circa 15.000 m², de 'Pelikaansite' genoemd. Een deel van dit terrein wordt momenteel gebruikt als parking.

De bouwhoogte varieert over het plangebied. Centraal bevinden zich de hoogste kantoorgebouwen, tot 10 bouwlagen hoog. In het noorden, ter hoogte van de Rijnstraat, variëren deze van 3 tot 6 bouwlagen. De woningen in de Lange Kievitstraat bestaan uit 4 bouwlagen onder een plat dak en beschikken veelal over een commercieel gelijkvloers.

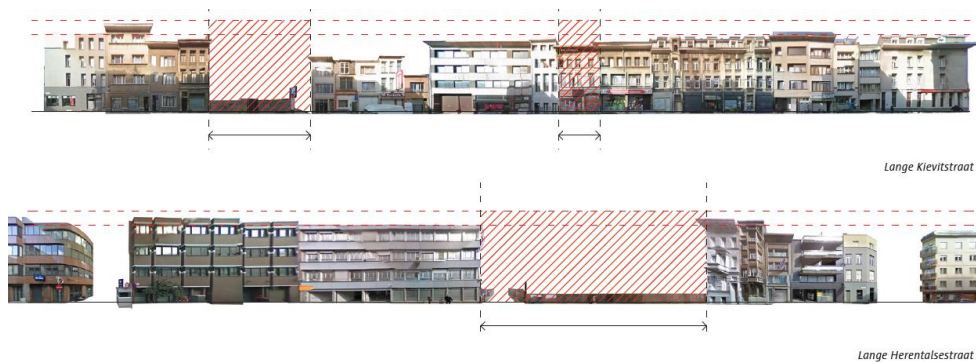


3D-beeld bestaande toestand (bron: team ontwerp en onderzoek, stad Antwerpen)

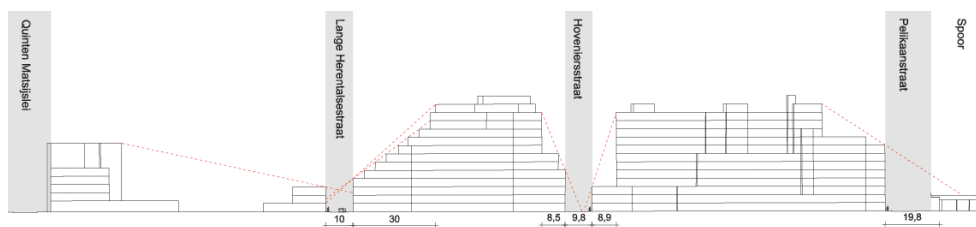


Luchtfoto 2017, Bouwhoogten en functies (bron: BPA Pelikaanstraat)

De diamantsector is actief langsheen de Schupstraat-Hoveniersstraat-Rijfstraat, ook wel gekenmerkt als beveiligde straat ter ondersteuning van de diamanthandel. In Antwerpen gaat het grotendeels over het verhandelen van ruwe diamant in de vier diamantbeurzen met hun ingang langsheen deze centrale straat. Twee van deze beurzen vallen binnen het plangebied en reiken tot aan de Pelikaanstraat ten oosten. De originele ingangen langs deze straatkant zijn echter gesloten. Het zijn deze beurzen die de dwarse gebouwenmorfologie tot stand hebben gebracht.



Schaal gebouwen Lange Kievitstraat en Lange Herentalsestraat (bron: team ontwerpend onderzoek, Stad Antwerpen)



Terreinsnedes bestaande toestand (bron: team ontwerpend onderzoek, stad Antwerpen)



Diamantsector en bijhorende beveiligde zone (bron: team ontwerpend onderzoek, stad Antwerpen)

5.3 Erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende gebouwen met een erfgoedwaarde. Het gaat om 7 panden opgenomen op de inventarislijst bouwkundig erfgoed en één beschermd monument. Het beschermd monument behelst een beurs voor diamanthandel, een imposant eclectisch gebouw van het begin van de 20e eeuw. Het gebouw is beschermd wegens zowel een belangrijke artistieke als historische waarde.

Volgende panden zijn opgenomen in de lijst van bouwkundig erfgoed:

- Appartementsgebouw met diamantslijperij (Vestingstraat 54-56): Dit appartementsgebouw met winkel, diamantslijperij en burelen in de achterbouw, werd rond 1928 gerealiseerd voor M. Mendelson, wonende in de Van Ertbornstraat, en ook eigenaar van het gelijkaardige pand op nummer 62.
- Appartementsgebouw met winkel, diamantslijperij en ateliers (Vestigingstraat 58-60): Dit appartementsgebouw met diamantslijperij en burelen in de achterbouwen, werd rond 1921 gebouwd voor I. Polyatchek, wonende in de Lange Herentalsestraat 37. Het is een typisch voorbeeld van de panden die in het interbellum door de bloeiende diamantnijverheid in de diamantwijk werden gebouwd.
- Appartementsgebouw voor diamantverwerking (Vestigingstraat 62): Dit zes bouwlagen tellende pand is volledig ingenomen door ateliers voor juweliers en diamantslijpers.
- Kantoor- en bankgebouw (Vestigingstraat 72,74): Op de stompe hoek van de Vesting- en de Pelikaanstraat, tegenover het monumentale diamantbeursgebouw Fortunia, is een eenvoudig kantoor- en backgebouw gelegen met een gevel in witte natuursteen. Het pand werd ontworpen in 1929 door architect Jos de Lange in opdracht van Arthur Kohn, wonende in de Vestingstraat 72.
- Synagoge van de Portugese ritus (Hoveniersstraat 31): Neoromaans gebouw opgetrokken uit natuursteen (Euville en Savonnière), gevat tussen nieuwe bouwing. Ontwerp van Joseph De Lange (zie inscriptie onder puilijst)
- Neoclassicistisch burgerhuis (Lange Herentalsestraat 99): Neoclassicistische burgerwoning, gerealiseerd rond 1906 volgens een ontwerp voor het afbreken en bouwen van een huis van architect François Dens namens H. Dembitzer, wonende in de Van Lerijsstraat 31. Dens, die actief was van omstreeks 1905 tot begin jaren 1950, ontplooipte een succesvolle loopbaan in dienst van de burgerij en het bedrijfsleven.

- Beurs Diamanthandel (Pelikaanstraat 76-78): Imposant eclectisch gebouw dat ontworpen werd in 1912 door J.R. Vanhoenacker en John Van Beurden, door de Eerste Wereldoorlog werd het pand pas in 1921 afgewerkt en officieel geopend. Beschermd als monument.



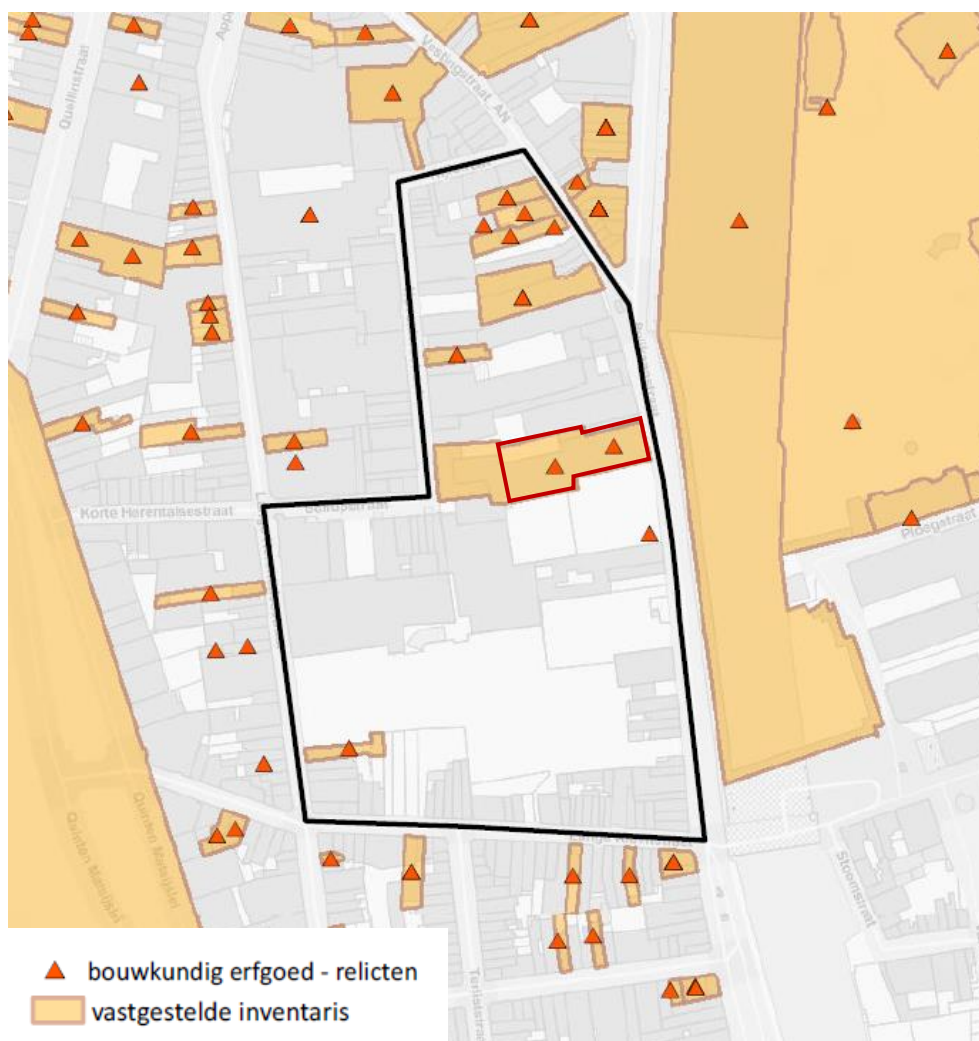
Foto's van de 6 panden opgenomen in de inventaris voor bouwkundig erfgoed, uitgezonderd Diamantbeurs (bron: geoportaal erfgoed)

De Beurs Diamanthandel (Pelikaanstraat 76-78) is beschermd als monument. Het gebouw is beschermd wegens de historische en artistieke waarde:



- Historische waarde: Het gebouw is opgericht in de periode 1912-1921 als centrum voor de Antwerpse diamantnijverheid en als eerste grootschalig gebouw waarin deze activiteit op een georganiseerde manier kon gecentraliseerd worden. De Antwerpse diamantnijverheid was in deze periode de belangrijkste ter wereld.
- De artistieke waarde: Gebouw ontworpen door de architecten J. Van Buerden, J. Van Hoenacker en J. Smolderen - in hun tijd vooraanstaande Antwerpse architecten - die, gebruik makend van een sterke monumentale eclectische vormtaal, een gebouw ontwierpen dat uitstraling geeft aan de handelsactiviteit die zich binnen afspeelt. Bijzondere aandacht ging uit naar de 'grote zaal' waar zij harmonische verhoudingen combineerden met noodzakelijke overvloedige lichtinval.

Het belang van de diamantsector in deze wijk weerspiegelt zich in het huidige erfgoed. De aanwezigheid van het onroerend erfgoed bepaalt mee de ligging van de hoven.



Het monument (rood) en aanwezige bouwkundig erfgoed (bron: geopunt)

5.4 Bestaande groenstructuur

Doorheen de jaren is er in het gebied een hofstructuur ontstaan. Deze hoven zijn ook vastgelegd in het BPA Pelikaanstraat. Hoven zijn echter niet noodzakelijk groene ruimtes, maar kunnen ook verhard zijn. Ze worden afgebakend door hogere bebouwing langs alle zijden waardoor er verschillende ‘open ruimtes’ of zones met lagere bebouwing in het bouwblok ontstonden.

Binnen het plangebied is weinig groen en beplanting aanwezig. Het aanwezige groen bevindt zich voornamelijk in enkele hoven en bestaat overwegend uit gazon. Op de braakliggende Pelikaansite staan een aantal bomen. Op de rand van het plangebied bevindt er zich een enkele boom in de Pelikaanstraat, aangeplant op de strook tussen de rijbaan en het fietspad.

Groengebieden van enige omvang in de onmiddellijke omgeving zijn het Stadspark en de Zoo.



Bestaande groenstructuur (bron: Geopunt)

5.5 Bestaande ontsluiting en parkeren

Het gebied grenst in het oosten aan de galerij van het Centraal Station. Het Centraal Station is een internationaal openbaar vervoersknooppunt met verbindingen op zowel internationaal, nationaal als regionaal niveau. In functie van de goede doorstroming van het openbaar vervoer functioneert de Pelikaanstraat ter hoogte van het station grotendeels als vrije buscorridor en wordt bijgevolg privaat gemotoriseerd verkeer geweerd. Vanuit de Simonsstraat en de Lange Kievitstraat is de Pelikaanstraat voor gemotoriseerd verkeer enkel toegankelijk voor bussen van De Lijn en taxi's en tijdens venstertijden ook voor bestemmingsverkeer. Richting het zuiden loopt de Pelikaanstraat over in een gemengde openbaar vervoersas.

Het station is ondergronds rechtstreeks verbonden met de premetrostations Astrid en Diamant waar de tramlijnen 2, 3, 5, 6, 8, 9 en 15 genomen kunnen worden. Bovengronds op het Koningin Astridplein stoppen eveneens de tramlijnen 10, 11, 12 en 24.

Het Koningin Astridplein en de Franklin Rooseveltplaats, de knooppunten van streekbusvervoer, liggen op loopafstand van het plangebied. Daarnaast stoppen op andere plaatsten vlakbij het plangebied ook verschillende stads- en streekbuslijnen. Deze bussen halteren onder meer in de Pelikaanstraat (haltes: Lange Kievitstraat, Premetrostation Diamant, Centraal Station perron 11), de Quinten Matsijslei (halte: Rubenslei) en de Quellinstraat (halte: Quellin perron 2).

