



gemeenteraad

Zitting van 28 juni 2021

Besluit

A-punt

GOEDGEKEURD

Stadsontwikkeling

Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester-voorzitter

de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Peter Wouters, schepen; mevrouw Elisabeth van Doesburg, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen; de heer Filip Dewinter, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer Jan Penris, raadslid; mevrouw Nahima Lanjri, raadslid; de heer André Gantman, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; de heer Peter Mertens, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; mevrouw Mie Branders, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid; de heer Johan Klaps, raadslid; mevrouw Caroline Bastiaens, raadslid; mevrouw Danielle Meirman, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid; de heer Koen Laenens, raadslid; de heer Franky Loveniers, raadslid; mevrouw Peggy Pooters, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; mevrouw Ikrame Kastit, raadslid; de heer Imade Annouri, raadslid; mevrouw Yasmia Setta, raadslid; mevrouw Karen Maes, raadslid; mevrouw Kristel Somers, raadslid; mevrouw Ilse van Dienderen, raadslid; de heer Nordine Saidi Mazarou, raadslid; de heer Mark Tijsmans, raadslid; mevrouw Sevilay Altintas, raadslid; de heer Omar Fathi, raadslid; mevrouw Manuëla Van Werde, raadslid; mevrouw Nathalie van Baren, raadslid; de heer Patrick Van den Abbeele, raadslid; de heer Hicham El Mzairh, raadslid; mevrouw Khadija Chennouf, raadslid; de heer Sam Van Rooy, raadslid; de heer Sam Voeten, raadslid; mevrouw Erica Caluwaerts, raadslid; mevrouw Tatjana Scheck, raadslid; de heer Wim Jochems, raadslid; de heer Mohammad Nawabi, raadslid; de heer Niel Staes, raadslid; mevrouw Lise Vandecasteele, raadslid; mevrouw Lotte Mintjens, raadslid; mevrouw Goedele Toen, raadslid
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

Iedereen aanwezig, behalve:

de heer Jan Penris, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; mevrouw Khadija Chennouf, raadslid

Zijn verontschuldigd:

de heer Joris Giebens, raadslid; de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

Zijn eveneens aanwezig:

mevrouw Anne Baré, waarnemend algemeen directeur

73

2021_GR_00441

**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)
'Pelikaanstraat'. District Antwerpen - Voorlopige
vaststelling. Ontwerp - Goedkeuring**

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2018_CBS_09750 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Pelikaanstraat, district Antwerpen - Voorontwerp - Goedkeuring



- 2016_CBS_07526 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Pelikaanstraat', district Antwerpen - Doorrekening gemeentelijke regiekosten. Samenwerkingsovereenkomst - Goedkeuring
- 2017_CBS_04683 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Pelikaanstraat', district Antwerpen - Proces- en richtnota - Goedkeuring
- 2019_CBS_00724 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Pelikaanstraat'. District Antwerpen - Ontwerp plan-MER - Kennisneming
- 2019_CBS_04589 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Pelikaanstraat'. District Antwerpen - Plan-MER. Voorontwerp-RUP - Goedkeuring

Aanleiding en context

Het college keurde op 26 augustus 2016 (jaarnummer 7526) goed om het BPA 'Pelikaanstraat' te vervangen door het RUP 'Pelikaanstraat'.

Immers, het plangebied wordt gekenmerkt door een sterk verouderd patrimonium en een groot braakliggend terrein. In het BPA Pelikaanstraat, het s-RSA en de ontwikkelingsvisie voor de stationsomgeving Antwerpen Centraal 'een briljant in ontwikkeling' wordt de Diamantwijk-Kievitwijk aangeduid als strategisch project waarin stedelijke vernieuwing en ontwikkeling gewenst is en de plek gestimuleerd moet worden als levendige locatie voor grootstedelijke functies.

Het vigerende BPA Pelikaanstraat is daarin een beperkende factor. Het voorziet in een mix van enerzijds kantoren als hoofdbestemming en anderzijds wonen of andere functies als nevenbestemming. Vandaag is de vraag naar kantoren eerder laag, waardoor mogelijks de vernieuwing van bestaande gebouwen en/of het bebouwen van braakliggende percelen niet op gang komt.

Op 19 mei 2017 (jaarnummer 4683) keurde het college de proces- en richtnota voor het RUP goed.

Op 31 oktober 2018 (jaarnummer 9750) werd een eerste voorontwerp voorgelegd aan het college. Onder andere omwille van het ontbreken van een (ontwerp) plan-MER en een HoogBouwRapport, werd door verschillende adviesinstanties niet of negatief geadviseerd. Daarom werd een aangepast voorontwerp opgemaakt. Daartoe werd eerst een plan-MER en HoogBouwRapport opgemaakt.

