



RUP Kievit II wijziging

Startnota

september 2017

COLOFON

Projectregisseur	Maud Coppenrath
Regisseur stadsprojecten	Filip Smits
Directeur Ruimte	Katlijn Van der Veken
Secretariaat	Stadsontwikkeling, afdeling Ruimte Den Bell, Francis wellesplein 1, 2018 Antwerpen Tel +32 3 338 23 81 ruimtelijkeplanning@stad.antwerpen.be
Extern projectteam	SWECO Raïssa Bratkowski Stephanie Verbeeck Kristien Mariën

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	6
1.1	Situering.....	6
1.2	Aanleiding.....	8
2	Context.....	10
2.1	Beschrijving van het plangebied.....	10
2.1.1	Bestaande functies en morfologie.....	10
2.1.2	Bestaande groenstructuur.....	12
2.1.3	Bestaande ontsluiting en parkeren.....	14
2.1.4	Wandeling doorheen het plangebied.....	16
3	Principes.....	20
3.1	Behoud inplanting en maximale bouwenvelophe.....	20
3.2	Inzetten op levendigheid en flexibiliteit.....	20
3.3	Openbaar domein opgevat als parktuin met autoluw karakter.....	20
4	Alternatieven.....	22
5	Aanzet RUP.....	24
5.1	Afbakening plangebied.....	24
5.2	Reikwijdte en detailleringsgraad.....	24
6	Beschrijving en beoordeling van de te verwachten milieu-effecten.....	26
6.1	Inleiding.....	26
6.2	Toetsing plan-MER-plicht.....	26
6.2.1	Conclusie plan-MER-plicht.....	27
6.3	Scoping van milieueffecten.....	28
6.3.1	Kwetsbaarheden van het gebied.....	28
6.3.2	Aard van het plan.....	30
6.3.3	Resulterende scoping.....	30
6.4	Milieueffecten en –beoordeling.....	31
6.4.1	Discipline mobiliteit.....	31
6.4.2	Discipline mens – ruimtelijke aspecten.....	33
6.4.3	Overige disciplines.....	36
7	overzicht van instrumenten.....	40
8	BIJLAGE 1: Jurisische context.....	42
9	BIJLAGE 2: Planningscontext.....	46
9.1	Relatie met de bovenlokale structuurplannen.....	46
9.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	46

9.1.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).....	47
9.1.3	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen	47
9.2	Relatie met het Strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen (s-RSA)	48
9.2.1	Generiek beleid.....	48
9.2.2	Actief beleid	53
9.3	Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	56
9.3.1	GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen	56
9.3.2	GRUP HST-station Antwerpen – omgeving Kievitplein.....	58
9.3.3	GRUP Kievit fase II	60
9.3.4	BPA Pelikaanstraat.....	62
9.3.5	RUP Pelikaanstraat (in opmaak).....	62
9.4	Verordeningen.....	64
9.4.1	Gewestelijke verordening hemelwaterputten.....	64
9.4.2	Bouwcode	64
9.5	Relevante projecten, plannen en studies binnen het plangebied.....	66
9.5.1	Stadsontwerp voor Kievit fase II.....	66
9.5.2	Bouwblokstudie Lange Kievitstraat – Van Spangenstraat – Van Immereelstraat – Stoomstraat.....	68
9.5.3	Bouwblok I-Gebouw Persgroep	70
9.5.4	Onderzoek compensatie.....	72
9.6	Relevante projecten, plannen en studies in de nabije omgeving van het plangebied.....	76
9.6.1	Bouwblok Kievit IIb	76
9.7	Andere relevante plannen en studies	78
9.7.1	Hoogbouwnota.....	78
9.7.2	Antwerpen, De stationsomgeving, een briljant in ontwikkeling.....	78
9.7.3	Impact vegetatie op hitte, luchtkwaliteit en geluid: Casestudie Centraal Station Antwerpen	80
10	BIJLAGE 3: kaartenbundel	82

1 INLEIDING

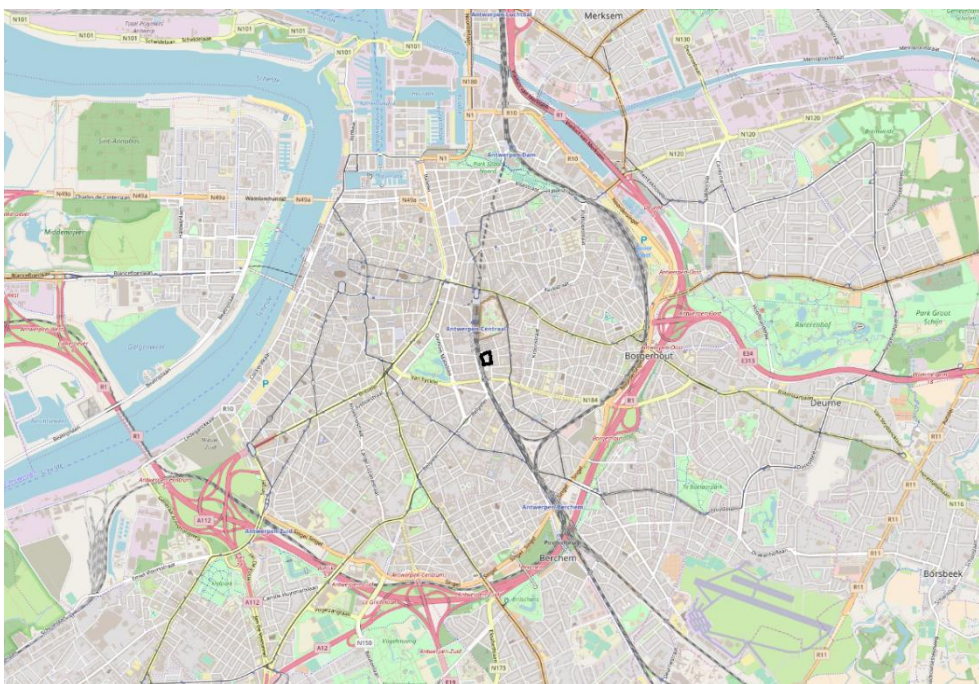
1.1 Situering

Het plangebied is gesitueerd in het stadscentrum van Antwerpen, net ten zuiden van het Centraal Station. Het gebied ligt aan het Kievitplein en sluit in noordelijke richting aan op de reeds gerealiseerde kantoorontwikkeling Kievit fase I.

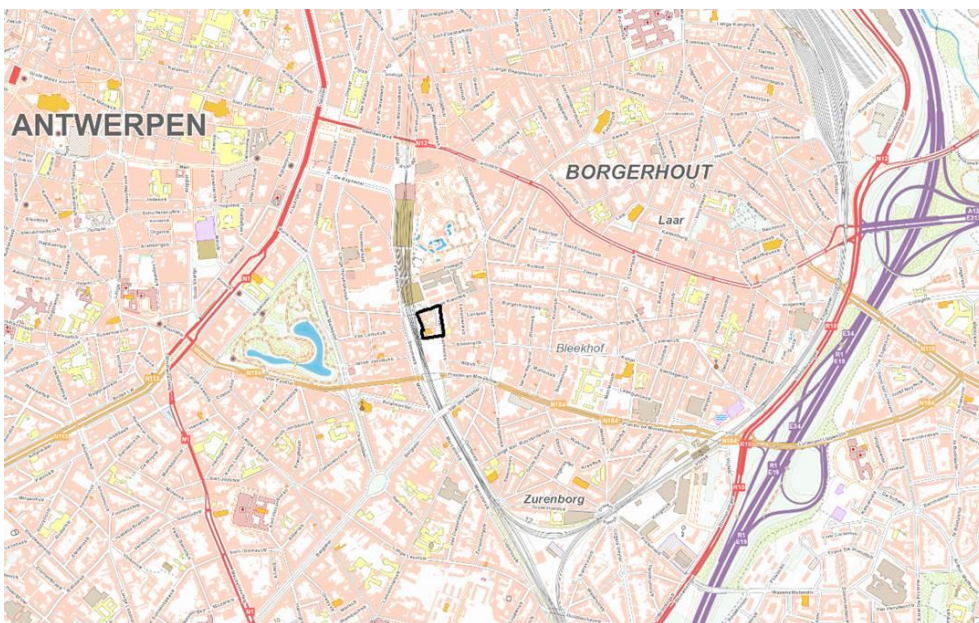
Aan de oostzijde sluit het gebied aan op het dichte woonweefsel rond de Van Immerseelstraat.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de ontwikkeling van Kievit fase II.

In het westen wordt het plangebied geflankeerd door de historische spoorwegberm, die de fysieke scheiding vormt met de Diamantwijk.



Geografische situering plangebied macroniveau



Geografische situering plangebied mesoniveau

1.2 Aanleiding

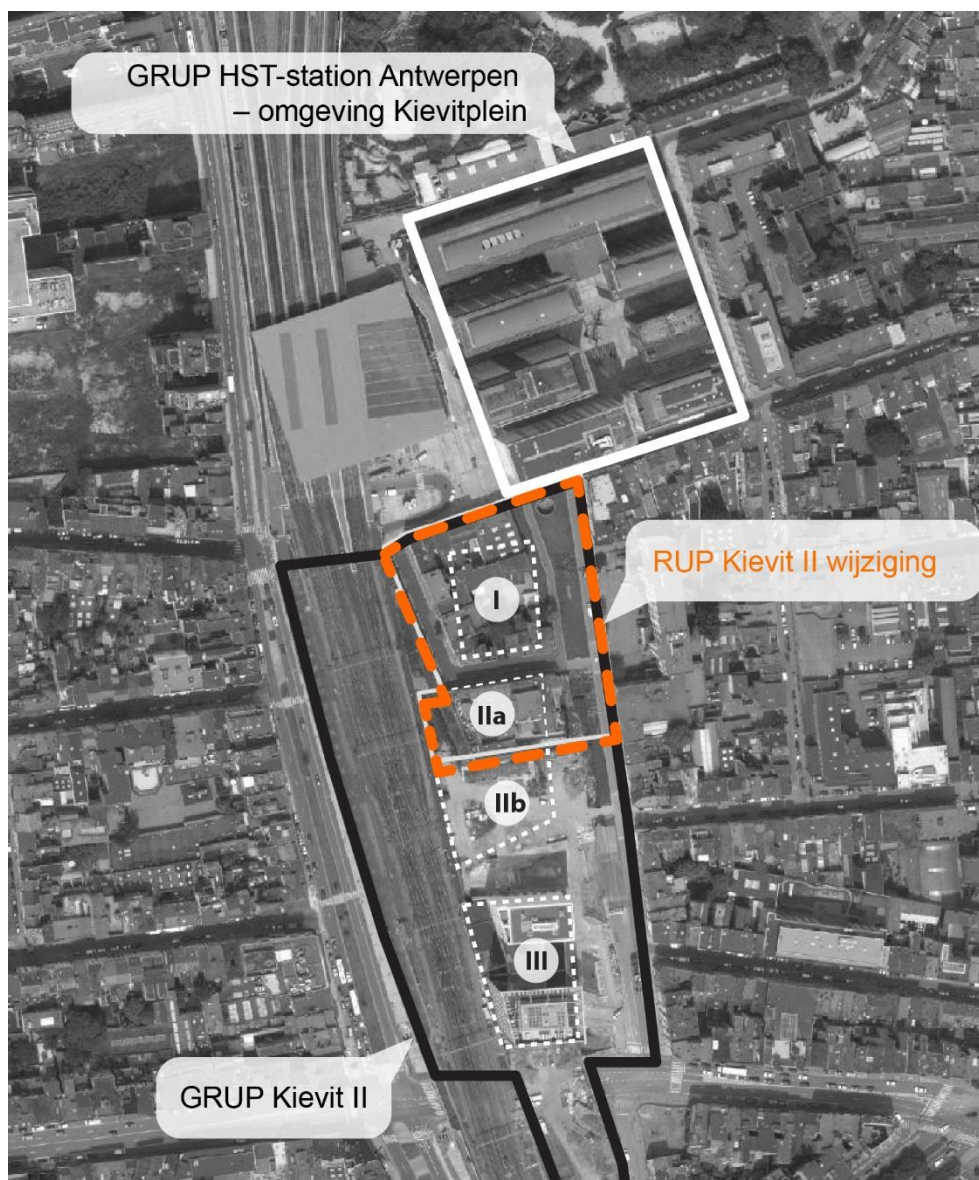
De uitbouw van een volwaardig HST-station met een nieuwe toegang aan de zijde van het Kievitplein was in 2003 de aanleiding voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'HST-station Antwerpen – Omgeving Kievitplein'. Het uitvoeringsplan voorziet in 4 bouwzones. Hiervan is zone A (Kievit fase I) gerealiseerd in 2004-2005. Het gerealiseerde deel van het RUP 'HST-station Antwerpen – Omgeving Kievitplein' werd door buurtbewoners en actiegroepen gecontesteerd en gaf aanleiding tot polemiek. De stad Antwerpen besliste een nieuw stadsontwerp te maken voor de nog niet ontwikkelde delen van het plangebied en dit stadsontwerp werd vervolgens vertaald in het gewestelijk RUP Kievit II.

Het gewestelijk RUP Kievit II bestaat uit vier bouwzones : I, IIa, IIb en III. In bouwzone III is reeds een nieuwbouwproject gerealiseerd. Bouwzone IIb is momenteel in ontwikkeling. In bouwzone I voorziet de Persgroep de oprichting van een nieuw kantoorgebouw. In bouwzone IIa is de situatie ongewijzigd ten opzichte van de toestand voorafgaand aan de inwerking treding van het GRUP Kievit II en zijn de gebouwen in gebruik als synagoge en Joodse kleuterschool.

Het Strategisch Ruimtelijk Structuurplan van de stad Antwerpen duidt in zijn actief beleid de omgeving van het centraal station aan als sleutelgebied. De Kievitwijk wordt in het structuurplan aangeduid als strategisch project. De stad kiest voor het verder ontwikkelen van de Kievitwijk als kantoorlocatie, maar koppelt hier voorwaarden aan. De belangrijkste voorwaarde is gerelateerd aan 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 ontwikkeling wordt gefaciliteerd vanuit de doelstelling om het gebied op te waarderen tot een levendige plek. Dit betekent dat naast kantoren, woningen en aan het wonen gerelateerde functies gestimuleerd moeten worden. Ook handel, kleine bedrijfjes, toeristische functies,... kunnen bijdragen tot een gemengde stedelijke omgeving.

De aanleiding van voorliggend RUP, is het ontwerpmatig onderzoek (op niveau van een concrete architecturale invulling) dat werd uitgevoerd voor bouwblok I en de wens om het GRUP Kievit II bij te stellen om de opportuniteiten die gepaard gaan met de komst van De Persgroep te kunnen benutten.

Aan de essentie van het GRUP Kievit II wordt niet geraakt. Er worden geen bijkomende bouwrechten toegekend. Het RUP zal daarentegen meer flexibiliteit bieden op vlak van functionele invulling voor bouwblokken I en IIa om zodoende de beoogde levendigheid en ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.



