



studio okami architecten
SINT JACOBSMARKT 75 2000 ANTWERPEN - JULI 2021



Sint-Jacobsmarkt
75



rooseveltplaats



universiteitenbuurt

centraal station

STEDENBOUWKUNDIGE SITUERING

Sint-Jacobsmarkt 75 - 2000 Antwerpen

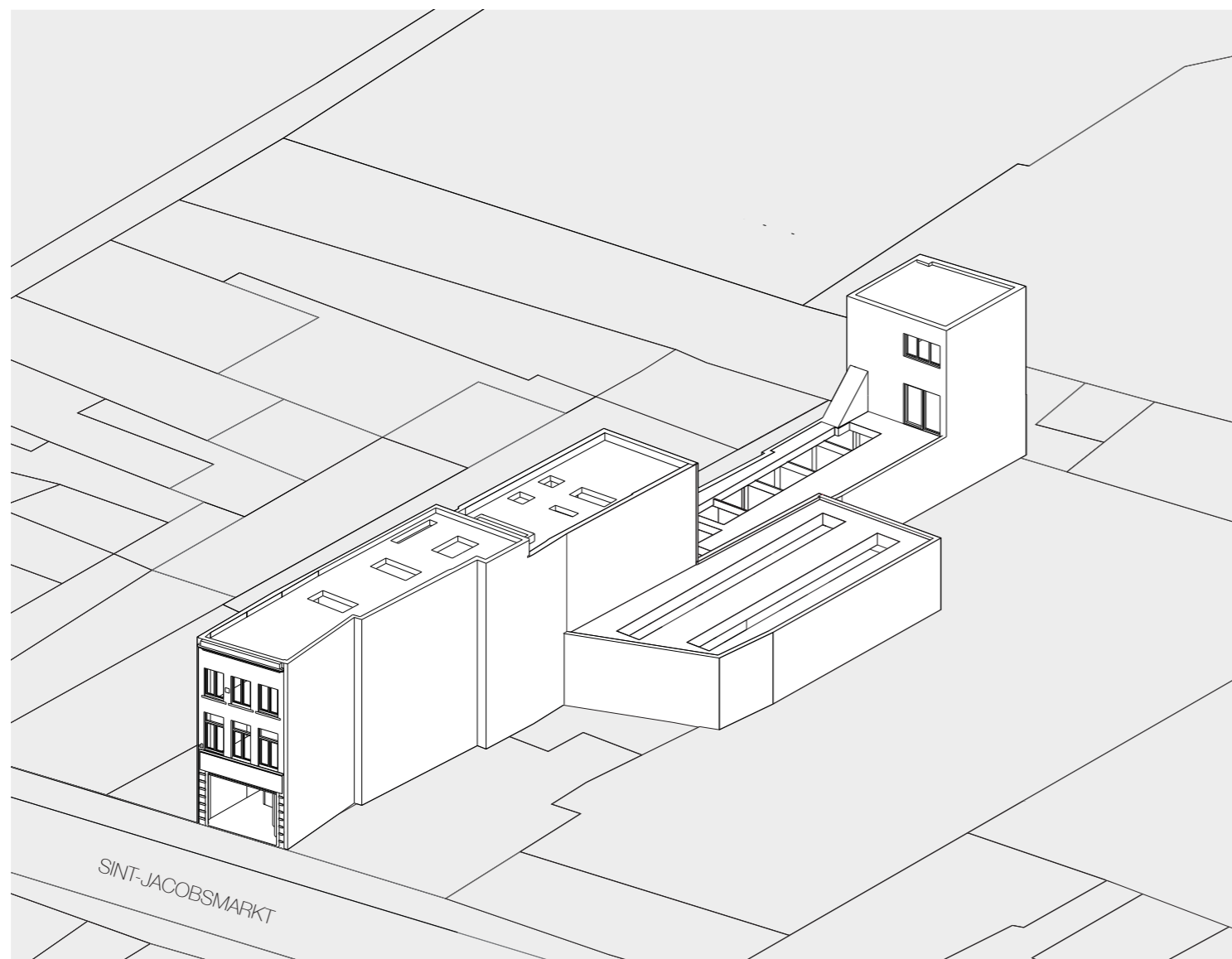
Kadaster nummer:

_11802B1534/00C000

_11802B1537/00F000

Onderhavig terrein is gelegen in de binnenstad van de stad Antwerpen, vlakbij het centraal station, de Rooseveltplaats en de studentenbuurt. Volgens het RUP 'Binnenstad' bevindt het zich in "Zone voor wonen" (WO1) onderhevig aan het Het BPA 'Binnenstad' (omgeving Lange Sint-Annastraat) (MB 02/10/01), en de algemene Bouwcode van Antwerpen. In deze zone is er een "Kotstop" van toepassing; er mogen geen nieuwe studentenkoten gerealiseerd worden. Belangrijk is een gezonde woningenmix, waarbij vooral eengezinswoningen beschermd worden en er wordt toegezien op de woninggrootte van nieuwe en te renoveren ontwikkelingen. Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een volume-uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie zijn met het referentiebeeld. Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. In deze 'zone voor wonen' zijn ook andere functies toegelaten, nl: gemeenschapsvoorzieningen en hotels. Op het gelijkvloers zijn ook een detailhandel en vrijetijdsvoorzieningen toegelaten, en RECA met een beperkte oppervlakte. Kantoren zijn ook toegelaten op één bouwlaag. Naast wonen, hotel of gemeenschapsvoorzieningen is slechts één andere functie per gebouw toegelaten. Om de parkeerbehoefte op te vangen zijn er bepaalde regelgevingen opgesteld; deze zijn sterk afhankelijk van het aantal woningen, de gevelbreedte, ruimtelijke ordening en de context van het plot.

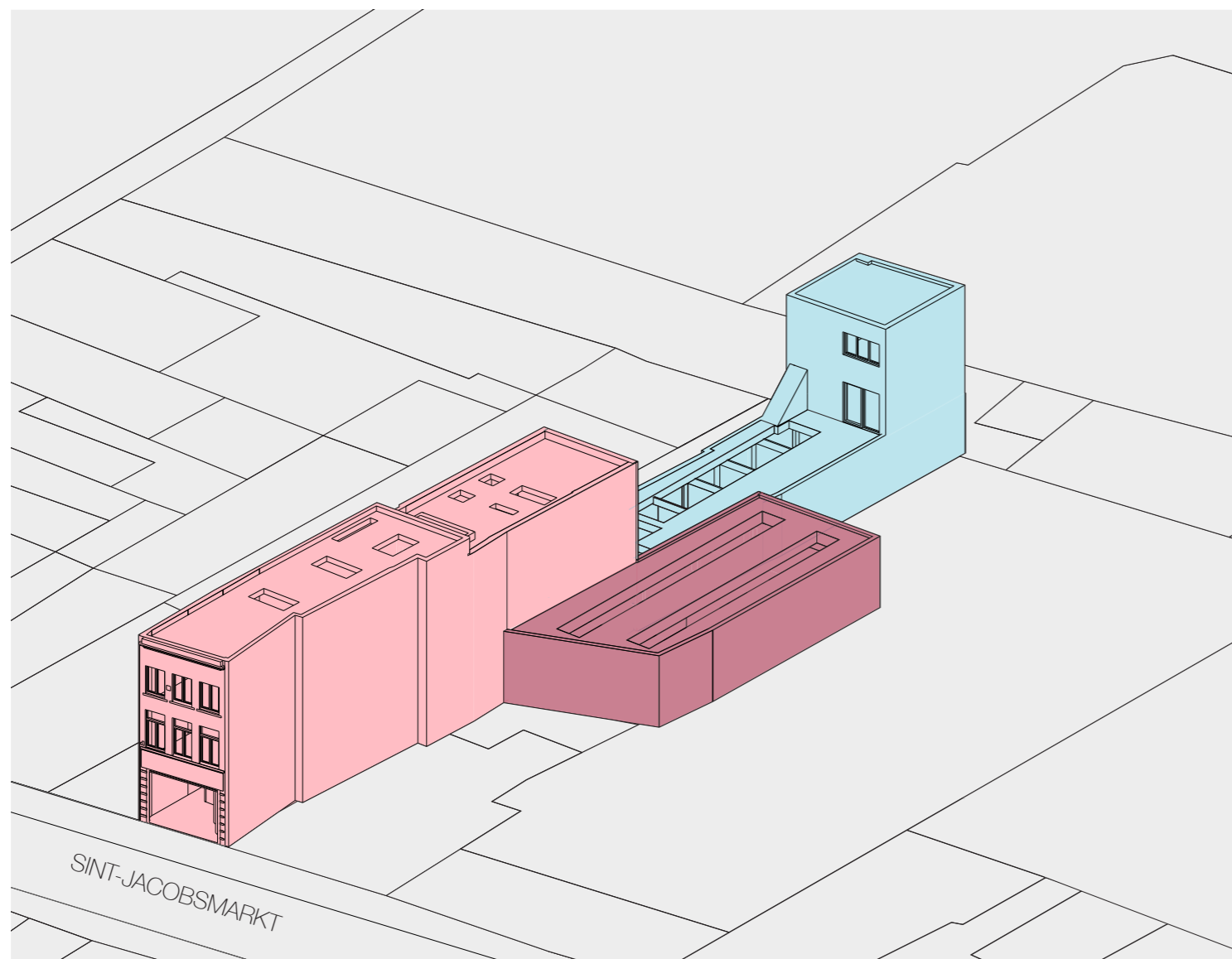




STEDENBOUWKUNDIGE SITUERING

Het hoofdgebouw en achtergebouw werden in 1921 gerenoveerd, dus dateren origineel reeds van hiervoor. Daartussen is het moeilijk om de historische waarde van de verschillende volumes in te schatten, aangezien deze veel (al dan niet vergund) verbouwd zijn geweest. Bij het indienen van een omgevingsvergunning wordt er in de binnenstad steeds een erfgoedtoets gedaan, die de historische waarde van de bestaande bebouwing moet inschatten.





HET GOED

Op het terrein onderscheiden we drie bouwvolumes; het hoofgebouw, het achtergebouw en het lager, magazijn ten Oosten van dit geheel. Deze drie entiteiten worden met elkaar verbonden door het volgebouwd gelijkvloers. Het ogenschijnlijk klein plot met smalle voorgevel heeft zijn toegang aan de Sint-Jacobsmarkt, een relatief drukke straat in het centrum van Antwerpen. Het terrein, met zijn 60 meter diepte en 462,8 m² terreinoppervlakte, reikt tot diep in het center van het bouwblok.

- Kadastraal gekend als een handelshuis met twee woonegelegenheden
 - Hoofgebouw: handelshuis met twee woonegelegenheden: vergund
 - Achtergebouw "Werkhuis": niet-vergunde functie: wonen
 - Magazijn: niet-vergunde functie: handelsruimte





93744

WINKELINRICHTING USA IMPORT ST JACOBSMARKT 75 ANTWERPEN
FOTO'S WINKELPUI BESTAANDE TOESTAND



Guido Peeters
Architect

18/6.1000



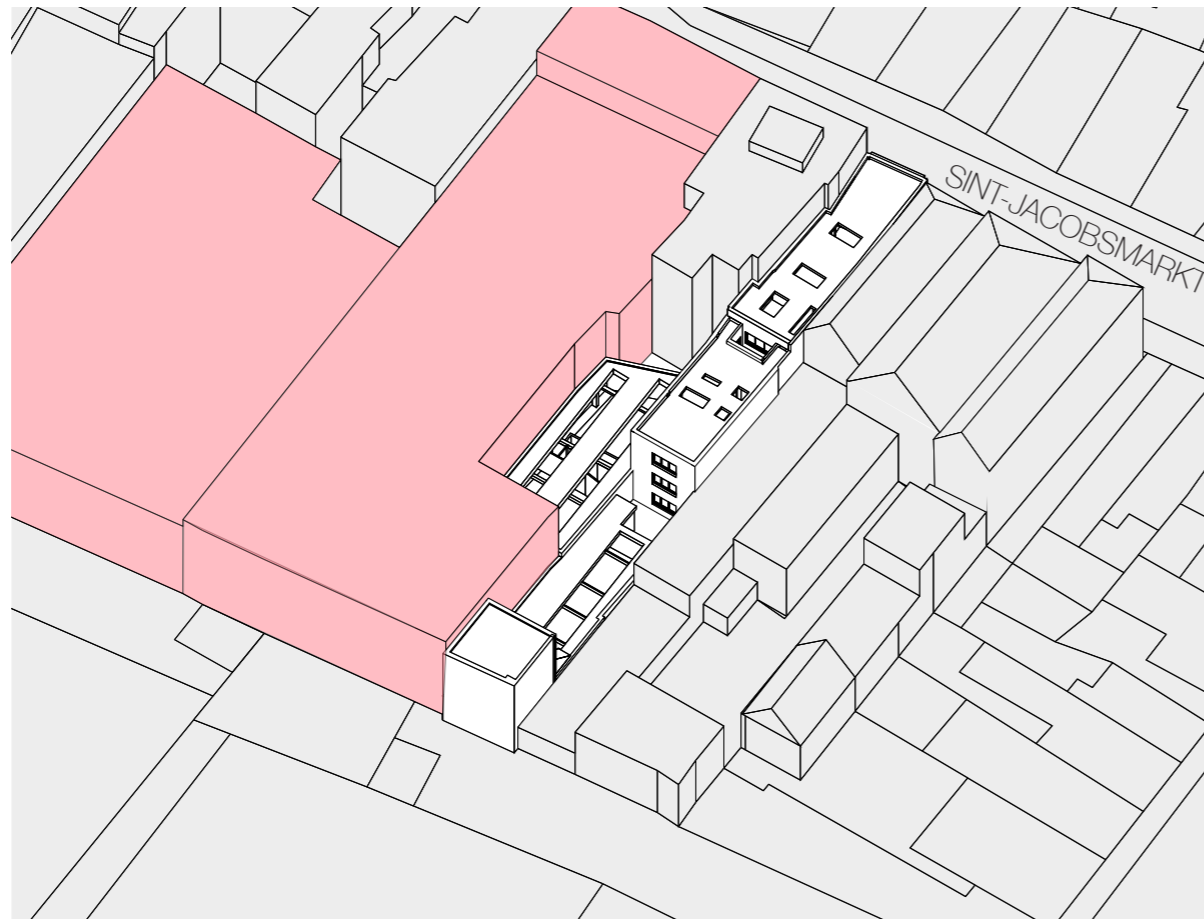
St. JACOBSMARKT 75
ANTWERPEN

18/59727



foto's
voorgevel
75 St. Jacobsmarkt
rolluik te ver-
vangen door
garagepoort.