Voor het gemotoriseerd verkeer wordt het plangebied ontsloten via de Vestingstraat en de Pelikaanstraat in het noorden en oosten, de Lange Kievitstraat in het zuiden en de Lange Herentalsestraat in het westen. De Carnotstraat (N12) in het noorden, de Plantin en Moretuslei (N184) in het zuiden en de Leien (N1) in het westen zijn de belangrijkste invalswegen naar de binnenstad.

De Schupstraat, de Hoveniersstraat en de Rijfstraat, de noordelijke en westelijke grenzen van het plangebied, zijn in hoofdzaak toegankelijk voor voetgangers. Gemotoriseerd verkeer wordt hier enkel toegelaten in functie van leveringen, voor politie, voor veiligheidspersoneel en voor bepaalde werknemers van de diamantsector. Deze straten zijn afgesloten met slagbomen. Binnen in het plangebied zijn vandaag de dag geen publiek toegankelijke doorsteken aanwezig.

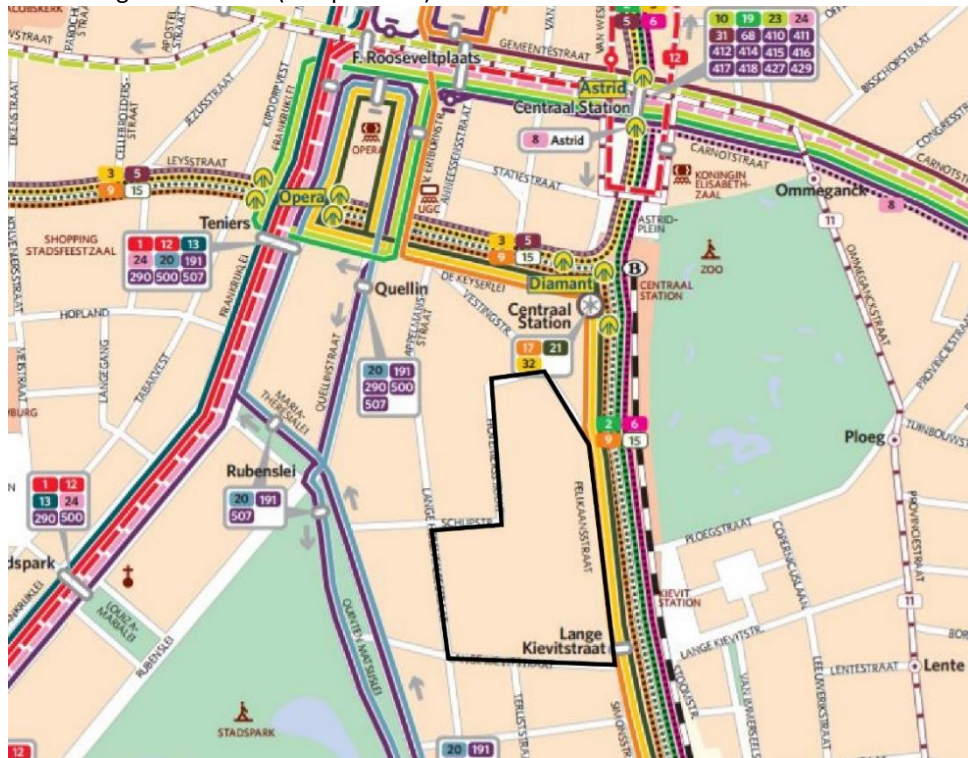
De Pelikaanstraat is een hoofdroute binnen het netwerk van bovenlokale functionele fietsroutes. Het betreft een fiets-o-strade. Zowel de Lange Kievitstraat als de Pelikaanstraat zijn aangeduid als recreatieve fietsroutes. Op het kruispunt van beide straten situeert zich fietsknooppunt nr. 13. De Lange Kievitstraat functioneert als een ruggengraat in deze omgeving voor fietsers en voetgangers tussen het Kievitplein en het Stadspark. Het vormt dus een belangrijke verbinding voor langzaam verkeer.

Binnen het plangebied bevinden zich enkele private parkings. Op het braakliggend terrein van de Pelikaansite is eveneens een private parking in open lucht aanwezig. In de Lange

Kievitstraat en in de Lange Hertentalsestraat kan geparkeerd worden langs één zijde van de rijweg.

Volgende publieke parkings bevinden zich in de nabije omgeving:

- Quellinstraat 39 (59 plaatsen)
- Appelmansstraat 25 (660 plaatsen)
- Vestingsstraat 30-44 (170 plaatsen)



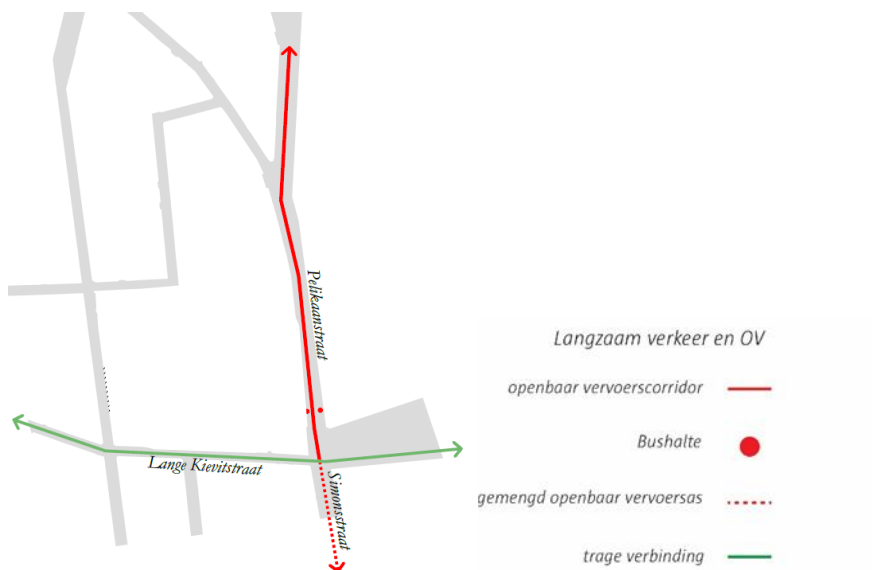
Netplan (bron: De Lijn)



Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (bron: Mobiel Vlaanderen)

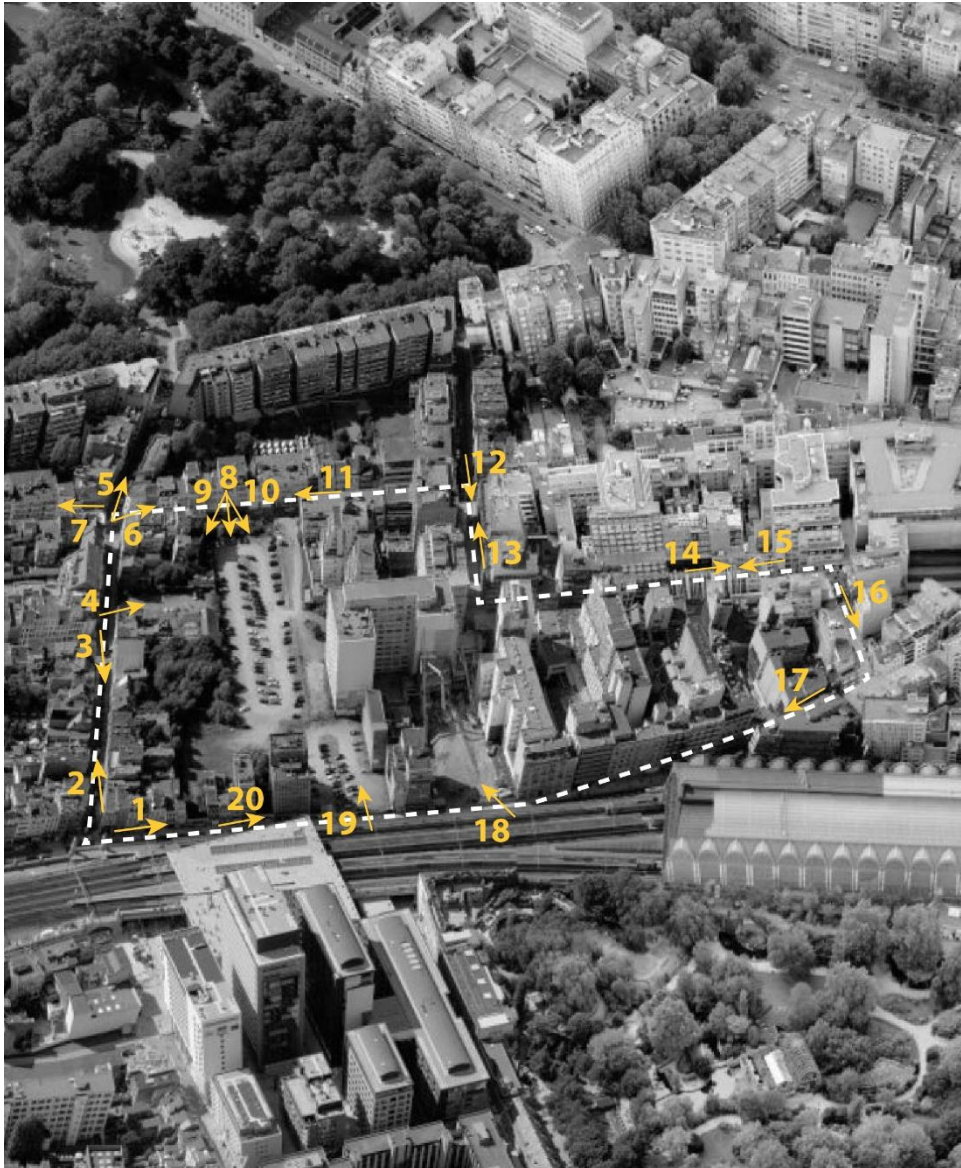
- Vestingstraat 39 (219 plaatsen)
- Astridplein (400 plaatsen)
- Centraal, Van Immerseelstraat 2 (631 plaatsen)
- Centraal Station, Van Immerseelstraat 2 (1107 plaatsen)

In de Lange Herentalsestraat, ter hoogte van de Schupstraat, zijn enkele taxistandplaatsen aanwezig.



Langzaam verkeer en openbaar vervoer (bron: team ontwerpend onderzoek, Stad Antwerpen)

5.6 Wandeling doorheen het gebied



fotostandpunten (bron: Bing-Maps)



1. Zicht op Pelikaanstraat t.h.v. kruispunt met Lange Kievitstraat



2. Zicht op Lange Kievitstraat vanuit Pelikaanstraat



3. Zicht vanuit Lange Kievitstraat richting Pelikaanstraat



4. Zicht op Pelikaansite vanuit Lange Kievitstraat



5. Zicht op Lange Kievitstraat en Stadspark vanop kruispunt met Lange Herentalsestraat



6. Zicht op Lange Herentalsestraat en achtergelegen Antwerp Tower vanuit Lange Kievitstraat



7. Zicht op Lange Herentalsestraat in zuidelijke richting vanop kruispunt met Lange Kievitstraat



8. Zicht op Pelikaansite vanuit Lange Herentalsestraat



9. Zicht op Pelikaansite vanuit Lange Herentalsestraat



10. Zicht op kantoorgebouwen in Pelikaansite vanuit Lange Herentalsestraat



11. Zicht vanuit Lange Herentalsestraat richting Lange Kievitstraat



12. Zicht vanuit Lange Herentalsestraat richting Schupstraat



13. Zicht vanuit Schupstraat richting Lange Herentalsestraat



14. Zicht vanuit Hoveniersstraat richting Rijnstraat



15. Zicht vanuit Hoveniersstraat richting Schupstraat



16. Zicht vanuit Rijnstraat richting Vestingstraat



17. Zicht op Vestingstraat richting Pelikaanstraat



18. Zicht vanuit Pelikaanstraat op Pelikaansite



19. Zicht vanuit Pelikaanstraat op Pelikaansite



20. Zicht vanuit Pelikaanstraat op Centraal Station

6 BIJLAGE 2: JURIDISCH KADER

6.1 Algemeen overzicht

	plangebied	omgeving plangebied
Gewestplan	n.v.t.	• Woongebied; • Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut; • Parkgebied
Plannen van aanleg	BPA Pelikaanstraat	Geen
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen	RUP Kiviet II-wijziging
Overstromings-gevoelige gebieden	Geen	Mogelijk overstromings-gevoelig gebied op ca. 100m ten O en 130m ten W.
Beschermde monumenten	Beurs Diamanthandel (5575), Pelikaanstraat 78.	Centraal Station (6441); Spoorwegberm met bruggen Centraal Station (7340) ; Dierentuin Antwerpen (5013); Burgerhuis De Gulden Spoor (6846); Stadspark (5485).
Beschermde landschappen	Geen	Dierentuin Antwerpen; Woningen: stadsbeeld.
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen	Deel Plantin en Moretuslei met omgeving.
Inventaris bouwkundig erfgoed	Neoclassicistisch burgerhuis, Lange Herentalsestraat 99; Synagoge van de Portugese ritus, Hoveniersstraat 31; Kantoor- en bankgebouw, Vestingstraat 74; Appartementgebouw voor diamantverwerking, Vestingstraat 62; Appartementgebouw met winkel, diamantslijperij en ateliers, Vestingstraat 58-60; Appartementgebouw met diamantslijperij, Vestingstraat 54-56;	Appartement met winkelgelijkvloers en werkplaats, Lange Kievitstraat 30; Burgerwoning in fantasierijke neogotische stijl, Lange Kievitstraat 50; Statig neoclassicistisch pand, Lange Kievitstraat 28; Neoclassicistisch burgerhuis, Lange Herentalsestraat 109; 2 appartementen gebouwen in art decostijl, Lange Kievitstraat 4-6; Neoclassicistische stadswoning van 1852, Lange Herentalsestraat 72; Burgerhuis De Gulden Spoor,

plangebied		omgeving plangebied
		Lange Herentalsestraat 50; Twee stadswoningen in second empire, Lange Herentalsestraat 30-32; Neoclassicistisch burgerhuis, Lange Herentalsestraat 28; Appartementsgebouw in art deco, Lange Herentalsestraat 18; Appartementsgebouw in art deco, Lange Herentalsestraat 53; Appartementsgebouw met winkelgelijkvloers, Vestingstraat 26; Goederenloods van de spoorwegen met woning deurwachter, Vestingstraat 30; Diamantbeurs Fortunia, Pelikaanstraat 46; Art deco winkel, Vestingstraat 67; Complex met bank en hotel Century Tourist, Pelikaanstraat 22.
Ankerplaats	Geen	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen	Geen
VEN-gebied	Geen	Geen
VHA-waterlopen	Geen	Geen
Atlas der Buurt- en voetwegen	Chemin n° 30: Lange Kievitstraat; Chemin n° 31: Vestingstraat	Geen

6.2 Bestemming: BPA Pelikaanstraat

Het BPA Pelikaanstraat werd goedgekeurd op 3 april 2007.

