

Projectgrond Kloosterstraat 37-49

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bestemming:

Het perceel is volgens [RUP Binnenstad](#) gelegen in een zone voor centrumfuncties-publieksgerichte gebouwen Ce5 (artikel 5). Deze zone strekt zich uit over de aanpalende school en kindercrèche tot aan het beschermde Mercator Orteliushuis en het Muntplein. Deze aaneenschakeling van percelen en gebouwen biedt een kans om hier een waardevolle zachte verbinding te creëren tussen de Kloosterstraat en het Muntplein, die ook de bereikbaarheid van de school en de crèche vergroot.

In de Kloosterstraat geldt ook een overdruk detailhandel (artikel 9). Het perceel ligt centraal in het afgebakende kernwinkelgebied van Centrum Antwerpen. De [Beleidsnota Detailhandel 2020](#) duidt aan voor deze locatie dat kleinere en grotere handelsruimte(n) mogelijk zijn. Andere publieksgerichte functies zoals reca of dienstverlening passen ook in deze visie.

Bouwvolume:

Aan de overzijde van het perceel is de bebouwing over de volledige lengte van de straat beduidend hoger. Dit verschil in straatzijdes dient behouden te blijven. Enkel de naastgelegen bebouwing wordt in rekening gebracht voor het bepalen van de bouwhoogte. De kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op 4 bouwlagen. Eventuele extra dakverdieping is verder te onderzoeken. De bouwdiepte is af te stemmen op beide buurvolumes.

Bouwen in tweede linie:

Gezien de aanwezigheid van de reeds bestaande crèche op het achtergelegen perceel is bouwen in tweede linie geen optie. Een uitbreiding van het gelijkvloers in L-vorm (bijkomende strook dwars op het hoofdvolume) behoort eventueel wel tot de opties. Positie in functie van bovenvermelde voorwaarden.

Buitenruimte:

Rup Binnenstad schrijft voor nieuwbouw min. 15% open ruimte voor. Dit is een absoluut minimum. Het perceel leent zich voor een grote aaneengesloten buitenruimte die aansluit bij de achtertuinen van de aanpalende percelen en de zachte verbinding. Ook de zachte verbinding (servitude naar de school) moet op een aantrekkelijke en uitnodigende wijze worden geïntegreerd, geen lange smalle gang dus.

Indien de bestaande hoogstam moet gekapt worden, moet dit op het perceel gecompenseerd worden.

Parkeren:

Moet volledig ondergronds worden ondergebracht, er moet op het perceel voldoende ruimte overblijven om te infiltreren en hoogstammig groen te voorzien. Parkeernorm voor auto's en fietsen volgens de [bouwcode](#).

Algemene stedenbouwkundige voorschriften vind je in de [bouwcode](#) en [RUP Binnenstad](#).