



# RUP Pelikaanstraat

Stedenbouwkundige voorschriften | ontwerp

juni 2021

## COLOFON

### **Stad Antwerpen**

Dienst Ruimtelijke Planning Antwerpen  
Grote Markt 1, 2000 Antwerpen  
Tel +32 3 338 23 80  
[ruimtelijkeplanning@antwerpen.be](mailto:ruimtelijkeplanning@antwerpen.be)

### **Studiebureau**

SWECO Belgium bv  
Posthofbrug 2-4, bus 1, 2600 Antwerpen  
T +32 2 383 06 40  
[www.swecobelgium.be](http://www.swecobelgium.be)

## INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN .....	4
2	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN .....	9
3	TERMINOLOGIE.....	18

## 1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### 1.1 Afstemming categorieën van gebiedsaanduiding

In het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 'tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de RUP's' wordt opgelegd dat er bij de opmaak van de uitvoeringsplannen een aantal categorieën van gebiedsaanduidingen als uitgangspunt worden gebruikt.

In volgende tabel wordt aangegeven in welke categorie elke bestemmingszone uit voorliggend RUP valt:

Categorieën Vlaams gewest	Bestemmingszones stad Antwerpen
Categorie 1. wonen	Art 1. zone voor centrumfuncties (Ce)
Categorie 1. wonen	Art 2. zone voor gemengde functies (Ge)
Categorie 1. wonen	Art 3. zone voor groen (Gr)
Categorie 8. lijninfrastructuur	Art 4. zone voor publiek domein (Pu)

### 1.2 Overgangsmaatregelen

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, die niet met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Pelikaanstraat overeenstemmen, kunnen behouden blijven. Aan deze gebouwen zijn instandhoudings- en onderhoudswerken evenals verbouwingswerken zonder uitbreiding van het bouwvolume of van de bruto-vloeroppervlakte toegelaten.

Bij nieuwbouw, vernieuwbouw en verbouwingswerken met een uitbreiding van het bouwvolume of van de bruto-vloeroppervlakte en bij functiewijziging gelden de voorschriften zoals bepaald in dit RUP.

Bestaande gebouwen die niet via de openbare weg ontsloten worden in de huidige situatie (bij de in werking treding van dit RUP), moeten te allen tijde bereikbaar blijven. De aanleg van de voor de bereikbaarheid noodzakelijke toegangswegen is overal binnen het plangebied toegestaan. De noodzaak moet worden aangetoond en verantwoord bij de vergunningsaanvraag.

De inplanting, het uitzicht en de schaal van dergelijke toegangswegen moet afgestemd zijn op de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De realisatie ervan mag de goede ruimtelijke ordening van de betreffende zone(s) niet hinderen.

### 1.3 Onroerend erfgoed

Behoud van het onroerend erfgoed staat voorop. Ingrepen in functie van het behoud en de opwaardering van beschermde monumenten en gebouwen opgenomen in de

vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, die niet overeenstemmen met de overige stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Pelikaanstraat zijn desalniettemin toegestaan.

### 1.4 Werken van algemeen belang

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

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

### 1.5 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

De inrichting van het plangebied moet voldoen aan het principe 'zuinig ruimtegebruik' en afgestemd zijn op wijzigend gebruik in de toekomst. De draagstructuur van gebouwen en bovengrondse constructies moet erop voorzien worden om flexibel ingevuld te kunnen worden in die zin dat de verdiepingshoogte afgestemd moet zijn op verschillende functionele invullingen.

De inrichting moet gericht zijn op het optimaliseren van het stadsklimaat en het waarborgen van een goed verblijfscomfort van de open ruimte (windcomfort, beheersing van hitte-stress, luchtkwaliteit en geluidkwaliteit).

Voor platte daken van bovengrondse constructies tot 50 meter boven het maaiveld geldt de verplichting deze in te richten als intensief groendak behalve voor :

- de delen die benut worden voor plaatsing van fotovoltaïsche panelen
- de delen van daken groter dan 50 m<sup>2</sup> die ingericht worden als collectief dakterras (maximaal 25% van de betreffende dakoppervlakte);
- daken tot 50 m<sup>2</sup> : in dit geval mag een privaat of collectief terras worden aangelegd en voldoet inrichting als extensief groendak van de delen die niet als terras zijn ingericht.

