

PENDENNIS CASTLE

VOORSTUDIE OPMAAK RUP + BEELDKWALITEITSPLAN



ONTWERP 1106D
OPDRACHTGEVER GEMEENTE BRASSCHAAT
29 01 07

PARAMETERS

**BRASSCHAAT
GEMEENTE VAN KASTELEN EN (WOON)PARKEN**

PENDENNIS CASTLE

GROEN

PROGRAMMA

ONTWERP

WOONVORMEN

BEELDKWALITEIT

DUURZAAMHEID

VERVOLG

PLANPROCES

SAMENWERKING

PARAMETERS



BRASSCHAAT, GEMEENTE VAN KASTELEN EN (WOON)PARKEN

Nog maar onlangs is in zijn categorie Brasschaat uitgeroepen tot 'most liveable community' in the World, editie 2006.

De jury prees de gemeente omwille van volgende elementen : verbetering van het landschap, behoud van erfgoed, milieuvriendelijke trajecten, gezonde levensstijlen.

Brasschaat is gelegen op 10km ten NO van Antwerpen. De gemeente wordt vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen getypeerd als een perifeer bebouwd landschap (*deze term slaat op een situatie waarbij moet gezien worden naar het optimaal behoud van de onbebouwde ruimte, het beheer(sen) van de nog aanwezige dorpen, en de bundeling van dynamiek van wonen en werken op selectieve plekken*)