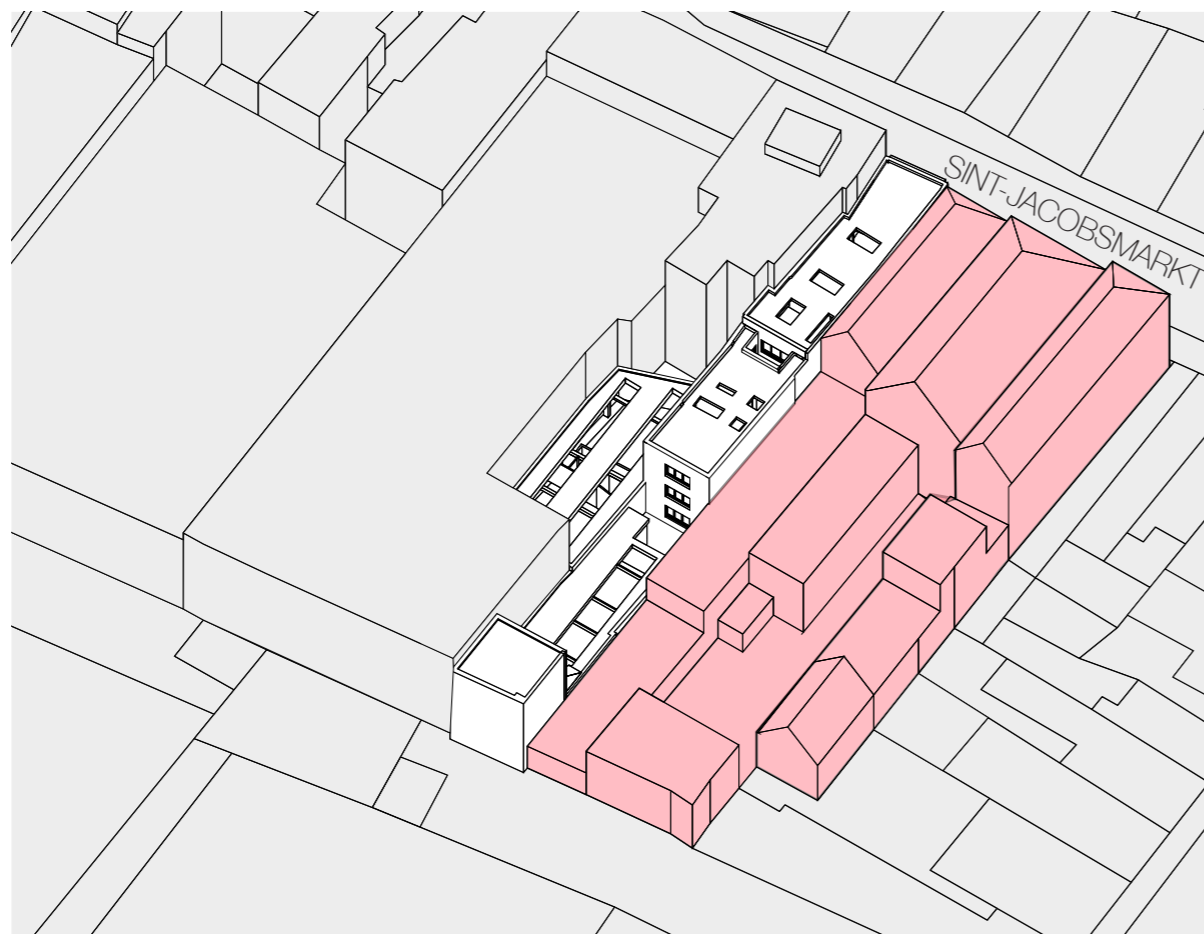




parkeergarage

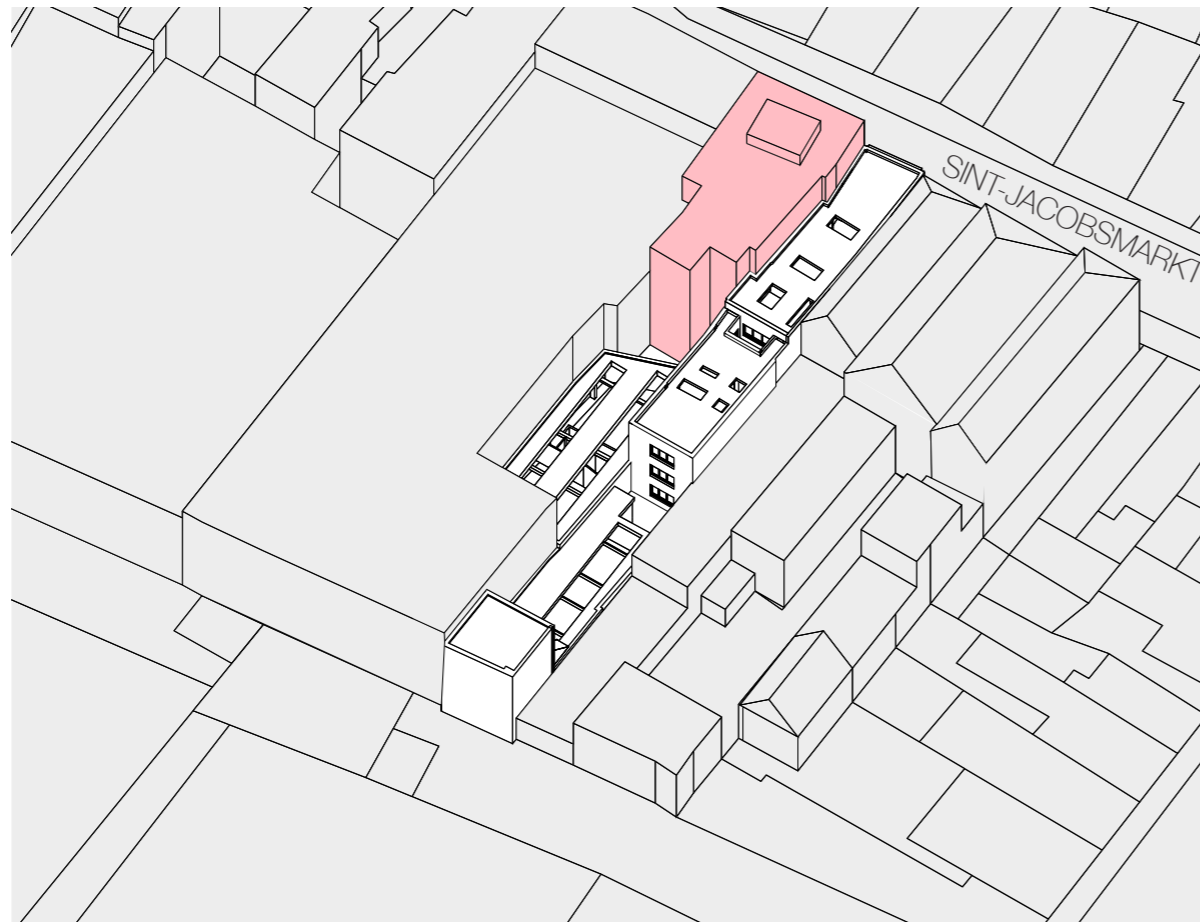
NABIJE OMGEVING

Ten westen bevinden zich in het bouwblok soortgelijke dens bebouwde percelen, ten oosten vormt een ingesloten parkeergebouw een harde grens. De grote blinde muur van het parkeergebouw genereert echter een intimiteit die verschillende mogelijkheden biedt. Het appartementsgebouw op nummer 77 wordt momenteel ingesloten door het parkeergebouw en het magazijn. De noord-gerichte terrassen hebben mede hierdoor weinig kwaliteit. Achter het plot bevindt zich een kloostertuin, eigendom van de Universiteit van Antwerpen.



gelijkaardige typologie





ingesloten bebouwing

NABIJE OMGEVING

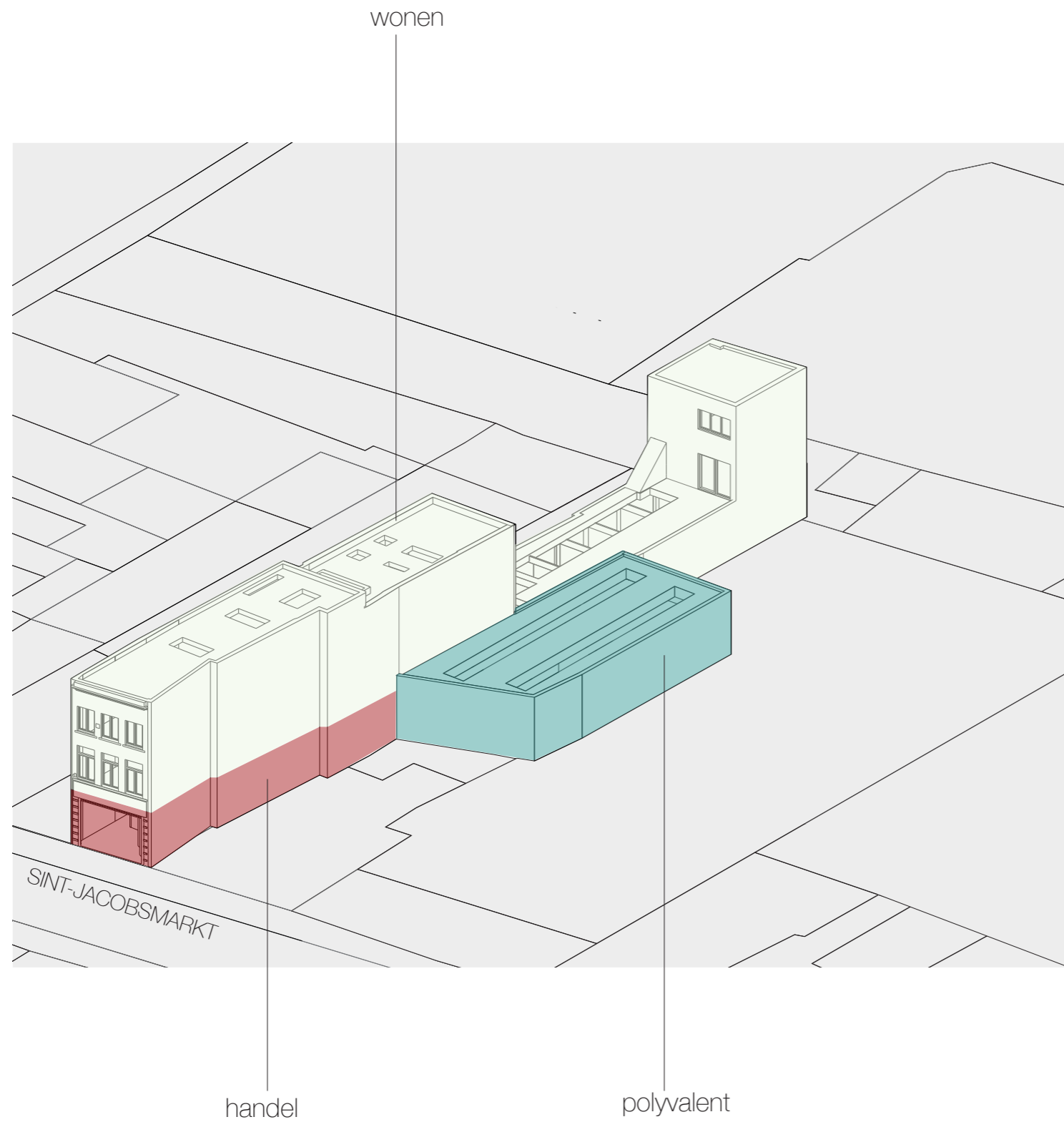
Ten westen bevinden zich in het bouwblok soortgelijke denses bebouwde percelen, ten oosten vormt een ingesloten parkeergebouw een harde grens. De grote blinde muur van het parkeergebouw genereert echter een intimiteit die verschillende mogelijkheden biedt. Het appartementsgebouw op nummer 77 wordt momenteel ingesloten door het parkeergebouw en het magazijn. De noord-gerichte terrassen hebben mede hierdoor weinig kwaliteit. Achter het plot bevindt zich een kloostertuin, eigendom van de Universiteit van Antwerpen.