De opbouw en afwerking van gebouwen en overige constructies moet duurzaam en degelijk zijn. De architectuur van de gebouwen en constructies moet een hoge beeldkwaliteit hebben. Het gebruik van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen is verplicht.

### 1.6 Parkeervoorzieningen en stalplaatsen

Voldoende private fietsparkeerplaatsen en fietsstalplaatsen voor de opvang van de behoefte van de functies in het plangebied, moeten binnen het plangebied voorzien worden.

Ondergrondse fietsenstallingen en fietsenparkings vanaf 100 plaatsen moeten rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein en intern minstens via een goed toegankelijke helling bereikbaar zijn. Tussen de aansluiting op het openbaar

domein en de helling moet een recht vlak (max 2% hellingspercentage) van minstens 5 meter liggen.

Voldoende private autoparkeerplaatsen voor de opvang van de parkeerdruk van de functies in het plangebied, moeten binnen het plangebied voorzien worden.

Private autoparkeerplaatsen kunnen op het eigen perceel worden gerealiseerd of in het projectgebied (in overdruk aangeduid op het grafisch plan). Private autoparkeerplaatsen mogen uitsluitend ondergronds gerealiseerd worden.

De realisatie van een rotatieparking is niet toegelaten. Enkel parkeerplaatsen voor functies gevestigd in het plangebied zijn toegelaten.

Het privaat autoparkeeraanbod wordt voor het volledig plangebied beperkt tot max 0,5 parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> theoretisch realiseerbare bovengrondse BVO. Het maximum aantal parkeerplaatsen in het plangebied bedraagt 1629 zoals opgenomen in de milderende maatregelen van het plan-MER.

In het projectgebied (in overdruk aangeduid op het grafisch plan) kan het privaat autoparkeeraanbod verhoogd worden, in zoverre dit geen bijkomende verhoging van de verkeersgeneratie tot gevolg heeft. Dit kan 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 bijkomende aanbod kan ingezet worden voor de functies in het plangebied en voor buurtparkeren.

Het absoluut maximum aantal parkeerplaatsen dat in het projectgebied (in overdruk aangeduid op het grafisch plan) gerealiseerd kan worden, bedraagt 1115. Deze parkeerplaatsen worden verplicht geclusterd.

Toegangen tot ondergrondse parkings en fietsenstallingen dienen zowel voor voertuigen als voor voetgangers inpandig te worden voorzien en met een hek of poort van het openbaar domein afsluitbaar te zijn. De inrichting van zowel de toegangen als van de parkings en stallingen dienen geconcentreerd te worden met het oog op (sociale) veiligheid.

De locatie van in- en uitritten naar ondergrondse (fiets- en/of auto)parkings moet afgestemd zijn op (de inrichting van) het openbaar domein en mag niet interfereren met de aansluitingen van de verbindingen voor langzaam verkeer (art. 6) op het openbaar domein.

### 1.7 Laad en losvoorzieningen

Handelszaken met een bovengrondse bvo van 500 m<sup>2</sup> of meer, moeten verplicht beschikken over inpandige laad- en losvoorzieningen.

In geval zowel een ondergrondse parking als laad- en losvoorzieningen worden gerealiseerd, dienen deze verplicht geïntegreerd te worden. Dit kan door de laad- en loszone inpandig op maaiveld te koppelen aan de in- en/of uitrit van de ondergrondse parking of door de laad- en loszone te integreren in de ondergrondse parking.

### 1.8 Hoogbouw

De architectuur van gebouwen hoger dan 45 meter moet de beeldkwaliteit en verblijfskwaliteit van de onmiddellijke omgeving ondersteunen en negatieve effecten van het bouwvolume op vlak van akoestiek, wind en licht ondervangen.

Bij gebouwen hoger dan 45 meter, moet bij de inrichtingsstudie een hoofdstuk gewijd worden aan de hoogbouw en aangetoond worden hoe wordt geanticipeerd op aspecten met betrekking tot architecturale geschiktheid (beeldkwaliteit, verblijfskwaliteit, akoestiek, wind en licht).