Het BPA voorziet in een mix van kantoren als hoofdbestemming én wonen of andere functies als nevenbestemming. In het BPA worden volgende bestemmingszones bepaald:

- zone voor gesloten bebouwing
- zone voor kantoren;
- zone voor binnenruimte;
- zone voor binnenplein;
- zone voor openbare wegenis.

Dit BPA had tot doel in te spelen op de toekomstige uitbreiding en herstructurering van de Diamantwijk. Aanleiding tot de opmaak was en is de groei vanuit een internationaal platform voor diamanthandel naar een meer gediversifieerde sector. De juwelen- en diamantensector kennen immers een verticale integratie die in de toekomst een verbreding brengt in de economische activiteiten.

In het najaar 2002 werd de bouwblokstudie Pelikaanstraat opgemaakt voor de ontwikkeling van een aantal braakliggende percelen en leegstaande gebouwen in de Diamantwijk. Meer specifiek betreft het een aantal percelen vervat in faillissementen uit de jaren '80-'90. Door de ontwikkeling van de stationsomgeving als H.S.T.-locatie en het vervallen van het BPA nr.9 ontstond er een sterke speculatie op deze percelen. De verschillende ontwerpen met zeer hoge bebouwingsdichtheid deden de grondprijs stijgen, waardoor de effectieve ontwikkeling stagneerde.

Om de ontwikkeling van de Diamantwijk terug te initiëren werd er vanuit de stad een visie opgebouwd omtrent de site. Hiervoor werd er vanuit een overgang tussen twee contexten, namelijk enerzijds de hoge densiteit en functionele mix van de stationsomgeving en anderzijds de lage densiteit van de woonwijk tussen de Pelikaanstraat en het Stadspark, gezocht naar een aantal kwalitatieve en rendabele invullingen voor de specifieke sites.

Het BPA werd opgemaakt om verdere speculatie op de gronden te vermijden door het vastleggen van bouwenvoloppen en andere randvoorwaarden.

Volgende bestemmingen worden afgebakend in het BPA: zone voor gesloten bebouwing, zone voor kantoren, zone voor binnenruimte, zone voor binnenplein en zone voor openbare wegenis. De maximaal realiseerbare oppervlakte per functie is als volgt:

- Wonen: ca. 22.100 m²
- Kantoren: ca. 260.700 m²
- Overige: ca. 38.800 m²

.



Grafisch plan BPA Pelikaanstraat

7 BIJLAGE 3: BELEIDSKADER

7.1 Relatie met de bovenlokale structuurplannen

7.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Goedgekeurd bij besluit door de Vlaamse Regering d.d. 23/09/1997 en later gewijzigd.

Volgende selecties zijn relevant:

Binnen het RSV worden vier basisdoelstellingen naar voorgeschoven waar voorliggend RUP inspeelt op de eerste: de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.

Deze doelstellingen worden vertaald in vier ruimtelijke principes van de gewenste ruimtelijke structuur, waaronder hier van toepassing:

1. Gedeconcentreerde bundeling: De bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied, steeds met respect voor de draagkracht van de stedelijke gebieden. Verweving van activiteiten en functies staat daarbij voorop.
2. Poorten als motor voor ontwikkeling: [onder andere] stations voor de hogesnelheidstrein zijn de motor voor de economische ontwikkeling van Vlaanderen. Omwille van hun bestaande of potentiële positie in het internationale communicatienetwerk [...] zijn zij een element van de economische structuur op internationaal niveau en kunnen ze hoogwaardige internationale investeringen aantrekken.
3. Infrastructuren als bindteken en basis voor locatie van activiteiten-vervoersknooppunten nabij stedelijke gebieden en poorten: door hun potentieel goede bereikbaarheid hebben zij de beste ontwikkelingsmogelijkheden. Dit is ook zo voor de omgeving van de IC-stations, en bij uitstek voor die van de HST-stations (uitbouw van Antwerpen-Centraal als HST-station).

De gewenste ruimtelijke structuur wordt verder gespecificeerd voor de Stedelijke Gebieden als structuurbepalende component. Volgende aspecten zijn van belang:

- Doelstelling:
 - Stimuleren en concentreren van activiteiten waarbij samenhang en verweving centraal staat met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied;
 - Het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten zodat een dynamische stadsvernieuwing wordt gestimuleerd. Kwaliteit naar woonomgeving, aantrekkelijk stedelijk wonen en bereikbaarheid staan in deze strategische projecten voorop.

- Het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid. Hierbij worden stedelijke gebieden leefbaar gehouden door de automobilititeit in bepaalde delen te verminderen. Dit vereist o.a. een locatiebeleid en het aanmoedigen van andere, zachte vormen van verkeer.

- Grootstedelijk gebied Antwerpen:

Antwerpen wordt aangeduid als grootstedelijk gebied. Dit gebied heeft uitzonderlijke potenties om belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen en dit ondersteund door een stedelijk netwerk van internationaal niveau, de uitstekende ontsluiting door hoofdinfrastructuren (weg, spoor, water), de aanwezigheid van belangrijke economische activiteiten, het hoogwaardige voorzieningenapparaat en het optimale verzorgingsniveau.

- Versterken van de multifunctionaliteit:

De stedelijke gebieden zijn multifunctionele locaties. Om de aanwezige dynamiek en potenties aan te wenden, is het noodzakelijk in stedelijke gebieden kwalitatieve (woon- en) werklocaties te behouden en te versterken. Het versterken van de multifunctionaliteit door verweving kan de sociale, economische en culturele slagkracht en dynamiek van de stedelijke gebieden ten goede komen.

- Kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer & stedelijke mobiliteit en locatiebeleid:

Kantoren hebben een dicht ruimtegebruik en vragen dan ook een opvang van deze verkeersstroom op een duurzame manier. De nabijheid van belangrijke knooppunten van openbaar vervoer staat voorop.

Volgende aspecten zijn van belang: bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid, multimodaliteit en kwaliteit infrastructuur.

- Zorg voor collectieve en openbare ruimten:

De private collectieve ruimten moeten in samenhang met de omgevende openbare ruimte worden geconcipieerd en ingericht. Voor de openbare ruimte moeten kwaliteitsverbetering, het openbare karakter, de publieke functie en de veiligheid de uitgangspunten zijn. Een fundamentele herwaardering van de openbare ruimte in het stedelijk gebied is een onmiskenbare voorwaarde om de stedelijke vernieuwing en zeker het stedelijk wonen terug aantrekkelijk te maken.

- Behoud en uitbouw van cultureelmaatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden

7.1.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed.

De Vlaamse Regering heeft de ambitie om het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) te realiseren als opvolger van het RSV. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Een van de grote inhoudelijke krachtlijnen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is het bestaande ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken om zo de druk op de open ruimte te verminderen. Gezien er in het plan hoogbouw wordt voorzien en een sterke verdichting wordt nagestreefd, op een strategische locatie, wordt aan deze ambitie tegemoet gekomen.

7.1.3 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

Goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 10/07/2001 en later gewijzigd.

In het kader van RSPA behoort het plangebied tot de hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten'. Dit is het deel van de Vlaamse ruit dat op grondgebied van de provincie Antwerpen gelegen is. Karakteristiek voor de hoofdruimte is de sterke verwevenheid van functies en activiteiten en de ambitie om te streven naar een stedelijke vernieuwing. De hoofdruimte 'Antwerpse fragmenten' wordt nog verder uitgewerkt in zeven deelruimten.

Het plangebied is gelegen in de deelruimte 'Grootstedelijk Gebied Antwerpen'. Deze deelruimte behoudt een centrale rol en biedt ruimte aan de meest hoogwaardige functies. Dat geldt voor wonen, bedrijvigheid, dienstverlening, grootschalige voorzieningen, (bv cultuur, gezondheidszorg, recreatie,...), distributie of verkeer. Een dergelijke concentratie van functies mag niet worden verzwakt door nieuwe polen van dit niveau te creëren. In deze deelruimte wordt het zwaartepunt gelegd op de ruimtelijk-economische structuur van de provincie.

7.2 Relatie met het Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA)

Het s-RSA werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 21 december 2006. Voor het s-RSA is in 2013 het initiatief genomen om een evaluatie en actualisatie door te voeren. Het evaluatierapport werd op 19 december 2014 goedgekeurd en hierna werd de actualisatiefase opgestart.

Het strategisch ruimtelijk structuurplan s-RSA opteert voor een subtiel ingrijpen op wat Antwerpen eigen is. Het tracht met een beperkt aantal strategische acties een maximaal stimulerend effect te hebben op de plek en zijn omgeving. Daartoe formuleert het een generiek en een gebiedsgericht actief beleid. Deze zijn complementair en kunnen niet los van elkaar worden bekeken.

7.2.1 Generiek beleid

Het generiek beleid beoogt de opmaak van een algemeen referentiekader dat van toepassing is op heel de stad. Het tracht zeven beelden uit het collectief geheugen te versterken: Antwerpen als Waterstad / Ecostad / Havenstad / Spoorstad / Poreuze stad / Dorpen en Metropool / Megastad. Voor elk van deze beelden is een visie ontwikkeld die op haar beurt wordt vertaald in maatregelen en acties. Het plangebied of de onmiddellijke omgeving komt aan bod in nagenoeg elk van deze beelden.

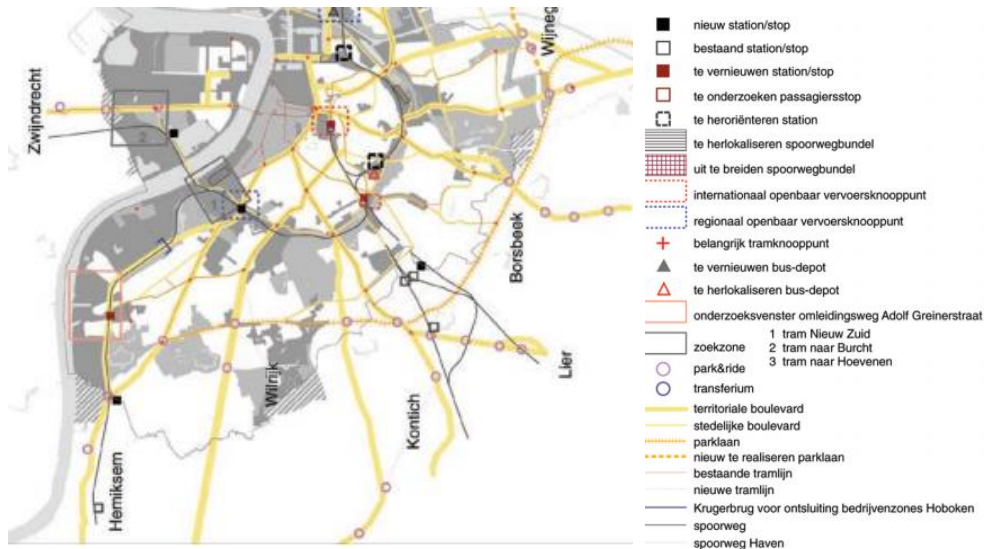
Spoorstad

Het openbaar vervoer, treinen en tramlijnen, kunnen een positieve rol spelen in het verwezenlijken van een nieuwe stedelijke concentratie, waarbij de verdere spreiding, fragmentatie en gebrek aan stedelijkheid in het grootstedelijk gebied wordt tegengegaan. De rol van het openbaar vervoer moet verder versterkt worden. Deze oplossingen, samen met de uitwerking van een fijnmazige en optimale verdeling van het verkeer over het lager netwerk van de stad, moet van de stad een ruimtelijk 'open' systeem maken, net zoals haar economie en haar samenleving. Dit is coherent met de mogelijkheden van haar noord-zuid geografische oriëntatie en met de kansen van haar fysische expansie.