In dat aangepast voorontwerp werden de relevante milderende maatregelen en aanbevelingen van het plan-MER verwerkt. De conclusies uit de hoogbouwstudie worden in de toelichtingsnota van het RUP beschreven.

Op 25 januari 2019 (jaarnummer 724) nam het college kennis van de ontwerp tekst voor het plan-MER.

Op 14 juni 2019 (jaarnummer 4589) keurde het college het tweede voorontwerp-RUP goed en nam kennis van het definitief plan-MER.

Juridische grond

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

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dat zegt dat de gemeenteraad het ontwerp-RUP voorlopig vaststelt.

Openbaar onderzoek

Stap	Datum
collegebeslissing: richtnota	19 mei 2017 (jaarnummer 4683)
districtsraad: advies richtnota	19 juni 2017 (jaarnummer 114)
collegebeslissing: goedkeuring voorontwerp 1-RUP	31 oktober 2018 (jaarnummer 9750)
GECORO advies	5 december 2018
plenaire vergadering + adviezen	17 december 2018
collegebeslissing: goedkeuring voorontwerp 2-RUP	14 juni 2019 (jaarnummer 4589)

GECORO advies	3 juli 2019
plenaire vergadering + adviezen	9 september 2019
districtsraad: advies voorontwerp	16 september 2019 (jaarnummer 163)
collegebeslissing: voorstel aan gemeenteraad om ontwerp-RUP voorlopig vast te stellen	11 juni 2021
gemeenteraad: voorlopige vaststelling ontwerp-RUP	28 juni 2021
openbaar onderzoek	2 augustus 2021 tot en met 30 september 2021
GECORO advies	7 december 2021
gemeenteraad: definitieve vaststelling/goedkeuring	januari 2022

Data in vet en cursief zijn ramingen.

Argumentatie

De doelstelling van het RUP is om de bestemmingen te verruimen en om bepaalde aspecten van het BPA bij te sturen ten behoeve van het creëren van nieuwe kansen voor duurzame ontwikkeling, zoals de densiteit, het aandeel open ruimte, de relatie tot de omgeving, de verbindingen met de omgeving, de woonkwaliteit, de duurzaamheid en maatregelen inzake klimaatadaptatie, leefbaarheid en levendigheid.

De afbakening van het plangebied voor RUP Pelikaanstraat is identiek aan dat van het BPA. Het plangebied maakt deel uit van de diamantwijk, en 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, Schupstraat en Hoveniersstraat in het westen.

Er worden 4 bestemmingen gedefinieerd:

- Zone voor Centrumfuncties (Ce);
- Zone voor gemengde Functies - privaat hof (Ge);
- Zone voor Groen - publiek toegankelijk hof (Gr);
- Zone voor Publiek Domein (Pu).

Daarbovenop wordt het braakliggend perceel ook nog specifiek aangeduid en gelden voor dit perceel nog bijkomende specifieke voorschriften. Het grafisch plan definieert daarnaast ook nog enkele aanduidingen en een indicatieve verbinding voor langzaam verkeer.

Om de vernieuwing van het plangebied te stimuleren, wordt de nodige flexibiliteit ingebouwd zowel naar bestemming als naar bouwmogelijkheden. De ruimtelijke kwaliteit, duurzame ontwikkeling, levendigheid en leefbaarheid worden bewaakt door duidelijke spelregels enerzijds, en door een nabije opvolging van de architecturale uitwerking anderzijds.

Plan-MER

In het kader van de wettelijke verplichting werd voor het RUP Pelikaanstraat een plan-MER opgesteld waarin de milieueffecten van het plan werden onderzocht.

Stap	Datum
Volledigverklaring kennisgeving	20 april 2017
Terinzagelegging kennisgeving	4 mei 2017 – 2 juni 2017
Richtlijnenvergadering	8 juni 2017
Bespreking ontwerp-rapport	28 maart 2019
Beslissing dienst MER goedkeuring plan-MER	4 juli 2019

Op 4 juli 2019 werd het plan-MER goedgekeurd door het Team MER van het Departement Omgeving (Afdeling GOP).

De milderende maatregelen op niveau van het RUP werden doorvertaald in het tweede voorontwerp-RUP.

Uit de ruimtelijke veiligheidsscreening blijkt dat het plangebied voor een klein deel binnen de consultatiezone van één bekende Seveso-inrichting gelegen is. Het Team Externe Veiligheid besluit dat deze inrichting te verzoenen is met het plan. Er worden dus geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid verwacht waardoor er geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgesteld dient te worden. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat Seveso-inrichtingen in het plangebied niet toegestaan zijn. Dit verbod is verankerd in de voorschriften.