Een dag- en nachtbebakening moet verplicht worden aangebracht, overeenkomstig de geldende normen.

Er geldt een verbod om boven de maximaal toegelaten bouwhoogte supplementaire constructies op te richten op het dak van de gebouwen.

### 1.9 Maaiveld en ondergrondse constructies

Wijziging van het maaiveld en de aanleg van ondergrondse constructies mogen geen aanzienlijke negatieve gevolgen hebben op de waterhuishouding.

Boven ondergrondse constructies moet minstens 1 meter gronddekking voorzien worden tenzij in de bijzondere voorschriften strengere bepalingen gelden. In de gronddekking onder verharde aanleg mogen waterbufferingsvoorzieningen worden geïntegreerd.

Overgangen naar hogere of lagere delen moeten op een kwalitatieve manier opgevangen worden.

### 1.10 Globale inrichtingsvisie

Alle ingrepen moeten kaderen in een inrichtingsvisie voor het voorwerp van de aanvraag en onmiddellijke omgeving, met aandacht voor architecturale kwaliteit (zowel van de gebouwen als de open ruimte), gebruikswaarde, belevingswaarde, ecologische waarde, veiligheid en toegankelijkheid.

Bij vergunningsaanvragen wordt deze visie in de vorm van een inrichtingsstudie toegelicht. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de onmiddellijke omgeving en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de onmiddellijke omgeving.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig overgemaakt aan de vergunningverlenende overheid en de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure

voor de behandeling van aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

## 2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

### Artikel 1. Zone voor centrumfuncties (Ce)

#### 1.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor :

- wonen
- gemeenschapsvoorzieningen
- detailhandel
- kantoren, diensten en ateliers (uitgezonderd activiteiten die onder de noemer Seveso vallen)
- socio-culturele inrichtingen
- recreatieve voorzieningen
- horeca
- verharde en groene buitenruimten

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 Zone voor Groengebied – toegankelijk hof) en langs de verbindingen voor langzaam verkeer (art. 6).

#### 1.2 Inrichting

##### Gebouwen

De gehele zone voor centrumfuncties mag bebouwd worden in zoverre de samenhang met de omgeving (zowel de omgevende gebouwen als de buitenruimte) wordt gerespecteerd. Van belang hierbij zijn de schaal, maatvoering, inplanting van de gebouwen evenals materiaalgebruik en architecturale detaillering.

Aan de straatzijde is gesloten bebouwing verplicht. In functie van de toegankelijkheid van de publiek toegankelijke hoven en de verbindingen voor langzaam verkeer (art. 6), zijn gevelonderbrekingen en halfopen bebouwing ter plaatse wel toegestaan.

Op het grafisch plan zijn bouwlijnen in overdruk weergegeven.

De verplichte bouwlijn geeft de bouwlijn aan waarvan niet afgeweken kan worden.

De vaste uiterste bouwlijn geeft aan tot waar (met een bepaalde maximale bouwhoogte) gebouwd mag worden.

De flexibele uiterste bouwlijn geeft indicatief aan tot waar (met een bepaalde maximale bouwhoogte) gebouwd mag worden. Het indicatieve karakter houdt een afwijking van maximaal 4 meter in. Deze afwijking kan aangewend worden in zoverre de oppervlakte van het aangrenzend hof wordt gerespecteerd en de oppervlakte van de bebouwbare zone niet wordt overschreden. Dit impliceert dat voor elke uitsprong een overeenkomstige insprong moet zijn.

Inpassing van en aansluitingen op beschermd onroerend erfgoed en hoogteaccenten moet op een kwalitatieve manier worden uitgewerkt. De maximaal toegelaten bouwhoogte kan hierbij niet worden aangegrepen als verworven uitgangspunt.