Overzicht GRUPs in nabije omgeving en aanduiding bouwvelden GRUP Kievit fase II

2 CONTEXT

2.1 Beschrijving van het plangebied

2.1.1 Bestaande functies en morfologie

De Plantin en Moretuslei ten zuiden en de spoorwegbundel ten westen zijn de belangrijkste infrastructuren in de nabije omgeving van het plangebied.

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de spoorwegberm tussen het centraal station en station Berchem. Deze noord-zuid georiënteerde berm is beeldbepalend voor de omgeving en vanwege haar onroerend erfgoedwaarde beschermd. De centers in de spoorwegberm bevinden zich langs de Simonsstraat / Pelikaanstraat, alsook langs de Van Spangenstraat en Stoomstraat. De berm vormt een fysieke scheiding tussen de Diamantwijk en het plangebied. De dichtstbijzijnde doorsteken zijn gesitueerd ter hoogte van Lange Kievitstraat en Plantin en Moretuslei.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het Kievitplein. De bestaande bebouwing op de locatie waar bouwblok I is voorzien, wordt tot op heden gekenmerkt door rijwoningen en enkele grotere gebouwen (onder meer de voormalige hoofdzetel van Scouts en Gidsen Vlaanderen) die samen een gesloten bouwblok vormen. Functioneel wordt het bouwblok ingevuld met wonen en enkele aan het wonen verwante functies (ondermeer een secundaire school).

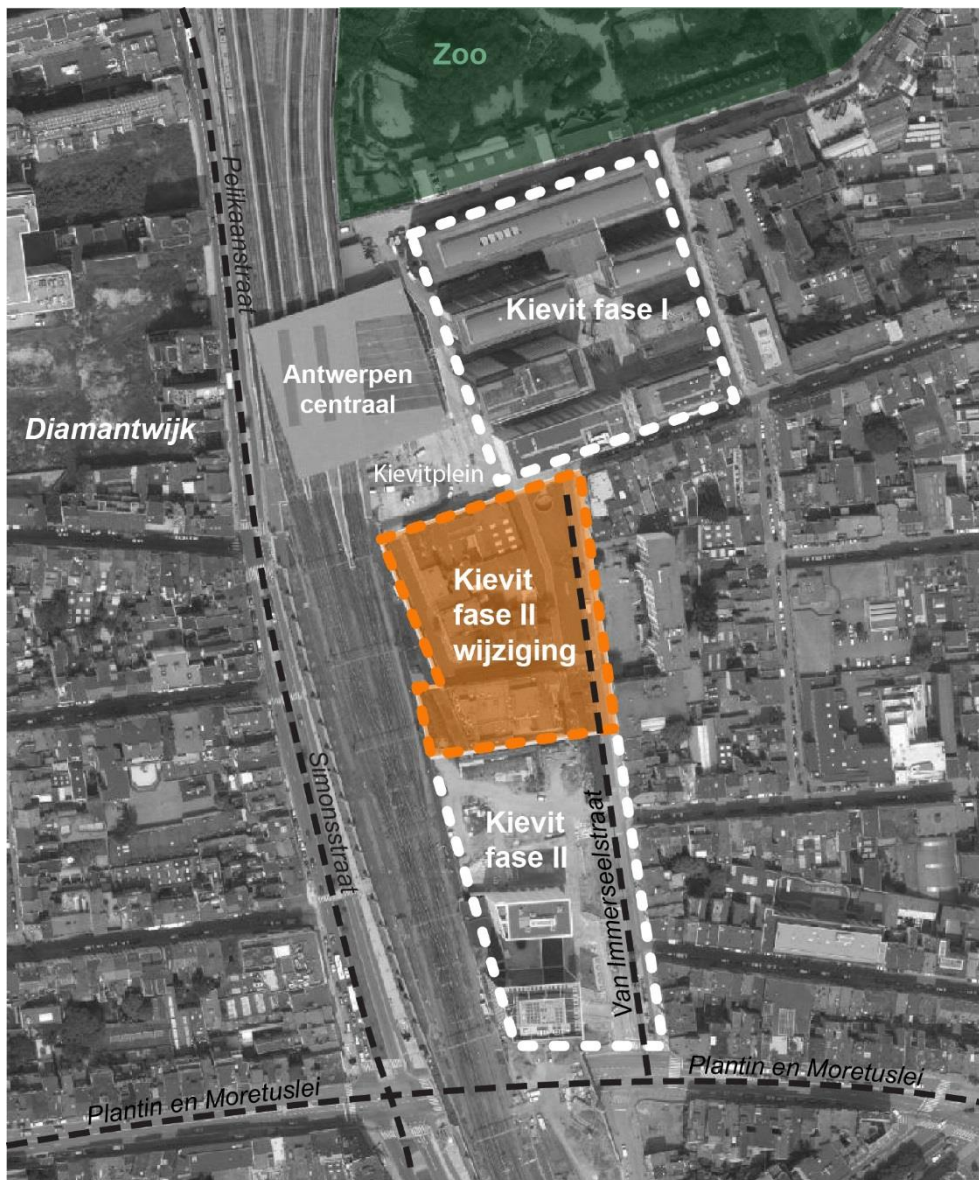
Bouwblok IIa bestaat uit een synagoge, een Joodse kleuterschool en enkele rijwoningen. Het openbaar domein dat de bouwblokken ontsluit, is opgevat en ingericht als een klassieke ontsluitingsstraat.

De Van immerseelstraat werd reeds geherprofileerd en heringericht. De toegang tot de ondergrondse parking van de Kievitsite en het Centraal station werd conform het GRUP 'HST-station Antwerpen – Omgeving Kievitplein' in de Van Immerseelstraat voorzien en geïntegreerd in het straatbeeld.

In het oosten wordt het plangebied begrensd door de bebouwing langs de Van Immerseelstraat en achterliggend stedelijk weefsel. Overwegend rijwoningen en enkele grotere gebouwen (o.a. een Joodse meisjesschool) bepalen deze straatgevel.

In het zuiden grenst het plangebied aan de nieuwe, in aanbouw zijnde, gebouwen conform de afbakening van bouwblok IIb en III volgens het GRUP Kievit fase II.

In het plangebied bevindt zich geen beschermd onroerend erfgoed. In de nabije omgeving staan zich wel verschillende waardevolle gebouwen. De spoorwegberm met bruggen, grenzend aan de westelijke rand van het plangebied, alsook het Centraal Station en de Dierentuin, op ca. 100 meter ten noorden, zijn beschermd als monument. De Dierentuin is eveneens beschermd als cultuurhistorisch landschap. 'Deel Plantin en Moretuslei met omgeving', op ca. 100 meter ten zuiden, is beschermd als stadsgezicht. In de nabije omgeving staan verschillende gebouwen die opgenomen zijn in de Inventaris van Onroerend Erfgoed. Het betreft hoofdzakelijk woonhuizen.



Functies en morfologie (bron: Sweco)

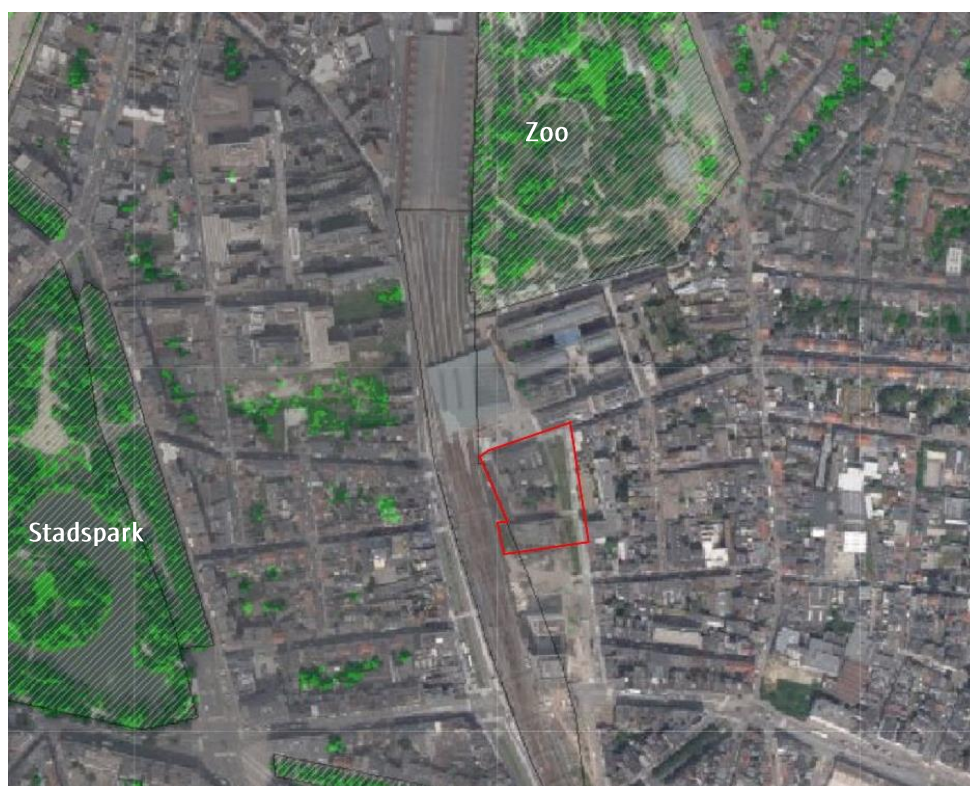
2.1.2 Bestaande groenstructuur

In het plangebied is weinig groen en beplanting aanwezig. Op de biologische waarderingskaart is het plangebied dan ook volledig aangeduid als biologisch minder waardevol.

De beplanting in het plangebied is beperkt tot enkele grasperkjes, een groen binnenhof (bouwblok IIa) en enkele bomen.

De Van Immerseelstraat heeft wel een groen karakter. Op het tunneldak werd de straat ingezaaid met gras.

In de omgeving zijn er wel groengebieden van een beduidende omvang aanwezig, meer bepaald het Stadspark en de Zoo.



Bestaande groenstructuur (bron: Geopunt)

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

- Geen vegetatie
- Begroeiing
- Gras
- Landbouwperceel
- Wolk of wolkschaduw

2.1.3 Bestaande ontsluiting en parkeren

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is het openbaar domein uitgerust met voetpaden en fietsvoorzieningen. In het bijzonder de relatie met het Centraal Station voor langzaam verkeer is optimaal.

Op verschillende plaatsen in het plangebied wordt de doorgang voor gemotoriseerd verkeer verhinderd door paaltjes (Van Spangenstraat – Van Immerseelstraat; Lange Kievitstraat – Van Immerseelstraat; Kievitplein – Lange Kievitstraat). Voor fietsers en voetgangers zijn doorsteken wel steeds mogelijk.

Het kruispunt Van Immerseelstraat x Plantin en Moretuslei is lichtengeregeld. De relatie tussen het plangebied (en de Kievitbuurt in het algemeen) en de Diamantwijk is eerder beperkt vanwege de barrierewerking van de spoorwegberm. Ter hoogte van het Kievitplein is er wel een doorsteek.

De Simonsstraat/Pelikaanstraat is een hoofdroute in het netwerk van bovenlokale functionele fietsroutes. Het betreft een fiets-o-strade. Zowel de Lange Kievitstraat als de Simonsstraat/Pelikaanstraat zijn aangeduid als recreatieve fietsroutes. Op het kruispunt van beide straten ligt fietsknooppunt nr. 13.

De Lange Kievitstraat functioneert in deze omgeving voor fietsers en voetgangers als een ruggengraat tussen het Kievitplein en het Stadspark.

Het plangebied is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het Centraal Station, gelegen aan het Kievitplein, is een internationaal openbaar vervoersknooppunt met verbindingen op zowel internationaal, nationaal als regionaal niveau. Het station is ondergronds rechtstreeks verbonden met de premetrostations Astrid en Diamant waar de tramlijnen 2, 3, 5, 6, 8, 10 en 15 halteren. Bovengronds op het Koningin Astridplein stoppen eveneens de tramlijnen 11, 12 en 24. De dichtstbijzijnde bushaltes bevinden zich in de Simonsstraat/Pelikaanstraat: Antwerpen Lange Kievitstraat op ca. 80 meter en Antwerpen Mercatorstraat op ca. 130 meter. Hier halteren verschillende tram- en buslijnen.

In functie van de goede doorstroming van het openbaar vervoer is de Pelikaanstraat ter hoogte van het station grotendeels ingericht als vrije buscorridor en wordt 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 eveneens voor bestemmingsverkeer.

Het plangebied wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via de Plantin en Moretuslei en Van Immerseelstraat - Lange Kievitstraat. De bouwblokken zijn bereikbaar via Van Immerseelstraat, Lange Kievitstraat, Stoomstraat en Van Spangenstraat. Het Kievitplein is toegankelijk via Pelikaanstraat - Lange Kievitstraat.



Netplan (bron: De Lijn)



1. Van Immerseelstraat richting Kievit fase I



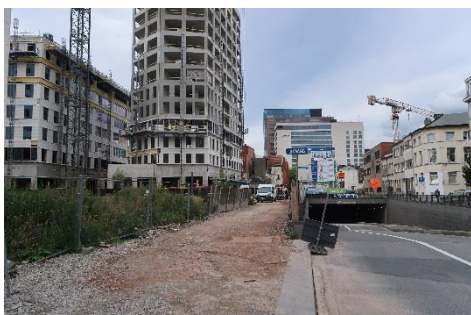
2. Rijwoningen langs Van Immerseelstraat



3. Van Immerseelstraat richting Plantin en Moretuslei



4. Van Immerseelstraat richting Wipstraat



5. Van Immerseelstraat richting Kievit fase I: bouwwerf bouwblok IIb en tunnelmond naar ondergrondse parking



6. Van Immerseelstraat richting Somersstraat



7. Van Immerseelstraat richting werf bouwblok IIb en Kievit fase I



8. Van Immerseelstraat richting rijwoningen met achtergelegen school en synagoge in bouwblok IIa



9. Van Immerseelstraat richting Van Spangenstraat tussen bouwblok IIa (links) en I (rechts)



10. Van Immerseelstraat richting Kievit fase I



11. Van Immerseelstraat richting voormalig administratief gebouw



12. Van Sprangenstraat richting spoorwegberm



13. Van Sprangenstraat richting school



14. Stoomstraat richting Kievitplein



15. Stoomstraat richting synagoge in Van Spangenstraat



16. Stoomstraat richting Kievitplein en toegang Centraal Station



17. Spooronderdoorgang Kievitplein richting Lange Kievitstraat



18. Lange Kievitstraat richting Kievit fase I



19. Kievitplein richting toegang Centraal Station



20. Van Immerseelstraat richting Plantin en Moretus



21. Rijwoningen langs Van Immerseelstraat (achter) en lichtstraat ondergrondse parking (links)



22. Rijwoningen en blinde muur Van Immerseelstraat richting bouwblok I



23. Van Immerseelstraat richting Plantin en Moretus ter hoogte van bouwblok I



24. Van Immerseelstraat sportterreintje op spoorwegtalud ter hoogte van Plantin en Moretus

3 PRINCIPES

3.1 Behoud inplanting en maximale bouwenvolpe

De ruimtelijke draagkracht van het plangebied is onderzocht bij de opmaak van het stadsontwerp (zie bijlage 9.5.1) dat als uitgangspunt werd gehanteerd voor het GRUP Kievit II. De maximale bouwenvolpe zoals vooropgesteld in het GRUP Kievit II zal met de opmaak van het RUP Kievit II wijziging niet aangepast worden. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op het bestaande stedelijk weefsel en er werd bewust gekozen om de gerealiseerde densiteit van Kievit fase I niet verder te zetten. De eerste vier bouwlagen, de sokkel van de bouwblokken, zijn verplicht te realiseren. De maximale contour en hoogte werden voor elk bouwblok afzonderlijk vastgelegd. De bebouwing dient zich langs alle zijden evenwaardig en als één ruimtelijk geheel te presenteren. Er wordt ingezet op kwalitatieve en hoogstaande architectuur.