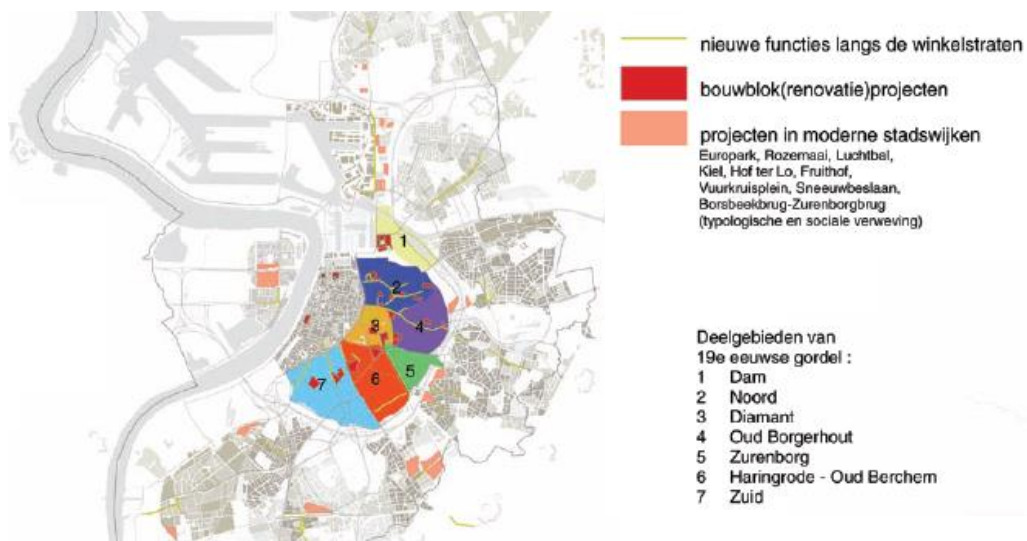
Binnen het beeld van de spoorstad wordt gesteld dat openbaar vervoer een positieve rol kan spelen in het verwezenlijken van een nieuwe stedelijke concentratie, waarbij de verdere spreiding, fragmentatie en gebrek aan stedelijkheid in het grootstedelijk gebied wordt tegengegaan. Dit houdt onder andere in dat nieuwe grote ontwikkelingsgebieden zich situeren op belangrijke knooppunten van openbaar vervoer.

Om het gebruik van het openbaar vervoer aan te moedigen en als oplossing om zich beter binnen de Ring te verplaatsen, wordt een goed uitgerust parkeer- en overstapsysteem uitgewerkt. Er wordt op lange termijn gestreefd naar een beperking van het parkeren, met uitzondering van bewoners- en kortparkeerders. Hieraan gekoppeld wordt Antwerpen Centraal aangeduid als transferium: een overstapplaats op openbaar vervoer, gelegen op een goed ontsloten plek voor voetgangers, fietsers en voertuigen. Transferia verzamelen

het lokaal verkeer en lokale gebruikers en geven toegang tot regionaal en (inter)nationaal openbaar vervoer.



Selecties voor de spoorstad: Antwerpen een open stad (bron: s-RSA)



Selecties voor de poreuze stad (bebouwde ruimte): aanpassende verschijningsvormen (bron: s-RSA)

De stedelijke boulevards verdelen het verkeer tussen de verschillende stadsdelen (districten). De stedelijke boulevard Roderveldlaan – Posthofbrug en Pelikaanstraat verbindt het stedelijk centrum van Pulhof met de omgeving centraal station, langs het spoorwegviaduct van Berchem. De vernieuwing van het station Antwerpen Centraal moet worden verder gezet, afgestemd met de ontwikkelingen in de omgeving.

Poreuze stad

De Diamantwijk is geselecteerd als een deelgebied van de 19^{de}-eeuwse gordel, waar hoge prioriteit aan wordt gegeven. Het doel van deze opdeling in deelgebieden is het opmaken van gebiedsgerichte RUP's.

Vanuit de doelstelling om het sociaal-maatschappelijk, cultureel, economisch evenwicht in verschillende wijken te herstellen via ingrepen in de morfologie, de leegstand terug te dringen en de porositeit te verhogen, kunnen een aantal richtlijnen aangehaald worden die ondersteunend werken bij de opmaak van RUP's. Op basis van de bestaande ruimtelijke structuur worden een aantal gebiedstypes aangeduid, met daaraan gekoppeld een specifiek ruimtelijk beleid.

De stationsomgeving van Antwerpen Centraal is aangeduid als focusgebied. In de focusgebieden kan prioriteit worden verleend aan het opzetten van bouwblokprojecten als strategisch, stedenbouwkundig instrument ter ondersteuning van stadsontwikkeling. Hierbij wordt, op basis van ontwerpmatig onderzoek, nagegaan hoe een bouwblok ruimtelijk, economisch en sociaal, op korte termijn, opgewaardeerd kan worden. Daarbij wordt een proces en een organisatie opgestart in functie van de uitvoering van minimum één deelproject binnen het bouwblok en als maximum het ganse bouwblok.

De bouwblokprojecten worden in hoofdzaak geconcentreerd in de 'modernistische' hoogbouwwijken, gebieden met grote dichtheden, gebieden met industriële gebouwen in transformatie, residentiële gebieden onder commerciële city-druk en gebieden met significante leegstand boven winkels. Voor dit soort gebieden is dit de strategie die vaak het meest bruikbaar is en het beste resultaat kan opleveren. Het plangebied is aangeduid als bouwblokproject.

Daarnaast worden zowel de Vestingstraat als de Pelikaanstraat aangeduid als winkelstraat.

Dorpen en metropool

Antwerpen heeft een lange traditie van verschillende naast elkaar bestaande dorpen in een metropool en van grootstedelijke functies, gelokaliseerd in die dorpen. Vandaag is de onderlinge relatie tussen de dorpen en de metropool aan het evolueren. Antwerpen maakt op zijn beurt deel uit van een nieuwe stedelijke vorm, het grootstedelijk netwerk of de 'Megastad'. Nieuwe relaties moeten ontwikkeld worden tussen de dorpen en de metropool binnen de Megastad.

- Policentrische stad

Belangrijke knopen voor openbaar vervoer in de spoorstad kunnen de belangrijkste locaties worden voor nieuwe kantoorontwikkelingen binnen het metropolitaan gebied. Als HST-station is Antwerpen-Centraal de locatie met de grootste internationale potentie.

Het plangebied maakt deel uit van de diamant- en juwelenccluster. Deze cluster moet ruimte en voorzieningen voorzien voor industriële activiteiten gelinkt aan de diamant en juwelen, voor een verdeelcentrum voor diamanten en voor aanverwante detailhandel en winkels. De doelstelling van het ruimtelijk structuurplan is om een netwerk te definiëren dat de bestaande productiegebieden in het diamantdistrict en de aanverwante detailhandel verbindt met andere aantrekkelijke sectoren binnen de stad, bijvoorbeeld mode. Dit netwerk kan een goede relatie bepalen die zowel stedelijke als economische elementen versterkt.

Bovendien moet nagedacht worden over de beste plek voor nieuwe sites voor diamant(klein)handel; het ruimtelijk structuurplan ondersteunt de idee van een 'diamanticoon' in de nieuwe hal van het centraal station, zo wordt haar rol als toegangspoort voor de naburige detailhandelsplekken – die beter gedefinieerd moeten worden – gekoesterd. Het is belangrijk om de activiteiten uit te breiden en om de randactiviteiten gelinkt aan de diamantsector te versterken. Dat kan de bijzondere werkkraacht die niet meer nodig is voor de productie van de diamant opvangen.

Bovendien moet de mogelijkheid onderzocht worden om meer te investeren in gespecialiseerd onderwijs, door het realiseren van nieuwe scholen, zowel voor beroepsonderwijs als voor management of juweelontwerp; ook dit kan gelinkt worden aan de mode- of designsector. Borgerhout kan een goede locatie zijn voor deze structuur, gelinkt aan bestaande voorzieningen als het Designcentrum, maar ook de omgeving Flanders Fashion Institute of de Diamantwijk.

- Werken

De positie van de stad als zenuwcentrum van de diamant moet verdedigd worden. Het voorziene verlies aan jobs in de industriële diamantbedrijvigheid kan gecompenseerd worden door de creatie van meer jobs in de commerciële diamantbedrijvigheid. Naast de grote internationale bedrijven is er een belangrijk aantal middelgrote bedrijven en 'niche'-bedrijven. Deze staan onder hevige druk. Diamanthandelaars en verkopers zijn vaak direct of indirect betrokken in de productie van juwelen. Tot op vandaag is de handel in juwelen, zowel ruwhandel als kleinhandel, zo goed als afwezig in Antwerpen. In relatie tot de diamant zijn er grote mogelijkheden voor Antwerpen als een distributiecentrum van juwelen. De handel in juwelen leidt ook tot belangrijke nevenactiviteiten zoals productie, transport, financiën, verzekeringen en bezoekers. De creatie van een cluster van diamant en juwelen kan nieuwe activiteiten stimuleren en nieuwe jobs voortbrengen.

Het aanbieden van hoogwaardige ruimte voor de vernieuwde diamantsector is noodzakelijk. De diamantsector en de aanverwante functies moeten zichtbaar worden in de wijk, in de stad. Zo bijvoorbeeld kan de wijk een nieuw stedelijk front krijgen aan de zijde van de Pelikaanstraat in antwoord op het vernieuwde centraal station, kan de

Vestingstraat heringericht worden, kunnen bakens in de wijk als referentie naar de diamantsector gerealiseerd worden,

Daarnaast kan het opportuun zijn de Diamantwijk op te laden met al dan niet economische functies die complementair zijn aan de diamanthandel, zodat de wijk levendig en dynamisch blijft. De berm van de spoorweg kan opgewaardeerd worden,

Wat de kantoren betreft, is het doel om in Antwerpen (en de regio) een aantal aantrekkelijke kantoorlocaties te ontwikkelen waar hoofdkantoren de hoofdactiviteit zijn. Naast de renovatie van het bestaand patrimonium, zal er anderzijds ook een substantiële uitbreiding nodig zijn van de kantooroppervlakte met nieuwe locaties om het huidige marktaandeel binnen Vlaanderen en op de internationale markt te kunnen handhaven. Nieuwe uitbreidingen dienen vooral te mikken op hoogkwalitatieve ontwikkelingen.

Het streven is om de nieuwe grootschalige kantoorontwikkelingen te sturen naar de geselecteerde zones. Op deze wijze kunnen enerzijds de mobiliteitsstromen gericht worden naar de best bereikbare plekken (combinatie openbaar vervoer en weg) en kunnen de stedenbouwkundige relaties met de overige functies uitgewerkt worden. Anderzijds voorkomt men dat een overaanbod aan kantoren gecreëerd wordt met als gevolg dat de kantoren aan 'dumpingprijzen' verhuurd worden. De kantoorontwikkelingsgebieden zijn, met uitzondering van het noorden van het Eilandje (en luchthaven van Deurne), ook in het afbakeningsvoorstel van het grootstedelijk gebied Antwerpen (door het Vlaams gewest) geselecteerd als ontwikkelingspolen niveau 1 (internationaal) of niveau 2 (grootstedelijk), en dus coherent met de mobiliteitsinzichten en planningsstrategieën.

Antwerpen centraal (57.000 + 35.000 m²) is als zoekzone voor kantoorlocaties aangeduid. Hier worden volgende gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven aangehaald die eveneens een ruimtelijke hiërarchie bepalen.

7.2.2 Actief beleid

Het plangebied situeert zich binnen de omgeving van het Centraal Station. Het Centraal Station is een sleutelgebied in Antwerpen: het station zelf, de nabijgelegen Diamantwijk, de Zoo en de Keyserlei-Meir. Sinds enkele jaren wordt er een belangrijk en thematisch uitgesproken programma uitgevoerd, met o.a. de uitbouw van meer representatieve handelsruimten voor de diamantsector.

De doelstellingen voor het programma Centraal Station zijn o.a.:

- de ontwikkeling van dit gebied als een representatieve ruimte, een hoogdynamisch onthaal voor Antwerpen, ondersteund door het beeld van de dorpen en metropool;
- het programma bestaat uit een mix van stedelijke activiteiten, dikwijls openbare en aantrekkelijke grootstedelijke functies (kantoren, winkels, diensten, toerisme, recreatie en woningen) maar ook lokale activiteiten, parken en speelpleintjes. Over

het algemeen kan een hoge graad van verwevenheid bereikt worden, zonder daarbij te veel druk uit te oefenen op de omliggende woonwijken.

Diamantwijk-Kievitwijk wordt in het structuurplan aangeduid als strategisch project. Voor dit gebied wordt volgend programma vooropgesteld:

In de Diamantwijk en de Kievitwijk wordt de stad geconfronteerd met verschillende bovenlokale spelers. Meer en meer wordt duidelijk dat de stad de regierol in deze buurt in handen moet nemen, zodat ook de lokale spelers in dit gebied aan bod komen en de verschillende bovenlokale spelers meerwaarde ondervinden door samenwerking. Doelstelling voor deze omgeving is dan ook het verder stimuleren van de potenties van de plek als kantoorlocatie en locatie voor grootstedelijke functies door het opzetten van samenwerkingsverbanden met bijzondere aandacht voor de integratie van het bestaande lokale weefsel. De strategie om deze doelstelling te bereiken omvat een aantal acties:

- Versterken Diamantwijk als economische én toeristische locatie voor diamanthandel en aanverwante functies.

De diamantsector is zich aan het herprofilen. Het aanbieden van hoogwaardige ruimte voor de vernieuwde diamantsector is noodzakelijk. Daarnaast kan het opportuun zijn de Diamantwijk op te laden met al dan niet economische functies die complementair zijn aan de diamanthandel, zodat de wijk levendig en dynamisch blijft. Stedelijke vernieuwing van de Diamantwijk is noodzakelijk. Diamant is één van de grote toeristische troeven van de stad. De diamantsector en de aanverwante functies moeten zichtbaar worden in de wijk, in de stad. Zo bijvoorbeeld kan de wijk een nieuw stedelijk front krijgen aan de zijde van de Pelikaanstraat in antwoord op het vernieuwde centraal station, kan de Vestingstraat heringericht worden, kunnen bakens in de wijk als referentie naar de diamantsector gerealiseerd worden,...