De maximale bouwhoogte is in overdruk aangegeven op het grafisch plan. De hoogte 19 meter is te beschouwen als absolute maximale bouwhoogte. In geval de hoogte omcirkeld is weergegeven, betreft het cijfer de maximale gemiddelde bouwhoogte. In de aangeduide zone '34 meter maximale gemiddelde hoogte' bedraagt het gemiddelde maximum 34 meter en het absolute maximum 45 m en dit voor zowel de vergunningsaanvraag (in zoverre de aanvrager over de bouwrechten beschikt) als voor de betreffende zone waarin de hoogtebeperking van toepassing is. Waar 34 meter als maximale gemiddelde hoogte geldt, bedraagt de bouwhoogte langs de straatkant verplicht minimum 19 meter.

Aanvullend zijn 2 torens van maximum 100 meter bouwhoogte toegestaan. Het is strikt verboden om supplementaire constructies op te richten op het dak van de torens. De torens flankeren het centrale publiek toegankelijk hof en de locatie ervan is symbolisch en in overdruk aangeduid op het grafisch plan. Dit impliceert dat de exacte inplanting vrij te bepalen is in zoverre de footprint van de torens het symbool op het grafisch plan omvat. De maximale footprint boven de onderbouw bedraagt 700 m<sup>2</sup> per toren. De ontwikkeling van één of beide torens mag niet resulteren in een overschrijding van de toegelaten maximale bvo (zie artikel 5. Projectgebied).

Het aantal verdiepingen bedraagt maximum 5 in de zones waar een hoogtebeperking van 19 meter van toepassing is. Het 'gemiddelde' wordt berekend per vergunningsaanvraag op basis van de verticale projectie van de dakoppervlakten en dit voor zowel de vergunningsaanvraag (in zoverre de aanvrager over de bouwrechten beschikt) als voor de betreffende zone waarin de hoogtebeperking van toepassing is. Waar 34 meter als maximale gemiddelde bouwhoogte geldt, bedraagt het gemiddeld aantal bouwlagen maximum 9 met een absoluut maximum van 12 bouwlagen..

Gevels langs de straatkant, langs de publiek toegankelijke hoven (art. 3) en langs verbindingen voor langzaam verkeer (art. 6), moeten opgevat worden als voorgevel en voorzien zijn van gevelopeningen. Verticale en/of horizontale geleding in functie van een levendig gevelbeeld, is verplicht. In de plint (de eerste bovengrondse bouwlaag) geldt een minimale vrije hoogte van 3,6 meter.

Woonvertrekken langs de Pelikaanstraat dienen afgeschermd te worden of voorzien te zijn van voldoende gevelisolatie om geluidsoverlast te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

Van elk gebouw moet minimaal 30% van de bbvo worden ingericht en gebruikt als woning(en) of transformeerbaar zijn tot woning(en) met de mogelijkheid om een gedifferentieerd woningaanbod te creëren. Dit impliceert dat er geen stabiliteitswerken noch aanpassingen aan gevelopeningen nodig zijn voor de beoogde transformatie (van een andere functie naar woningen) en dit zowel voor de toegang tot het gebouw, de interne circulatie als voor de ingebruikname van de woning/wooneenheden.

### **Niet-bebouwde ruimte**

De niet bebouwde ruimte moet op een kwalitatieve manier aangelegd worden. Niet-bebouwde ruimte die aansluit op een hof, moet opgevat worden als deel van betreffend hof.

## Artikel 2. Zone voor gemengde functies – privaat hof (Ge)

### 2.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor :

- wonen
- gemeenschapsvoorzieningen
- detailhandel
- kantoren, diensten en ateliers (uitgezonderd activiteiten die onder de noemer Seveso vallen)
- socio-culturele inrichtingen
- recreatieve voorzieningen
- horeca
- verharde en groene ruimten

### 3.1 Inrichting

De private hoven, zoals aangeduid op het grafisch plan, dienen als kwalitatieve open ruimte te worden ingericht en dit met aandacht voor een maximale verblijfskwaliteit en ecologische kwaliteit.

Van elk perceel of perceelsdeel dat gelegen is in een privaat hof moet minstens 50% van de oppervlakte ingezaaid of aangeplant worden. Als een vergunning meerdere percelen en/of perceelsdelen omvat, mag het verplicht aandeel ingezaaide of aangeplante oppervlakte herverdeeld worden over dit geheel. Deze herverdeling mag evenwel niet tot gevolg hebben dat het opgelegde minimale percentage voor het volledige private hof niet wordt gerealiseerd.