3.2 Inzetten op levendigheid en flexibiliteit

De ontwikkeling van Bouwblok I zal gebeuren door de Persgroep. De activiteiten van De Persgroep waarborgen interactie met de buurt en de ontwikkeling van een levendige plek. De architectuur van het gebouw en de activiteiten zullen bijdragen aan de beoogde gemengde stedelijke ontwikkeling en levendigheid van het straatbeeld. Het projectvoorstel van De Persgroep toont een gebouw van 10 bouwlagen met publiektoegankelijke en levendige functies op het gelijkvloers en mezzanine, waaronder een brasserie, koffiehoeke, leeshoeke, radiostudio, vergaderplekken en ontmoetingspunten. De persgerelateerde kantoortactiviteiten vinden bovendien plaats van 's morgens vroeg tot 's avonds laat. Het voorgesteld project belooft het Kievitplein en omgeving op te laden met activiteiten en hier de nodige levendigheid te brengen. Dit past binnen de ambitie van het gewestelijk RUP en komt tegemoet aan de bezorgdheden van de buurt. Het project van de Persgroep toont aan dat ook andere functies levendigheid kunnen brengen.

Vandaar dat wordt gekozen om de verplichtingen om percentages vloeroppervlakte voor te behouden voor bepaalde functies te schrappen. Het begrip 'levendigheid' zal als kwalitatief criterium in de stedenbouwkundige voorschriften worden gedefinieerd en opgenomen, zodat de percentages voor verschillende functies kunnen worden weggelaten ten behoeve van meer flexibiliteit.

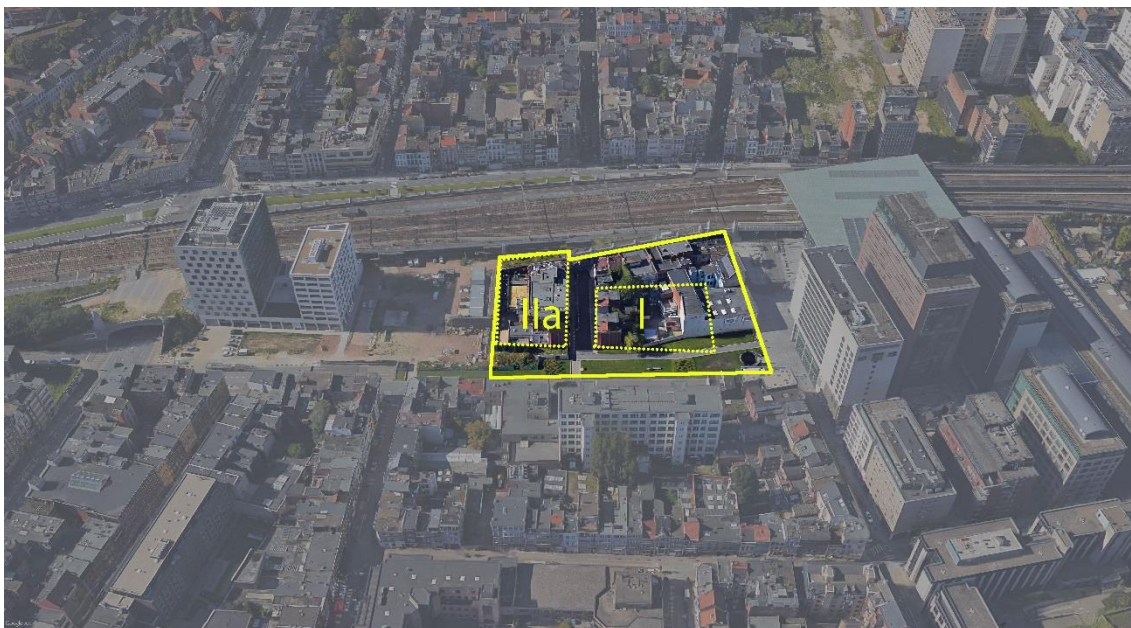
Op deze manier is het mogelijk om een evenwichtige mix van kantoren, wonen en andere stedelijke functies te spreiden over bouwblokken I en IIa naarmate de behoefte maar zonder afbreuk te doen aan de beoogde levendigheid.

3.3 Openbaar domein opgevat als parktuin met autoluw karakter

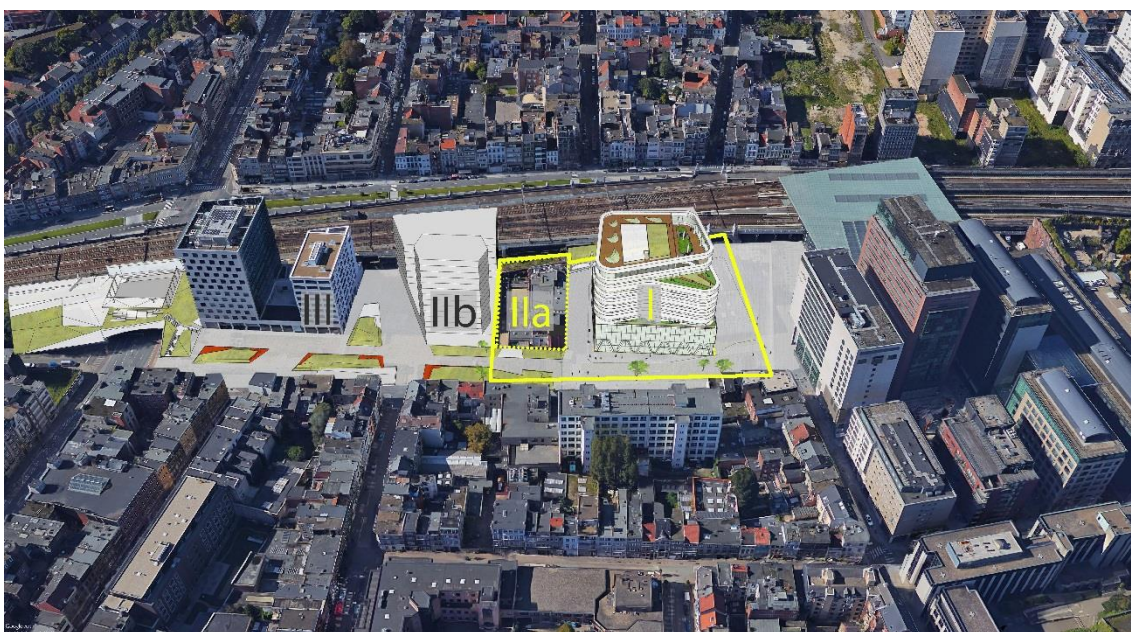
Aan de principes met betrekking tot, het opzet de afbakening en de inrichting van het openbaar domein wordt geen afbreuk gedaan. Deze blijven ongewijzigd behouden.

Er werd gekozen voor een verbrede Van Immerseelstraat en de inrichting ervan als 'parkinfrastructuur'. Het principe van de invulling van de groenstructuur of 'parktuin', met tuinen op maat van activiteiten ten behoeve van de buurt en waarin de bouwblokken worden ingeplant, wijzigt niet.

De kwalitatieve relatie tussen gebouw (levendige plint) en verblijfsruimte (openbaar domein) blijft voorop staan.



Maximale bouwenvolpe bouwblokken I en IIa



Gemengde stedelijke ontwikkeling in (bouwblok I en IIa) en aangrenzend aan (bouwblok IIb en III) het plangebied

4 ALTERNATIEVEN

Gezien het RUP een beperkte aanpassing beoogt van de stedenbouwkundige voorschriften voor bouwblokken I en IIa van het GRUP Kievit II, zijn geen alternatieve locaties onderzocht. Het RUP Kievit II wijziging heeft immers tot doel om de bestaande stedenbouwkundige voorschriften zoals vastgesteld in het GRUP Kievit II voor bouwblokken I en IIa bij te sturen, in overeenstemming met de gewenste ontwikkelingen.

Het aanliggende openbaar domein van beide bouwblokken wordt in het RUP Kievit II wijziging eveneens meegenomen om een aantal beperkingen weg te werken die een hogere kwaliteit van de inrichting van het openbaar domein in de weg staan.

5 AANZET RUP

5.1 Afbakening plangebied

De afbakening van het plangebied behelst het noordelijk deel van het GRUP Kievit II. Het plangebied omvat de twee meest noordelijk gelegen bouwblokken van dit GRUP, zijnde bouwblok I en IIa, evenals het aangrenzend openbaar domein.

De noordelijke grens valt samen met de rooilijn tussen de bestaande bebouwing van bouwblok I en de Lange Kievitstraat. De oostelijke grens is de rooilijn tussen de Van Immerseelstraat en de bestaande bebouwing binnen het bouwblok Lange Kievitstraat – Van Immerseelstraat – Leeuwerikstraat – Somersstraat. In het zuiden wordt de grens bepaald door de (doorgetrokken) scheidingslijn tussen bouwblok IIa en IIb. De westelijke grens wordt gevormd door de fysieke grens van de spoorwegberm.

5.2 Reikwijdte en detailleringsgraad

Het RUP Kievit II wijziging zal de stedenbouwkundige voorschriften van de bestemmingszone Gebied voor stedelijke activiteiten van het GRUP Kievit II binnen de afbakening van plangebied vervangen.

Het opzet van het RUP Kievit II wijziging is om de vooropgestelde ruimtelijke kwaliteit van het van het GRUP Kievit II te garanderen maar meer flexibiliteit te bieden.

Concreet zullen er geen aanpassingen gebeuren aan de bouwveloppes en de maximale toegelaten vloeroppervlaktes. Van de opgelegde minimumpercentages aan vloeroppervlakte voor bepaalde functies wordt evenwel afgestapt. De beoogde levendigheid zal als kwalitatief criterium worden omschreven.

Bijkomend zullen de stedenbouwkundige voorschriften bijgesteld worden zodoende een aantal ingrepen uitdrukkelijk worden toegestaan. Het gaat hierbij ondermeer over constructies op het openbaar domein die de gebruikswaarde en/of veiligheid verhogen en over de mogelijkheid om een LED-reclamescherm in de noordelijke gevel van bouwblok I te integreren in zoverre deze deel uitmaakt van de architectuur van het gebouw. Immers het Kievitplein draagt bij aan de externe marketing van de stad dankzij haar architectuur en mobiliteitsverknoping. Dergelijke inrichting biedt kansen om het plein een identiteit te geven waarin media of communicatie een belangrijke rol spelen.



 Afbakening RUP Kievit II wijziging

GRB met afbakening plangebied RUP Kievit II wijziging en bouwzones GRUP Kievit II

6 BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE TE VERWACHTEN MILIEU-EFFECTEN

6.1 Inleiding

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In een eerste fase, namelijk de startnota, gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is, volstaat een onderbouwing en motivering in de startnota (een onderzoek tot MER).

In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

6.2 Toetsing plan-MER-plicht

Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-MER-plicht valt, moeten drie vragen stapsgewijs beantwoord worden, namelijk:

1. Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?

Ja - De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het RUP wordt opgesteld op initiatief van de stad Antwerpen. Het RUP valt m.a.w. onder de definitie van een plan of programma.

2. Stap 2: Valt het plan onder het toepassingsgebied DABM?

Ja - Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een stedenbouwkundige vergunning) aan het project.

Is er een passende beoordeling nodig?

Nee - Het plangebied ligt op een zekere afstand (ca. 2 km) van het dichtstbijzijnde SBZ-gebied. Gezien de afstand tot de speciale beschermingszone wordt verwacht dat het vooropgestelde plan geen impact zal hebben op het SBZ-gebied. Daar er geen impact verwacht wordt op SBZ is de opmaak van een passende beoordeling niet relevant.

3. Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht? Vormt het plan kader voor een project van Bijlage I, II of III?

Ja - Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III van het project-MER-decreet. Volgende rubriek is van toepassing: rubriek 10b stadsontwikkelingsprojecten. Het plan is dus van

rechtswegen plan-MER-plichtig. Maar indien het een klein gebied van lokaal niveau of een kleine wijziging betreft, kan toch een screeningsnota worden opgemaakt.

4. Betreft het een klein gebied van lokaal niveau (lokaal belang) of een kleine wijziging?

Ja – Algemeen worden de huidige bepalingen van het GRUP Kievit II, voor het noordelijk deel van haar plangebied, aangepast en verfijnd. De maximale bouwvolumes en vloeroppervlakte blijven ongewijzigd en het gamma van toegelaten functies wijzigt niet.

Er kan bijgevolg besloten worden dat het RUP een kleine wijziging is en bijgevolg screeningsgerechtigd is.

6.2.1 Conclusie plan-MER-plicht

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-MER-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b. Het RUP betreft echter een kleine wijziging en is dus screeningsgerechtigd.

6.3 Scoping van milieueffecten

In onderstaande paragrafen wordt voor het plangebied een scoping van de relevante milieudisciplines opgemaakt op basis van de kwetsbaarheden en beschermde gebieden in – of in de nabije omgeving van het plangebied enerzijds en de kenmerken van het plan anderzijds.

6.3.1 Kwetsbaarheden van het gebied

De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied.

In het Besluit van de Vlaamse regering houdende de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder ‘bijzonder beschermde gebieden’. In onderstaande tabel wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. plangebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	Habitatrichtlijngebied ‘Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent’ op ca. 2km ten westen.
Waterwingebieden	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.
Een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische zone	Beschermd cultuurhistorisch landschap ‘Dierentuin Antwerpen’ op ca. 100 m ten noorden. Beschermd stadsgezicht ‘Deel Plantin en Moretuslei met omgeving’ op ca. 100 m ten zuiden. Beschermd monumenten: Spoorwegberm met bruggen, grenzend ten westen; Centraal Station, grenzend ten noordwesten; Dierentuin op ca. 100 m ten noorden.

Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	VEN-gebied 'Slikken en schorren langs de Schelde' op 2,3 km ten westen.
Erfgoedlandschappen volgens BPA of RUP	Er komen geen van deze gebieden voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.

De aanwezigheid van **bijzonder beschermde gebieden** geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van **bijzonder kwetsbare gebieden**. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis. De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een 'worst case' inschatting van de kwetsbaarheid.

Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. plangebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	Niet van toepassing (bodem ter hoogte van plangebied is gekarteerd als antropogeen kunstmatige gronden).
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	Niet van toepassing (bodem ter hoogte van plangebied is gekarteerd als antropogeen kunstmatige gronden).
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten	Mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
(open) gerangschikte waterlopen	Er komen geen gerangschikte waterlopen voor binnen het plangebied of in de onmiddellijke omgeving.
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	Geen biologisch waardevolle elementen binnen plangebied. Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen ter hoogte van Stadspark, Dierentuin, Charlottalei, Brialmontlei en Belgiëlei.
Stiltegebieden	Geen
Geïnteriseerd erfgoed	Geen inventarispanen binnen plangebied. Verschillende woonhuizen in de nabije omgeving.
HAG-gebied	Geen
Woongebieden volgens bestemmingsplan of woonconcentraties in nabijheid van plangebied	Grote delen rondom het plangebied volgens Gewestplan (met uitzondering van spoorwegberm, Dierentuin en plangebied GRUP Kievit II).

Seveso-inrichtingen	PPG Coatings op ca. 3km ten noordoosten; Total Polymers Antwerpen op ca. 4,2km ten noordwesten; Alca Petroleum Company op ca. 4,6km ten zuidwesten. Alca Petroleum Company op ca. 2 km ten ZW
---------------------	--

6.3.2 Aard van het plan

Het planologisch initiatief betreft de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor een deel van het bestaande GRUP Kievit II. Het betreft een beperkte wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot toegelaten bestemming. Gezien voorgaande worden de effecten t.a.v. vergraving, direct ruimtebeslag, verstoring en wijziging ruimtelijke samenhang als beperkt ingeschat.

6.3.3 Resulterende scoping

Door de omgevingskenmerken te combineren met de plankenmerken kan op eenvoudige wijze een zeer gerichte scoping van de relevante milieudisciplines worden opgemaakt. De scoping laat toe de relevante en minder relevante milieudisciplines te detecteren.

	Bodem	Grond- en oppervlaktewater	biodiversiteit	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mobiliteit	Geluid	Lucht	Mens – ruimtelijke aspecten	Mens - gezondheid	Mens – veiligheid
Omgevingskenmerken										
<i>Bijzonder beschermd gebied</i>										
Beschermd cultuurhistorisch landschap				X						
<i>Kwetsbare gebieden</i>										
Woongebied					X	(X)	(X)	(X)	X	
Seveso-inrichtingen										X
Plankenmerken										
Vergraving	(X)	(X)		(X)						
Ruimte-inname			(X)					X		
Versnippering										
Verstoring				(X)	X	(X)	(X)		(X)	
Relevantie milieudisciplines	(X)	(X)	(X)	(X)	X	(X)	(X)	X	(X)	(X)
Relevantie discipline: mate waarin de realisatie van het plan (onderdeel) relevant is voor een specifieke discipline x = relevant (x) = beperkt relevant										

Op basis van de confrontatie tussen de omgevingskenmerken en de plankenmerken vertonen volgende disciplines een verhoogde relevantie:

- *Mens - ruimtelijke aspecten*
- *Mobiliteit*

De overige disciplines zijn minder relevant en zullen beknopt aan bod komen. De aspecten rond lucht, geluid, mens – gezondheid en mens – veiligheid zullen aan bod komen binnen mens – ruimte. De overige disciplines, zijnde bodem en water, biodiversiteit en landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zullen samen aan bod komen bij overige disciplines.

6.4 Milieueffecten en –beoordeling

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines de elementen van de referentiesituatie beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen significante milieueffecten genereert wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

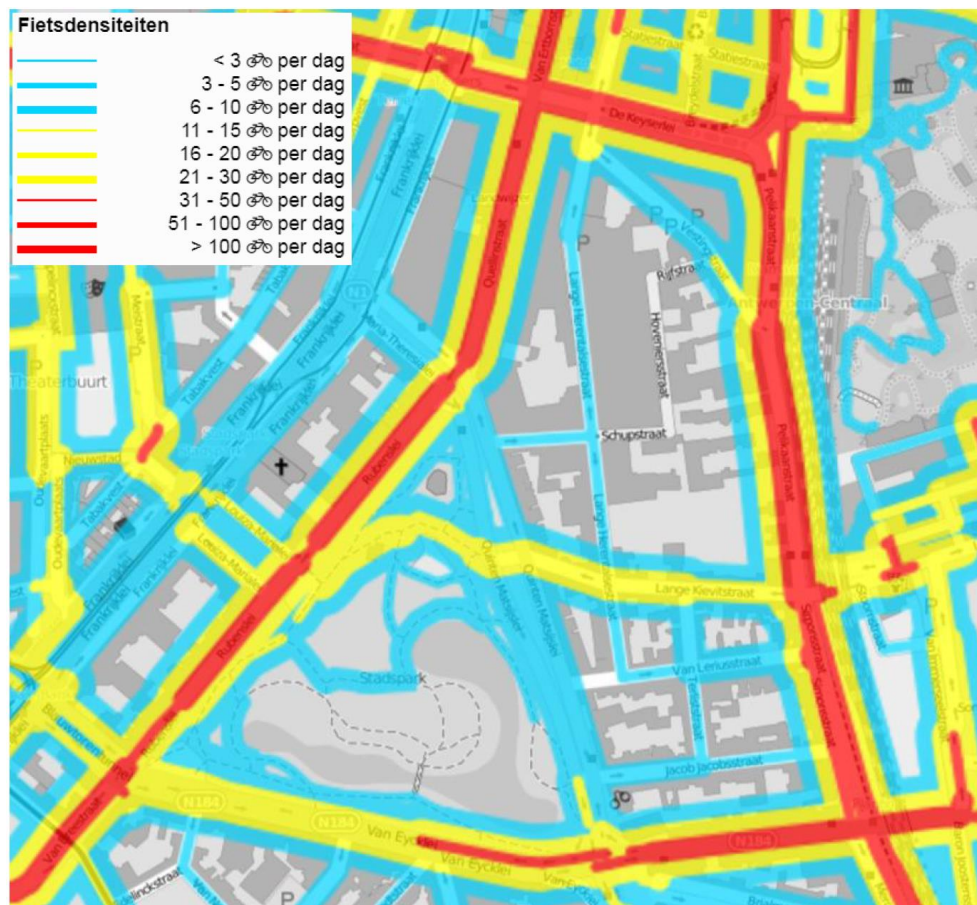
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?

6.4.1 Discipline mobiliteit

Beschrijving referentiesituatie

In termen van toegankelijkheid voor voetgangers beschikt de directe omgeving van het projectgebied, mede vanwege zijn ligging in het centrum van de stad, over een fijnmazig netwerk van goed onderhouden voetpaden.

De Pelikaanstraat, De Keyserlei, Lange Kievitstraat en Stadspark maken deel uit van het recreatief netwerk. In termen van BFF is de Pelikaanstraat aangeduid als een (conforme) fietssnelweg/hoofdroute en de Plantin & Moretuslei als een alternatieve route. Op onderstaande figuur is goed te zien dat er veel gefietst worden in de omgeving.



Figuur 1: Fietsintensiteiten in nabije omgeving projectgebied

Vanwege de ligging in het centrum van de stad, kent de directe omgeving van het plangebied een uitgebreide dienstverlening met het openbaar vervoer. Het spreekt voor zich dat, met de nabijheid van het station Antwerpen Centraal, ook het treinaanbod als erg uitgebreid kan beschouwd worden. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de impact van de overige modi op het trein- en premetroverkeer (in tegenstelling tot het busverkeer) verwaarloosbaar is. De treinen en premetro's beschikken immers over een eigen, afzonderlijke infrastructuur, die los staat van het verkeersnetwerk voor voetgangers, fietsers en automobilisten.

Het plangebied is bereikbaar langs de Plantin en Moretuslei. Alsook de toegang tot de tunnel in de Van Immerseelstraat is op deze manier te bereiken. Het stationsplein is toegankelijk via de kiss & ride-zone aansluitend op de Pelikaanstraat. De Carnotstraat (N12) in het noorden, het spoor in het oosten, de Plantin en Moretuslei in het zuiden en de Leien in het westen zijn de belangrijkste verbindingswegen in de nabije omgeving.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie

Het RUP betreft een herziening van het bestaand GRUP Kievit II. Het gaat om een beperkte wijziging van de functies die planologisch mogelijk zijn volgens het vigerende GRUP Kievit II. Gelet op de zeer goede ligging qua duurzame ontsluiting is de totale verkeersgeneratie (gemotoriseerd verkeer) sowieso relatief beperkt. Een kantoorfunctie heeft, per 100m²

brutovloeroppervlakte, een iets hogere verkeersgeneratie dan een woonfunctie, maar in absolute waarden gaat het over beperkte aantallen. In verhouding tot het achtergrondverkeer (verkeer in de omgeving niet gerelateerd aan plan) is dit verwaarloosbaar. De intensiteiten nemen zeer beperkt toe. Het effect op de doorstroming is verwaarloosbaar.

Het bijkomende verkeer door de nieuwe ontwikkeling zal aangetakt worden op de ondergrondse parkeerinfrastructuur via de Van Immerseelstraat met toegang via de Plantin en Moretuslei.

In vergelijking met het vigerende GRUP wijzigt de bereikbaarheid voor alle vervoerswijzen niet. Het aanbod en de doorstroming van het openbaar vervoer blijft ongewijzigd. In het verleden werden reeds vele maatregelen genomen in de omgeving ten voordele van het openbaar vervoer.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie

In de feitelijke referentiesituatie heeft dit plangebied omwille van de aanwezigheid van een school vooral een sterke piekbelasting bij begin- en einde van de schooldag. Gelet op de ligging in het stadscentrum en de aard van de functie is het aannemelijk dat de verkeersgeneratie in de feitelijke referentiesituatie zich hoofdzakelijk situeert in fiets- en voetgangersverkeer. Het aandeel gemotoriseerd verkeer is beperkt.

In vergelijking met de feitelijke situatie wordt m.a.w. een toename van de verkeersgeneratie qua gemotoriseerd verkeer verwacht. Gelet op de multimodale ontsluitingsmogelijkheden van het plangebied is het zeer aannemelijk dat de modal split duurzaam zal zijn, m.a.w. een laag autogebruik. Echter in vergelijking met de school zal dit toch voor een toename van de verkeersgeneratie zorgen.

Voetganger en fietser krijgen zoveel mogelijk ruimte en nieuwe autovrije verbindingen met omliggende wijken worden gerealiseerd. De vlotte uitwisseling tussen vervoersmodi is prioritair. Het aanbod en de doorstroming van het openbaar vervoer blijft ongewijzigd.

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie is de waardering eerder negatief. Echter dient dit in perspectief geplaatst, gezien er ten opzichte van de referentiesituatie inspanningen worden gedaan (alook reeds zijn uitgevoerd) om het zacht verkeer (voetgangers, fietsverkeer) en het gebruik van openbaar vervoer aan te moedigen. De resultante kan dus als niet-significant gewaardeerd worden (beoordeling '0').

6.4.2 Discipline mens – ruimtelijke aspecten

Beschrijving referentiesituatie

Ruimtegebruik

Het plangebied grenst aan westelijke zijde aan de spoorwegberm. De historische centers in de spoorwegberm bevinden zich langs de Simonsstraat met in het verlengde de Pelikaanstraat, alook langs de Van Spangenstraat en de Stoomstraat. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het Kievitplein. In bouwblok I, dat grenst aan het Kievitplein, bevinden zich verschillende rijwoningen en onder meer de voormalige hoofdzetel van Scouts en Gidsen Vlaanderen, alook een lagere en middelbare

meisjesschool. In het oosten wordt het plangebied begrensd door het woonweefsel langs de Van Immerseelstraat. Dit dichte woonweefsel wordt gekenmerkt door overwegend rijwoningen met o.a. het grootschalig voormalig administratief gebouw (huidig Joodse meisjesschool). In de Van Immerseelstraat bevindt zich de tunnel die toegang biedt tot de ondergrondse parking van zowel het HST-station als tot de parking van de reeds gerealiseerde ontwikkeling uit het RUP 'HST-station Antwerpen – Omgeving Kievitplein'.

In het zuiden grenst het plangebied aan de nieuwe, in aanbouw zijnde, blokken op bouwblok IIb en III van Kievit fase II. Binnen het plangebied (in bouwblok IIa) bevinden zich een synagoge, een secundaire school (Yavne) en particuliere woningen.

Door de reeds lang bestaande ruimtelijke onzekerheid in het gebied, zijn verschillende woningen binnen het plangebied verouderd en is er sprake van leegstand. Delen van de bestaande bouwblokken zijn reeds afgebroken bij de ondertunneling van de Van Immerseelstraat. Enkel de synagoge en de school genereren nog levendigheid in het plangebied. De langdurige werfsituatie op de site van Kievit hebben voor een verlaten indruk van het plangebied gezorgd.

Lucht

Op de site www.atmosys.eu kunnen interpolatiekaarten bekeken worden waaruit de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied kan afgeleid worden. Volgens deze gegevens kwamen in de omgeving van het plangebied in 2013 volgende jaargemiddelden voor:

- NO₂: 36-40 µg/m³;
- PM₁₀: 26-30 µg/m³;
- PM_{2,5}: 16-20 µg/m³.

Volgens deze gegevens zouden dus alle milieukwaliteitsnormen¹ gerespecteerd worden ter hoogte van het plangebied; voor NO₂ is er wel een overschrijding van 80% van de norm. De gezondheidkundige advieswaarde van de WHO² (Wereldgezondheidsorganisatie) worden voor PM₁₀ en PM_{2,5} wel overschreden. Algemeen kan de luchtkwaliteit in het plangebied als matig beoordeeld worden.

Geluid

Uit de geluidsbelastingkaart Lden voor wegverkeer voor de agglomeratie Antwerpen kan afgeleid worden dat de noordelijke en westelijke rand van het plangebied binnen de geluidscontouren 55 en 59 dB(A) valt. Het plangebied ondervindt dus een (beperkte) geluidshinder van de spoorweg. De milieukwaliteitsnorm³ en advieswaarde van WHO van 50 dB(A) overdag wordt hiermee net overschreden.