Waterparagraaf

Voor dit plan werd de watertoets onderzocht in het plan-MER. Het plangebied zelf betreft geen effectief overstromingsgevoelig gebied (cf. Watertoetskaart 2017). Vanuit de milieubeoordeling van het plan kan gesteld worden dat de impact ten aanzien van de discipline water over het algemeen verwaarloosbaar tot beperkt is. Enkel secundaire effecten via bemaling kunnen potentieel aanleiding geven tot een negatief (tijdelijke daling waterstand stadsvijver) of een aanzienlijk negatief effect (verspreiding van verontreinigingen). Als dwingende milderende maatregel wordt op projectniveau een bemalingsstudie en desgevallend aangepaste maatregelen opgenomen. Zo kan dit effect op projectniveau evenwel teniet gedaan worden.

Een duurzame benadering van het plan veronderstelt wel dat het aspect water en de haalbaarheid van infiltratiemogelijkheden integraal deel uitmaken van het ontwerp. Dit wordt als aanbevolen milderende maatregel opgenomen op niveau van het RUP, het vergunningsniveau en binnen het flankerend beleid. Binnen het RUP wordt dit doorvertaald aan de hand van de bepalingen rond groendaken, inzaaiing en aanplanting, hoeveelheid gronddekking, waterbuffervoorzieningen en het verbod op aanzienlijke negatieve effecten op waterhuishouding door wijziging van het maaiveld en aanleg van ondergrondse constructies.

Planbaten

In de toelichtingsnota is opgenomen dat in het RUP geen bestemmingswijzigingen voorkomen die planbaten kunnen doen ontstaan voor percelen in eigendom van de stad Antwerpen en/of dochters.

Financiële gevolgen

Nee

Strategisch kader

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

- 5 - Woonstad
 - 2WNS03 - Ruimtelijke ordening
 - 2WNS0302 - Plannen
 - 2WNS030202 - Ruimtelijke uitvoeringsplannen
 - 2WNS030202PA2091 - PELIKAANSTRAAT

Adviezen

GECORO

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: Het schriftelijk advies van de GECORO werd mee behandeld tijdens de plenaire vergadering. Hieronder worden enkel de opmerkingen aangehaald die leiden tot bijkomende argumentatie, aanpassingen of niet voldoende werden behandeld tijdens de plenaire vergadering. Voor de volledige argumentatie moet onderstaande dus gelezen worden samen met het verslag van de plenaire vergadering.

Het advies van de GECORO wordt hieronder thematisch behandeld.

Mobiliteit en parkeren

- De GECORO stelt dat de beoogde modal split van 12-88 als randvoorwaarde uit het plan-MER onvoldoende werd verankerd in de voorschriften.

De beoogde modal split moet gerealiseerd worden a.d.h.v. de strenge maximale parkeernorm. Daarnaast vallen heel wat maatregelen buiten het bereik van dit RUP, maar binnen het flankerend beleid dat de stad voert. Zo is er gestart met de opmaak van een masterplan voor de publieke ruimte in de omgeving van het plangebied met bijzondere aandacht voor de Lange Kievitstraat als trage verkeersas en Pelikaanstraat als openbaar vervoersas. Vanuit ruimtelijk perspectief is het wenselijk om in de mate van het mogelijke het ondergronds buurtparkeren in de omgeving bij heraanleg te compenseren.

- De GECORO vraagt om de uitzondering van 1 parkeerplaats per 100m² theoretisch realiseerbare bovengrondse bruto vloeroppervlakte (bbvo) binnen het projectgebied te schrappen. Er kan wel akkoord gegaan worden met de uitzondering wanneer het RUP garandeert dat, wanneer parkeeraanbod geclusterd wordt voorzien in het projectgebied voor parkeervraag elders in het plangebied, dit ook leidt tot het vervallen van de mogelijkheid om parkeren op eigen perceel te voorzien.

Het voorschrift werd aangepast. Omwille van de potentie van het braakliggende perceel in het projectgebied om, in tegenstelling tot de rest van het plangebied, een gebundeld en kwalitatief parkeeraanbod te voorzien, zowel voor functies in het plangebied als voor buurtparkeren, kan in het projectgebied het parkeeraanbod verhoogd worden, in zoverre dit geen bijkomende verhoging van de verkeersgeneratie tot gevolg heeft. Dit zal op projectniveau worden beoordeeld.

Indien voor percelen buiten het projectgebied een parkeerplaats werd vergund in het projectgebied, vervalt inderdaad de mogelijkheid om parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein. Dit wordt opgevolgd i.k.v. de vergunningsprocedure.

- De GECORO vraagt om functievrij bouwen in de ondergrondse constructies te faciliteren.

De stad wenst deze verplichting niet op te nemen in de voorschriften, maar sluit het functievrij bouwen ook niet uit.

Hoogbouw, volumetrie en leefbaarheid

- De GECORO stelt dat er binnen het opgestelde hoogbouwrapport geen variant is opgenomen die leidt tot globaal aanvaardbare resultaten. De GECORO vraagt om de gehanteerde uitgangspunten in vraag te durven stellen in nieuw ontwerpend onderzoek.