In uitzondering hierop geldt, binnen de begrenzing van het projectgebied (artikel 5, zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan), in zoverre het bebouwingspercentage meer dan 50% bedraagt, de verplichting de oppervlakte in te zaaien en/of aan te planten voor de gehele onbebouwde oppervlakte.

Er moet minstens één hoogstam per 500 m<sup>2</sup> privaat hof aangeplant worden. Bij aanplant van hoogstammen boven een ondergrondse constructie moet gronddekking van minstens 1,5 meter worden voorzien in de zone van de kroonprojectie bij volgroeï.

In de hoven is verharding en de realisatie van gebouwen, bergingen en afdaken toegelaten.

De maximale bouwhoogte bedraagt 7,00 meter en het maximaal aantal bovengrondse bouwlagen 1.

Ondergrondse constructies zijn toegestaan over de volledige oppervlakte van het hof.

Afsluitingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn. Waar een hof (zoals aangeduid op het grafisch plan) grenst aan een ander hof of een pad (zoals aangeduid op het grafisch plan), moet de afsluiting voldoende transparant zijn in functie van een visuele relatie.

Stockage in open lucht in de hoven is verboden.

## Artikel 3. Zone voor groengebied – publiek toegankelijk hof (Gr)

### 3.1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor verharde en groene ruimten.

### 3.2 Inrichting

De publiek toegankelijke hoven dienen als kwalitatieve open ruimte te worden ingericht en dit met aandacht voor een maximale verblijfskwaliteit en ecologische kwaliteit.

Elk publiek toegankelijk hof, zoals aangeduid op het grafisch plan, dient als één ruimtelijk geheel ontwikkeld te worden.

Minstens 50% van de oppervlakte van het publiek toegankelijk hof moet ingezaaid of aangeplant worden. Van elk perceel of perceelsdeel dat gelegen is in een publiek toegankelijk hof moet minstens 50% van de oppervlakte ingezaaid of aangeplant worden. Als een vergunning meerdere percelen en/of perceelsdelen omvat, mag het verplicht aandeel ingezaaide of aangeplante oppervlakte herverdeeld worden over de verschillende perceelsdelen. Deze herverdeling mag evenwel niet tot gevolg hebben dat het opgelegde minimale percentage voor het volledige publiek toegankelijke hof niet wordt gerealiseerd.

Er moet minstens één hoogstam per 500 m<sup>2</sup> hof aangeplant worden. Bij aanplant van hoogstammen boven een ondergrondse constructie moet gronddekking van minstens 1,5 meter worden voorzien in de zone van de kroonprojectie bij volgroeï.

Het maaiveld (hoogtepeilen) moet toelaten dat het netwerk van langzaamverkeersverbindingen (zoals in overdruk indicatief aangeduid op het grafisch plan) gerealiseerd kan worden.

In de publiek toegankelijke hoven is de realisatie van gebouwen, bergingen en afdaken verboden. Overige constructies zijn eveneens uitgesloten met uitzondering van verhardingen en constructies eigen aan de inrichting van tuinen en binnenplaatsen.

Ondergrondse constructies zijn toegestaan over de volledige oppervlakte van het hof. De draagkracht van ondergrondse constructies dient afgestemd te zijn op het publiek karakter van de ruimte en toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer (nooddiensten, en onderhoudsvoertuigen).

Afsluitingen zijn verboden uitgezonderd borstweringen.

Stockage in open lucht is verboden.

### 3.3 Beheer

De publiek toegankelijk hoven moeten publiek toegankelijk zijn minstens van 06.00 uur tot 22.00 uur.

De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het beheer van de publiek toegankelijk hoven. Het beheer van de publiek toegankelijk hoven moet afgestemd zijn op het publiek toegankelijk karakter ervan. Dit impliceert dat deze naar behoren onderhouden moeten worden, vrij van obstakels gehouden en voldoende verlicht zonder de aangelanden te hinderen.