Veiligheid

Volgens de RVR-toets, zoals ontwikkeld door de dienst Veiligheidsrapportering, bevinden er zich geen bestaande Seveso-inrichtingen binnen het uitgebreide plangebied. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. In de omgeving van het plangebied bevinden zich volgende Seveso-inrichtingen die het dichtst bij het plangebied zijn gelegen:

- PPG Coatings op ca. 3km ten noordoosten;

¹ Jaargrenswaarden: NO₂=40 µg/m³; PM₁₀= 40 µg/m³; PM_{2,5}= 25 µg/m³

² Advieswaarden WHO: NO₂=40 µg/m³; PM₁₀= 20 µg/m³; PM_{2,5}= 10 µg/m³

³ Vlarem II: milieukwaliteitsnorm voor Woongebied: dag = 45 dB(A); avond = 40 dB(A) en nacht = 35 dB(A)

- Total Polymers Antwerpen op ca. 4,2km ten noordwesten;
- Alca Petroleum Company op ca. 4,6km ten zuidwesten.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie

Het RUP betreft een herziening van het bestaand GRUP Kievit II. Het gaat om een beperkte wijziging van de functies die planologisch mogelijk zijn volgens het vigerende GRUP Kievit II. De huidige bestemming van stedelijke activiteiten blijft behouden, enkel de toelaatbare oppervlakte voor kantoren wijzigt in bouwblok I ten nadele van wonen. De functies die voorzien worden staan in relatie met de omgeving, waar gelijkaardige functies planologisch mogelijk zijn. Het doel is het tot stand brengen van levendigheid in het plangebied. De voorschriften zullen met andere woorden inzetten op functieverweving. Gezien de aard van het RUP zal het RUP geen relevante negatieve invloed hebben op mens – ruimte en gezondheid.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie

Ruimtegebruik

De basis van voorliggend RUP is ruimtelijk gezien nog steeds het stadsontwerp, dat tot stand is gekomen door overleg met de bevolking en eigenaars. Dit ontwerp gaat uit van de afbraak van de bestaande woningen en de afbraak van bouwblok I. De synagoge en de jongensschool van bouwblok IIa blijven wel behouden en worden geïntegreerd in de nieuwe ontwikkelingen.

Een aanzienlijk deel van het plangebied zal ingericht worden als een nieuw publiek domein met groen karakter. Het zal plaats bieden aan zowel groene ruimten, als aan sport- en spelvoorzieningen. Deze nieuwe stedelijke plek zal een hoge gebruikswaarde voor de buurt in zich dragen.

De betrachting is het tot stand brengen van een levendige wijk.

Gezondheid

Er worden via het RUP geen activiteiten toegestaan die een abnormale hinder, met inbegrip van water, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Het gaat immers om stedelijke functies zoals kantoren en diensten, handel, bedrijven, wonen, socio-culturele voorzieningen, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Bijkomende luchtmissies ten gevolge van het plan zullen voornamelijk afkomstig zijn van het bijkomende wegverkeer. De emissies van de extra voertuigen wordt geacht geen aanzienlijk negatief effect op de luchtkwaliteit te veroorzaken. Gezien de ligging vlak aan het station en de goede verbinding met openbaar vervoer in het algemeen wordt getracht het aantal verkeersbewegingen in te perken.

Veiligheid

Noch in het plangebied zelf, noch in de directe omgeving ligt een seveso-bedrijf. Het RUP laat de oprichting van een Seveso-inrichting binnen het plangebied niet toe.

Uit de RVR-toets volgt dat het RUP dient voorgelegd te worden aan de dienst VR om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgemaakt.

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan beperkt zal zijn en dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van het plan.

6.4.3 Overige disciplines

Beschrijving referentiesituatie

Bodem

De bodem binnen het plangebied is volgens de bodemkaart aangeduid als antropogeen (opgehoogde gronden).

Volgens de informatie van OVAM betreffende bodemverontreinigingen bevinden er zich ter hoogte van het plangebied zowel een beschrijvend als een oriënterend bodemonderzoek:

- Beschrijvend bodemonderzoek BBO-2012 (zuidwesten plangebied)
- Oriënterend bodemonderzoek OBO-2013 (noordwesten plangebied)

In de nabije omgeving situeren zich eveneens een beschrijvend en een oriënterend bodemonderzoek:

- Beschrijvend bodemonderzoek BBO-2015 (ten oosten van het plangebied ter hoogte van het voormalig administratief gebouw)
- Oriënterend bodemonderzoek OBO-2017 (noorden plangebied ter hoogte van Kievit I)

Water

Het plangebied is aangeduid als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Volgens de kwetsbaarheidskaart ligt het plangebied in een gebied met kwetsbaarheidsgraad Ca1 (zeer kwetsbaar). Daarnaast is het plangebied mogelijk overstromingsgevoelig.

Ter hoogte van het plangebied is geen grondwaterwinning aanwezig. Evenmin is het gebied gelegen in een beschermingszone van een grondwaterwinning van drinkwater. Het plangebied is niet infiltratiegevoelig. Het is eveneens niet gelegen in een signaalgebied.

Het plangebied en zijn uitbreidingszones zijn gelegen in het Beneden-Scheldebekken. Ter hoogte of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterlopen gelegen.

Het plangebied is volgens het zoneringsplan van de VMM⁴ gelegen in 'centraal gebied' en is aldus reeds aangesloten op een zuiveringsstation.

Biodiversiteit

Het plangebied bevat geen biologisch waardevolle elementen volgens de Biologische Waarderingskaart. In de onmiddellijke omgeving zijn het Stadspark en de Dierentuin grotere groene structuren. Dit groen is volgens de BWK aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Er bevinden zich geen SBZ-gebieden, VEN-gebieden of Ramsargebieden ter hoogte van of in de directe omgeving van het plangebied. Habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' op ca. 2km ten westen. Het VEN-gebied

⁴ Bron: <http://geoloket.vmm.be/zonering/map.phtml>

'Slikken en Schorren langsheen de Schelde' is gelegen op 2,3km ten westen van het plangebied.

Landschap en erfgoed

Binnen het plangebied zelf zijn geen monumenten of inventarispanen gelegen. In de nabije omgeving bevinden zich wel verschillende waardevolle gebouwen. De spoorwegberm met bruggen, grenzend aan de westelijke rand van het plangebied, alsook het Centraal Station zelf en de Dierentuin, op ca. 100 meter ten noorden, zijn beschermd als monument. De Dierentuin is eveneens beschermd als cultuurhistorisch landschap en 'Deel Plantin en Moretuslei met omgeving', op ca. 100 meter ten zuiden, is beschermd als stadsgezicht. In de nabije omgeving situeren zich daarnaast ook verschillende gebouwen die opgenomen zijn in de Inventaris van Onroerend Erfgoed. Dit betreffen hoofdzakelijk woonhuizen.

Er zijn geen meldingen van archeologische vondsten in de omgeving volgens CAI. Wel werd reeds een archeologienota opgemaakt voor een deel van het plangebied (Kievitplein) raadpleegbaar op

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/3160>.

Op basis van dit onderzoek werd besloten worden dat het potentieel tot kennisvermeerdering klein is. Wanneer deze argumenten worden betrokken binnen een kosten-baten analyse, dan wegen de kosten en hinder van verder archeologische onderzoek niet op tegen het lage potentieel tot kennisvermeerdering. Omwille van die reden werd vrijgave van alle betrokken percelen geadviseerd.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische referentiesituatie

Het RUP betreft een loutere verfijning van een bestaand bestemmingsplan, meer bepaald het GRUP Kievit II.

Zowel de huidige bestemming als de toekomstige bestemming voorzien de mogelijkheid in oprichting van bebouwing en verharde oppervlakte. De verfijning van het bestemmingsplan heeft overigens geen ingrijpende wijzigingen op het waterregime.

Gezien de afwezigheid van waardevolle groenelementen of erfgoedwaarden ter hoogte van het plangebied en gezien de mogelijkheden binnen de huidige bestemmingsplannen, zijn er geen effecten t.o.v. de planologische referentiesituatie te verwachten op vlak van biodiversiteit, landschap en erfgoed.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de feitelijke referentiesituatie

De belangrijkste ingrepen op de bodem door de uitvoering van voorliggend plan zijn de uitgraving en het ruimtebeslag voor nieuwbouw. Bij eventuele graafwerken geldt de regelgeving rond grondverzet. Grondverzet kan enkel gebeuren mits het naleven van de wettelijke eisen volgens het Bodemdecreet en VLAREBO.

De fysische bodemtoestand in het plangebied werd reeds gewijzigd door de realisatie van de bebouwing en verharding. De effecten op de bodem zoals verdichting en profielwijziging hebben in dit geval een beperkt belang. Vandaag zijn bouwblokken I en IIa reeds bebouwd. De nieuwe afgebakende bouwvelden I en IIa zijn kleiner dan de bebouwde oppervlakte die vandaag ter hoogte van deze bouwvelden aanwezig is. De vrijgekomen ruimte wordt ingericht als publiek domein. Daarnaast worden ondergrondse parkings worden zoveel mogelijk onder de bouwzones georganiseerd en gebundeld. Wat

de bodemverontreiniging betreft, kan gesteld worden dat het RUP geen bodemvervuilende activiteiten toelaat. Er zijn dan ook geen verontreinigende effecten te verwachten.

Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Wanneer in deze zone ondergrondse constructies gebouwd worden met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m, dient daarom advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Ten einde de waterkwaliteit te verbeteren of op zijn minst te bestendigen, worden bij de vergunningverlening verplichtingen opgelegd die de waterkwaliteit ten goede komen, zoals de afvoer van regenwater, de verplichtingen rond de stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten en het niet toestaan van vervuilende activiteiten.

Binnen het plangebied zijn geen erfgoedwaarden of waardevolle ecotopen aanwezig.

Conclusie

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan beperkt zal zijn en dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van het plan.

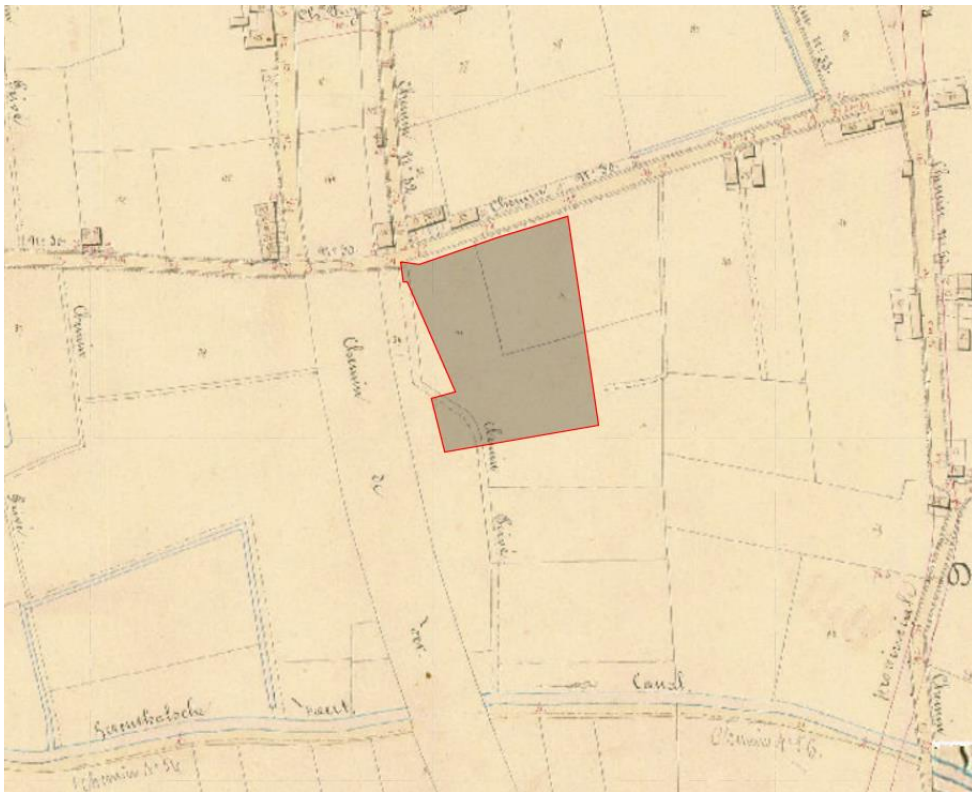
7 OVERZICHT VAN INSTRUMENTEN

Aan te vullen.

8 BIJLAGE 1: JURISISCHE CONTEXT

	plangebied	omgeving plangebied
Gewestplan	Niet van toepassing	Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut; Woongebied
Plannen van aanleg	Geen	BPA Pelikaanstraat
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied; GRUP Kievit Fase II	RUP 2060; RUP Binnenstad; RUP Pelikaanstraat (in opmaak); GRUP HST-station Antwerpen – omgeving Kievietplein
Overstromingsgevoelige gebieden	Mogelijk overstromingsgevoelig gebied	Mogelijk overstromingsgevoelig gebied
Beschermde monumenten	Geen	Centraal Station: spoorwegberm met bruggen (grenzend); Centraal Station (ca. 100m ten N); Dierentuin Antwerpen (ca. 100m ten N)
Beschermde landschappen	Geen	Dierentuin Antwerpen (ca. 100m ten N)
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen	Deel Plantin en Moretuslei met omgeving (ca. 100m ten Z)

	plangebied	omgeving plangebied
Inventaris bouwkundig erfgoed	Geen	Gekoppelde burgerhuizen in neo-Vlaamserenaissance-stijl (Leeuwerikstraat 28-30); Appartementsgebouw in art-nouveaustijl (Lange Kievitstraat 68); Appartementsgebouw in art-nouveaustijl (Simonsstraat 18); Appartement met winkelgelijkvloers en werkplaats (Lange Kievitstraat 60); Art-nouveau-winkelhuis (Van Lerijsstraat 3); Eclectisch burgerhuis (Somersstraat 12); Maison B. Schmitz (Wipstraat 45)
Ankerplaats	Geen	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen	Geen
VEN-gebied	Geen	Geen
VHA –waterlopen	Geen	Geen
Atlas der Buurtwegen	Chemin privé	Chemin n° 30 (Lange Kievitstraat); Chemin n°56 (Plantin en Moretuslei); Chemin n°32; Chemin de fer (spoor)
Sevesobedrijven	Geen	Geen



Buurt- en voetwegen (bron: Geopunt)

9 BIJLAGE 2: PLANNINGSCONTEXT

9.1 Relatie met de bovenlokale structuurplannen

9.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

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

Volgende selecties zijn van toepassing:

- Grootstedelijk gebied Antwerpen

De bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen, in het bijzonder van de stedelijke structuur, en de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur vormen de basis voor het toekomstig stedelijk beleid. Vanuit deze beleidsmatige benadering kan het principe van de gedeconcentreerde bundeling worden waargemaakt en de druk op het buitengebied worden verminderd. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Antwerpen aangeduid als grootstedelijk gebied gelegen in de Vlaamse Ruit (stedelijk netwerk van internationaal niveau).

- Economisch knooppunt

Ieder stedelijk gebied wordt beschouwd als een economisch knooppunt. De stedelijke gebieden zijn van doorslaggevend belang voor de economische structuur van Vlaanderen.