In samenwerking met de Stadsbouwmeester werd bijkomend ontwerpend onderzoek verricht. Hierin werd o.a. een vernieuwde windstudie opgenomen met gunstige resultaten, zoals een verdere verbetering van het windklimaat in de Pelikaanstraat. Er wordt in de studie uitgegaan van een meer zuidelijke locatie van de oostelijke toren dan voorheen door het RUP bepaald. De locatie van de toren, zoals symbolisch weergegeven op het grafisch plan, wordt bijgevolg bijgesteld. In de toelichtingsnota wordt een verantwoordingsnota opgenomen die beschrijft hoe deze wijziging geen impact heeft op de geldigheid van het plan-MER.

- De GECORO is niet overtuigd van de meerwaarde van de hoogteaccenten en stelt de balans bebouwing/open ruimte in vraag.

De A-locatie van het plangebied maakt dat deze locatie uitermate geschikt is voor verdichting. Deze visie strookt perfect met de beleidsvisies op verschillende niveaus. Er wordt daarbij bewust gekozen voor hoogbouw om de wenselijke verdichting te realiseren, maar tegelijkertijd een voldoende aandeel open ruimte te voorzien door de

footprint van de sokkel zodoende te verkleinen. Ook de hoogte van de onderbouw wordt op deze manier beperkt.

- De GECORO vraagt om de programmatorische inrichtingsstudies rekening te laten houden met de resultaten van de lichtstudie. Dit in functie van optimale woonklimaat en levendige programmering rondom de hoven.

In de torens, met optimale lichtinval omwille van de hoogte, wordt verplicht wonen voorzien. Daarnaast zal de inrichting en inplanting i.f.v. lichtkwaliteit op niveau van de vergunningsaanvraag beoordeeld worden.

Funciemix

- De GECORO stelt dat er onvoldoende maatregelen worden genomen in functie van een voldoende hoog aandeel wonen.

Een voldoende hoog aandeel wonen wordt voorzien op basis van de verplichting om uitsluitend wonen te voorzien in de torens en door de verplichting om min. 30% van de bbvo als (makkelijk transformeerbaar tot) wonen in te richten.

- De GECORO vraagt bijkomende maatregelen om een volwaardige funciemix te bekomen.

Stedenbouwkundig voorschrift Art. 5 Projectgebied wordt aangepast zodanig dat in plaats van de verplichting om uitsluitend wonen te voorzien in de torens, daarnaast ook cafés, restaurants en publiek toegankelijke inrichtingen met maatschappelijk programma toegestaan zijn in de twee bovenste verdiepingen. De verruiming van de toegelaten bestemmingen maakt een meer volwaardige funciemix mogelijk.

Bijlagen: • 1_20190703_advies_GECORO_RUP_Pelikaanstraat.pdf

MV/Stadstoezicht en SC/SSO/Sociale planning

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: Het advies is thematisch opgesteld. Naast onderstaande aandachtspunten worden er nog een aantal aandachtspunten meegegeven bij de uitwerking op projectniveau. Deze aandachtspunten zullen dan ook op dat niveau bekeken worden.

Doorwaadbaarheid en leesbaarheid publiek domein

- Zichtrelatie tussen de Pelikaanstraat en de Lange Herentalsestraat.

Het RUP maakt een rechtstreekse zichtrelatie tussen de Pelikaanstraat en Herentalsestraat mogelijk maar legt deze niet op. De indicatieve aanduiding van de assen voor langzaam verkeer geeft immers voldoende flexibiliteit om op projectniveau de optimale locatie te kiezen waarbij de layout maximaal is afgestemd op veiligheid en voldoende sociale controle toelaat.

- Vermijden dat er auto's door de doorgang naar de Hoveniersstraat kunnen rijden. De doorgang moet daarnaast door de politie afgesloten kunnen worden.

De verbindingen voor langzaam verkeer zijn enkel toegankelijk voor voetgangers, fietsers en nooddiensten. Afsluitingen zijn volgens het RUP toegestaan.

- De doorgang naar de Hoveniersstraat komt uit enkele meters van een gevel. Het publiek domein wordt in het plan verbreed maar zolang het betreffende gebouw niet herontwikkeld wordt zal de verbreding niet gerealiseerd worden. Een afgeschuinde gevel aan de zuidelijke kant van de Schupstraat kan een oplossing bieden.

Ook de realisatie van de afgeschuinde gevel is afhankelijk van de herontwikkeling van het betreffende gebouw. Er wordt expliciet gekozen voor de verbreding zoals in het voorontwerp bepaald omdat op deze manier de noordelijke gevellijn van de Schupstraat

gevolgd wordt.

Levendige plint

- Bij onderdoorgangen of doorsteken in open lucht die de verbinding vormen tussen het publiek domein en de hoven en de hoven onderling krijgt de bebouwing best ramen minstens op de gelijkvloerse verdieping.