kloostertuin

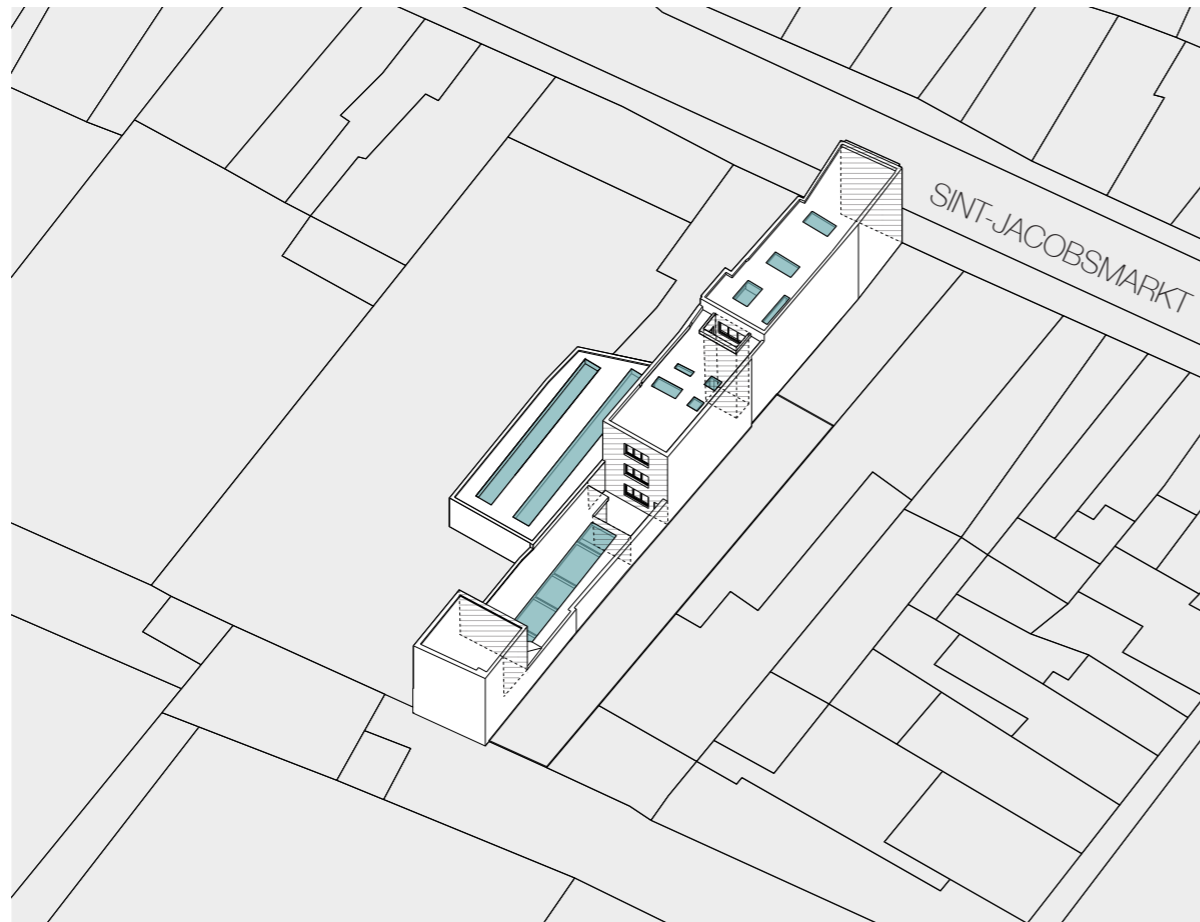






GEMENGDE FUNCTIES

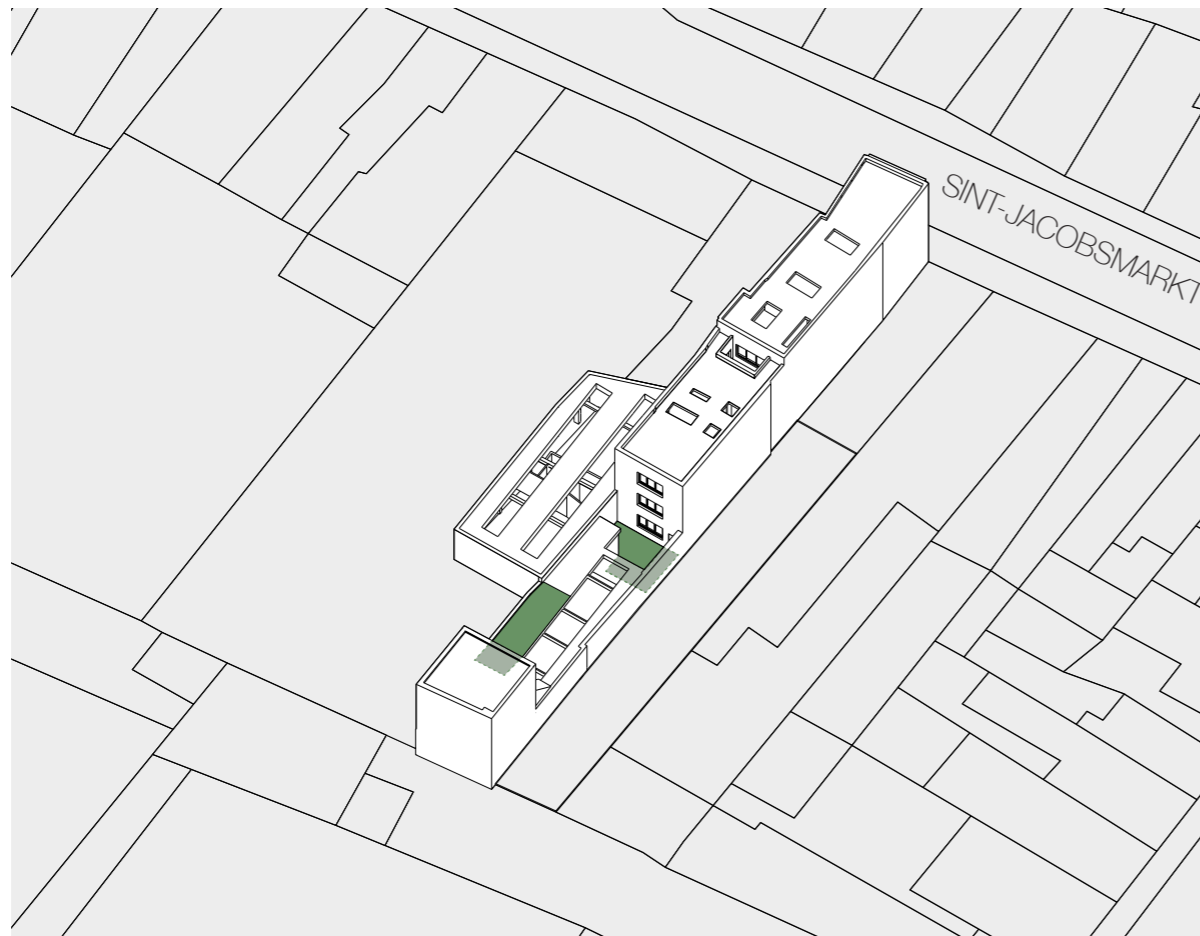
Het hoofdgebouw heeft een handelsfunctie op het gelijkvloers. De verdiepingen van het hoofdgebouw zijn residentieel. De achterbouw werd gebruikt als werkhuis, en is momenteel ook residentieel. Het volume ten Oosten van dit geheel zijn momenteel studio's en een feestzaal. Het hoofdgebouw is onderkelderd, deze fungeert momenteel als berging. Het is nog niet duidelijk of de bebouwing als een eengezinswoning of meergezinswoning beschouwd wordt. Er is alleszins een PV opgesteld die een bouwovertreiding beschrijft mbt het opsplitsen in meerdere woonegelegenheden. Het lager gebouw naast de parkeergarages is momenteel ook in bouwovertreiding aangezien dit magazijn onvergund van functie werd gewijzigd.



ingesloten bebouwing

OPEN RUIMTE

De gehele gelijkvloers is dens bebouwd waardoor er momenteel weinig buitenruimtes zijn, en weinig mogelijkheden tot toedreding van daglicht. De daken hebben deze functie overgenomen in de vorm van dakterrassen, maar er blijft een algemeen gebrek aan lucht en groen. Momenteel is er 5 % van het gelijkvloers onbebouwd. Dit moet volgens het principe van de 'ontpitting van de binnenstad' 20 % zijn.

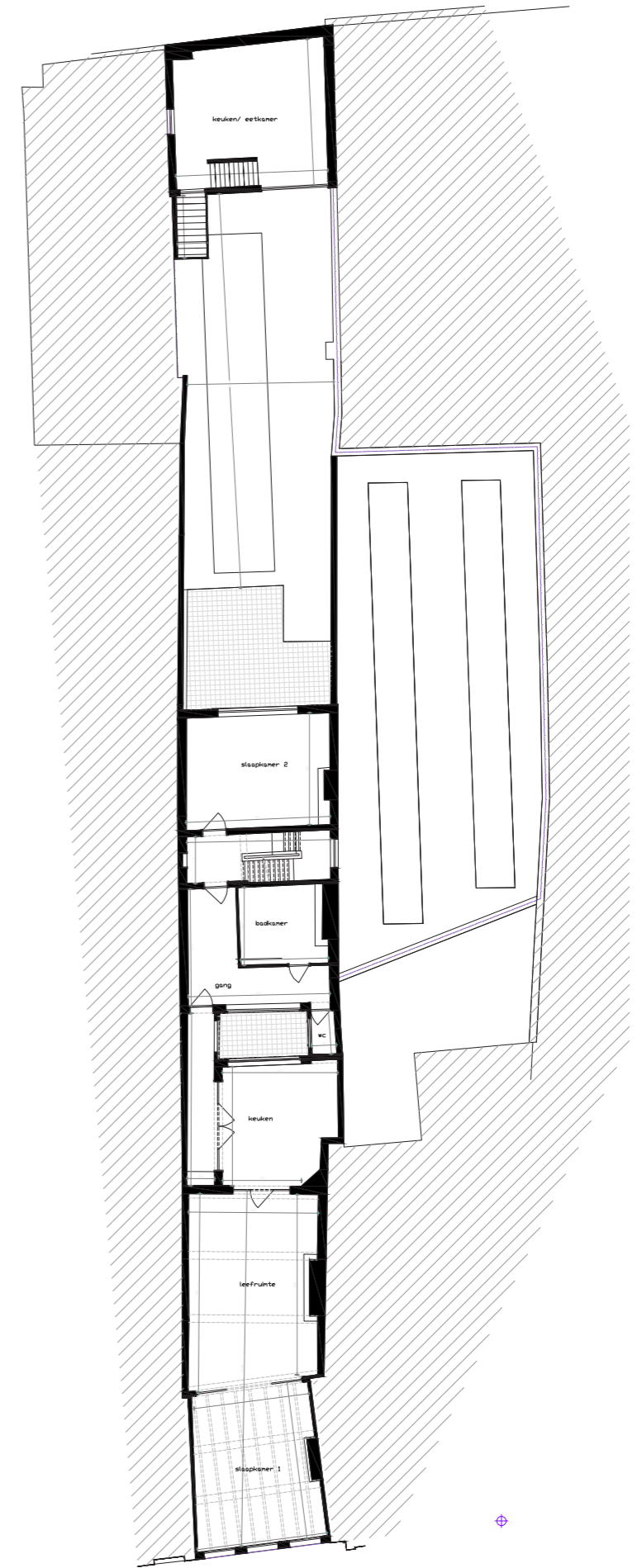
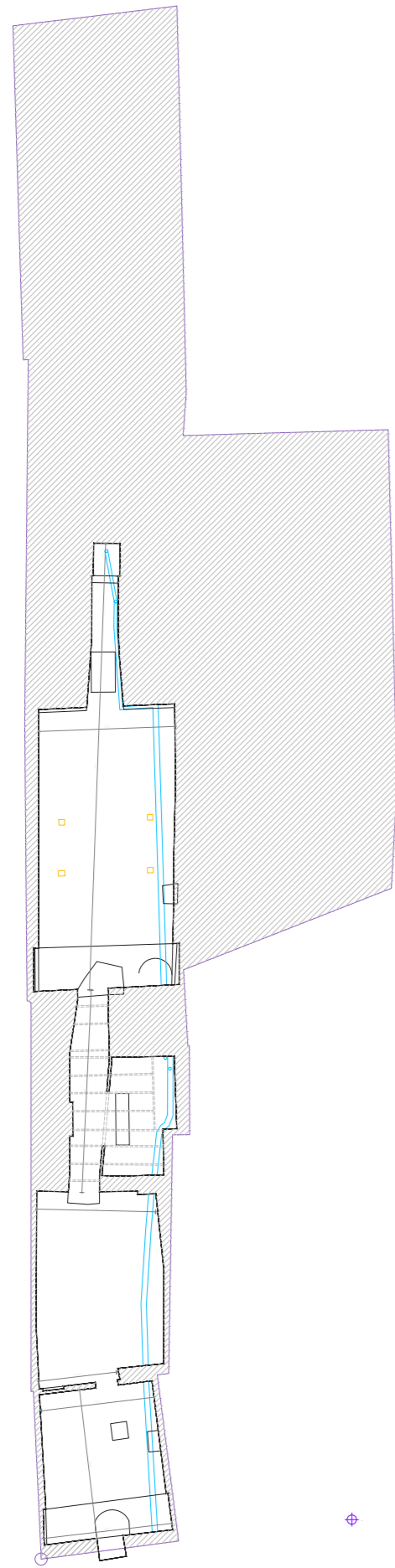