- Versterken Kievitbuurt als attractieve kantoor én woonomgeving.

De stad kiest resoluut voor het verder ontwikkelen van de Kievitbuurt als kantoorlocatie, maar koppelt hier voorwaarden aan. De belangrijkste voorwaarde ontstaat vanuit het bereikbaarheidsprofiel van de plek voor autoverkeer. Nieuwe kantoren moeten zich kunnen inpassen in het bereikbaarheidsprofiel van de plek: indien geen stimulerende maatregelen voor werknemers gelden voor het gebruik van openbaar vervoer en grote parkings noodzakelijk zijn, ontstaat congestie in de stationsomgeving. Daarnaast is het van groot belang dat een gemengde stedelijke omgeving ontstaat waarbij de hele dag door activiteit in het gebied ontstaat. Dit betekent dat naast kantoren, woningen en aan het wonen gerelateerde functies gestimuleerd moeten worden. Maar ook handel, kleine bedrijfjes, toeristische functies,... kunnen leiden tot een gemengde stedelijke omgeving.

- Versterken van het spoorlichaam als verbindende publieke, stedelijke en groene ruimte.

Het spoorlichaam (de berm op niveau 0 onder de spoorwegbundel) biedt mogelijkheden als verbindingsruimte tussen de Kievitwijk en Diamantwijk. Mogelijke projecten in het spoorweglichaam zijn: realisatie nieuwe 'stadsfeestzaal', Moretuspark, doorsteken door de berm heen,...

- Versterken van de beleving van de omgeving op elk moment van de dag door de verdere heraanleg van het openbaar domein en de realisatie van een stedelijke plint.

Deze omgeving heeft bij uitstek nood aan een verlevendiging. Daarom is het van belang het verblijven in deze buurt zo aangenaam mogelijk te maken door de verdere verfraaiing van het openbaar domein, het creëren van pleintjes, de realisatie van groene ruimten,... Daarnaast is het nodig in deze werkomgeving voldoende publieke functies op het gelijkvloers in het richten die het wonen en werken faciliteren.

7.3 Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

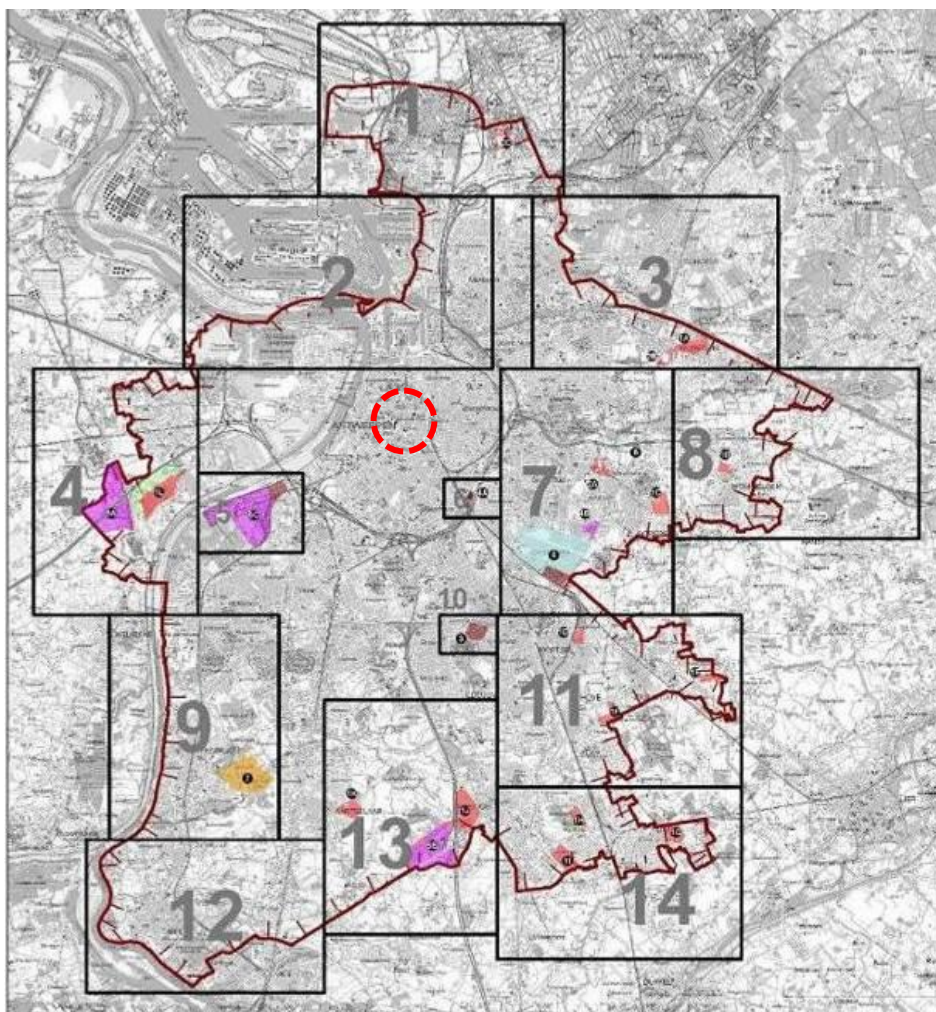
7.3.1 GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen. De Vlaamse regering heeft op 19 juni 2009 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen definitief vastgesteld.

Met dit plan stelt de Vlaamse Regering twee zaken voor:

1. een afbakeningsslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Antwerpse in de toekomst kan gebeuren.
2. aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur stadsbossen en stedelijk groen.

Dit brengt met zich mee dat hier een stedelijk gebiedsbeleid zal gevoerd worden. Dit betekent dat vanuit het principe van gedeconcentreerde bundeling het stedelijk gebied wordt versterkt. Hierbij vormen ontwikkeling, verdichting en concentratie de uitgangspunten. Om uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van activiteiten in het buitengebied te vermijden, is dit beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen, het voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van stedelijke activiteiten en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Zo wordt een versnippering van de ruimte voorkomen. Er moet echter ook rekening gehouden worden met de draagkracht van het stedelijk gebied, niet alleen kwantiteit maar ook kwaliteit van ruimte en woonomgeving staat voorop. Het is noodzakelijk om de stedelijke gebieden te vernieuwen door het doorvoeren van onder andere een meer dynamische stadsvernieuwing en door strategische projecten. Het ontwikkelen van nieuwe woontypes en kwalitatieve leefomgevingen is een doelstelling.



Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen (bron: GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen)

7.3.2 GRUP Kievit fase II

De Vlaamse regering heeft op 27 januari 2012 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kievit fase II definitief vastgesteld. Het GRUP zal deels worden gewijzigd. Deze gedeeltelijke wijziging werd reeds voorlopig vastgesteld.

Het plangebied van dit GRUP bevindt ten zuiden van het Centraal Station. Het gebied sluit aan op het Kievitplein en de gerealiseerde kantoorontwikkeling Kievit fase I uit het bestaand RUP. Oostelijk sluit het gebied aan op een denses woonweefsel. Het gebied wordt in het zuiden doorsneden door de Plantin en Moretuslei. Het gebied wordt ten slotte in het westen geflankeerd door de historische spoorwegberm die de fysieke scheiding vormt tussen het plangebied en de Diamantwijk. De visie voor dit plangebied kan als volgt worden samengevat:

- **Nieuwe stedelijke structuur.**
De bebouwing wordt georganiseerd in bouwblokken met een maximale bouwenvolpde die parallel aan de spoorwegberm ingepland worden. De bebouwing van Kievit fase II maakt aansluiting op het bestaande woonweefsel en neemt afstand van de gerealiseerde densiteit van Kievit fase I. De eerste vier bouwlagen, de sokkel van de bouwblokken, dienen overal gerealiseerd te worden. De maximale contour en hoogte worden voor elke bouwblok afzonderlijk vastgelegd. De bebouwing presenteert zich langs alle zijden evenwaardig en als één ruimtelijk geheel.
- **Parktuin.**
De nieuwe stedelijke bouwblokken worden ingebed in een open en groene ruimtestructuur. Deze parktuin wordt opgeladen met en krijgt vorm door verschillende functies en tuinen, zoals speel- en sportplekken, groene zitruimten, bloementuin, enzovoort.
- **Verhoging van de doorwaadbaarheid van de spoorwegberm.**
Naast de bestaande doorsteken aan de Kievitstraat, Plantin en Moretuslei wordt toch de mogelijkheid voorzien om een bijkomende doorsteek te maken in de spoorwegberm ter hoogte van de Jacob Jacobstraat, richting Somersstraat. Deze nieuwe doorsteek, vooral voor voetgangers- en fietsverkeer, zal ervoor zorgen dat de Diamantwijk en de Kievitwijk dichter tot elkaar gebracht worden. Bovendien wordt tussen bouwzones IIa en IIb en bouwzone III een nieuw stedelijk plein gecreëerd.
- **Casco ruimte in spoorwegberm.**
De cascoruimten onder de spoorwegberm zijn bedoeld voor reizigersondersteunende en publieke functies en kunnen zowel openbaar als privaat zijn.

Het grootste deel van het plangebied wordt herbestemd tot een zone voor stedelijke activiteiten: een multifunctioneel gebied waar verweving wordt beoogd van wonen, kantoren, bedrijven, handel, maatschappelijk programma, recreatie en cultuur en horeca. Onder kantoren wordt verstaan: bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. In het gebied worden 4 bouwzones aangeduid. Met uitzondering van het gebied zoals aangeduid volgens artikel 1.9 kan er binnen het aangeduide gebied voor stedelijke activiteiten enkel gebouwd worden binnen deze bouwzones. Aan de westzijde wordt een overdruk voorzien voor een ongelijkvloerse verkeers- en vervoersstructuur. Op deze gronden, die palen aan het domein van de spoorweg, zal

immers steeds rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de spoorweginfrastructuur in overeenstemming met de vigerende wetgeving. Het plangebied ten zuiden van de Plantijn en Moretuslei wordt aangeduid als een publiek park. Daarnaast wordt eveneens de restruimte bovenop de spoorwegbrug over de Plantijn en Moretuslei wordt eveneens ingericht als park.



Grafisch plan GRUP Kievit fase II

7.4 Verordeningen

7.4.1 Bouwcode

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode' is van kracht sinds 4 april 2011.

De bouwcode is een verzameling van regels die bepalen hoe in de stad Antwerpen gebouwd of verbouwd mag worden. Bouwplannen moeten aan deze voorschriften voldoen om een stedenbouwkundige vergunning te krijgen. De voorschriften van het RUP Pelikaanstraat primeren boven deze van de Bouwcode. Enkel daar waar het RUP strengere of andere reglementen wil, die specifiek zijn voor de Pelikaanstraat, worden de voorschriften van de bouwcode overschreven in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

7.4.2 Gewestelijke verordening hemelwaterputten

Deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakten. Het algemene uitgangsprincipe hierbij is dat zoveel mogelijk herbruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd naar de riolering.

7.5 Andere lopende of geplande projecten en plannen

7.5.1 Visiedocument Antwerpen, De stationsomgeving, een briljant in ontwikkeling

Het einddocument werd opgemaakt op 31 Januari 2014.

Het doel van deze studie was het ontwikkelen van een gedragen visie voor de stationsomgeving als leidraad voor de meest strategische delen van het gebied, rekening houdend met de duurzaamheidsdoelstelling van de stad Antwerpen.

Op basis van de verschillende analyses zijn belangrijke knelpunten in de stationsomgeving naar voren gekomen.

Bij het opstellen van de visie zijn 60 interviews afgenomen met passanten in de stationsomgeving en zijn verschillende stakeholders betrokken zoals ontwikkelaars, belangrijke werkgevers, het openbaar vervoer en andere belanghebbenden.

Door de stakeholders werden verschillende strategische plekken en verbindingen benoemd in de stationsomgeving. De Pelikaansite is hier één van.

Met betrekking tot de Pelikaansite wordt volgende visie naar voor geschoven:

“De werkfunctie is nauw gerelateerd aan de ligging nabij het station. Een openbaar binnenterrein wordt als kansrijk gezien en als schakel in de tuinenketting. Uitgaande van de ontwikkelingsrichting Large zullen de plinten aan de Pelikaanstraat en binnenplein qua functie gericht moeten zijn op de directe omgeving en aansluiten op het profiel van het Kievitplein. Het vestigen van een diamantbelevingscentrum is mogelijk, maar minder evident, gezien de ontbrekende verbindingen met de diamant B-to-C en B-to-B.”



 Bouwblok Lange Kievitstraat – Van Spangenstraat – Van Immereelstraat – Stoomstraat

 Plangebied RUP Pelikaanstraat

Situering bouwblokstudie (bron: Sweco)



1. Franklin Rooseveltplaats
2. Astridplein
3. Stationshal
4. Pelikaansite
5. Kievitplein
6. Copernicus

Strategische plekken stationsomgeving (bron: studie Briljant)

7.5.2 Hoogbouwnota

De Hoogbouwnota vormt het ruimtelijke beleidskader voor hoogbouw in Antwerpen. Aanvragen voor hoogbouwprojecten worden afgetoetst aan de kwaliteitseisen, richtlijnen en aandachtspunten, geformuleerd in de hoogbouwnota. De hoogbouwnota is een sturend en controlerend instrument voor kwaliteitsvolle hoogbouw op verschillende schaalniveaus, ongeacht de locatie.

In het strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA) wordt hoogbouw gekoppeld aan de kwaliteit van de skyline en de uitstraling van Antwerpen als stad aan de stroom en aan een weloverwogen verdichting, vrijwaring van schaarse open ruimte, efficiënt ruimtegebruik en een grootschalige toepassing van duurzame technieken.