De verplichting tot levendige plint aan de straatkant en rond de publiek toegankelijke hoven wordt in de stedenbouwkundige voorschriften nu ook opgelegd langs de verbindingen voor langzaam verkeer.

Fietsparkeren bovengronds

- Indien er commerciële voorzieningen in de plinten van de binnenhoven komen is het aangeraden om fietsparkings te voorzien i.f.v. kortparkeren.

Het RUP zet in op ondergrondse fietsenparking en –stallingen maar sluit dit bovengronds niet uit.

Servitudeweg Lange Herentalsestraat

- Aan de servitudeweg aan de Lange Herentalsestraat net ten noorden van het projectgebied heeft de brandweer toegang tot de gebouwen van het binnengebied en komen heel wat nooduitgangen uit. In het RUP is dit gebied bestemd als ‘privaat hof’ en ‘zone voor centrumfuncties’. Er dient bekeken te worden of de voorschriften niet in strijd zijn met de brandveiligheid.

In de voorschriften wordt opgenomen dat bestaande gebouwen die niet via de openbare weg ontsloten worden in de huidige situatie ten allen tijde bereikbaar moeten blijven.

Bijlagen: • 13_210301RUP_Pelikaanstraat_advies_ruimtelijke_veiligheid.pdf

Plenaire vergadering

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: De adviezen n.a.v. het voorontwerp werden behandeld tijdens de plenaire vergadering. Hieronder worden enkel de opmerkingen aangehaald die leiden tot bijkomende argumentatie, aanpassingen of niet voldoende werden behandeld tijdens de plenaire vergadering. Voor de volledige argumentatie moet onderstaande dus gelezen worden samen met het verslag van de plenaire vergadering.

Mobiliteit en parkeren

- Er wordt motivering gevraagd voor de uitzondering m.b.t. de hogere parkeer capaciteit toegelaten in het projectgebied.

Zie opmerking GECORO.

- Er wordt gevraagd om de parkeerdruk in de stationsomgeving te bekijken door bijkomend onderzoek te voeren waarin alle vervoersmodi aan bod komen en waarin de modal split 12/88 wordt opgenomen voor de volledige stationsomgeving.

In kader van het plan-MER werd er mobiliteitsonderzoek gevoerd. Dat plan-MER werd goedgekeurd door het Team MER. Er kan daardoor geconcludeerd worden dat er voldoende mobiliteitsonderzoek gevoerd werd.

- Er wordt aangegeven dat het belangrijk is de openbaar vervoer-corridor in de Pelikaanstraat als prioritair te beschouwen en de doorstroming van openbaar vervoer zeker niet te belemmeren.

Het masterplan publieke ruimte zal bijzondere aandacht besteden aan de Pelikaanstraat als openbaar vervoer-corridor waarin ook de doorstroming onderzocht zal worden (zie ook opmerking GECORO).

- Er wordt gevraagd wanneer de rangorde in in-/uitritten in het projectgebied in werking treedt (m.a.w. vanaf wanneer mag er een tweede/derde in-/uitrit gerealiseerd worden).

De rangorde, en meer bepaald het toegelaten aantal in- en uitritten zal beoordeeld worden op projectniveau in de vergunningsprocedure o.b.v. de meest recente verkeerscijfers.

- Er wordt bijkomende motivatie gevraagd m.b.t. hoe de verkeersgeneratie beperkt zal worden.

De verkeersgeneratie wordt beperkt aan de hand van een strenge maximale parkeernorm (zie ook opmerking GECORO). Ook de verplichte functiemix waarbij voldoende wonen (met een lage verkeersgeneratie) voorzien moet worden (zie ook opmerking GECORO) draagt hier aan bij.

- Er wordt gevraagd om de criteria op basis waarvan bepaald wordt of gebruik gemaakt kan worden van de uitzonderingsregel m.b.t. de parkeercapaciteit in het projectgebied meer kwantitatief te beschrijven (bv. vanaf wanneer is de 'bijkomende verkeersgeneratie' onaanvaardbaar?).

Ook dit zal beoordeeld worden op projectniveau o.b.v. de meest recente verkeerscijfers.

Hoogbouw, volumetrie en leefbaarheid

- Er wordt gevraagd om 'groen' te definiëren.

'Groene ruimte' staat gedefinieerd in de terminologielijst die deel uitmaakt van de stedenbouwkundige voorschriften.

- Er wordt gevraagd hoe 'symbolisch' de aanduiding van de twee torens is.

De aanduiding is 'symbolisch' in die zin dat de vorm van de torens niet overeen moet komen met de vorm aangeduid op het grafisch plan (een ster). In de stedenbouwkundige voorschriften wordt onder Art. 1.2 Inrichting (Zone voor centrumfuncties) een bijkomende verduidelijking opgenomen m.b.t. de locatie van de torens. De torens flankeren het centrale publiek toegankelijk hof. De exacte inplanting is vrij te bepalen in zoverre de footprint van de torens het symbool op het grafisch plan omvat.