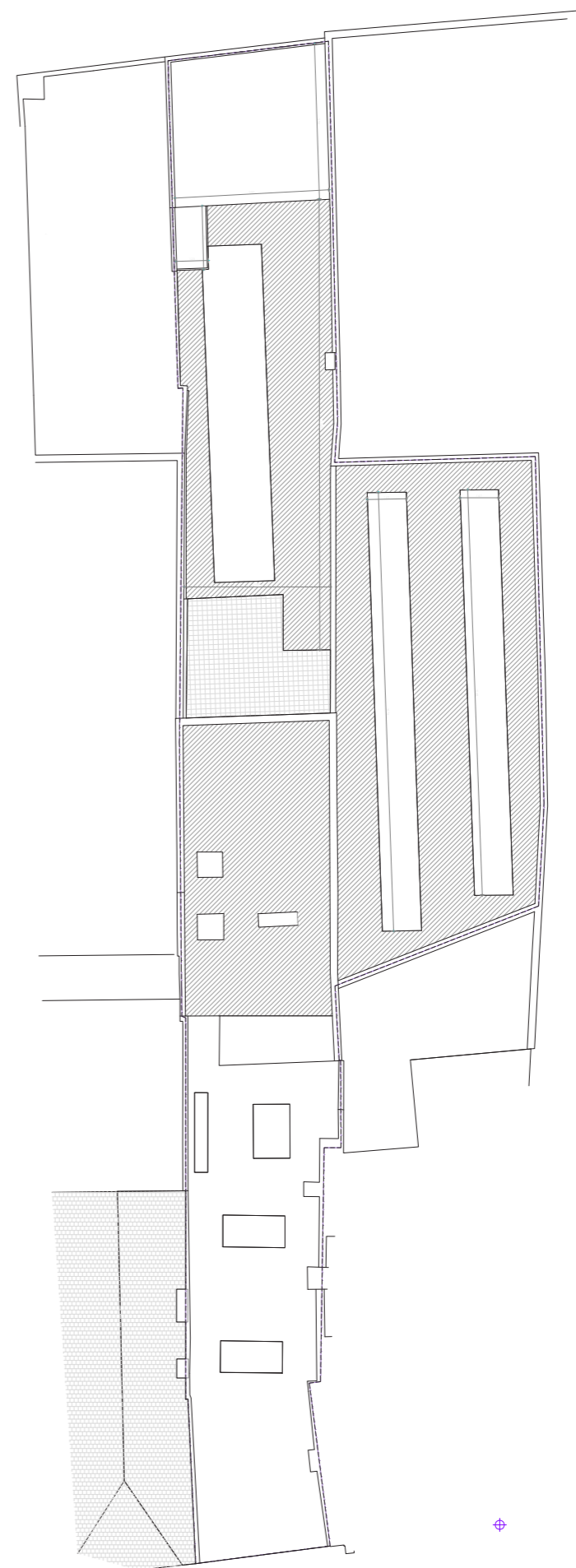
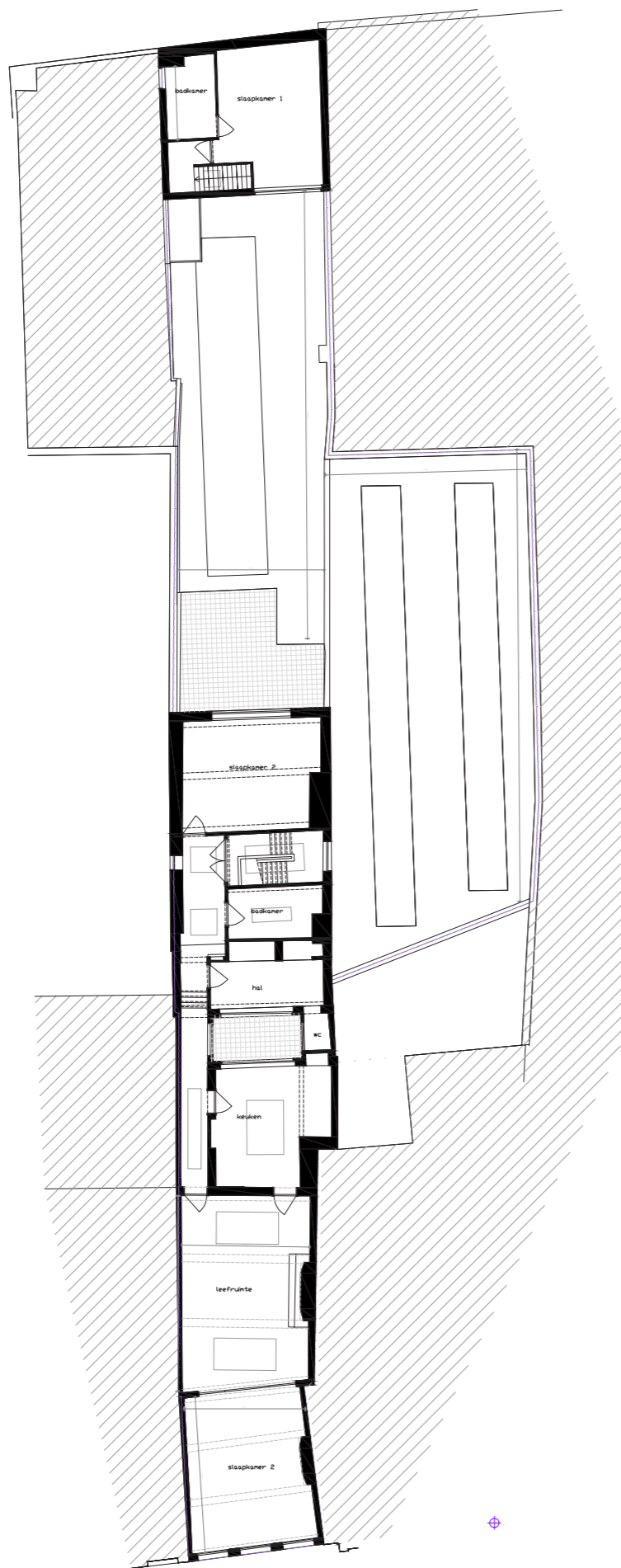
kloostertuin

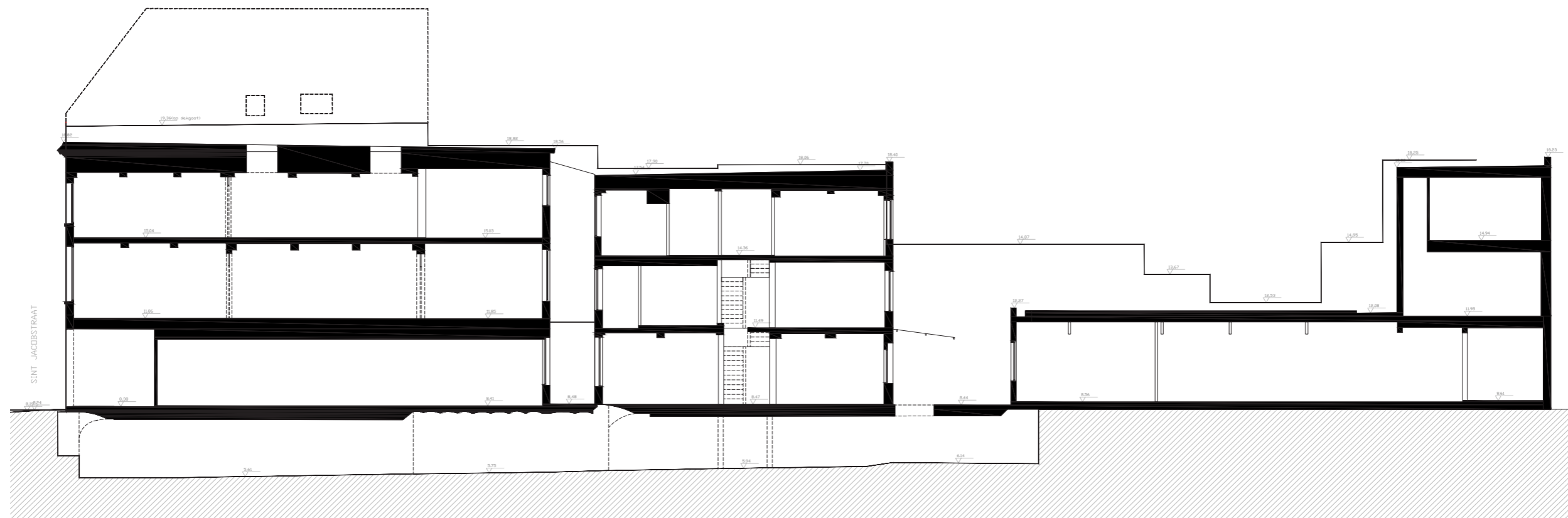
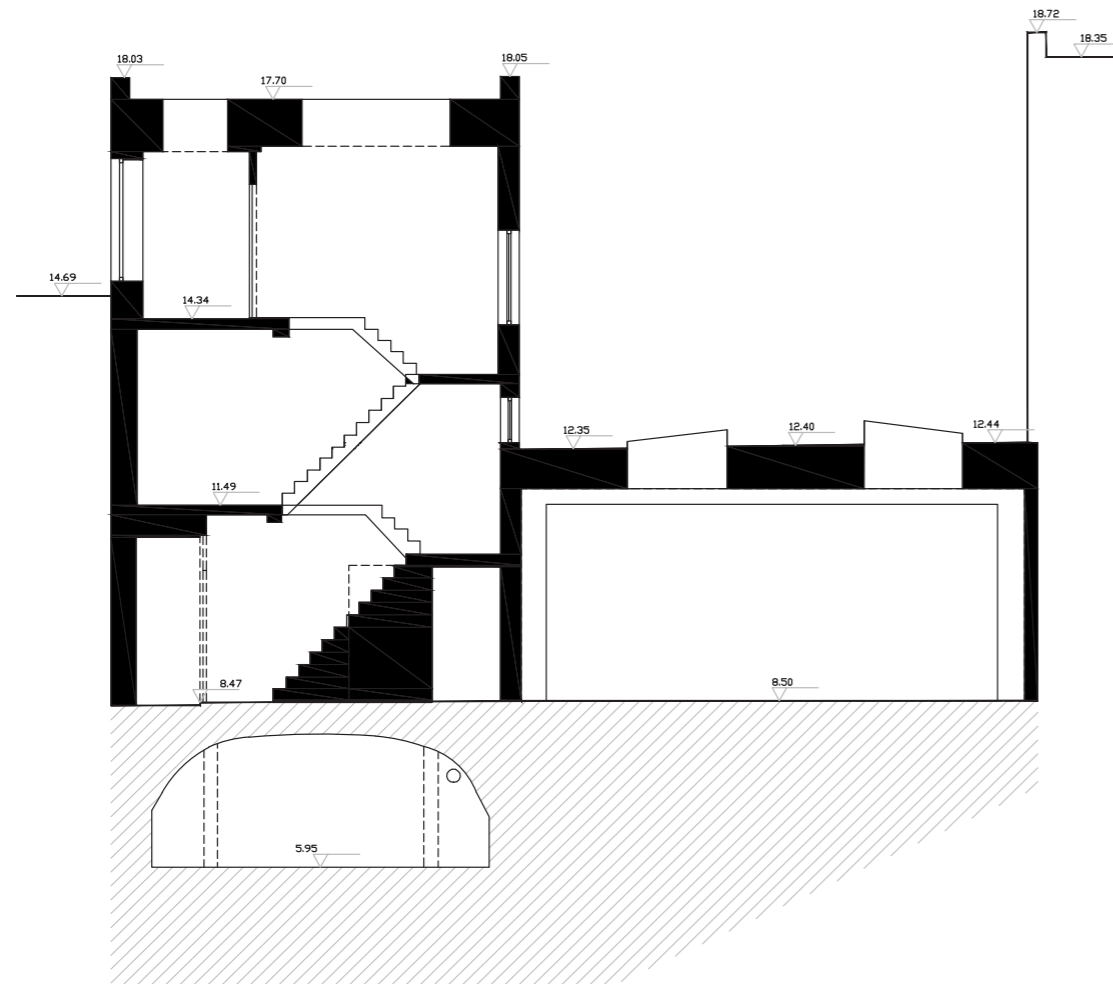