- Hoofdwegen

R1 van A1 (Ekeren) tot A14 (Linkeroever) wordt als hoofdweg geselecteerd. Tot de hoofdwegen behoren onder meer hoofdtransportassen en achterlandverbindingen, waarvan sommigen onderdeel zijn van "Trans-European Networks (TEN)", het Europese netwerk van transportassen. Onder meer de Ring rond Antwerpen is onderdeel van het TEN.

- Primaire wegen II

De hoofdfunctie van de primaire wegen II is het verzamelen naar het hoofdwegennet en primaire wegen I. R10 (Singel) van een te verbeteren verbinding met N180 (Noorderlaan) en N101 (Scheldelaan) tot een te verbeteren aansluiting op N113 (Amerikalei) wordt als een primaire weg II geselecteerd.

- Hoofdspoorwegennet voor personenvervoer

De Lijn Antwerpen-Gent-Kortrijk-Rijsel behoort tot het net van de (inter)nationale verbindingen en de verbindingen van Vlaams niveau.

- Hoofdwaterwegennet

Naast zijn (inter)nationale verbindende functie ontsluit het hoofdwaterwegennet de belangrijkste economische knooppunten zoals de zeehaven van Antwerpen. Het hoofdwaterwegennet voldoet grotendeels aan de in Europees verband beschreven

minimumklasse IV. Het bestaat uit onder meer de volgende waterwegen: het Albertkanaal, de Schelde-Rijnverbinding en de dokken te Antwerpen en de Zeeschelde en de Bovenschelde.

9.1.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen verloopt in drie stappen: Groenboek, Witboek en (Ontwerp) Beleidsplan. De Vlaamse Regering keurde het groenboek BRV goed op 4 mei 2012. Het Witboek BRV werd op 30 november 2016 goedgekeurd.

De Vlaamse Regering heeft de ambitie om het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) te realiseren als opvolger van het RSV. Het Witboek, de tweede mijlpaal na het Groenboek, formuleert doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en activiteiten die de basis zullen vormen de ruimte van Vlaanderen te transformeren.

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 goede locatie, wordt aan deze ambitie tegemoet gekomen.

9.1.3 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

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.

9.2 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.

9.2.1 Generiek beleid

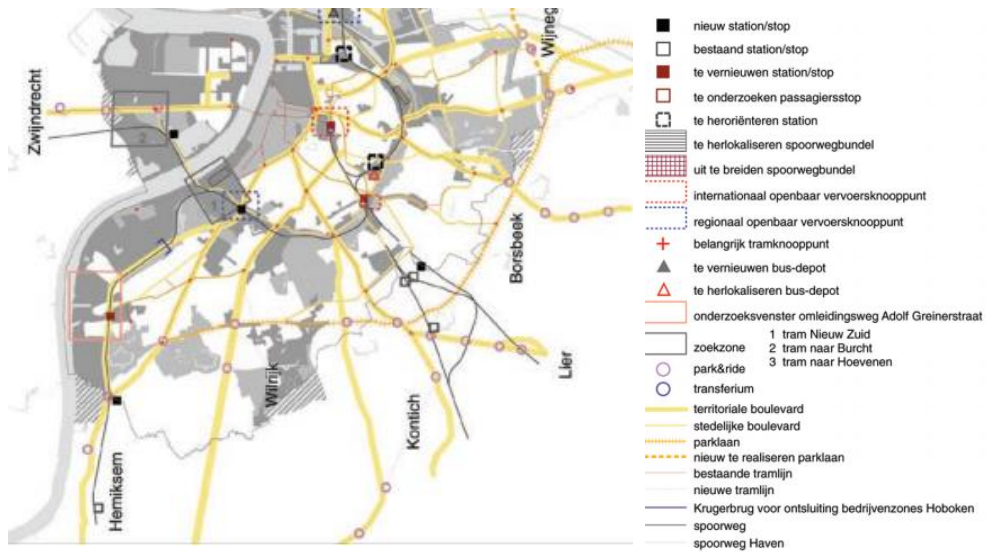
Het generiek beleid beoogt de opmaak van een algemeen referentiekader dat van toepassing is op heel de stad. Het tracht zeven beelden uit het collectief geheugen te versterken: Antwerpen als Waterstad / Ecostad / Havenstad / Spoorstad / Poreuze stad / Dorpen en Metropool / Megastad. Voor elk van deze 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 fysieke 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 kortparkeeders. 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)

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 stedelijke boulevard Plantin en Moretuslei en Luitenant Lippenslaan kruist de Ring en verbindt het extra murosdeel van Borgerhout met de omgeving centraal station. De vernieuwing van het station Antwerpen Centraal moet worden verder gezet, afgestemd met de ontwikkelingen in de omgeving.

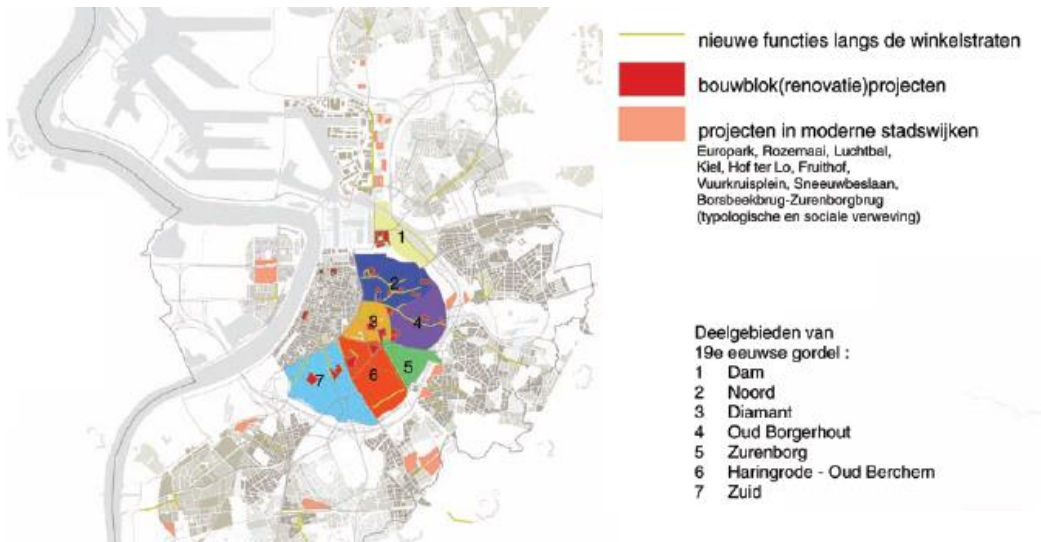
Poreuze stad

Het plangebied is gelegen binnen de wijk Diamant volgens het idee van de 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.



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

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. Voor de locatie Kievitplein heeft de Vlaamse regering een gewestelijk RUP gemaakt en de ontwikkelingen zijn reeds gestart. Secundaire kantoorclusters zijn eveneens gelinkt aan de Spoorstad en gelegen in het noorden en het zuiden van het metropolitaan gebied.

- 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. Diamanhandelaars 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 opgevaardeerd 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.

De Stationsomgeving Antwerpen Centraal kan verder uitgewerkt worden binnen de bepalingen van het Gewestelijke RUP Kievitplein mits bij de bijkomende ontwikkelingen meer aandacht wordt besteed aan de vooropgestelde functionele verweving, de beeldkwaliteit, en de parkeerproblematiek. 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. Daarom is het belangrijk dat bij de nieuwe bouwaanvragen specifiek aandacht gaat naar de kwaliteit van het publiek domein, verticale en horizontale verweving met andere functies (stedelijke plint van commerciële en publieke functies), de doorwaadbaarheid van het gebied en de relatie met andere grote functies in de buurt (dierentuin, Diamantwijk, de nieuwe 'stadsfeestzaal' in de berm van de spoorweg, Copernicus, wonen, Moretuspark, ...). Er is nood aan een geïntegreerde visie voor een ruimer gebied.

9.2.2 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.

9.3 Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

9.3.1 GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen

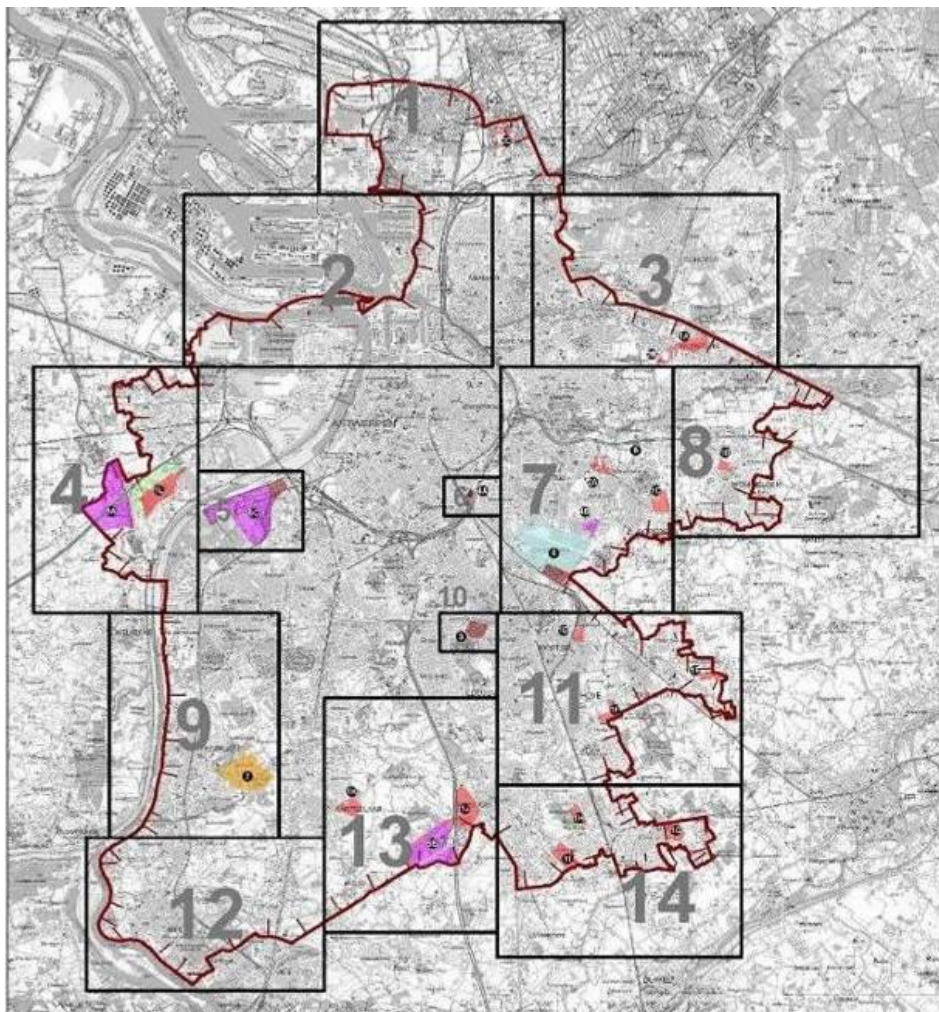
Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen. De Vlaamse regering heeft op 19 juni 2009 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen definitief vastgesteld.

Met dit plan stelt de Vlaamse Regering twee zaken voor:

1. een afbakeningslijn 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.

Het plangebied van het RUP Kievit fase II-wijziging is gelegen binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen, maar er werden in het GRUP evenwel geen bestemmingswijzigingen voorgesteld in de omgeving van de Kievitzone aangezien er reeds een RUP was.



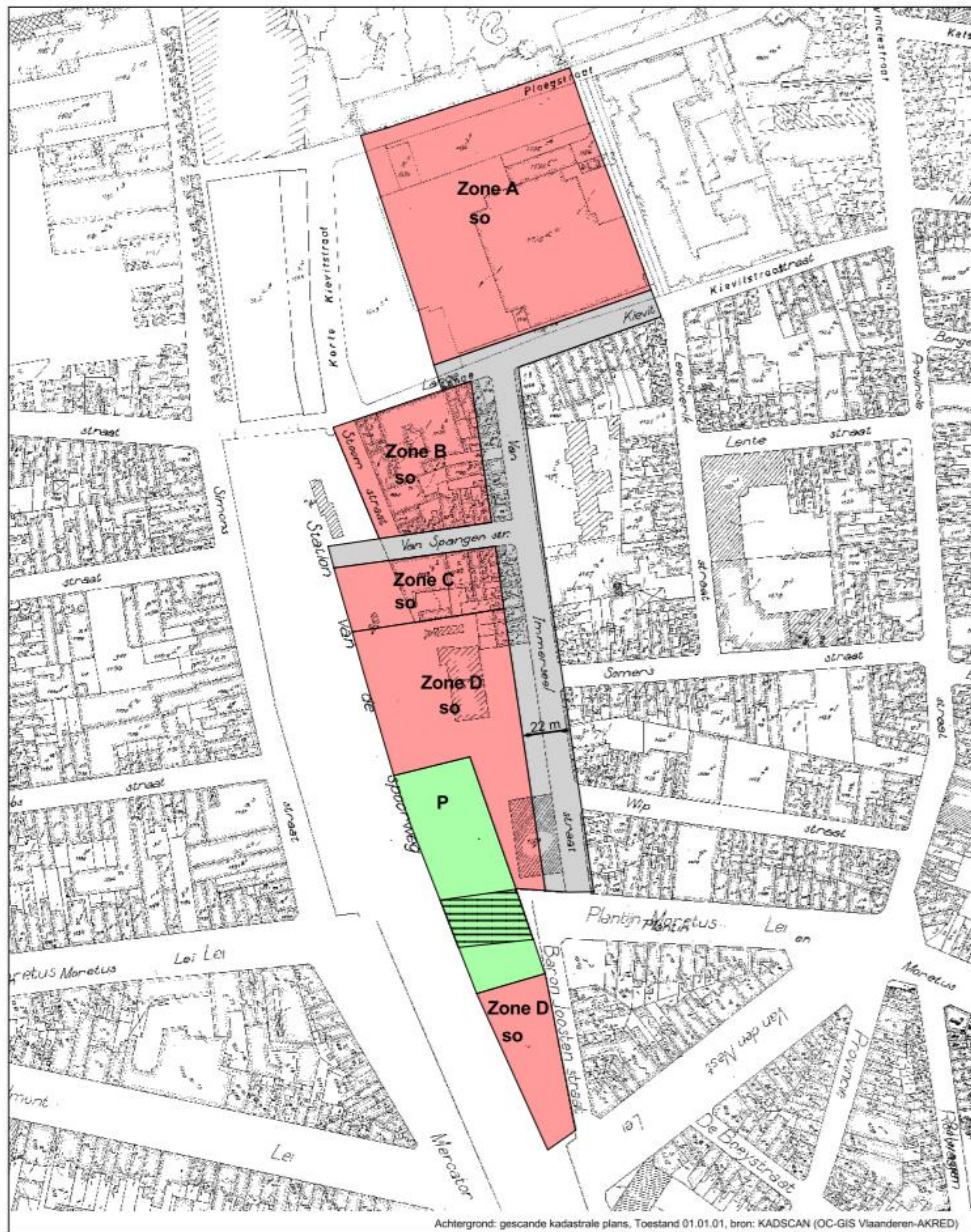
Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen

9.3.2 GRUP HST-station Antwerpen – omgeving Kievitplein

De uitbouw van een volwaardig HST-station met een nieuwe toegang aan de zijde van het Kievitplein was in 2003 de aanleiding voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘HST-station Antwerpen – Omgeving Kievitplein’.