### 3.3 Overgangsmatregelen

Voor de delen van de publiek toegankelijk hoven gelegen buiten het projectgebied (zoals in overdruk aangeduid op het grafisch plan), gelden de voorschriften van Artikel 2. Zone voor gemengde functies – privaat hof (Ge) tot voor betreffende percelen nieuwbouw, vernieuwbouw of verbouwingswerken met een uitbreiding van het bouwvolume of van de bruto-vloeroppervlakte of functiewijziging van toepassing is.

## **Artikel 4. Zone voor publiek domein**

### **4.1 Bestemming**

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.

### **4.2 Inrichting**

Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het onderhoud van het publiek domein.

Bij de inrichting van de zone voor publiek domein moet zowel rekening worden gehouden met de verkeersfunctie als met de gewenste verblijfskwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit.

De inrichting van het openbaar domein moet voldoende representatief en kwalitatief zijn.

## Artikel 5. Projectgebied (overdruk)

In overdruk is de contour van een projectgebied weergegeven. Voor deze zone geldt een totale maximale bovengrondse BVO van 75.000 m<sup>2</sup>.

In de eerste bouwlaag van de onderbouw zijn kantoren of praktijkruimten voor diensten groter dan 200 m<sup>2</sup> bvo verboden.

Minimaal 50% van de gelijkvloerse bruto vloeroppervlakte moet ingericht en gebruikt worden als publiek toegankelijke inrichtingen met een maatschappelijk programma of als commerciële ruimte. Deze dragen bij aan de levendigheid van de publieke hoven en dienen dan ook minstens grotendeels aan deze publieke hoven te worden gesitueerd.

In het gedeelte van de torens boven de onderbouw (waarvan de bouwhoogte beperkt is conform de aanduiding op het grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften), is uitsluitend wonen toegestaan. In de twee bovenste verdiepingen zijn ook café's, restaurants en publiek toegankelijke inrichtingen met een maatschappelijk programma toegestaan.

Ontsluiting van het projectgebied dient gespreid te worden georganiseerd, zowel voor langzaam verkeer als voor gemotoriseerd verkeer.

In zoverre het spreiden van de verkeersbewegingen ten gevolge van het aantal parkeerplaatsen een positieve impact heeft op het omliggend wegennet op vlak van doorstroming, moet ontsluiting van het projectgebied voor gemotoriseerd verkeer gebeuren via 3 in- en/of uitritten : één in de Lange Herentalsestraat, één in de Lange Kievitstraat en één in de Pelikaanstraat. Als rangorde geldt dat in eerste instantie ontsluiting via Lange Herentalsestraat dient te worden georganiseerd, vervolgens via Lange Kievitstraat en als laatste Pelikaanstraat.

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

De verbindingen voor langzaam verkeer, zoals in overdruk indicatief aangeduid op het grafisch plan, zijn verplicht te realiseren. Het betreft paden voor bestemmingsverkeer die samen een netwerk vormen dat aanvullend en ondergeschikt is aan het openbaar domein rondom het bouwblok.

De verbindingen moeten publiek toegankelijk zijn voor voetgangers en fietsers maar ook voor nooddiensten.

Het indicatief karakter heeft betrekking op de locatie van de aansluiting op Pelikaanstraat; Lange Kievitstraat en Lange Herentalsestraat. Ook het tracé van de verbindingen is indicatief in zoverre de verschillende hoven en de straten, zoals weergegeven op het grafisch plan, met elkaar worden verbonden en dat het tracé maximaal is afgestemd op veiligheid en voldoende sociale controle toelaat.

### **6.1 Inrichting**

De inrichting moet veilige en comfortabele verplaatsingen voor voetgangers en fietsers mogelijk maken waarbij steeds een minimale breedte van 4 meter obstakelvrij wordt ingericht.

De verbindingen voor langzaam verkeer moeten minimaal 4,00 meter breed zijn indien ze zich in open lucht bevinden en minimaal 8,00 meter breed zijn indien ze overdekt zijn of geïntegreerd zijn in een gebouw. De vrije hoogte bedraagt minimum de helft van de diepte van de onderdoorgang met een absoluut minimum van 7,2 meter.

Afsluitingen zijn enkel toegestaan ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein op de verplichte bouwlijn zoals aangeduid op het grafisch plan.