Uit analyses, benchmarking en studiewerk in de periode 2009-2010 bleek dat een duidelijk standpunt over het historisch erfgoed (de kathedraal, de historische binnenstad ...) aangewezen is. De stad selecteerde bijgevolg locaties waar hoogbouw absoluut niet kan. Zo worden verschillende zichtassen op de kathedraal op macroniveau (een afstand van meer dan 2 kilometer) gevrijwaard. Ook in de historische stadskern is in enkele historische deelgebieden geen plaats voor hoogbouw. Verder zijn er geen uitsluitingsgebieden.

Een tweede belangrijke conclusie is dat het beleid rond hoogbouw niet hoofdzakelijk op locaties toe te spitsen is. De stad besliste wel dat in sommige gebieden hoogbouw vlotter in te passen valt dan elders. In het noorden en zuiden kan hoogbouw kwaliteitsvolle tegenhangers opleveren voor de bekende torens van de binnenstad (kathedraal, Boerentoren, politietoren). In het noorden zijn er al enkele bakens bijgekomen zoals het MAS, de woontorens aan het Kattendijkdok en de London Tower. In het zuiden biedt het gemengde woonproject Nieuw Zuid hoogbouw mogelijkheden. Beperkte en doordachte hoogbouw aan de Groene Singel kan de strategie van compacte, dense ontwikkelingen met bovenlokale uitstraling (top- en kantoorlocaties) versterken. Tenminste, in combinatie met het vrijwaren van open ruimte. In de rest van de stad is hoogbouw niet uitgesloten.

Gebouwen vanaf 50 à 60 meter geven mee vorm aan het silhouet van de stad.

In de nota wordt ingegaan op de verschillende potentiële voordelen welke hoogbouw met zich meebrengt op voorhand dat deze geïntegreerd wordt in een samenhangende visie. Daarnaast wordt ingezoomd op het genuanceerde locatiebeleid waarbij hoogbouw overal mogelijk is mits niet strijdig met relevante planningscontext. Het is immers gemakkelijker hoogbouw te motiveren vanuit de visie op stadsontwikkeling.

De stad wil de kwaliteit garanderen door de opname van criteria in de vorm van een checklist en het voeren van een traject in dialoog. De checklist bestaat uit hoofdthema's waarin kwaliteitseisen, richtlijnen en aandachtspunten worden aangereikt voor de stedenbouwkundige inplanting en de architecturale uitwerking van hoogbouwprojecten. Hierdoor wordt eerst de locatiegeschiktheid nagegaan en vervolgens de architecturale geschiktheid. Alle initiatieven worden onderworpen aan een grondige motivatie en moeten voldoen aan uitgebreide criteria.

7.5.3 Klimaatplan 2015-2020

De stad Antwerpen heeft als doel in 2050 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor heeft de Stad een stappenplan uitgewerkt met eerste doelstellingen tegen 2020, met als hoofddoel in totaal 20% minder CO₂-uitstoot realiseren op het stedelijk grondgebied. Hierbij staat het gebruik van duurzame energiebronnen voorop. Zo moet 13% van de energievraag op het grondgebied van de stad ingevuld zijn met in Antwerpen opgewekte hernieuwbare energie.

7.5.4 Eindrapport studie 'Impact vegetatie op hitte, luchtkwaliteit en geluid': Casestudie Centraal Station Antwerpen

Deze studie werd uitgevoerd door VITO in opdracht van de stad Antwerpen. Het eindrapport dateert van juni 2016. De stad heeft in verschillende beleidsdocumenten haar ambities inzake duurzaamheid concreter vorm gegeven (Klimaatplan, duurzame stad voor iedereen, maatregelenstudie lucht en geluid).

Functioneel groen kan een belangrijke bijdrage leveren aan een leefbare woonomgeving. Het juiste groen op de juiste plaats kan leiden tot een betere luchtkwaliteit, een betere waterinfiltratie, minder geluidshinder, meer recreatie wat resulteert in positieve effecten voor gezondheid en economie. Om inzichten aan te reiken rond de mogelijkheden van het toepassen van functioneel groen heeft VITO een webtool ontwikkeld op vraag van Stad Antwerpen. Doel van dit instrument is stadsmedewerkers ondersteuning te bieden bij het uitwerken groenstrategieën en ontwikkelingsplannen.

In dit rapport wordt dit nieuwe instrument toegepast op de omgeving van het centraal station.

Volgende bevindingen kunnen gedestilleerd worden uit de webtool met betrekking tot de zone van het Centraal Station – Kievitwijk & Diamantwijk (De Kievitwijk – Diamantwijk is hier begrensd door Provinciestraat – Brialmontlei – Quinten Matsijslei – Schupstraat & Zuidrand Antwerpse Zoo):

- Waterhuishouding. De wijk is voor 49% bebouwd, 38% infrastructuur en verharding, 9% bomen en 4 % overige groenmaatregelen (grasveld, struiken en anderen). De hoge verhardingsgraad in de Kievitwijk-Diamantwijk biedt weinig mogelijkheden voor retentie en infiltratie van regenwater, waterhuishouding is hier het thema met de hoogste impact voor bijkomende groenmaatregelen.
- De hoge verhardingsgraad betekent echter dat deze zone zelf minder dan 4m² buurtgroen per inwoner. Bijkomend groen kan het groene karakter van de buurt dus aanzienlijk versterken en de nabijheid van groen drastisch verhogen.
- Luchtkwaliteit. Het volledige stadscentrum is echter een zone met verhoogde pollutentconcentraties, zoals blijkt uit de analyse en het kaartmateriaal.

Voor de Diamantwijk-Kievitwijk geeft de webtool volgende suggesties als interessante groenmaatregelen:

- Intensief groendak;
- Bomengroep naaldbomen;
- Bomengroep loofbomen;
- Houtkant en bosschage;
- Heide.

8 BIJLAGE 4 : WATERTOETS

In overeenstemming met het Decreet Integraal Waterbeleid¹ en het uitvoeringsbesluit inzake de watertoets² dient de overheid die een beslissing neemt over het plan een watertoets uit te voeren.

De discipline Water is behandeld in het Plan-MER.

8.1 Watertoetskaarten

Volgens het beschikbaar kaartmateriaal:

- lopen er geen waterlopen door het plangebied en ook niet in de onmiddellijke nabijheid ervan.
- is het plangebied niet gelegen in signaalgebied.
- is het plangebied niet mogelijk of effectief overstromingsgevoelig. In de omgeving worden het stadspark en een zone ten zuiden van de zoo aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. In het volledige studiegebied zijn geen risicozones voor overstromingen of recent overstroomde gebieden aanwezig. Navraag bij de stad Antwerpen bevestigt dit.
- is het plangebied niet erosiegevoelig.
- is het plangebied gekenmerkt door hellingen kleiner dan 5%. De hellingen die op de hellingenkaart zichtbaar zijn in het noordelijk deel van het plangebied, tussen de Hoveniersstraat en de Vestingstraat/Pelikaanstraat zijn in realiteit niet (meer) aanwezig.
- is het plangebied niet infiltratiegevoelig.
- is het plangebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming.
- is het plangebied niet behorend tot het winterbed van een grote rivier.
- is het plangebied volgens het zoneringsplan van de VMM gelegen in 'woonkern'. Dit wil zeggen dat hier reeds geruime tijd riolering aanwezig is en dat deze is aangesloten op een waterzuivering.

Aanvullend op deze info werd bij de stad nagegaan of er in de praktijk sprake is van wateroverlast. Dit blijkt niet het geval te zijn.

¹ Decreet betreffende het integraal waterbeleid, en latere wijzigingen (B.S.14/11/2003)

² Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en latere wijzigingen (B.S.31/10/2006)



Mogelijk en effectief overstromings-gevoelig gebied



Infiltratiegevoelige gebieden



Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

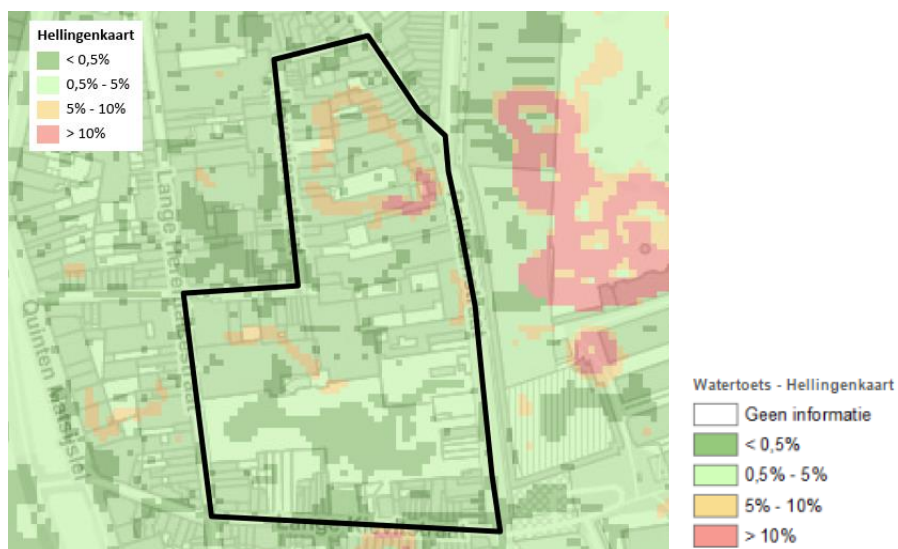
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Watertoets - Winterbedkaart

- Behoort niet tot het winterbed van de grote rivier
- Behoort tot het winterbed van de grote rivier

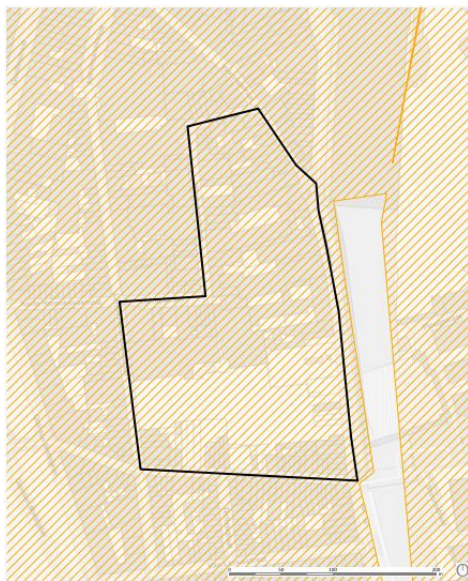
Winterbedkaart



Hellingekaart



Erosiegevoelige gebieden



Zoneringsplan VMM

8.2 Conclusie watertoets

Op basis van de watertoets kan geoordeeld worden dat dit RUP geen aanzienlijke negatieve effecten mbt water tot gevolg zal hebben.

9 BIJLAGE 5 : GOEDKEURINGSVERSLAG PLAN- MER

Goedkeuring van het planmilieueffectrapport voor het RUP ‘Pelikaanstraat’ in Antwerpen

Initiatiefnemer:

Stad Antwerpen
Bedrijfseenheid Stadsontwikkeling
Den Bell, Francis Wellensplein 1
2018 Antwerpen

4 juli 2019

PLMER-249-GK

1. Inleiding

De stad Antwerpen laat een plan-MER opmaken in functie van een gemeentelijk RUP dat het plangebied van het huidige BPA 'Pelikaanstraat' zal herbestemmen. Het plangebied zal herbestemd worden naar een 'zone voor centrumfuncties' waar een combinatie van functies mogelijk is. De effecten van een programma ter invulling van dit plangebied worden in het plan-MER onderzocht worden.

Het voorgenomen plan is plan-m.e.r.-plichtig volgens het DABM¹.

Sinds 1 mei 2017 is het decreet² dat de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan integreert, in werking. Artikel 25 van het bijhorende besluit³ stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief:

1° de kennisgeving in het kader van de plan-milieueffectrapportage volledig verklaard is uiterlijk op 30 april 2017

2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

De kennisgeving voor dit plan-MER is volledig verklaard op 20 april 2017. Een plenaire vergadering vond plaats op 17 december 2018. Er is bijgevolg aan beide voorwaarden voldaan om de procedures die van kracht waren op 30 april 2017 te blijven toepassen.

De bijzondere richtlijnen dateren van 6 juli 2017. Het definitieve MER werd ontvangen op 22 mei 2019.

2. Inhoudelijke toetsing van het plan-MER

In artikel 4.2.11 §4 van het D.A.B.M. wordt gesteld dat het Team Mer het plan-MER inhoudelijk moet toetsen aan de beslissing, vermeld in artikel 4.2.8, §6, i.e. de richtlijnen van 6 juli 2017. Het resultaat van die toetsing is terug te vinden in dit verslag.

Het Team Mer is van mening dat het plan-MER voldoet aan deze richtlijnen. Volgende overwegingen werden nog gemaakt bij deze toetsing:

¹ Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd.

² Het decreet van 1 juli 2016 (B.S. 19 augustus 2016) tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten.

³ Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 (B.S. 28 maart 2017) betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen

- In vergelijking met wat in de kennisgeving staat, werd door voortschrijdend inzicht tijdens de verdere uitwerking van het plan de functieverdeling (i.e. maximale oppervlakte van de voorziene functies) nog bijgesteld.
- In de kennisgeving stond dat er 2 scenario's m.b.t. hoogbouw zouden worden onderzocht. In afwijking daarvan en door voortschrijdend inzicht tijdens de verdere uitwerking van het plan worden in het definitief plan-MER echter geen verschillende scenario's m.b.t. hoogbouw besproken. Dit wordt gemotiveerd in het MER.

Beide bovenstaande aanpassingen werden gedaan in overleg met en met toestemming van het Team Mer.