Het uitvoeringsplan voorziet in 4 bouwzones (zone A, B, C en D) een verweving van stedelijke activiteiten, een ordeningsprincipe van stroken bebouwing en stroken open ruimte, algemene richtlijnen in functie van de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en de open ruimtes samen met de inrichting van een nieuw parkgebied over de Plantin-Moretuslei. Op die manier wordt de ontwikkeling van een stedelijk weefsel met een duurzaam en multifunctioneel karakter beoogd.

Hiervan is zone A of Kievit fase I gerealiseerd in 2004-2005.



GRUP HST-station Antwerpen – omgeving Kievitplein

9.3.3 GRUP Kievit fase II

De Vlaamse regering heeft op 27 januari 2012 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kievit fase II definitief vastgesteld.

Dit GRUP werd opgemaakt op basis van het stadsontwerp (zie 9.5.19.5.1. Het GRUP Kievit fase II vervangt bovendien grotendeels het GRUP 'HST-Station Antwerpen – Omgeving Kievitplein' (zie 9.3.2).

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 plangebied worden 4 bouwzones aangeduid. Met uitzondering van het gebied zoals aangeduid volgens artikel 1.9 Gebied voor ongelijkvloerse verkeers- en vervoersinfrastructuur, 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 Plantin en Moretuslei wordt aangeduid als een publiek park. Daarnaast wordt eveneens de restruimte bovenop de spoorwegbrug over de Plantin en Moretuslei wordt eveneens ingericht als park.



GRUP Kievit fase II

9.3.4 BPA Pelikaanstraat

Het BPA Pelikaanstraat werd goedgekeurd op 3 april 2007.

Dit BPA situeert zich ca. 50 meter ten westen van het plangebied, aan de overkant van de Simonsstraat/Pelikaanstraat. Het 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 brengen 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 grondprijzen 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 dichtheid en functionele mix van de stationsomgeving en anderzijds de lage dichtheid van de woonwijk tussen de Pelikaanstraat en het Stadspark, gezocht naar een aantal kwalitatieve en rendabele invullingen voor de specifieke sites. Dit BPA werd opgemaakt om verdere speculatie op de gronden te vermijden door het vastleggen van bouwenvelopen 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.

9.3.5 RUP Pelikaanstraat (in opmaak)

Op 26 augustus 2016 besliste het college om BPA 'Pelikaanstraat' te vervangen door het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Pelikaanstraat'. De proces- en richtnota werd in zitting van 19 mei 2017 goedgekeurd door het college.

Het BPA Pelikaanstraat stemt overeen met de contouren van het BPA Pelikaanstraat en legt beperkingen op inzake de toegelaten bestemmingen. Het BPA voorziet in een mix van kantoren als hoofdbestemming en wonen of andere functies als nevenbestemming. Vandaag is de vraag naar kantoren laag, waardoor in de vernieuwing van bestaande gebouwen en/of het bebouwen van braakliggende percelen weinig of niets gebeurt. Nochtans heeft deze omgeving nood aan vernieuwing. Ook andere aspecten van het BPA hebben nood aan een evaluatie en eventuele bijsturing ten behoeve van het creëren van nieuwe kansen voor duurzame ontwikkeling: de dichtheid en het aandeel open en groene ruimte, de relatie tot de (stations)omgeving, de verbindingen met de omgeving, de woonkwaliteit, de maatregelen inzake klimaatadaptatie, de ruimtelijke synergie, het gemeenschappelijk gebruik van ruimtes, de leefbaarheid en de levendigheid in het gebied.



BPA Pelikaanstraat

9.4 Verordeningen

9.4.1 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.

9.4.2 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 'Kievit fase II wijziging' primeren boven deze van de Bouwcode. Enkel daar waar het RUP strengere of andere reglementen wil, die specifiek zijn voor het plangebied, worden de voorschriften van de bouwcode overschreven in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

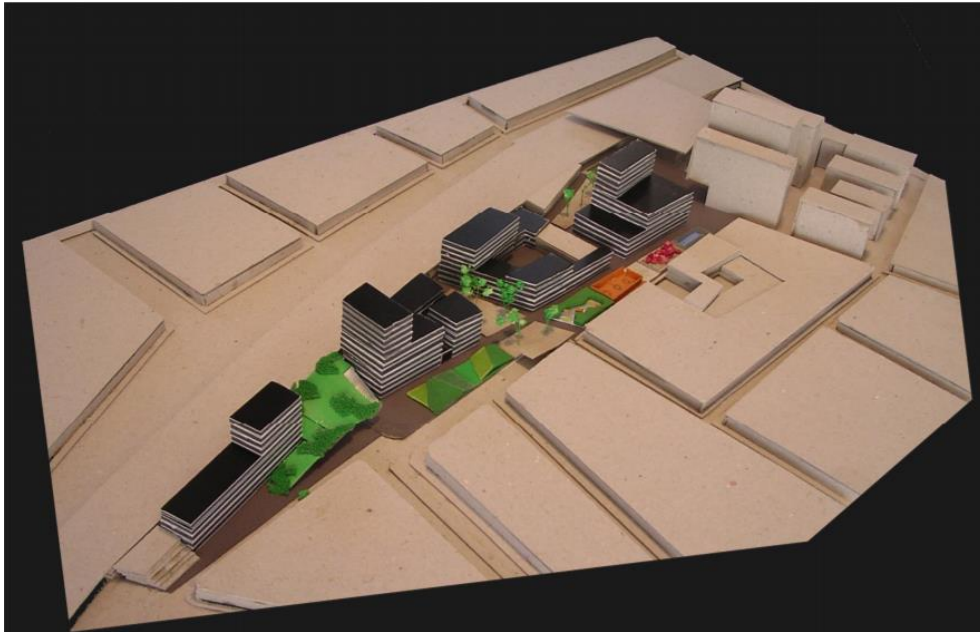
9.5 Relevante projecten, plannen en studies binnen het plangebied

9.5.1 Stadsontwerp voor Kievit fase II

Het gerealiseerde deel van het RUP 'HST-station Antwerpen – Omgeving Kievitplein' (zone A) werd door buurtbewoners en actiegroepen gecontesteerd en gaf aanleiding tot polemiek. De stad Antwerpen besliste een nieuw stadsontwerp op te maken voor de delen van het plangebied die nog niet ontwikkeld werden.

Het nieuwe stadsontwerp houdt een bouwprogramma in dat bestaat uit vier nieuwe bouwzones. Het plan voorziet een vaste verdeelsleutel per bouwzone ten einde een gedegen functieverweving van woningen en kantoren te garanderen. Daarbij worden eveneens de contouren van het openbaar domein vastgelegd. Ten opzichte van de mogelijkheden zoals voorzien in het GRUP 'HST-station Antwerpen – Omgeving Kievitplein', werd een belangrijke schaalbeperking doorgevoerd. De nieuwe bebouwing moest een reële overgang betekenen tussen het bestaande woonweefsel en de ontwikkelingen in zone A. De bebouwde oppervlakte, schaal en bouwdensiteit werd beperkt. De ruimte bestemd als openbaar domein werd aanzienlijk vergroot. Een indicatieve weergave van de schaalbeperking wordt weergegeven in nevenstaande tabel, waarbij de referentiesituatie de situatie is wanneer noch het ruimtelijk uitvoeringsplan 'HST-station Antwerpen – Omgeving Kievitplein' noch het nieuwe stadsontwerp wordt uitgevoerd.

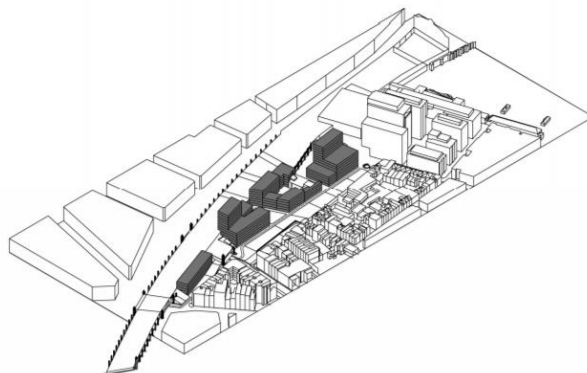
Een verbrede Van Immerseelstraat zal volledig ingericht worden als 'parkinfrastructuur'. De groenstructuur, of 'parktuin', waarin de bouwblokken worden ingeplant, wordt ingevuld met tuinen op maat van activiteiten ten behoeve van de buurt. Mogelijke activiteiten zijn sport en spel, zitruimte, bloementuinen en dergelijke meer. De creatie van een nieuwe doorsteek doorheen de historische spoorwegberm verbindt deze nieuwe, publieke groenstructuur in de Kievitwijk met de aangrenzende wijken. Er wordt uitgegaan van een sterke functieverweving van functies als wonen, kantoren en publiek toegankelijke inrichtingen.



Stadsontwerp voor Kievit fase II (bron: GRUP Kievit fase II)

	Bouwzones (m ²)	Openbaar domein (m ²) =	Waterdoorlate nd (m ²) +	Verhard (m ²)
Referentiesitua tie	5 459	18 819	10 728	8 091
RUP 'HST- station Antwerpen – Omgeving Kievitplein'	14 740	9 436	3 645	5 791
Stadsontwerp	9 092	15 086	5 402	9 684

Indicatieve wijzigingen in terreinbezetting (bron: GRUP Kievit fase II)



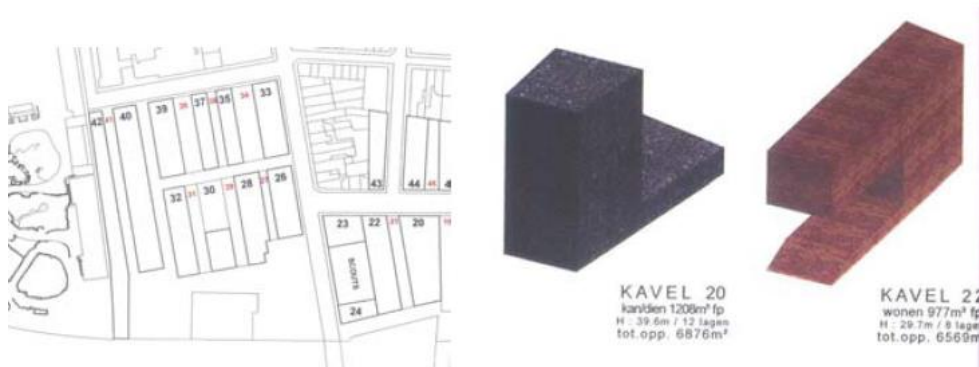
Stadsontwerp voor Kievit fase II (bron: GRUP Kievit fase II)

9.5.2 Bouwblokstudie Lange Kievitstraat – Van Spangenstraat – Van Immereelstraat – Stoomstraat

Deze bouwblokstudie werd opgemaakt door de Planningscel van de stad Antwerpen dd. 06.10.2003.

Deze studie moet gesitueerd worden in de vernieuwingswerken van het station Antwerpen-Centraal, waarbij ter hoogte van de Lange Kievitstraat een volwaardige tweede stationstoegang werd gecreëerd. De stad wilde de vernieuwing van het Centraal Station aangrijpen om de stationsomgeving aangenamer te maken en een nieuwe impuls te geven. Door de ontwikkelingen van het Centraal Station krijgt immers ook de omgeving uitgesproken ontwikkelingspotenties. Dit resulteert in het aantrekken van doelgroepen die in de nabijheid van het station willen komen wonen, werken en ontspannen. De omgeving Lange Kievitstraat/Van Immerseelstraat is uitermate geschikt voor nieuwe stadsontwikkeling.

In de bouwblokstudie wordt het plangebied opgedeeld in kavels. Hoog- en laagbouw wisselen elkaar af in een buurt met open ruimtes en bouwblokken. De voorgestelde bouwvolumes zijn nooit hoger dan het Centraal Station. De open ruimtes tussen de gebouwen garanderen de doorwaadbaarheid en bieden de buurtbewoners voldoende bewegings- en ontspanningsmogelijkheden. De gebouwen kenmerken zich door hun specifieke vorm en materiaalgebruik. Ieder gebouw krijgt een eigen karakter. In de bouwblokken worden op verschillende niveaus ook openbare platforms gecreëerd: lobby voor een kantoor, gemengd met publieke functies, een zomerterras met uitzicht op het spoor, ...



Visualisatie (bron: Bouwblokstudie)

9.5.3 Bouwblok I-Gebouw Persgroep

Met het stadsproject Kievit II wordt een nieuw stuk stad ontwikkeld dat op harmonische wijze de overgang vormt tussen het internationale stationsgebouwen, de hoogbouw van Kievit fase I en de bestaande woonwijk.

Het stadsproject Kievit II vormt het scharnier tussen verschillende schaalniveaus: internationaal en lokaal, hoog en laag, dens en minder dens.

Binnen het stadsproject Kievit II vormt het nieuwe bouwblok aan het Kievitplein hét gezicht van dit stadsvernieuwingsproject aan de stationszijde. Het bouwblok zal dan ook de veruitwendiging zijn van de ambities die de stad voor deze plek koestert.

Crepain Binst ontwierp voor De Persgroep een gebouw met 10 bovengrondse bouwlagen (+1 technische tussenverdieping) met kantoorruimte voor De Persgroep Publishing, 32 appartementen en op het gelijkvloers een brasserie, een winkel en take-away, een radiostudio en een Medialaan podium met vergader- en ontmoetingsruimte. Ondergronds telt het nieuwbouwvolume 2 bouwlagen met 76 parkeerplaatsen en 5 parkeerplaatsen voor motoren op niv-1. Deze ondergrondse parking is toegankelijk via een ondergrondse tunnel met een inrit in de Van Immerseelstraat. Verder bevindt zich op niv-1 ook een ondergrondse fietsenstalling die plaats biedt aan 219 fietsen. Deze ondergrondse fietsenstalling is toegankelijk via een fietstrap die uitgaat op de hoek van de Stoomstraat en het Kievitplein. Verder bevinden zich op niv-2 technische- en opslagruimtes. De plint zal worden voorzien van verscheidene functies die zowel publiek als semi-publiek kunnen worden aangewend: koffiehoeke en radiostudio, diverse leeshoeken een brasserie die zowel dienst kan doen voor werknemers als voor het vrije publiek en vergaderruimte.



Visualisatie gebouw De Persgroep (bron: Crepain Binst)

9.5.4 Onderzoek compensatie

Voor bouwblok I is de bouwveloppe beperkt tot 16.500m² vloeroppervlakte. Volgens het gewestelijk RUP moet minstens 30% van deze vloeroppervlakte of 4.950m² een woonfunctie hebben.