### **6.2 Beheer**

De verbindingen voor langzaam verkeer moeten publiek toegankelijk zijn minstens van 06.00 uur tot 22.00 uur.

De eigenaars zijn verantwoordelijk voor het beheer van de verbindingen. Het beheer van de verbindingen moet afgestemd zijn op het publiek toegankelijk karakter ervan. Dit impliceert dat deze naar behoren onderhouden en voldoende verlicht moeten worden, zonder de aangelanden te hinderen.

## 3 TERMINOLOGIE

### **Beeldkwaliteit**

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

### **Bouwdiepte**

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

### **Bouwhoogte**

Hoogte gemeten vanaf het straatniveau tot aan het hoogste punt van het gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals technische ruimten, schoorstenen, antennes, liftkokers, traphallen ed. De bouwhoogte kan verschillen van de kroonlijsthoogte.

### **Bouwlijn**

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

### **Bouwwolume**

Het bruto-bouwwolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld.

### **Bovengrondse bruto-vloeroppervlakte**

De bovengrondse bruto-vloeroppervlakte is de som van de totale bruto-vloeroppervlakten van de bovengrondse vloeren. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5 m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren.

### **Bruto-vloeroppervlakte**

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

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

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

Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend.

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

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

- hier en daar uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- hier en daar aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen, groter dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- hier en daar uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>;
- schalmgaten en vides groter dan 4 m<sup>2</sup>;
- holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
- kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,5 m;
- daken en dakterrassen;
- terrassen;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

### **Buitenruimte**

Toegankelijke ruimte in open lucht. Zowel de onbebouwde ruimte van het perceel op het gelijkvloers als de terrassen op de verdiepingen.

### **Constructie**

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

### **Dakterras**

Toegankelijke buitenruimte op het dak van een gebouw (of een deel ervan) dat is aangelegd als een terras.

### **Detailhandel**

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

### **Diensten**

Als diensten worden beschouwd de dienstverrichtingen welke gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden:

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

### **Doorgang / onderdoorgang**

Publiek toegankelijke verbinding voor niet-gemotoriseerd verkeer. In geval een doorgang in een gebouw wordt geïntegreerd, wordt de term 'onderdoorgang' gebruikt.

### **Fietsstalplaats en fietsparkeerplaats**

a) Fietsstalplaats: plaats bestemd om een fiets van een bewoner of een werknemer te stallen. Gericht op langere duur.

b) Fietsparkeerplaats: plaats bestemd om een fiets van een bezoeker te parkeren. Gericht op kortere duur.

### **Functiewijziging**

Het wijzigen van de hoofdfunctie van een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is. Volgende functies worden als hoofdfunctie beschouwd:

- a. wonen (speciale regeling voor zorgwonen)
- b. verblijfsrecreatie
- c. dagrecreatie
- d. landbouw in de ruimte zin
- e. handel, reca, kantoorfunctie en diensten
- f. industrie en ambacht
- g. gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

### **Gebouw**

Elk constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheimuren, een fundering en een dak.

### **Gelijkvloers**

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

### **Gemeenschapsvoorziening**

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

### **Gesloten bebouwing**

Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw twee gemene muren of wachtgevels of beiden heeft.

### **Groendak**

Een dak bedekt met vegetatie en een aantal onderliggende lagen die nodig zijn voor de ontwikkeling van deze vegetatie en de opslag van regenwater.

Een rieten dak wordt niet beschouwd als groendak.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen intensief groendak of daktuin en extensief groendak of vegetatiedak.

- a) intensief groendak of daktuin : Intensieve groendaken zijn betreedbare, groene ruimten die bestaan uit grassen, kruiden, struiken en/of bomen. De intensieve begroeiing van dergelijke daken vraagt om een voldoende dikke substraatlaag en vergt ook een aangepaste constructie. De bergingscapaciteit van de diverse lagen waaruit een groendak is opgebouwd, moet een bufferend vermogen hebben van 50 liter water per 1m<sup>2</sup> dakoppervlakte (1mm water = 10m<sup>3</sup>/ha).
- b) extensief groendak of vegetatiedak : dak begroeid met mossen, vetplanten en/of kruiden. De substraatlaag moet in overeenstemming zijn met het bufferend vermogen. De draineerlaag moet een waterbergend vermogen van minstens 35

liter water per m<sup>2</sup> hebben. Ze vergen geen of weinig onderhoud en zijn niet toegankelijk als verblijfsruimte.