PLANNEN

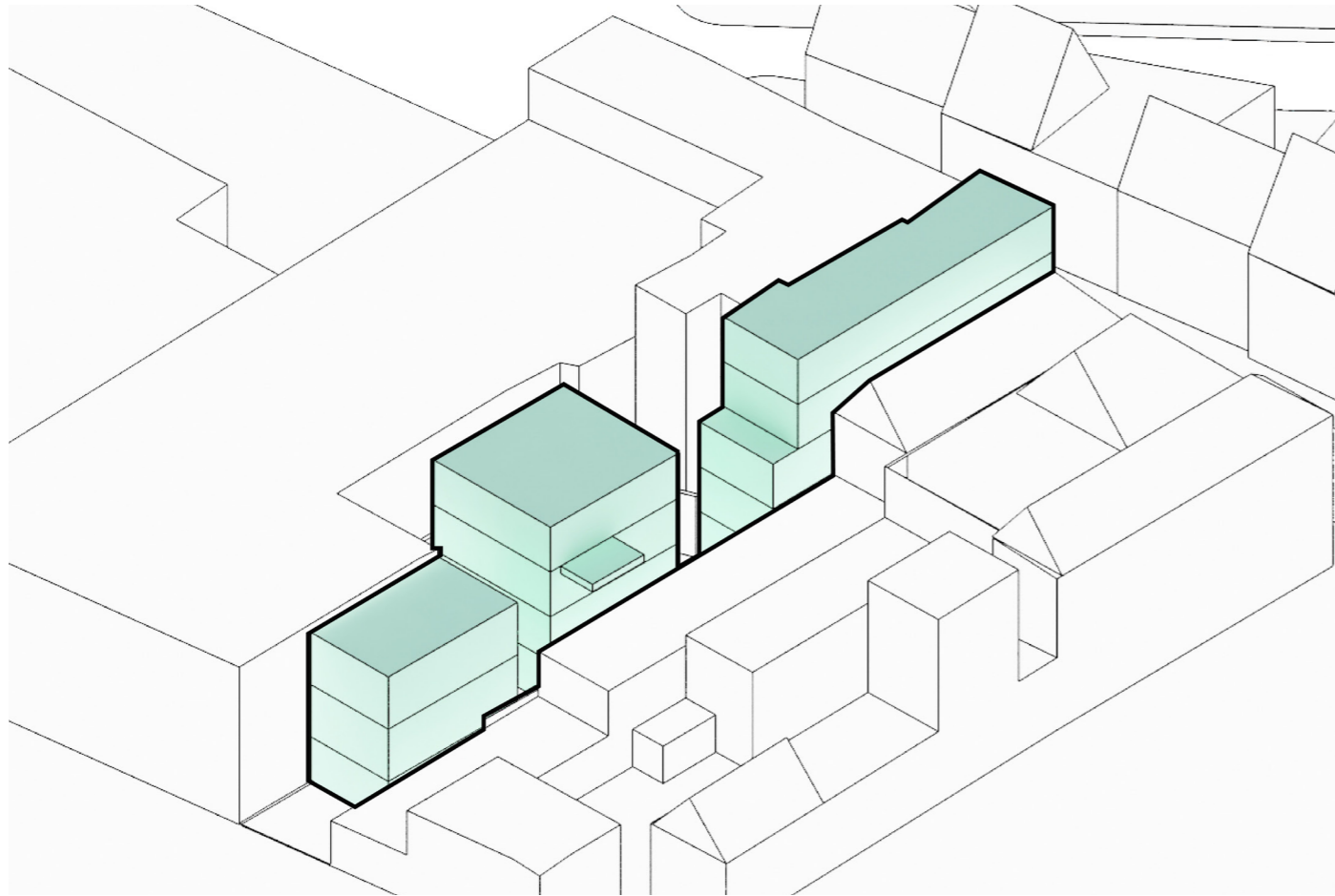






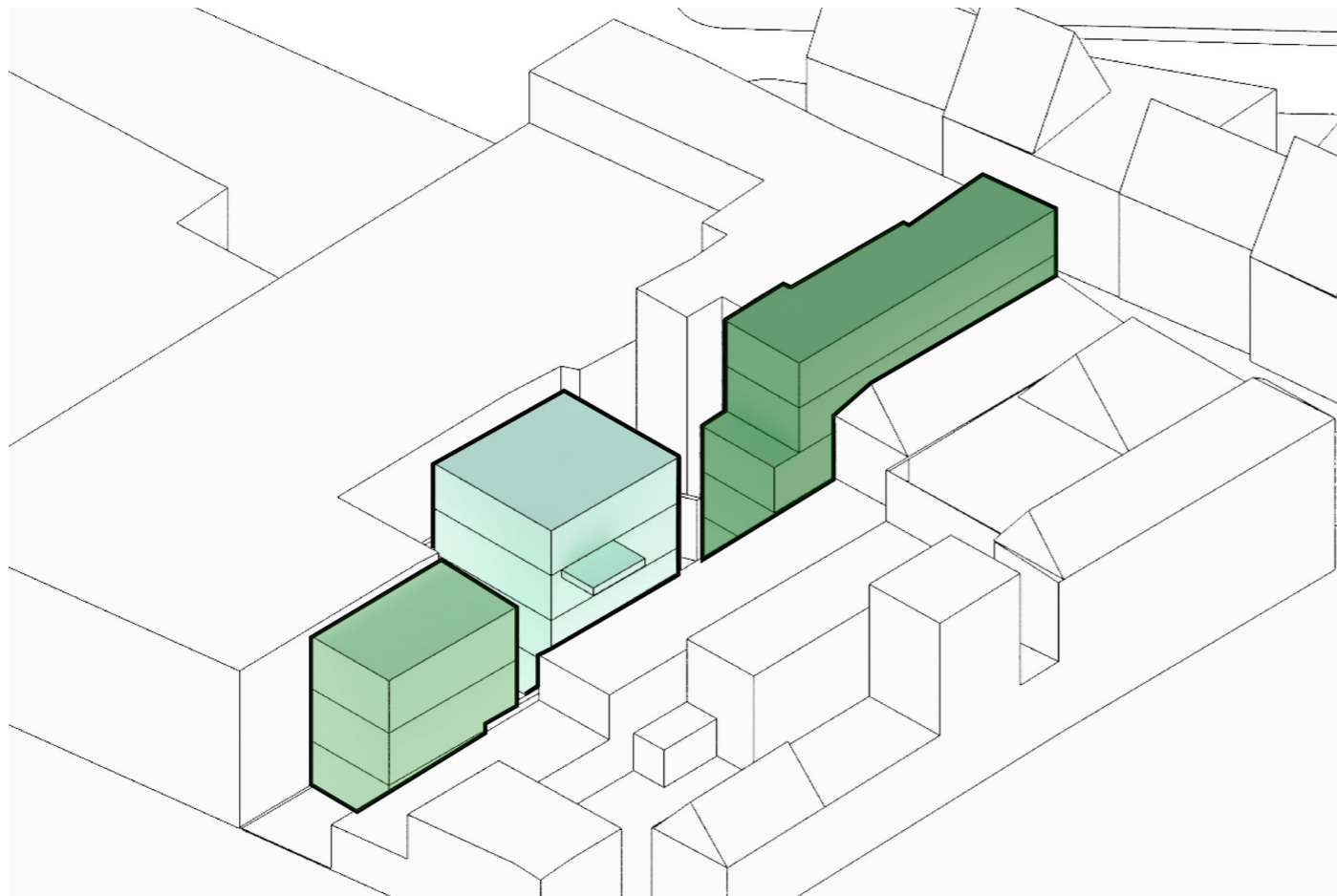


SCENARIO III
nieuwbouw



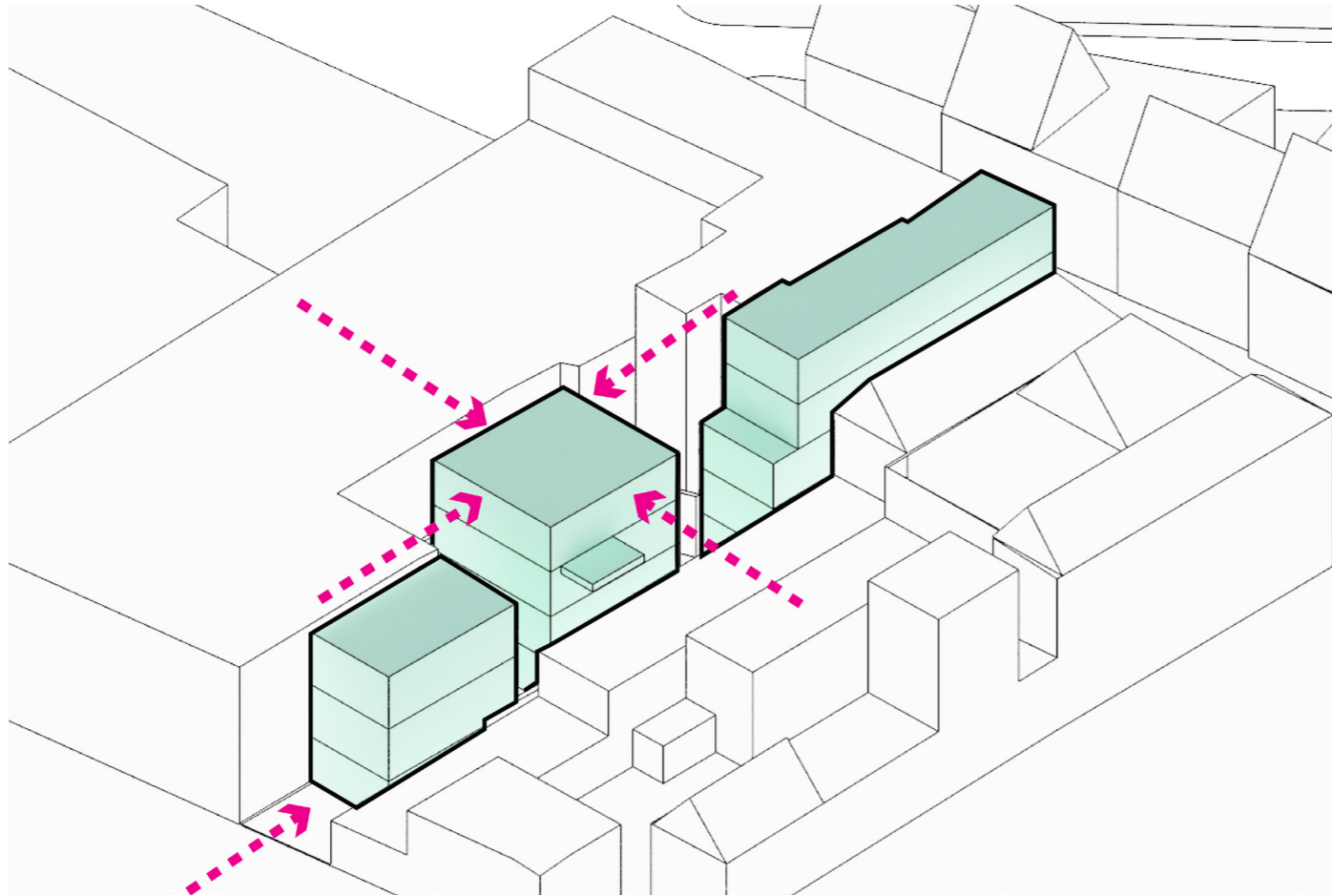
volumetrie

In scenario II wordt een tweede nieuwbouw variant onderzocht. Ook hier wordt naar de harmonieregel gekeken, maar stedenbouw formuleert dat deze voor interpretatie vatbaar is indien achterhaald. Het binnengebied in het bouwblok is zeer volgebouwd en heeft nood aan groene ruimte en licht. Door de bestaande koterijen hier samen te voegen in één groter en iets hoger volume, wordt er rondom groene ruimte gecreëerd. Dit zou een positieve aanzet kunnen zijn om het verder zetten van koterijen te vermijden en meer middelgrote volumes in het groen te voorzien. Hetzelfde geldt voor het zeer groot parkeergebouw; dit wordt momenteel onderbenut en zou in de toekomst eventueel op soortgelijke manier ontwikkeld kunnen worden.