- Er wordt gevraagd om in het voorschrift m.b.t. duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen waarin gesteld wordt dat "de inrichting moet gericht zijn op het optimaliseren van het stadsklimaat en het waarborgen van een goed verblijfscomfort (windcomfort en beheersing van hittestress) van de open ruimte" lucht- en geluidsmaatregelen mee op te nemen als aandachtspunt voor verblijfscomfort.

Het voorschrift wordt aangepast zodanig dat lucht- en geluidsmaatregelen mee worden opgenomen als aandachtspunt voor verblijfscomfort.

- Er wordt gevraagd of, indien de gevel achteruitspringt, er afgeweken kan worden van de max. gemiddelde bouwhoogte van 34m. Immers, de berekening van het gemiddelde gebeurt over de gevellengte.

In de voorschriften wordt de berekeningswijze van het gemiddelde aangepast en bijkomend verduidelijkt Het gemiddelde wordt berekend op basis van de dakoppervlakten.

- Er wordt opgemerkt dat in het RUP bij de motivering van de doorvertaling van de milderende maatregelen voor lucht aangegeven wordt dat street canyons vermeden worden doordat er wordt uitgegaan van een lagere bouwhoogte van 19m aan de randen. Deze bouwhoogte geldt niet overal aan de randen.

De max. bouwhoogte in de Schupstraat wordt aangepast naar 19m. Omwille van de

ambitie om een 'stedelijk front' te creëren aan de Pelikaanstraat die maakt dat de wijk zich toont als metropolitane omgeving richting de tweede ingang van het centraal station wordt hier een hogere bouwhoogte toegelaten.

- Er wordt opgemerkt dat in de toelichtingsnota aangegeven wordt dat de toetswaarde voor NO₂ ruimschoots overschreden wordt in de Lange Kievitstraat en dat de buitenlucht dus ongeschikt lijkt als ventilatielucht voor de woningen en andere gevoelige bestemmingen. Daarbij wordt vermeld dat het onbekend is tot welke hoogte dit geldt. Deze formulering is irrelevant en wordt best geschrapt.

De formulering werd geschrapt in de toelichtingsnota.

- Er wordt voorgesteld om voorschriften op te stellen die ingaan op collectieve verwarming e.d. om doelstellingen m.b.t. klimaatneutraliteit te halen.

Doelstellingen m.b.t. klimaatneutraliteit worden doorvertaald in Vlaamse en stadsbrede regelgeving.

- Er wordt gevraagd om de meerwaarde van hoogbouw beter te onderbouwen.

Zie opmerking GECORO.

- Er wordt opgemerkt dat een van de milderende maatregelen uit het plan-MER stelt dat hoogte in de Schupstraat beperkt moet worden tot 30m-34m. Volgens het voorontwerp is een max. hoogte van 45m mogelijk.

De max. bouwhoogte in de Schupstraat wordt aangepast naar 19m (zie hierboven).

- Er wordt gesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften geen bepalingen bevatten om schaduw hinder te beperken.

De schaduw hinder zal beperkt worden met behulp van Algemeen voorschrift 1.8 Hoogbouw. Dit voorschrift stelt dat gebouwen hoger dan 45m de beeld- en verblijfskwaliteit van de onmiddellijke omgeving moeten ondersteunen en negatieve effecten van het bouwvolume op vlak van akoestiek, wind en licht moeten ondervangen. Bij deze gebouwen moet er in de inrichtingsstudie ook een hoofdstuk gewijd zijn aan hoe wordt geanticipeerd op al deze aspecten.

- Er wordt aangeraden om voldoende draagvlak te creëren, hetgeen essentieel is bij zulke hoogbouw.

Naast de decretaal bepaalde infomomenten zal er een infomoment georganiseerd worden aan de start van het openbaar onderzoek. Er werd daarnaast een inspraakwandeling georganiseerd met het buurtcomité en een stakeholdersoverleg.

Funciemix

- Er wordt gevraagd naar verduidelijking over de functies die bijdragen tot de levendigheid van de plint

In de voorschriften staat verduidelijkt dat de verplichting zowel een functie als inrichting impliceert die gericht is op interactie (minstens zichtrelaties) met de buitenruimte. In het projectgebied wordt de levendigheid ook bepaald door de verplichting om minstens 50% van de gelijkvloerse bruto vloeroppervlakte (bvo) in te richten en te gebruiken als publiek toegankelijke inrichtingen met een maatschappelijk programma of als commerciële ruimte.