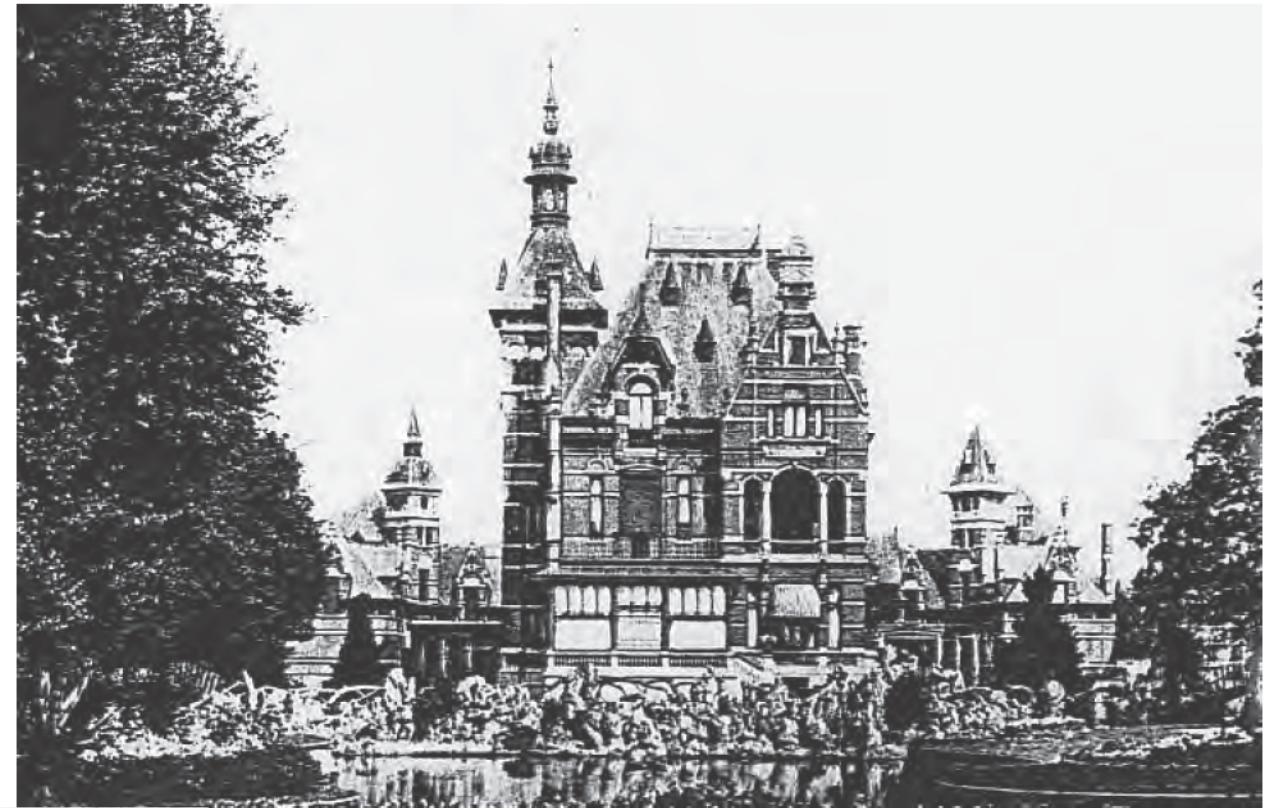
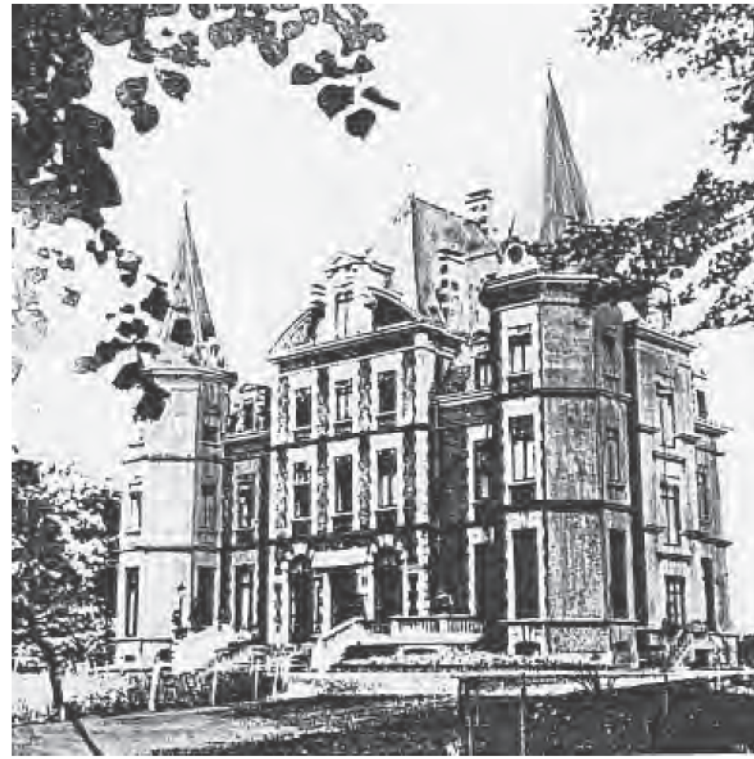
De gemeente telt 37.000 inwoners, waarbij een grote demografische verscheidenheid. De structuur van de gemeente wordt gekenmerkt door een **drevenstructuur**. De eigenheid in buurt of straat in Brasschaat wordt verkregen door het aanplanten van specifieke boomsoorten, waardoor identiteit wordt verleend aan de straat. Deze dreven vormen een netwerk tussen de verschillende **domeinen** en parken van de gemeente. Deze eigendommen worden, samen met de groene dreven, ingezet als de ruggengraat van de gemeente, en bepalen het groene karakter.