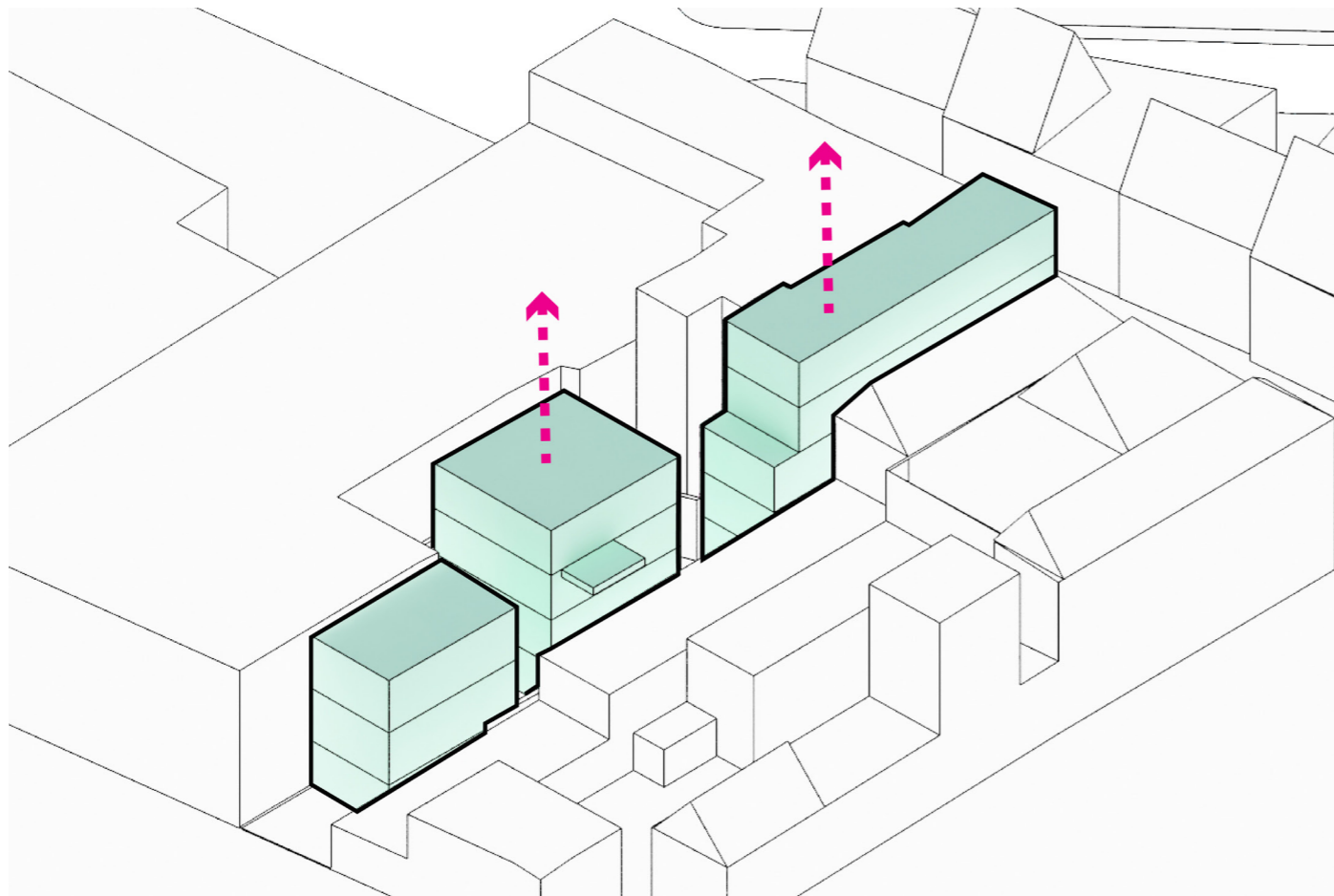


drie blokjes





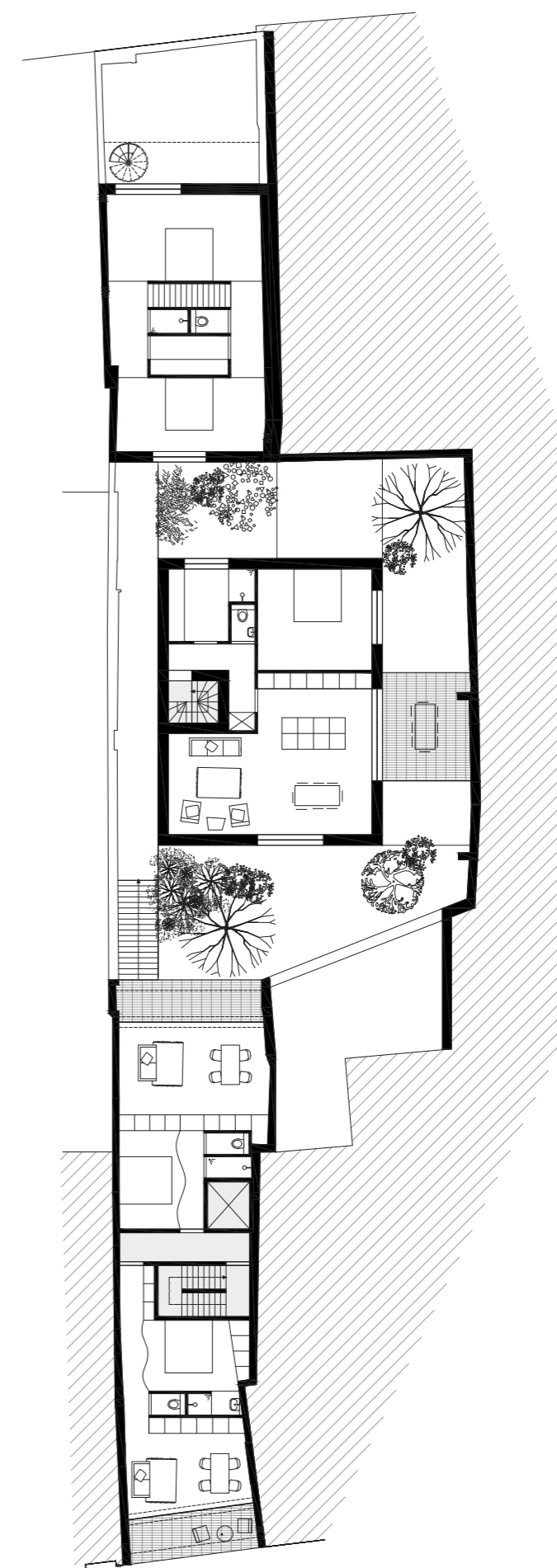
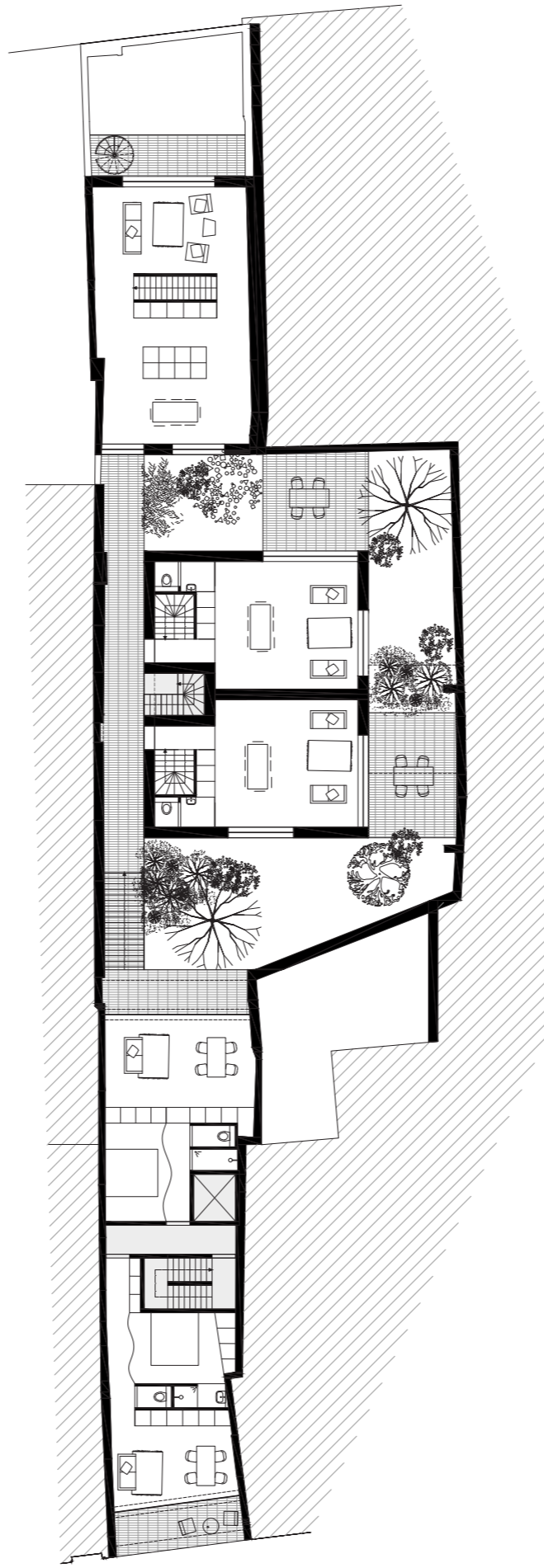
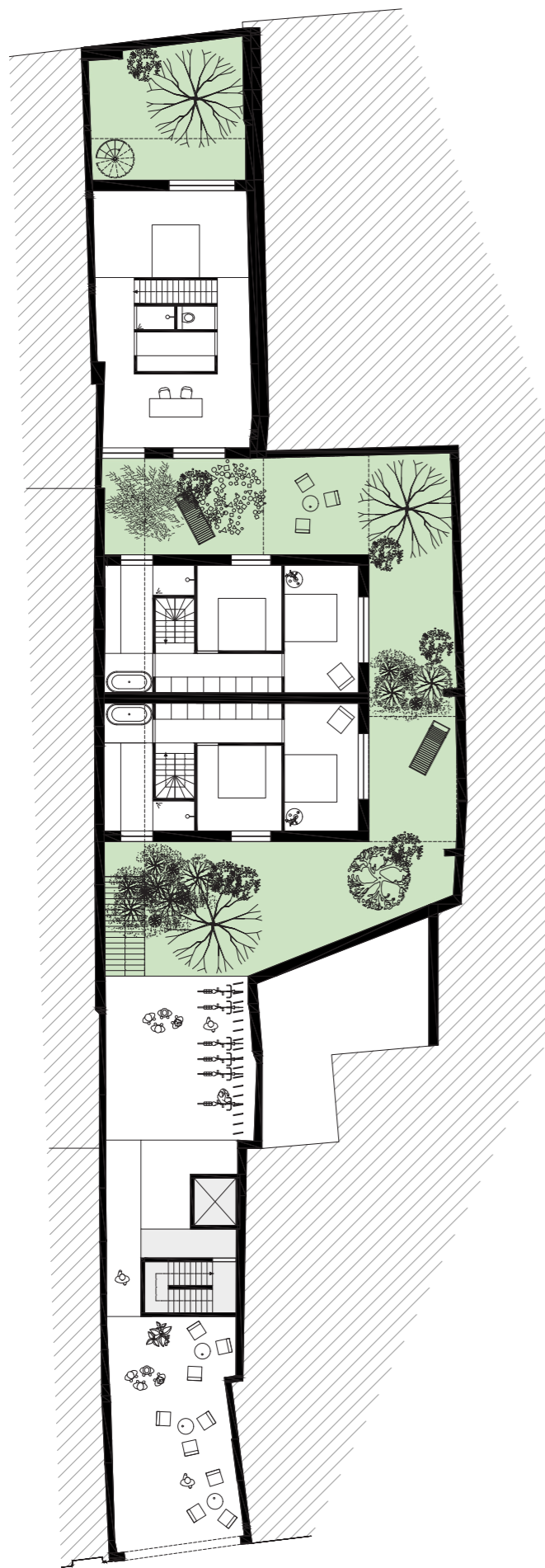
afstand nemen

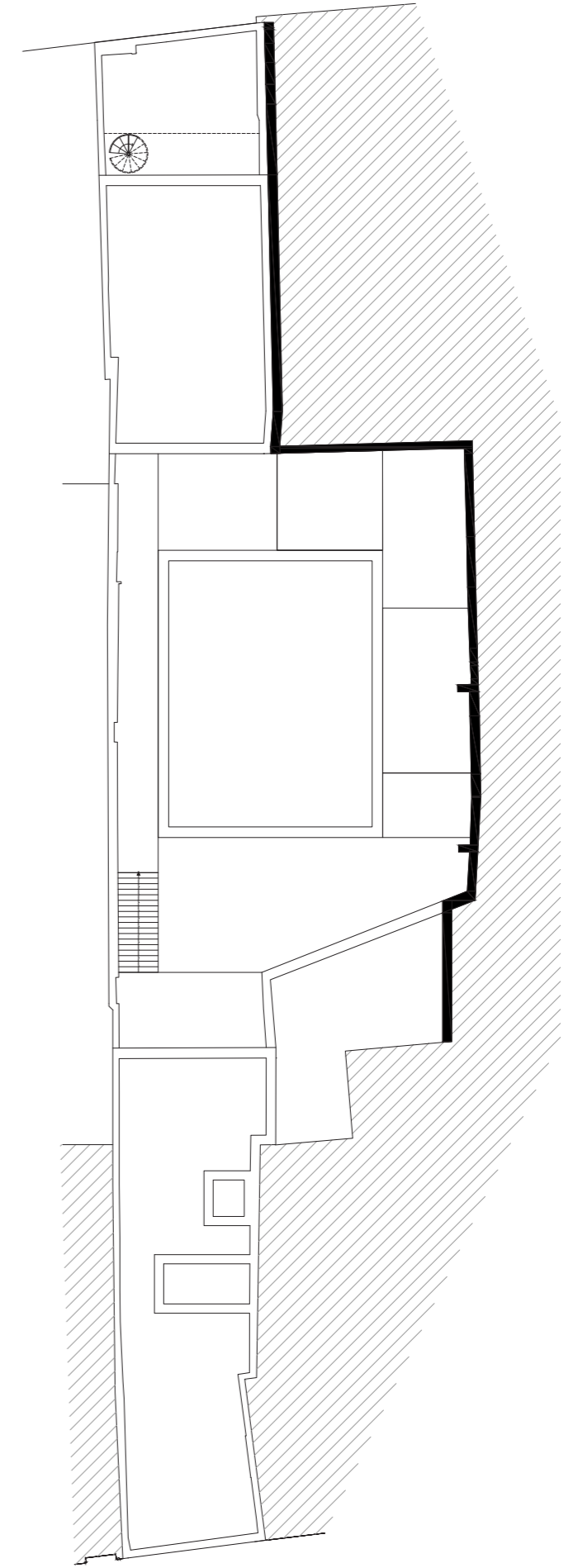
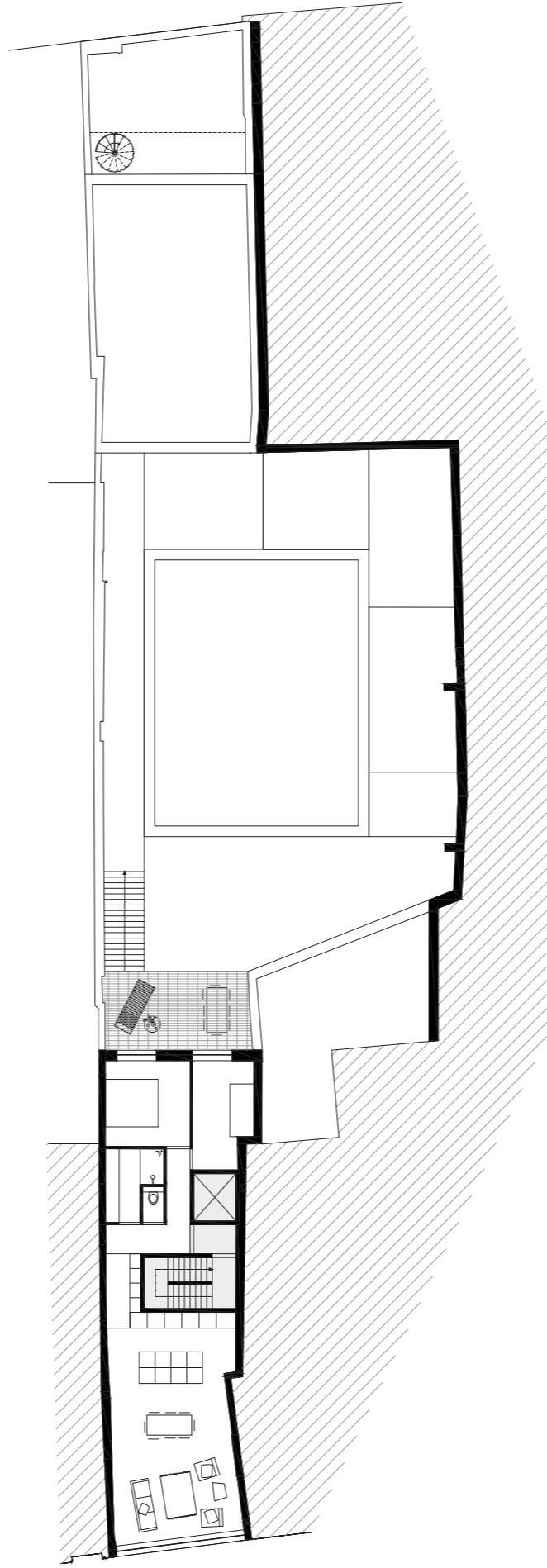
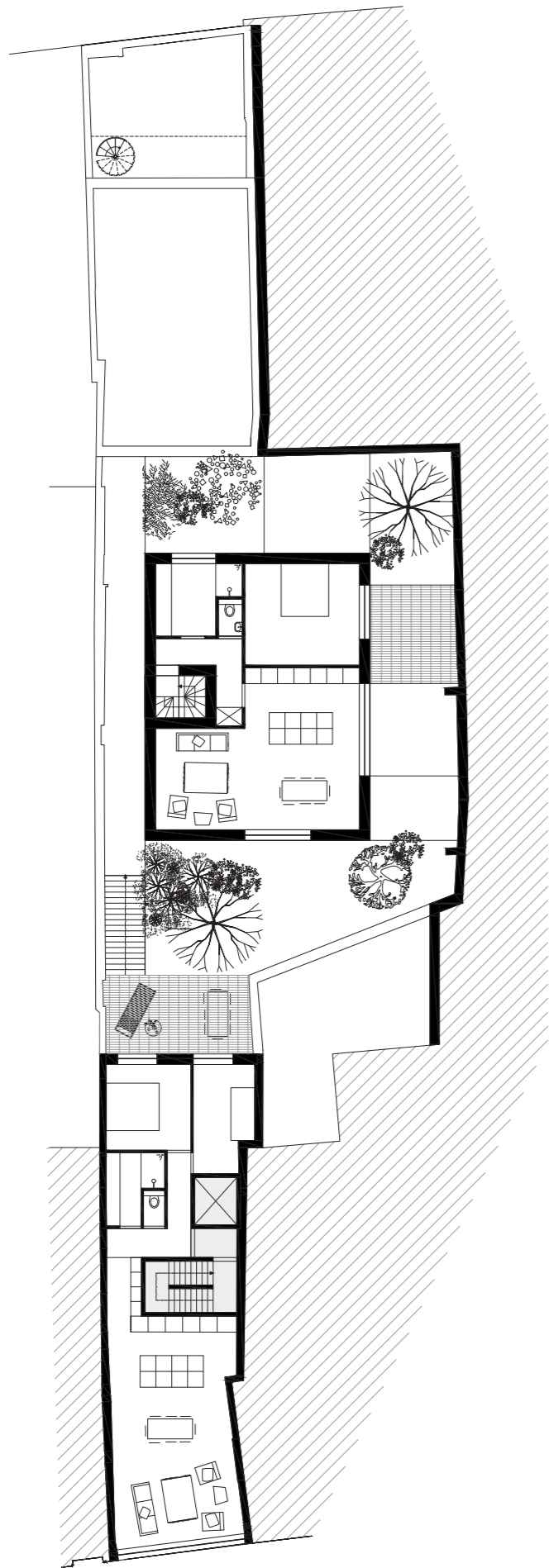


verhogen

Het volume aan de straatzijde volgt de burens in hoogte en diepte, volgens de harmonieregel. De volumes in het binnengebied nemen afstand van de burens, zodat er geen blinde wanden ontstaan. Hierdoor ontstaan er groene tussenruimtes, en kunnen de volumes wat hoger worden dan verwacht. Zo kan er toch een bepaalde densiteit behaald worden, zonder in te boeten aan groene ruimte.