Luchtvaart

Normaal wordt er door het Directoraat-generaal Luchtvaart een gecoördineerd advies geformuleerd. O.w.v. personeelstekort adviseerden Defensie, Skeyes en de Luchthaven Antwerpen initieel apart. Defensie sluit zich voor haar schriftelijk advies aan bij Skeyes. Voor Skeyes is een absolute hoogte tot 102m Tweede Algemene Waterpassing (TAW) toelaatbaar, zoals zij toelichtten tijdens de plenaire vergadering. Deze max. hoogte geldt

ook voor kranen , antennes of andere technische objecten die boven de dakrand uitsteken. De luchthaven van Antwerpen brengt schriftelijk negatief advies uit. De maximale bouwhoogte bedraagt 56,86m TAW. Deze adviezen dienen samen gelezen te worden, waardoor de max. hoogte 56,86m TAW bedraagt.

N.a.v. dit advies liet de eigenaar van het projectgebied een aeronautische veiligheidsstudie opstellen. O.b.v. deze studie werd er opnieuw advies verleend door Skeyes, Luchthaven Antwerpen en werd er tevens een gecoördineerd advies opgesteld door het Directoraat-generaal Luchtvaart. Dit advies is gunstig mits voorwaarden geformuleerd in het advies van Skeyes, Luchthaven Antwerpen en het Directoraat-generaal Luchtvaart:

Gezien de gevraagde hoogte van 102m TAW dient een dag- en nachtbebakening te worden aangebracht, in overeenkomst met de circulaire GDF-03. De dagbebakening dient te worden aangebracht door middel van lichtbebakening 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 nachtbebakening dient te worden aangebracht met bebakening 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 nachtbebakening 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 nachtbebakening 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. *De stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast. Onder art. 1.8 Hoogbouw wordt bijkomend bepaald dat een dag- en nachtbebakening verplicht moet worden aangebracht, overeenkomstig de geldende normen. In de toelichtingsnota worden deze normen verduidelijkt.*

- Publicatie van het nieuwe obstakel in de AIP België-Luxemburg/EBAW-AD 2.24 op de ICAO Visual Approach Chart EBAW VAC 01.

Het integrale advies met de voorwaarden die in acht moeten genomen worden bij de uitwerking van het project en tijdens de werffase, wordt overgemaakt aan de bouwheer.

- Verbod om een supplementaire constructie op te richten op het dak van de betrokken gebouwen zoals, maar niet beperkt tot technische lokalen, masten, antennes, reclameborden...

Onder art. 1.8 Hoogbouw wordt bijkomend bepaald dat er een verbod geldt om boven de maximaal toegelaten bouwhoogte supplementaire constructies op te richten op het dak van de gebouwen.

- Indien het gebruik van kranen dient een afzonderlijke adviesaanvraag ten laatste 1 maand voor aanvang van de werken aan de dienst Urbanisme van Skeyes te worden overgemaakt.

Het integrale advies met de voorwaarden die in acht moeten genomen worden bij de uitwerking van het project en tijdens de werffase, wordt overgemaakt aan de bouwheer.

- Alvorens er een tijdelijk hoog object (bv. kranen (telescopisch, toren,...), betonpomp, hefwerktuig, ...) in gebruik wordt genomen, dient in elk geval het advies van Internationale luchthaven Antwerpen (EBAW) ten minste 60

kalenderdagen voor de aanvang van de bouwwerken aangevraagd worden.
Het integrale advies met de voorwaarden die in acht moeten genomen worden bij de uitwerking van het project en tijdens de werffase, wordt overgemaakt aan de bouwheer.

- De luchthaven opnieuw contacteren minimaal een maand voor de start van de werken met het oog op het oplijsten van supplementaire maatregelen die verbonden zijn aan het gebruik van bouwkransen, telescoopkransen etc.

Het integrale advies met de voorwaarden die in acht moeten genomen worden bij de uitwerking van het project en tijdens de werffase, wordt overgemaakt aan de bouwheer.

- De volledige inhoud van het advies dient meegedeeld te worden aan de bouwheer.

Het integrale advies met de voorwaarden die in acht moeten genomen worden bij de uitwerking van het project en tijdens de werffase, wordt overgemaakt aan de bouwheer.

- De aanvrager dient het Directoraat-generaal Luchtvaart schriftelijk op de hoogte te brengen van het gevolg dat aan zijn advies werd gegeven.

Het integrale advies met de voorwaarden die in acht moeten genomen worden bij de uitwerking van het project en tijdens de werffase, wordt overgemaakt aan de bouwheer.

- De Luchthaven wenst, met het oog op het niet-hypothekeren van haar potentiële toekomstige ontwikkeling en de evaluatie van de impact van bijkomende hoogbouwzones op de vrijwaring van haar Hindernisbeperkende vlakken (OLS), in kennis te worden gesteld – door de stad Antwerpen – van de globale visie en de intenties inzake ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder wat de hoogbouw betreft. Idealiter wenst de Luchthaven te beschikken over een document dat een integraal overzicht biedt van de locaties die op dit ogenblik, binnen de visie van de stad, in aanmerking komen voor toekomstige hoogbouw (of reeds bestaande concrete projecten in die zin).