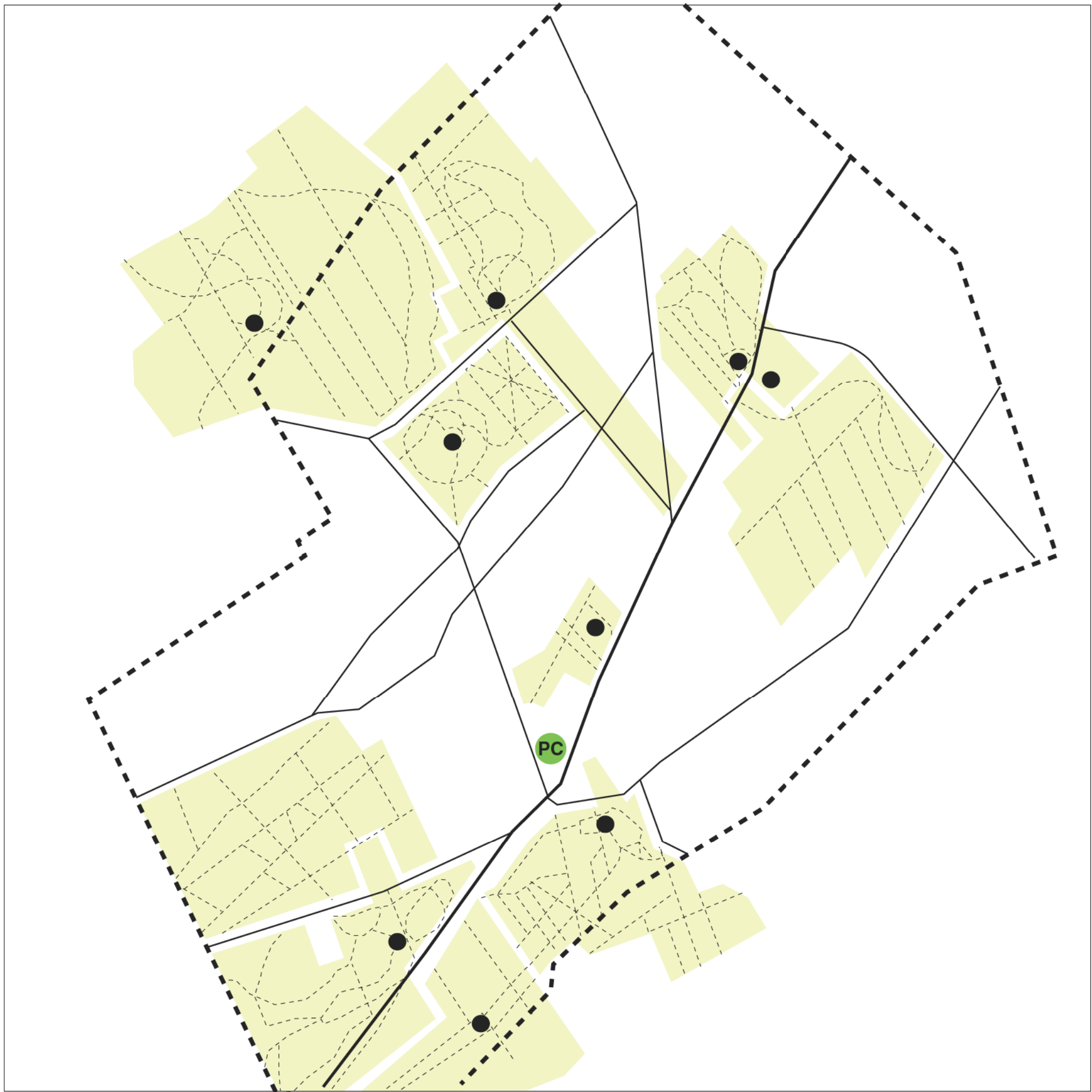
De gemeente verkrijgt door zijn geschiedenis een groot areaal aan parken en **kastelen**. De gebouwen binnen deze domeinen worden behouden (overgegaan van privé-eigendom naar gemeentelijk eigendom), en zijn in het kort verleden opgewaardeerd. De gebouwen verwerven tevens een **collectief** karakter door het initiëren van culturele en sociale functies.