In voorbereiding van de opstart van dit planningsproces werd onderzocht waar in de onmiddellijke omgeving deze vloeroppervlakte mogelijk gecompenseerd zou kunnen worden en wat de impact ervan zou zijn. Twee locaties werden concreet onder de loep genomen : het plangebied van RUP Pelikaanstraat en bouwblok IIa.

Onderzoek naar compensatie in het in opmaak zijnde RUP 'Pelikaanstraat'

In de nabije omgeving (diamantwijk) is het RUP 'Pelikaanstraat' in opmaak. Dit RUP zal het bestaande BPA 'Pelikaanstraat', gelegen binnen de Vestingstraat, Pelikaanstraat, Lange Kievitstraat, Lange Herentalsestraat, Schupstraat, Hovenierstraat en Rijfstraat, volledig vervangen. De aanleiding voor de opmaak van dit RUP is ook hier het botsen van projecten met de rigide verdeling van de toegelaten oppervlakten voor bepaalde functies. Heel specifiek gaat het over een project ter realisatie van 100% hotel functie en een voorstel voor een gemengde ontwikkeling (kantoren, hotel, woningen en assistentiewoningen, gemeenschapsvoorzieningen) op een site die al een tiental jaren braak ligt. Het RUP legt voor beide bestemmingszones een minimum percentage van 50% te realiseren kantoren op (hoofdbestemming) en voor de zone met de braakliggende site ook een minimum van 30% wonen aan de straatzijden. Het hotelproject werd vergund mits beslissing tot vervanging van het BPA, teneinde meer rechtszekerheid te garanderen.

Het doel van het RUP is om meer flexibiliteit in de bestemmingsvoorschriften te garanderen, om kwaliteitscriteria en duurzaamheidscriteria te verankeren en om mechanismen in te bouwen die vernieuwing kunnen stimuleren. Het plangebied blijft een toplocatie voor kantoorontwikkeling en diamantbedrijvigheid, maar heeft behoefte aan vernieuwing en verlevendiging. Vele gebouwen staan vandaag leeg. Een gemengde stedelijke ontwikkeling en het verhogen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid als een tweede voorkant van het station Antwerpen-Centraal is hier gewenst (cf. strategisch Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen).

De basisuitgangspunten van het RUP zijn:

- concentratie van de diamantsector (lange termijn),
- het poreuze bouwblok (het maken van hoven (ontpitten) door aan de randen dener te bouwen,
- het maken van een kwalitatievere omgeving.

De conclusie van deze toetsing was dat het behouden en uitbreiden van de 30%-regel voor wonen, ter compensatie van het wonen in het GRUP Kievit fase II, alsook het behouden van de opgelegde minimumpercentages voor andere functies haaks tegenover de doelstelling en ambities van het RUP Pelikaanstraat staat.



1. BPA, 2006

Open ruimte tbv licht en lucht voor de gebouwen

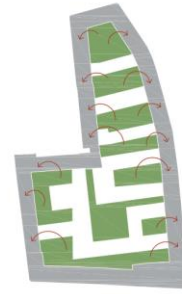
Bebouwingscoëfficiënt per perceel:

- 50%, 3 bouwlagen, zijnde max. 10 m
- 40%, 1 bouwlaag, zijnde max. 7 m
- 0%, binnenplein



2. Bestaande situatie/ verzegeling

- open ruimte op maaiveld
- braakliggende terreinen



3. Hoven-concept

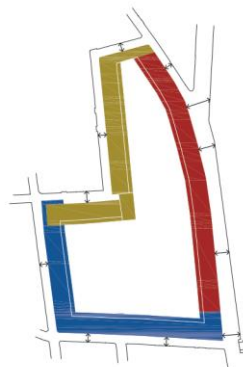
- Het maken van hoven (ontpitten) door aan de randen denser te bouwen
- Het maken van een kwalitatievere omgeving
- Beter balans tussen densiteit en open ruimte

concept:



1. De rand/

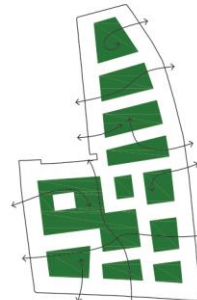
optimale bouwdiepte? (min./ max.) ifv hof



2. Contextuele rand: opdeling in 3 zones

min./ max. bouwhoogte?

- Pelikaanstraat (en Vestingstraat)
- 'Diamant' straten
- Lange Kievit- en Lange Herentalsestraat



3. Het poreuze bouwblok:

- Het maken van een kwalitatievere omgeving
- Nieuwe doorsteken ten gunste van de buurt
- Het maken van nieuwe adressen in het binnengebied

Bron: stad Antwerpen, Stadsontwikkeling/ Ruimte/Team Ontwerpend Onderzoek

Onderzoek naar compensatie binnen het plangebied van het RUP Kievit II - wijziging

Middels ontwerpmatig onderzoek is gekeken of er in het plangebied van het RUP mogelijkheden zijn om de 30% of ca. 5.000m² woningen die verdwijnen uit bouwzone I (na uitbreiding en maximale inname van het toegestane bouwvolume door de kantoren van De Persgroep) te realiseren.

Binnen het plangebied komt enkel bouwzone IIa in aanmerking voor het onderzoek. Dit is de laatste bouwzone van Kievit fase II waar nog een (her)ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden. Hier bevinden zich een synagoge en een Joodse school, alsook een smal braakliggend perceel in eigendom van AG Vespa, grenzend aan de Van Immerseelstraat. De synagoge en school zijn actieve functies. Concrete toekomstplannen voor deze bouwzone zijn niet gekend.

In opdracht van de stad deed studie bureau Sweco ontwerpmatig onderzoek naar de impact van realisatie van bijkomend woningaanbod in bouwzone IIa.

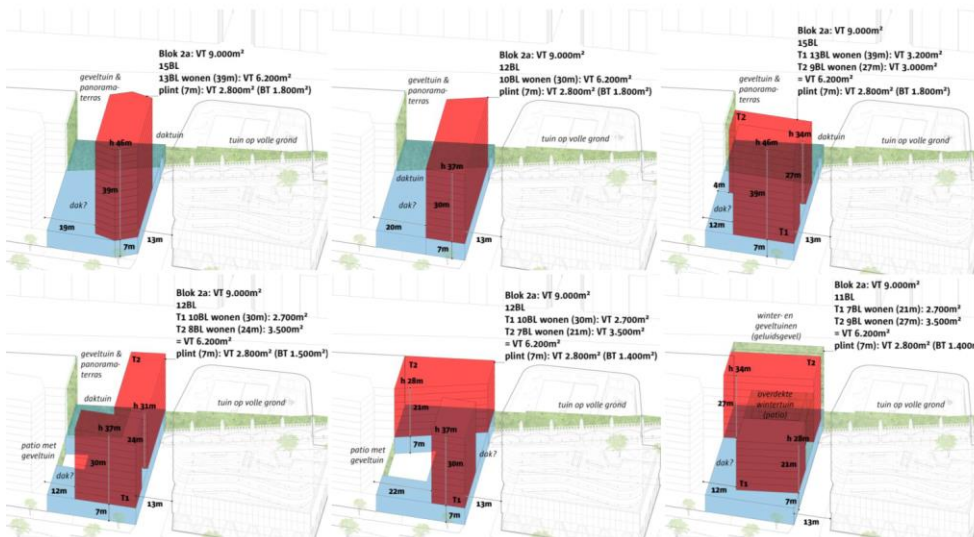
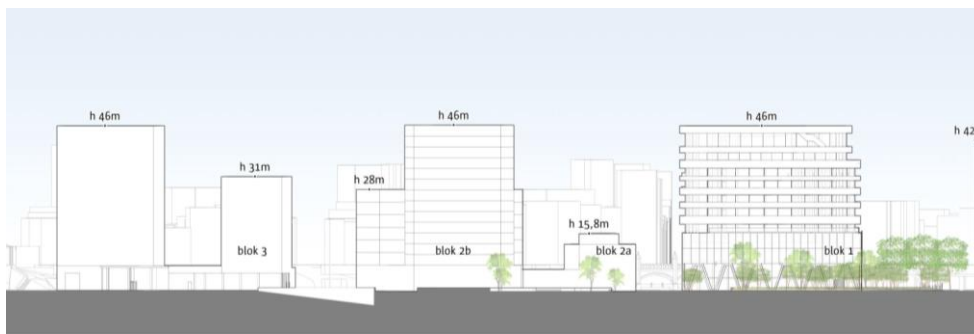
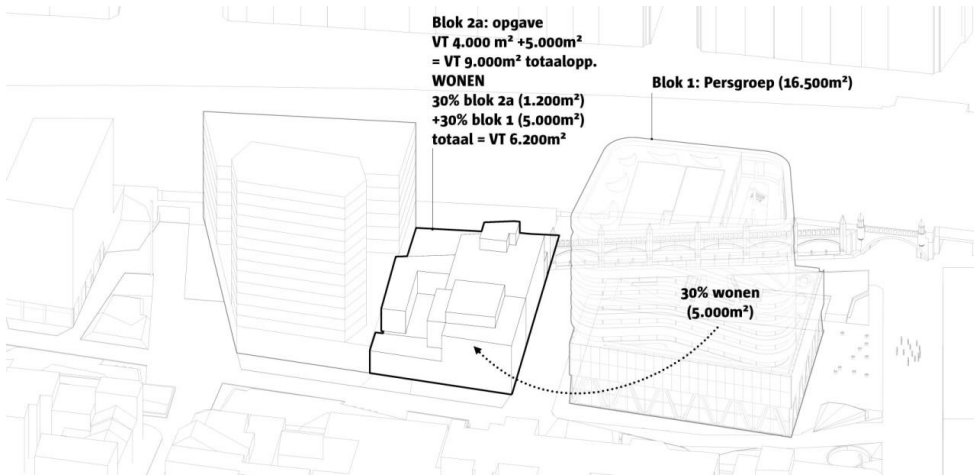
Een zestal scenario's werden onderzocht.

De verschillende scenario's tonen duidelijk aan dat het uitbreiden van het maximum toegestane volume ruimtelijk en maatschappelijk niet verantwoord is:

- het verdichten van bouwzone IIa komt neer op bijna een verdubbeling van wat volgens het gewestelijk RUP is toegelaten,
- alle scenario's tonen aan dat om te kunnen verdichten de ruimte (licht en lucht) die er nu is tussen bouwzones IIa en IIb helemaal verdwijnt en de voorziene woon-, kantoor- en publiek toegankelijke functies aan kwaliteit (uitzichten, afstanden tot andere gebouwen, licht, herkenbaarheid) zullen verliezen,
- het GRUP Kievit fase II kwam in participatie met de buurtbewoners tot stand, nadat er heel wat protest was gerezen tegen de ontwikkeling van Kievit Fase I en er een bezorgdheid naar boven kwam omtrent de leefbaarheid van zo'n nieuwe ontwikkeling. De stad is van oordeel dat uitbreiding van het toegelaten bouwvolume de ruimtelijke draagkracht overschrijdt en stelt het ontwerpmatig onderzoek dat eraan vooraf ging niet terug in vraag stellen. De Persgroep lichtte haar project toe in de buurt en kon rekenen op positieve reacties van de buurtbewoners. De stad wenst de discussie hierover met de buurtbewoners daarom ook niet opnieuw te openen.

Besluit

De stad wenst de opzet van het gewestelijk RUP maximaal te behouden, omdat de toegelaten bouwveloppe is afgestemd op de ruimtelijke draagkracht en uit respect voor de buurtbewoners. Bouwzone IIa moet blijven functioneren als een rustpunt / ademruimte in de ontwikkeling van Kievit fase II.



Ontwerpmatige toetsing mogelijkheid tot compensatie in bouwblok IIa (bron: Sweco)

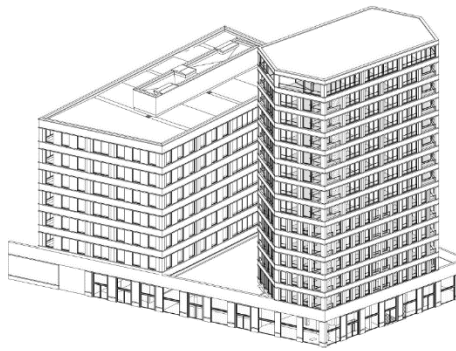
9.6 Relevante projecten, plannen en studies in de nabije omgeving van het plangebied

9.6.1 Bouwblok Kievit IIb

Bouwblok IIb van het GRUP Kievit fase II is momenteel in opbouw. Het project Kievit IIb bestaat uit een ondergrondse parking, commerciële ruimtes op het gelijkvloers, een woontoren van 13 verdiepingen met in totaal 56 appartementen, en een kantoorgebouw van 6 verdiepingen. Het project sluit aan op het project Kievit fase IIa.

Het project wordt uitgevoerd door Interbuild, in opdracht van NV Immersale (Kairos/L.I.F.E.). De werken worden opgeleverd, indien de timing wordt gehaald, in maart 2018.

De gevels van beide torens zijn opgebouwd uit gevelmetselwerk in witte steen en worden gescheiden door een daklijn op de dakplaat van het gelijkvloers. De kantoorruimte zal gebruikt worden door Fidea. De ondergrondse parking sluit aan op de eerder gerealiseerde tunnel die ook toegang geeft tot de betaalparking Kievit en tot de parking van fase 1.



Bouwblok IIb (bron: stad Antwerpen)



Bouwblok IIb in opbouw

9.7 Andere relevante plannen en studies

9.7.1 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. Zo wil de stad 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.

9.7.2 Antwerpen, De stationsomgeving, een briljant in ontwikkeling

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. Het Kievitplein is er één van.

Volgende sleutelkwesties met betrekking tot Kievit kwamen onder andere aan bod:

- De stationsomgeving kent een duidelijke voor en achterkant;
- Kievit 1 heeft een gesloten karakter;
- Kievitplein opladen met buurtfuncties (wonen, werken) die doorgetrokken worden in de achterkant van de stationshal: groen en spelen;

De algemene samenvattende visie voor het Kievitplein werd als volgt geformuleerd: *Inrichting en functies gericht op wonen en werken. Bovendien een schakel tussen de Provinciestraat en Lange Kievitstraat. Toevoegen van groen, speelmogelijkheden en functies bouwblok 1 meer gericht op wonen. Het opheffen van de kiss en ride is besproken om meer ruimte te creëren. Volgens de ontwikkelingsrichting Large zou in het tussengebied een kralensnoer van openbare ruimten gerealiseerd kunnen worden: een ketting van uiteenlopende tuinen (Copernicussite, Kievitplein, stationshal, binnenterrein Pelikaansite en Stadspark).*

9.7.3 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 pollutieconcentraties, zoals blijkt uit de analyse en het kaartmateriaal.

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

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

10 BIJLAGE 3: KAARTENBUNDEL