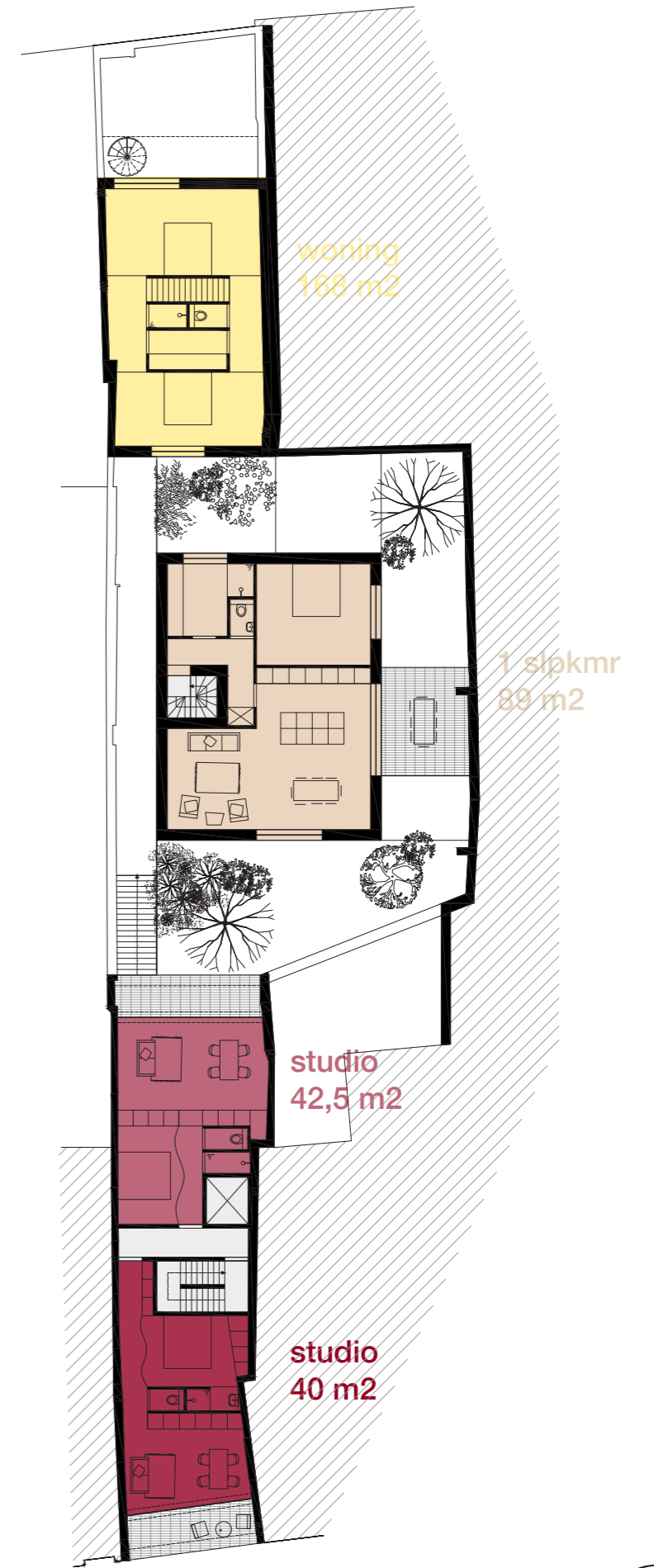
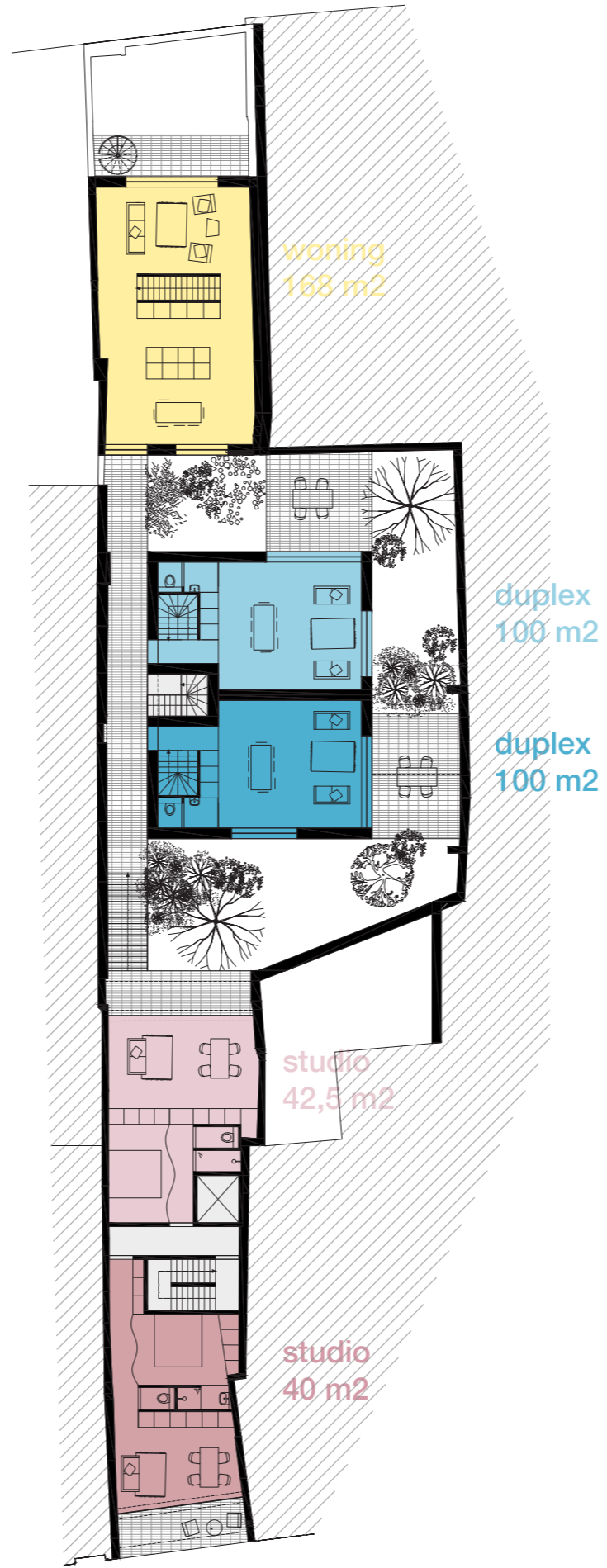
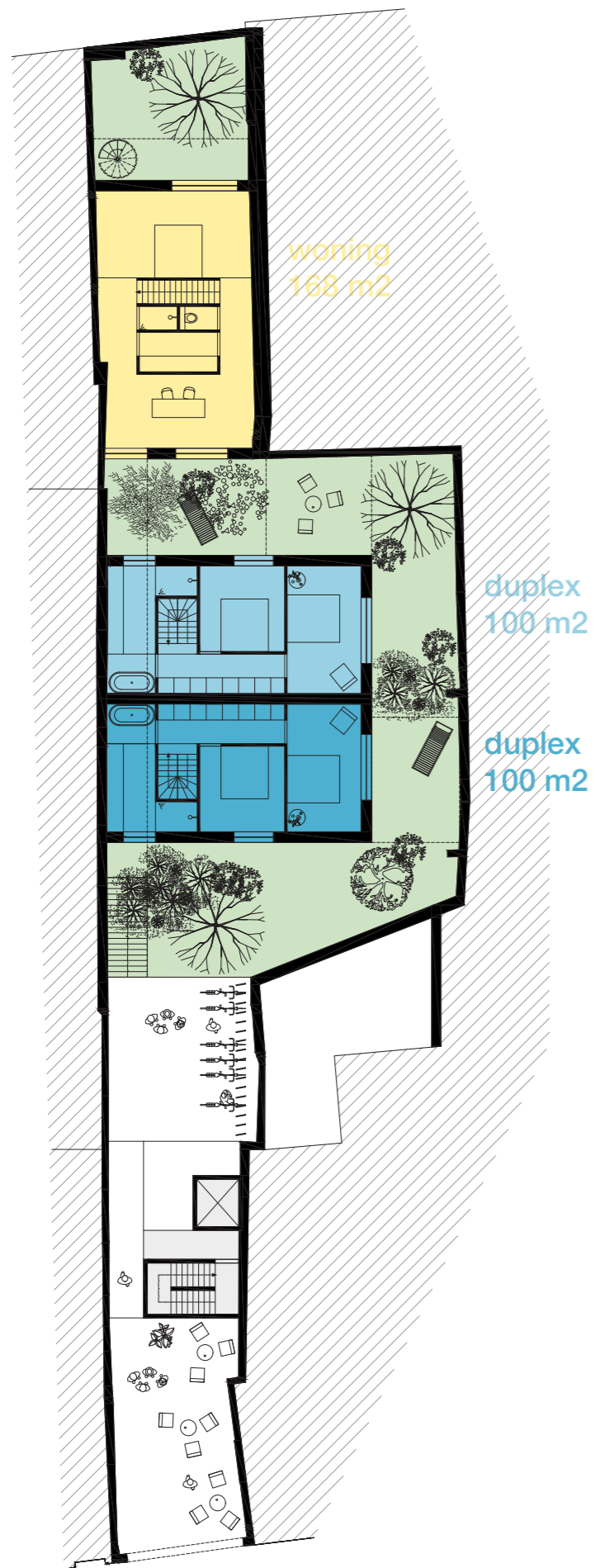