### **Groene ruimte**

Onverhard, waterdoorlatend, onbebouwd en begroeid oppervlakte.

### **Hoogstam**

Boom die op 1m hoogte een stamotrek heeft van de dikste stam van minstens 100cm. Hoogstammige fruitbomen worden gelijkgesteld met hoogstammige bomen.

### **Horeca**

Verzamelnaam voor cafés, restaurants, en hotels.

### **Inpandig**

Binnen de projectie van de uiterste contouren van het bouwvolume.

### **Inrichtingsstudie**

Bijkomend inlichtingsdocument bij het aanvraagdossier voor een vergunning in een groter gebied waarvan de inrichting nog niet gedetailleerd is in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

### **Kantoor**

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

### **Kroonlijsthoogte**

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

### **Maaiveld**

Bovenvlak van huidig of toekomstig bouwterrein in aansluiting op het hoogstepeil van de straat waarlangs het perceel wordt ontsloten.

### **Nieuwbouw**

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

### **Onderhouds- en instandhoudingswerken**

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

### **Openbaar domein**

Elk goed dat aan een openbare rechtspersoon toebehoort en (hetzij omwille van zijn aard, d.i. het natuurlijk openbaar domein, hetzij wegens een bijzondere aanpassing, hetzij wegens het historisch of wetenschappelijk belang ervan) nodig is voor een openbare dienst of voor de tegemoetkoming aan een openbare noodwendigheid en dat in die functie door geen enkel ander kan vervangen worden.

### **Overdruk**

Een voorschrift dat supplementair geldt voor een bepaald perceel en primeert boven de strijdige voorschriften van de bestemmingszone waarin het perceel zich bevindt.

### **Parkeerplaats**

Plaats waar geparkeerd mag worden.

### **Perceel**

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

### **Private buitenruimte**

Buitenruimte die ter beschikking staat van de bewoners van één woning, of van de gebruikers van één horecazaak, atelier, praktijk, of andere

### **Publiek domein**

Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.

### **Publiek toegankelijke inrichtingen met een maatschappelijk programma**

Voor iedereen toegankelijke inrichtingen in de vorm van culturele centra, polyvalente zalen voor voorstellingen, openbare vergaderingen en opleidingen, tentoonstellingszalen, bibliotheken en overheidsdiensten met een loketfunctie.

### **Maatschappelijk programma**

Recreatieve activiteiten, socio-culturele activiteiten of gemeenschapsvoorzieningen.

### **Recreatieve voorzieningen**

Faciliteiten ten behoeve van activiteiten gericht op spel, sport, ontspanning en cultuur inclusief verblijfsrecreatie.

### **Rotatieparking**

Een rotatieparking is het geheel van parkeerplaatsen dat niet voor bewoners of andere gebruikers noch voor bezoekers van bijhorend gebouw(encomplex)\* dient en dat, eventueel tegen betaling, publiek toegankelijk is voor het tijdelijk stallen van wagens.

[\* in casu : het plangebied]

### **Socio-culturele inrichtingen**

Museum, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking,  
...

### **Technische ruimte**

Ruimte die enkel voor technische installaties wordt gebruikt.

### **Terras**

Toegankelijke verharde ruimte in openlucht, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplaats

### **Verblijfsruimte**

Ruimte voor het langdurig verblijven van mensen. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimten, keukens, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimten, onderwijslokalen. Enkele voorbeelden van ruimten die hier niet onder vallen:

badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimten voor industrie en ambacht, bergplaatsen.

### **Verharding**

Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.

### **Voorgevel**

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

### **Vrije hoogte**

Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplas en de onderkant van het afgewerkt plafond of een dragende balkenstructuur.

### **Zone**

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



# RUP Pelikaanstraat

Stedenbouwkundige voorschriften | 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 schepenen

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 schepenen

Katlijn Van der Veken

Annick De Ridder