3. Goedkeuring van het plan-MER

Op basis van bovenstaande motivering keurt het Team Mer het voorliggende plan-MER voor het RUP 'Pelikaanstraat' in Antwerpen goed.

Liesl Vanautgaerden
Directiehoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Directie Gebiedsontwikkeling

10 BIJLAGE 6: EVALUATIE WIJZIGINGEN MBT HOOGBOUW TAV HET PLAN-MER

Evaluatienota

Project: RUP Pelikaanstraat
Klant : Stad Antwerpen
Onderwerp: gewijzigde locatie toren

MER-coördinator: Anne Devivier
Auteur: Anne Devivier en Charlotte Verlinden
Datum: 12/04/2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en kader

In functie van het RUP Pelikaanstraat werd een plan-MER (PL0249) opgemaakt volgens de generieke procedure en goedgekeurd door Team Mer op 4 juli 2019.

In dit plan-MER werden met betrekking tot hoogbouw specifieke locaties onderzocht. In de Kennisgeving werd destijds aangegeven dat er 2 scenario's met betrekking tot hoogbouw zouden worden onderzocht. Op basis van voortschrijdend inzicht bleken er slechts enkele locaties te zijn waar hoogbouw wenselijk is, waaronder 2 bouwvolumes in het binnengebied met een maximale hoogte van 100 m. Bij de verdere uitwerking van het plan-MER werden daarom geen verschillende scenario's met betrekking hoogbouw besproken.



Figuur 1-1: Figuur mbt densiteit en hoogbouw zoals opgenomen in het plan-MER met aanduiding locatie hoogbouw (cirkel met ster)

Nieuw voortschrijdend inzicht vanuit het ontwerpend onderzoek met betrekking tot de locatiegeschiktheid van de 2 hoogbouwvolumes in het binnengebied en de beeldkwaliteit (Beeldkwaliteitsplan Architectuur), resulteert nu in een verplaatsing van één van beide

hoogbouwvolumes, ten opzichte van de configuratie zoals onderzocht in het plan-MER. Onderstaande figuur geeft de gewijzigde ligging van de hoogbouwvolumes weer, waarbij het oostelijk volume beperkt naar zuidwaarts werd verplaatst.



Figuur 1-2: Gewijzigde ligging hoogbouwvolumes tov beoordeling in plan-MER: groen = ongewijzigd ; rood = verplaatst hoogbouwvolume

In voorliggende nota wordt nagegaan of de wijziging aan het plan op basis van voortschrijdend inzicht, aanleiding kan geven tot een gewijzigde beoordeling en bijgevolg een impact kan hebben op de geldigheid van het plan-MER ten aanzien van het RUP.

1.2 Regelgeving

Het richtlijnenboek milieueffectenrapportage 'Algemene methodologische en procedurele aspecten' (Oktober 2015)¹ opgemaakt door Team Mer, wijdt een hoofdstuk aan voortschrijdend inzicht en geldigheid mbt MER's.

'Voortschrijdend inzicht' is het fenomeen waarbij in de loop van of na afloop van een m.e.r.-proces de informatie en inzichten met betrekking tot een plan of project, zijn effecten of zijn 'omgeving' (in de brede zin van het woord¹⁶¹) evolueren, met als gevolg dat het plan of project en/of zijn effecten op het milieu (of het inzicht in deze effecten) gewijzigd zijn tegenover de situatie bij de start van het m.e.r.-proces. Dit kan aanleiding geven tot een

¹ <https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/rlb-alg-proc-en-meth-aspecten-2015.pdf>

gewijzigde beoordeling en dus tot een wijziging in de manier waarop de m.e.r. doorwerkt in de verdere besluitvorming.

In dit geval gaat het om voortschrijdend inzicht na de definitieve goedkeuring van het MER, en dit heeft volgende consequenties:

Een MER of een ontheffingsnota of plan-m.e.r.-screeningsnota en de bijhorende goedkeurings-beslissing kunnen, eens definitief, niet meer worden herzien. Zodra de dienst Mer een beslissing neemt over een MER, een aanvraag tot ontheffing of plan-m.e.r.-screening, is die beslissing definitief. Indien een plan of project dus nog zou wijzigen nadat reeds een vorm van m.e.r. is uitgevoerd en afgerond door een goedkeuring van de dienst Mer, dan is juridisch gezien geen 'aanpassingsprocedure' mogelijk.

Strikt genomen bestaat de enige mogelijkheid er dan in de m.e.r.-procedure over te doen. Echter is het niet de bedoeling om voor elke kleine wijziging telkens een nieuwe m.e.r.-procedure op te starten. Specifiek voor RUP's wordt immers opgemerkt dat vele RUP's na de plenaire vergadering en het openbaar onderzoek nog aangepast worden. Hierbij kan het niet de bedoeling van de regelgeving zijn dat in zulke gevallen steeds een nieuwe m.e.r.-procedure moet doorlopen worden.

Dit is zeker het geval wanneer de kleine wijziging bijvoorbeeld *geen nieuw 'effectgebied' veroorzaakt (waardoor belanghebbenden geen inspraak zouden kunnen gegeven hebben tijdens de terinzagelegging) of wanneer het geen essentiële wijziging van het plan of project betreft (waardoor bepaalde aanzienlijke effecten niet beschreven, beoordeeld en eventueel gemilderd waren)*. In dat geval is er weinig reden om de procedure opnieuw te doorlopen.

Hoger beschreven wijziging kan beschouwd worden als een kleine, niet essentiële wijziging aan het plan. In voorliggende nota wordt nagegaan of het plan-MER nog volstaat, en of de eventueel gewijzigde milieueffecten die zullen optreden ten gevolge van de kleine wijziging nog in lijn zijn met wat er in het plan-MER staat beschreven, geen bijkomende (aanzienlijk) negatieve effecten veroorzaken en geen bijkomende milderende maatregelen vereisen.

2 Toetsing milieueffecten planwijziging

In wat volgt wordt per discipline, zoals opgenomen in het goedgekeurde plan-MER, nagegaan wat de effecten zijn van de planwijziging en of deze effecten in lijn zijn met wat er in het plan-MER staat beschreven.

2.1 Discipline mens-mobiliteit

De planwijziging heeft geen impact op de effecten zoals beschreven in het plan-MER. De totale vloeroppervlakte en de toegelaten functies, die de verkeersgeneratie bepalen, blijven ongewijzigd.

2.2 Discipline geluid en trillingen

De planwijziging heeft geen impact op de effecten zoals beschreven in het plan-MER.

De effecten van het verkeer voor de geplande situatie werden immers berekend zoals voor de referentiesituatie en dit met de huidige gebouwen configuratie. Het invallend geluid voor de 1ste lijns

bebouwing is immers hetzelfde. Hogere gebouwen of woontorens zullen voor een betere afscherming zorgen naar de woningen/appartementen die er achter liggen.

Technische installaties van eventuele kantoren, hotels en appartementen werden ook niet gemodelleerd in het plan-MER, gezien er nog geen gegevens over gekend waren.

2.3 Discipline lucht

De planwijziging heeft geen impact op de effecten zoals beschreven in het plan-MER.

De modelleringen houden enkel rekening met de kortste afstand van de weg tot de 1ste lijns bebouwing. Gezien het hoogbouwvolume in het binnengebied gelegen is, heeft dit hier geen impact op.

2.4 Discipline bodem

De planwijziging heeft geen impact op de effecten zoals beschreven in het plan-MER.

2.5 Discipline water

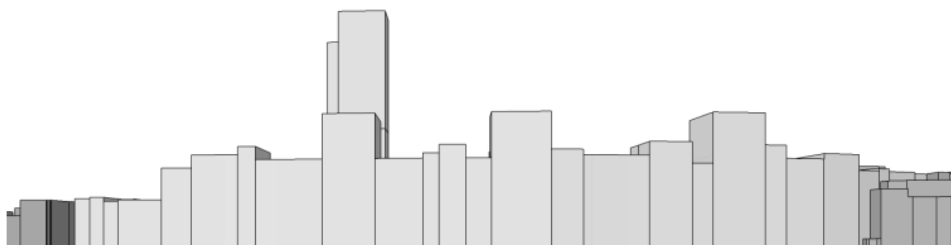
De planwijziging heeft geen impact op de effecten zoals beschreven in het plan-MER.

2.6 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Wat betreft het effect op de aanwezige **erfgoedwaarden** langs de Pelikaanstraat en omgeving wordt in het plan-MER aangegeven dat de impact van de hoogteaccenten die meer centraal in het plangebied voorzien worden en waarvan de hoogte tot 100 m zou kunnen reiken, op het erfgoed minder direct is daar deze hoogteaccenten niet langs de straatzijde voorzien zijn, en dus vanuit de erfgoedwaarden of vanaf de straatzijde vanwaar de erfgoedwaarden beleefd worden, eerder beperkt zichtbaar zijn of op de achtergrond aanwezig zijn.

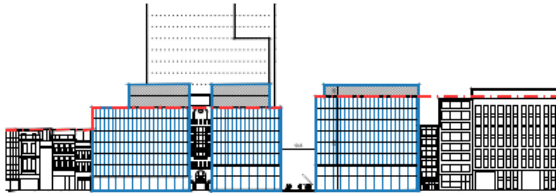
Het beperkt verschuiven van de oostelijke toren in zuidelijke richting zal deze conclusie niet wijzigen. De toren blijft immers in het binnengebied. Door het zuidwaarts te verschuiven komt hij overigens verder te liggen van de erfgoedwaarden (vastgestelde en beschermde bouwkundige relictten) langs de Pelikaanstraat.

Met betrekking tot de **wijziging van perceptieve kenmerken** wordt in het plan-MER gesteld dat de hoge bouwvolumes tot 100 m tot een schaalbreuk zouden kunnen leiden met de omliggende bebouwing. Door de ligging centraal in het gebied waarbij in de rand ook reeds vrij hoge bebouwing aanwezig is, wordt vanaf de omliggende straten visueel evenwel een overgang gecreëerd ("piramide" vorm), waardoor de schaalbreuk visueel wordt ingeperkt (zie onderstaande figuur).



Figuur 2-1 Straatgevel Pelikaanstraat geplande toestand met 2 hoogteaccenten in binnengebied van 100 m, zoals opgenomen in het plan-MER.

Het beperkt zuidwaarts verschuiven van het oostelijk hoogbouwvolume zal niet leiden tot een wijziging van bovenstaande conclusies. Het straatbeeld zoals op bovenstaande figuur blijft grotendeels hetzelfde: de 2 hoogbouwvolumes blijven vanaf de Pelikaanstraat visueel ongeveer in één lijn liggen tov elkaar (zie ook onderstaande figuur), de visuele overgang blijft ook behouden.



Figuur 2-2 Straatgevel Pelikaanstraat gewijzigde geplande toestand

Verder wordt mbt de hoogbouwvolumes in het binnengebied nog volgende meegegeven in het plan-MER:

Ten aanzien van de direct aangrenzende bouwvolumes in het binnengebied zal het contrast wel groter zijn. Gezien de maximale vloeroppervlakte vastgelegd is, zal het bouwen van een hoger volume bovendien voor een verlaging van rondom liggende bebouwing zorgen. Bij het globale inrichtingsplan voor de zuidelijke zone is de inpassing van deze hoogteaccenten met de nodige aandacht voor schaduw en bezonning en ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aandachtspunt. Deze conclusie blijft ook voor de gewijzigde toestand van toepassing.

2.7 Discipline mens – ruimtelijke aspecten, incl. gezondheid

Met betrekking tot wijziging **ruimtelijke structuur** en samenhang wordt in het plan-MER volgende gesteld.

De hoogteaccenten die meer centraal in het plangebied voorzien worden en waarvan de hoogte tot 100 m zou kunnen reiken, kunnen mogelijk wel voor een schaalbreuk zorgen met de omliggende bebouwing. Door de ligging centraal in het gebied wordt vanaf de omliggende straten visueel wel een overgang gecreëerd ("piramide" vorm), waardoor de schaalbreuk visueel wordt ingeperkt.

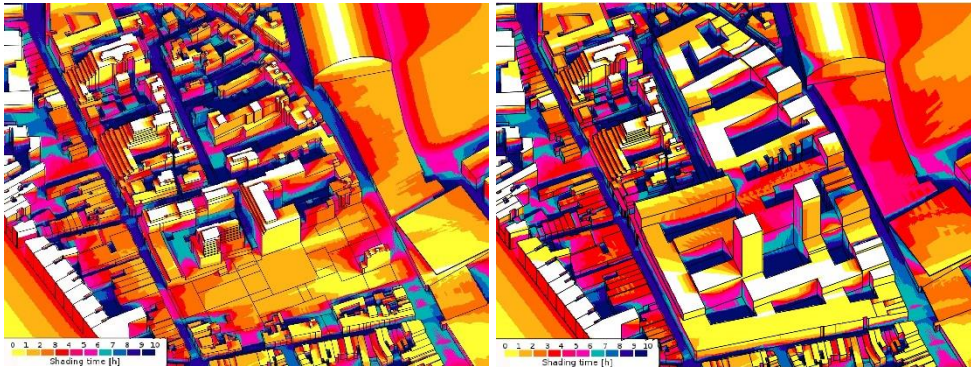
Wat betreft de impact van een verschuiven van het oostelijk hoogbouwvolume geldt dezelfde redenering zoals hoger aangegeven bij discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

Verder wordt in het plan-MER aangegeven dat *ten aanzien van de direct aangrenzende bouwvolumes in het binnengebied het contrast groter is. Gezien de maximale vloeroppervlakte vastgelegd is, zal het bouwen van een hoger volume bovendien voor een verlaging van rondom liggende bebouwing zorgen. Bij het bepalen van de hoogtes zal het voornamelijk belangrijk zijn rekening te houden met schaduwwerking en zichtbaarheid vanuit de bestaande en nieuwe bouwvolumes.*

Mogelijke **schaduwhinder** werd verder bekeken binnen de effectgroep **ruimtelijke kwaliteit**. Aan de hand van een simulatie van een 3D-model (SketchUp) van de referentiesituatie (feitelijk situatie) en de geplande situatie voor de volgende meetmomenten: 21 maart (vergelijkbaar met 21 september) en 21 juni (waarbij de situatie op 21 maart maatgevend is), werd een schaduwanalyse uitgevoerd (zie Figuur 2-3).