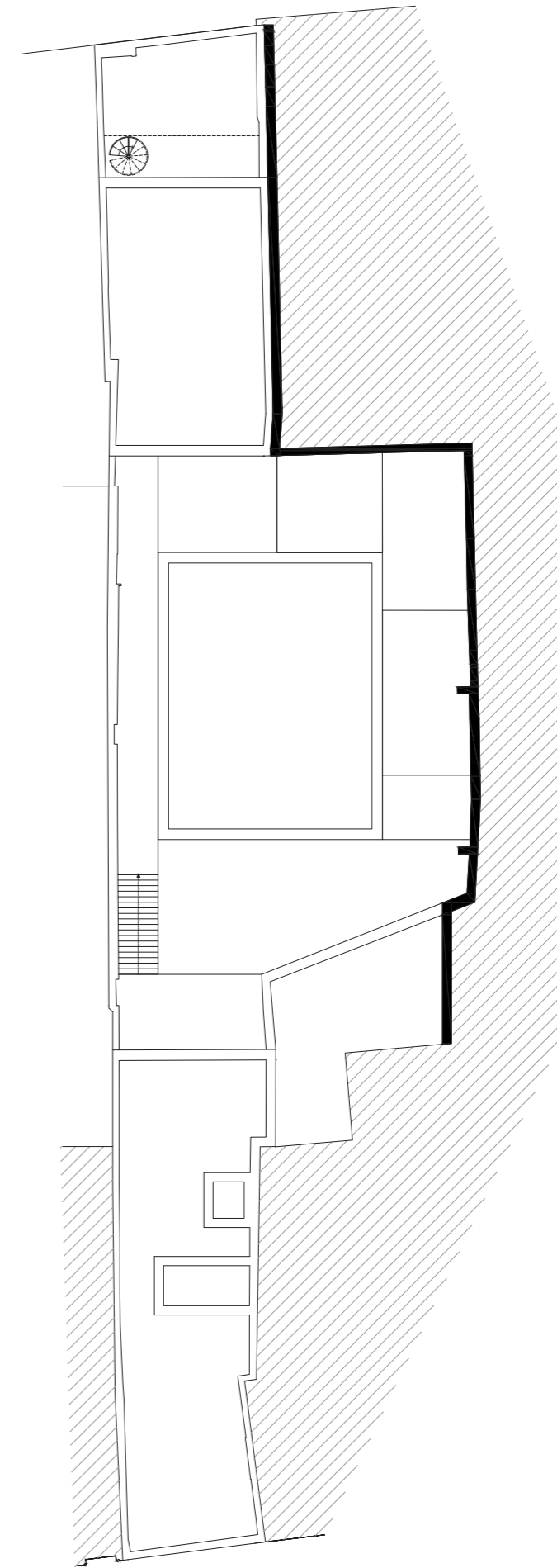
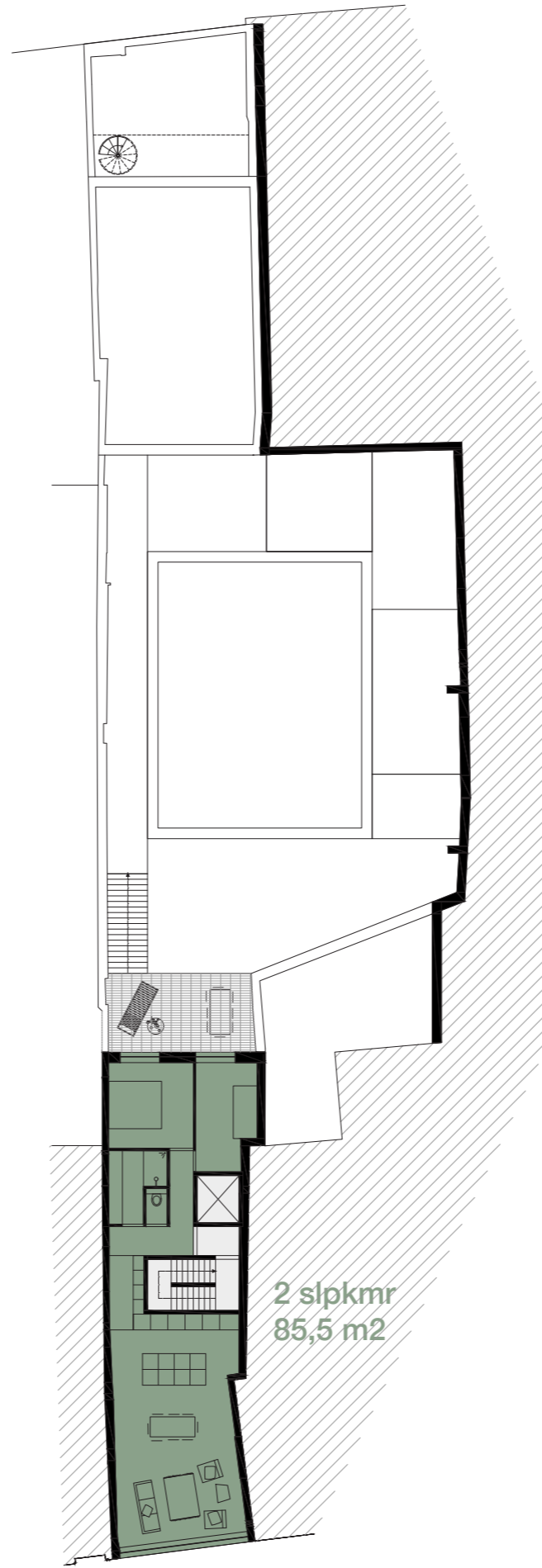
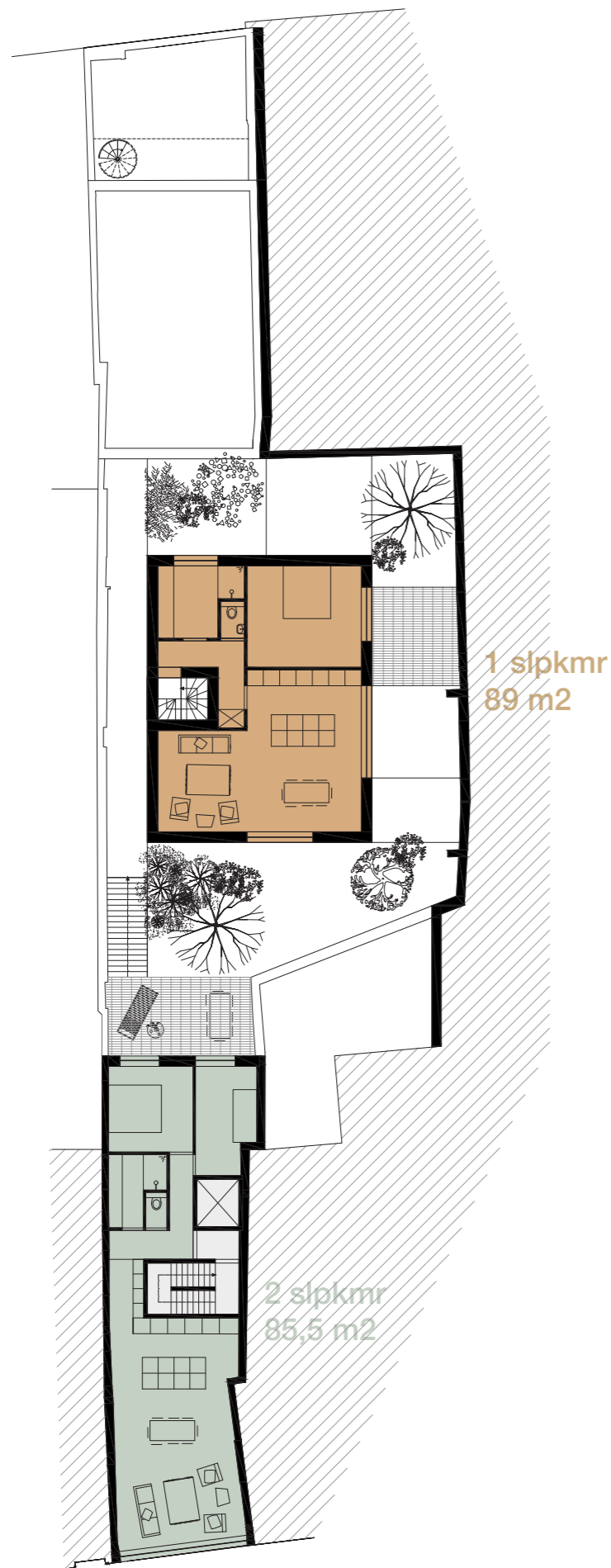


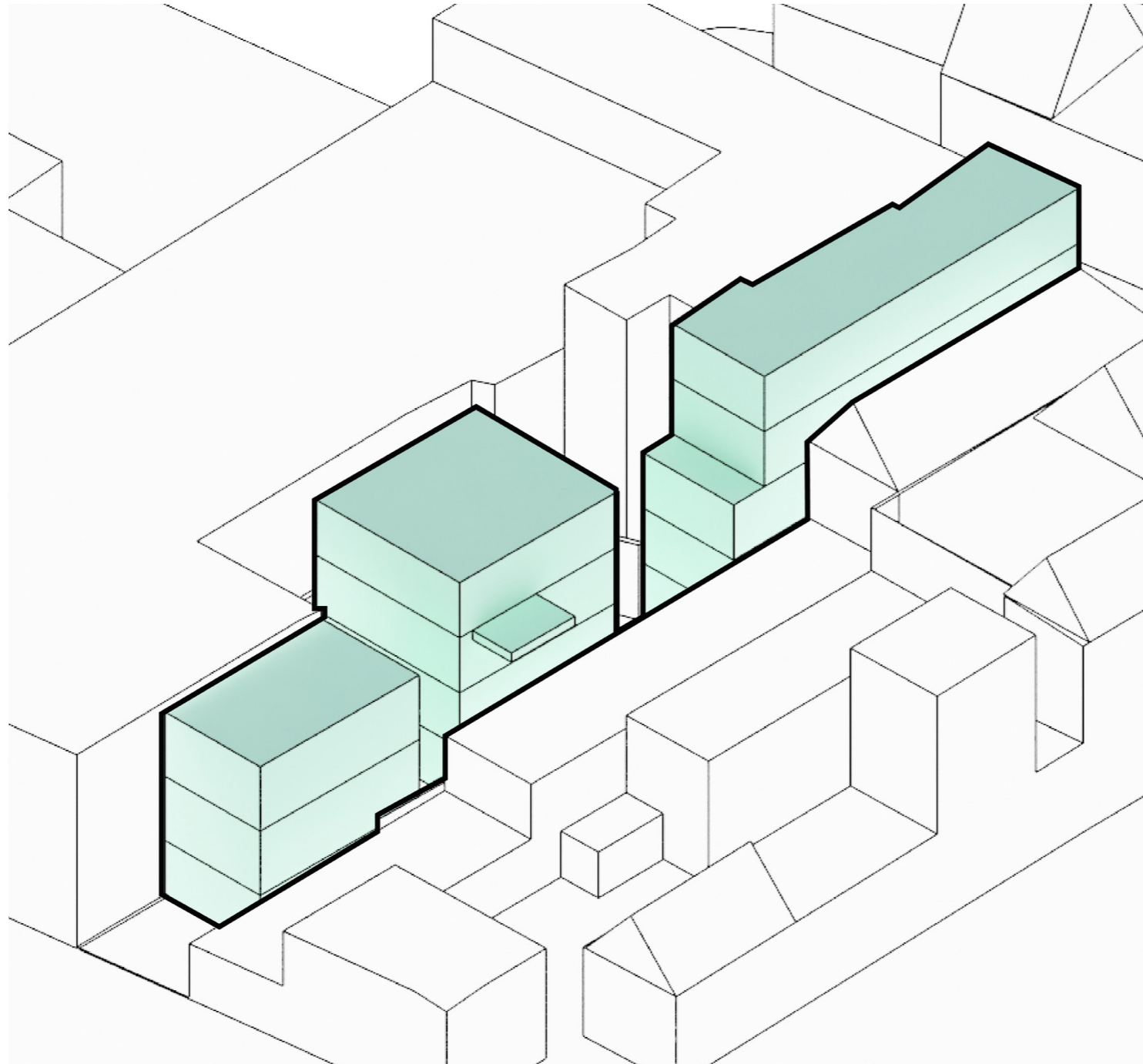












SCENARIO III

-bruto oppervlakte wonen
910,5 m²

-terassen
132,8 m²

-prive buitenruimte (grondgebonden)
170,8 m²

-collectieve ruimte gelijkvloers
116,5 m²

-passerel
29,7 m²

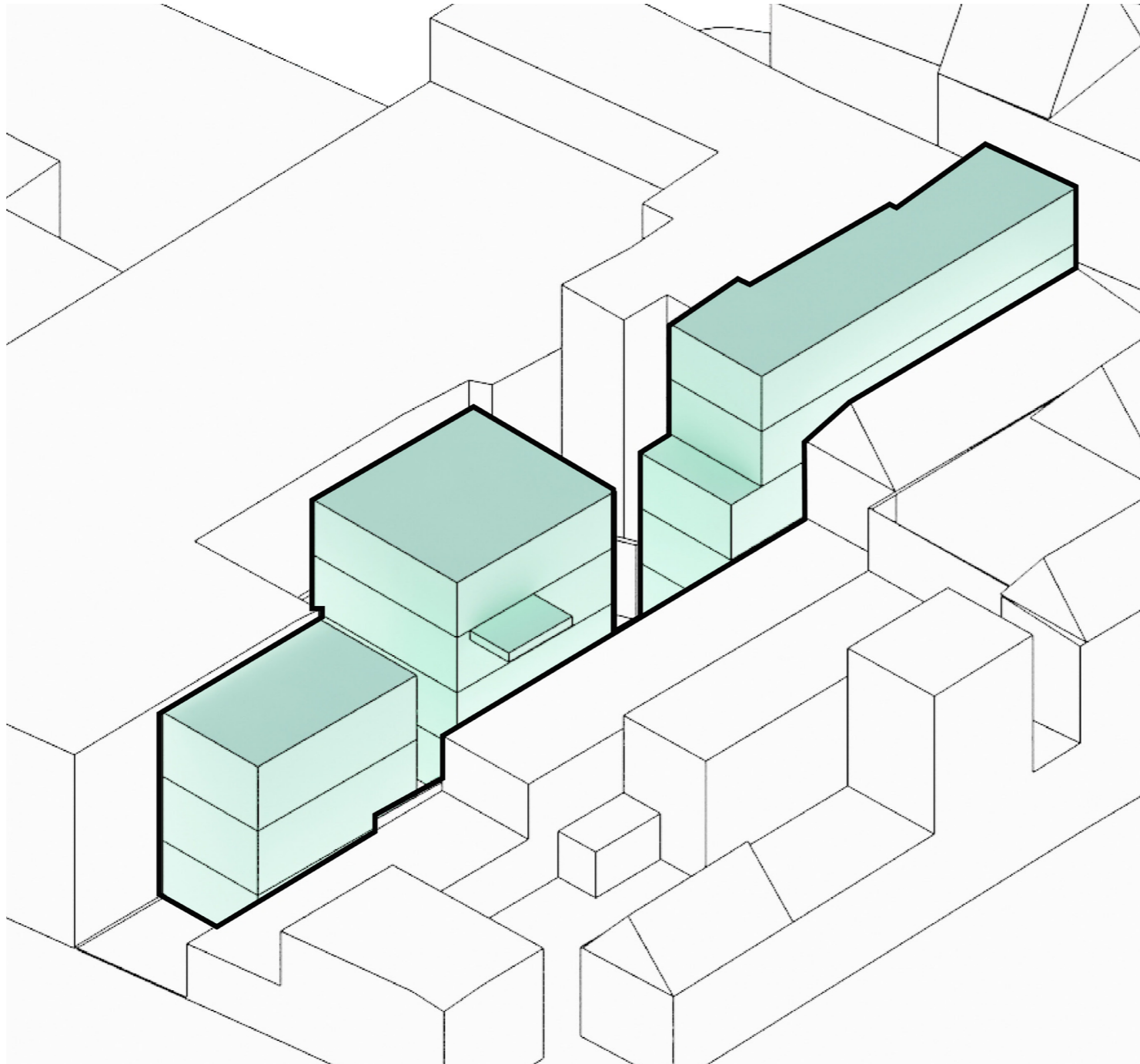
-circulatie
59,5 m²

-lift

-afbraak

totaal gebouwd
1249 m²





SCENARIO III

-bruto oppervlakte wonen
910,5 m²

-terassen
132,8 m²

-prive buitenruimte (grondgebonden)
170,8 m²



studio okami architecten

Esmoreitlaan 3 bus 9 (verdieping 10)

B-2050 ANTWERPEN

contact@studiokami.com

btw: BE0648995029