Er wordt een opdracht opgenomen aan de Stadsbouwmeester om overleg met de luchthaven te organiseren met betrekking tot de globale visie en de intenties inzake ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder wat hoogbouw betreft.

Bijlagen: • RUP_11002_214_10025_00001_AD_PV_DEF.pdf

Districtsraad Antwerpen

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: De districtsraad adviseert het voorontwerp RUP Pelikaanstraat negatief.

- Dit RUP wordt puur op bestelling van een projectontwikkelaar gemaakt en niet op maat van wat de buurt nodig heeft. Ruimere participatie heeft nog niet eens plaats gevonden.

Aan het begin van het openbaar onderzoek zal een infomoment georganiseerd worden voor buurtbewoners, stakeholders en andere geïnteresseerden. Er werden daarnaast ook een inspraakwandeling en stakeholdersoverleg georganiseerd (zie ook opmerking plenaire vergadering).

- Het project trekt nog te veel gemotoriseerd verkeer aan, de modal split zal niet gehaald worden met het toegelaten aantal parkeerplaatsen. Dit is niet op een verantwoorde manier in de omgeving te integreren.

Naast de strenge max. parkeernorm zal de verkeersgeneratie ook beperkt worden met behulp van de verplichting om voldoende wonen, met lagere verkeersgeneratie, te voorzien. Flankerend beleid moet de beoogde modal split verder realiseren (zie ook opmerkingen GECORO en plenaire vergadering).

- De Lange Kievitstraat is een belangrijke fietsverbinding en zal dat volgens de plan-MER nog meer worden, de combinatie met nog meer gemotoriseerd verkeer is niet te verantwoorden.

Er zal snel gestart worden met een masterplan waarbij bijzondere aandacht gaat naar de Lange Kievitstraat als trageverkeersas en de combinatie van gemotoriseerd verkeer en traag verkeer (zie ook opmerking GECORO).

- De Lange Kievitstraat heeft nu al een te slechte luchtkwaliteit. De kroonlijsthoogte in de Lange Kievitstraat en de Lange Herentalsstraat mag nog 3 meter stijgen en het gemotoriseerd verkeer zal er nog toenemen. Met andere woorden: meer vervuiling en nog meer “street canyon effect”.

De milieueffecten m.b.t. de discipline lucht werden onderzocht in het goedgekeurde plan-MER. Daarin werd geconcludeerd dat het plan (zonder rotatieparking zoals verboden in de voorschriften) en zowel met als zonder een meer duurzame modal split (waarnaar maximaal gestreefd wordt) een aanzienlijk positief effect heeft op de luchtkwaliteit t.o.v. een ontwikkeling o.b.v. het vigerende BPA. Dat is het geval voor alle wegsegmenten.

- De binnenhoven krijgen weinig bezonning door de bouwhoogtes en hoogbouw. De binnenhoven en de omliggende straten krijgen extra windhinder. Met andere woorden: het leefklimaat van de buitenruimtes wordt ondermaats. En een serieuze groeninvulling is onmogelijk.

Zowel in het HoogBouwRapport fase 1 locatiegeschiktheid en de inrichtingsstudie wordt bijzondere aandacht besteed aan hoogbouw en de impact op licht en wind. Op deze manier wordt een kwaliteitsvol leefklimaat gewaarborgd.

- Een goede functiemix is nog altijd niet gegarandeerd, ook hier dreigt een levenloze kantoorwijk te komen zoals in de Kievitwijk

Er dient een verplicht aandeel wonen voorzien te worden en in de bovenste twee verdiepingen van de torens zijn cafés en restaurants en publiek toegankelijke inrichtingen met maatschappelijk karakter toegelaten (zie ook opmerkingen GECORO).

Bijlagen: • 12_Advies_districtsraad.pdf

Besluit

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

Stemden ja: N-VA, Vooruit, Vlaams Belang en Open VLD.

Stemden nee: Groen, PVDA en CD&V.

Artikel 1

De gemeenteraad stelt het ontwerp-RUP 'Pelikaanstraat' (algplanid:RUP_11002_214_10025_00001) voorlopig vast.

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

Artikel 2

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. Grafisch plan
2. Goedkeuringsbesluit plan-MER
3. Plan-MER Niet-Technische Samenvatting
4. Plan-MER Bijlage Belangrijkste verkeerscijfers

5. Plan-MER Bijlage Ingeschatte verkeersintensiteiten
6. Plan-MER Bijlage Kaartenbundel
7. Plan-MER Deel1
8. Plan-MER Deel2
9. Plan-MER Deel3
10. Plan bestaande toestand
11. Besluit Veiligheidsrapportage
12. Stedenbouwkundige voorschriften
13. Toelichtingsnota