Ten aanzien van de omliggende bebouwing zal voornamelijk de beschaduwing van de hoogbouw domineren. Conform de hoogbouwnota is het belangrijk dat er geen ongewenste beschaduwing

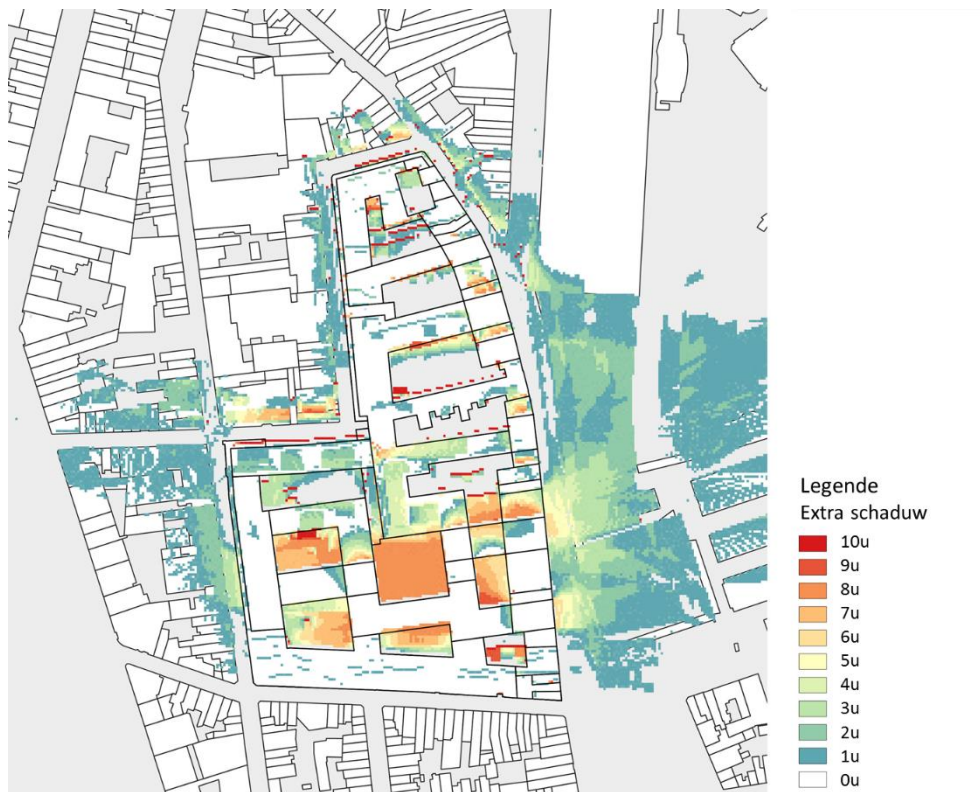
optreedt voor een ononderbroken periode van 2 uur of meer. Onderstaande figuren geven een 3D beeld van de beschaduwing op 21 maart voor de bestaande en de geplande toestand.



Figuur 2-3 3D beeld schaduwanalyse bestaande toestand (links) en geplande toestand (rechts) op 21/3, zoals opgenomen in het plan-MER

De conclusies uit het plan-MER zijn: *Uit de figuren blijkt voor de geplande toestand duidelijk de beschaduwing op de gevels van de bebouwing rondom de hoogbouwtorens in het binnengebied. De direct omliggende bebouwing (noord, noordwest en noordoost) binnen het plangebied ondervindt hierbij (op maatgevende periode 21/3) veelal meer dan 2u schaduw. Hier dient genuanceerd te worden dat bij deze schaduwanalyse voor de geplande toestand is uitgegaan van een “worst-case” situatie (bouwblokken en hoogbouw met maximale bouwhoogtes (en gemiddelde bouwhoogte van 34m). De effectieve beschaduwing van het plan en voornamelijk de hoogbouw zal meer in detail moeten bekeken worden op projectniveau. Hierbij kan als maatregel worden opgenomen dat binnen het plangebied geen residentiële functies voorzien worden in de zone waar beschaduwing optreedt over een ononderbroken periode van 2 uur of meer.*

Behalve de beschaduwing binnen het plangebied zelf kan de bebouwing, en dan voornamelijk de hoogbouw, een impact hebben op de bestaande omliggende bebouwing rondom het plangebied. Om dit na te gaan werd een verschilkaart gemaakt van de beschaduwing van de bestaande toestand ten opzichte van de beschaduwing in de geplande toestand. Onderstaande figuur geeft het resultaat van deze analyse, waarbij het aantal bijkomende uren schaduw van het plan wordt weergegeven.



Figuur 2-4 Verschilkaart schaduw bestaande toestand – geplande toestand op 21/3, zoals opgenomen in het plan-MER.

Met betrekking tot de impact van de hoogbouvvolumes wordt het volgende geconcludeerd in het plan-MER:

Naar de omgeving toe blijkt dat de bijkomende schaduw ter hoogte van het plan met hoogbouw redelijk beperkt. Dit is veelal niet meer dan 2u bijkomende schaduw. De impact van de hoogteaccenten is voornamelijk zichtbaar ter hoogte van de Pelikaanstraat ten oosten van het plangebied. Hier kan de bijkomende beschaduwing wel oplopen tot meer dan 2u. Gezien het hier gaat om het overdekte stationsgebouw is deze schaduw niet als hinderlijk te beschouwen.

Het beperkt zuidelijk verplaatsen van het oostelijk hoogbouwwolume in het binnengebied zal niet leiden tot belangrijke wijzigingen aan bovenstaande schaduwanalyse. Zoals aangegeven is de impact van de hoogteaccenten is voornamelijk zichtbaar ter hoogte van het overdekte stationsgebouw ten oosten van het plangebied. Aangezien ten zuiden van het overdekte stationsgebouw zich de spoorlijnen situeren, zal het eventueel zuidelijk verschuiven van de schaduwhinder tgv het oostelijk hoogbouwwolume, geen belangrijke bijkomende schaduwhinder genereren.

Wat betreft de impact van de beschaduwing van de bebouwing op de hoven kan onderstaande conclusie uit het plan-MER behouden blijven:

Uit de schaduwstudie blijkt dat in de huidige situatie, ter hoogte van de binnenruimtes in het noordelijk deel van het plangebied op vandaag al veel schaduw is ($\geq 10u$ /dag op 21 maart). In de geplande situatie zal dit ook het geval zijn voor de hoven ter hoogte van de Pelikaansite. Op 21 juni

is de beschaduwning van de hoven beperkter, maar toch nog grotendeels meer dan 4 à 5 uur (en meer) schaduw per dag.

In functie van kwalitatieve buitenruimte is voldoende bezonning binnen de (openbare) hoven wel belangrijk.

Zoals hoger aangegeven, zal door de variatie in hoogte de schaduwhinder binnen de hoven verminderen. Gezien dit op planniveau nog niet concreet is uitgewerkt, zal bij de uitvoering van een concreet project (voornamelijk de Pelikaansite) het belangrijk zijn om na te gaan of het ontwerp voldoende zonlicht, alsook daglicht biedt binnen de hoven. Hiertoe kan de hoogbouwnota als leidraad gebruikt worden. De uitwerking hiervan wordt best in zijn geheel bekeken binnen de op te maken inrichtingsstudie voor de Pelikaansite.

Behalve **schaduwhinder** ten gevolge van hoogbouw speelt ook het aspect van mogelijke windhinder mbt hoogbouwwolume. Hierover wordt het volgende aangegeven in het plan-MER:

Gezien de intekening en effectieve uitvoering van de bouwvolumes nog niet vastligt, en het in beeld brengen van de mogelijke effecten van windhinder de specifieke locatie, configuratie en hoogte van belang is, dient de windstudie te gebeuren op projectniveau, bij voorkeur bij de opmaak van een inrichtingsstudie voor het geheel.

Deze conclusie blijft ook voor de gewijzigde toestand van toepassing.

Met betrekking tot **visuele hinder** wordt in het plan-MER verwezen naar de effectgroep ruimtelijke structuur en samenhang. Hier werd reeds geconcludeerd dat de impact van een verschuiven van het oostelijk hoogbouwwolume niet leidt tot een wijziging in milieubeoordeling. De aandachtspunten zoals aangegeven in het plan-MER blijven ook hier van toepassing.

Een kwalitatieve uitwerking van het ontwerp en architectuur zal daarom cruciaal zijn. Hierbij dient extra aandacht uit te gaan naar de privacy ten aanzien van bestaande of nieuwe wooneenheden. De nodige maatregelen dienen hierbij te worden getroffen om inkijk naar deze woningen te voorkomen. Ook bij de inrichting van de (openbare) hoven is privacy naar de omliggende woonfuncties een aandachtspunt.

2.8 Conclusie

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de planwijziging ten opzichte van het plan zoals bestudeerd in het plan-MER, zijnde de verplaatsing in zuidelijke richting van het oostelijk hoogbouwwolume in het binnengebied van RUP Pelikaanstraat, geen bijkomende (aanzienlijk) negatieve effecten zal veroorzaken, dat de milieueffecten in lijn liggen met wat er in het plan-MER staat beschreven en dat er geen bijkomende milderende maatregelen noodzakelijk zijn.

11 BIJLAGE 7 : BESLUIT RVR-TOETS

Aan de initiatiefnemer van het RUP

**Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten**
Team Externe Veiligheid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk RVR-AV-1075	bijlagen
vragen naar/e-mail Erwin Mariën erwin.marien@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 78 64	datum 27/08/2019

**Betreft: RUP 'Pelikaanstraat' te Antwerpen
(toelichtingsnota - versie mei 2019)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van het Team Externe Veiligheid heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w., op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Het voorliggende RUP 'Pelikaanstraat' voorziet in de ontwikkeling van een site gelegen tussen de Rijfstraat, de Vestingstraat, de Pelikaanstraat, de Lange Kievitstraat, de Lange Herentalsestraat, de Schupstraat en de Hoveniersstraat, en die momenteel gekenmerkt wordt door enerzijds een sterk verouderd patrimonium en een anderzijds een braakliggend terrein. Het plan voorziet in een brede waaier aan toegelaten functies.

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage ([BVR RVR]).

Hieronder vat het Team Externe Veiligheid de resultaten en de conclusie van zijn onderzoek samen². Hij gaat daarbij uit van volgende elementen uit de toelichtingsnota:

- Het voorgenomen plan vormt geen kader voor de ontwikkeling van Seveso-inrichtingen.
- Het voorgenomen plan staat het oprichten van Seveso-inrichtingen niet toe.
- Het plangebied omvat woongebied (wat door [BVR RVR] bestempeld wordt als een aandachtsgebied).

Het plangebied is gelegen binnen de consultatiezone³ van één bekende Seveso-inrichting, te weten:

- ARLANXEO Belgium, een hogedrempelinrichting, gelegen op ruim 5.560 m ten WNW van het plangebied⁴, op het grondgebied van de gemeente Zwijndrecht.
Het plangebied ligt nog net voor een klein deel binnen de consultatiezone.

Het Team Externe Veiligheid heeft voldoende kennis van het externe mensrisicobeeld van deze inrichting om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichting.

Het Team Externe Veiligheid verwacht dus **geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid** en beslist daarom dat bij het RUP 'Pelikaanstraat' **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden.

Het Team Externe Veiligheid wenst zich te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 09/09/2019.

Hoogachtend,

Lina Grooten
Directiemanager
Directie Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten

² Op het RUP 'Pelikaanstraat' formuleerde het Team Externe Veiligheid eerder al een advies, op basis van de toelichtingsnota versie oktober 2018). De versie mei 2019 van de toelichtingsnota bevat geen elementen van dien aard om de eerdere conclusies te wijzigen, waarbij eveneens rekening werd gehouden met eventuele wijzigingen in de omgeving van het plangebied. Voorliggend advies bevestigt in die zin het eerder uitgebrachte advies met kenmerk RVR-AV-0902.

³ Sinds 1 mei 2017 hanteert het Team Externe Veiligheid niet langer de standaardafstand van 2 km zoals voorheen, maar wel een consultatiezone die door hem is vastgelegd voor elke Seveso-inrichting, en dit op basis van de kennis van de effecten en de risico's van de betrokken Seveso-inrichting (zie ook [BVR RVR], versie sinds 01/05/2017).

⁴ Er wordt de kortste afstand tussen het plangebied en het terrein van de inrichting gegeven, zoals gemeten op een luchtfoto (Geopunt Vlaanderen | Google Earth).

RUP Pelikaanstraat

Toelichtingsnota | ontwerp

Opgemaakt door de afdeling Omgeving Antwerpen,

Filip Smits

regisseur stadsprojecten

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 juni 2021

Voor de algemeen directeur
bij machtiging van 11 januari 2019
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
bij machtiging van 7 januari 2019
de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken

Annick De Ridder

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat dit plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis wordt neergelegd van 2 augustus 2021 tot en met 30 september 2021

Voor de algemeen directeur
bij machtiging van 11 januari 2019
de bestuurscoördinator

Voor de burgemeester
bij machtiging van 7 januari 2019
de afgevaardigde schepen

Katlijn Van der Veken

Annick De Ridder