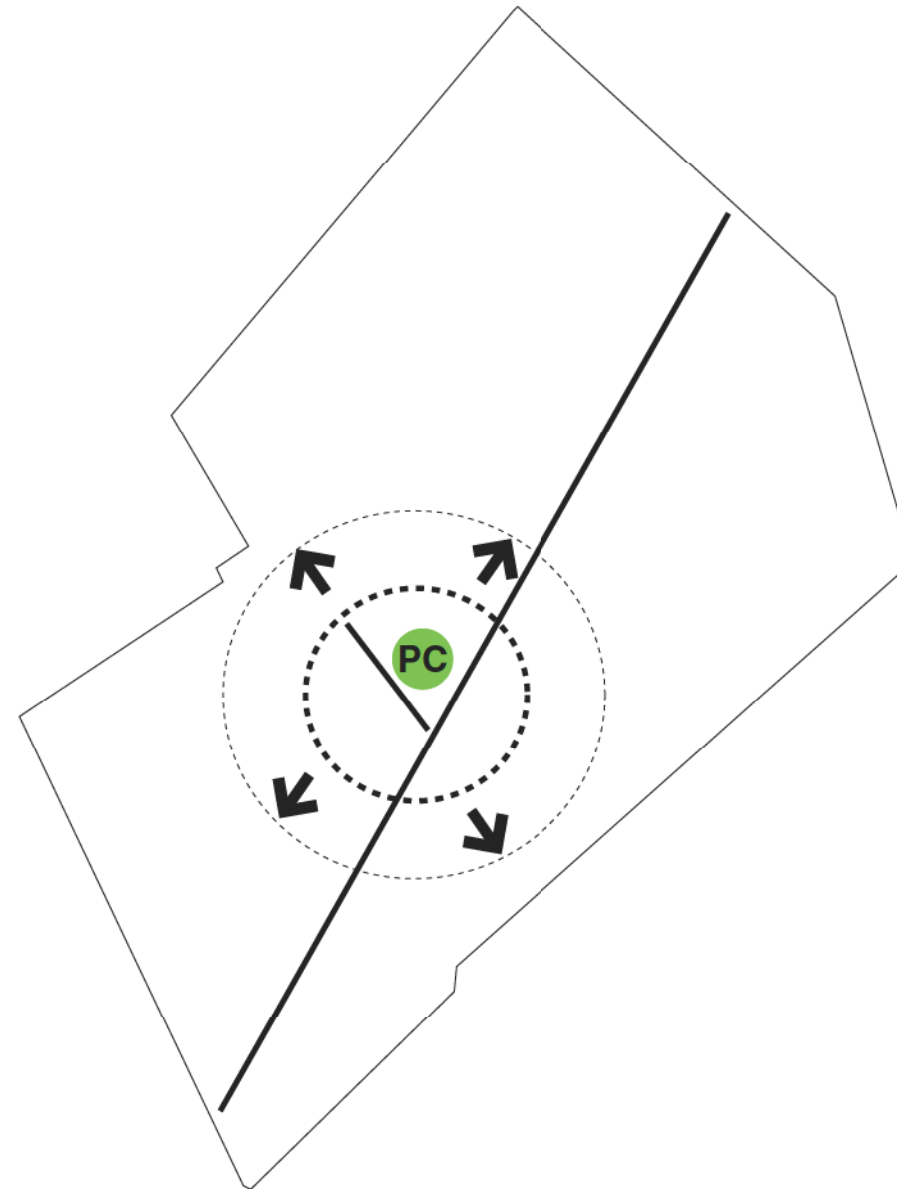
In de tweede helft van de twintigste eeuw zien we een andere duidelijke trend : na WO II krijgt Brasschaat grote betekenis als residentiele gemeente. De bevolking verdriedubbelde door massale inwijking, de landbouwgronden, parken en bossen werden in grote mate verkaveld. Het landschappelijk beeld veranderde totaal en het begrip '**woon-park**' vond er zijn oorsprong. Woningen ingeplant in het groen, omringd door bomen, bloemen, grasperken. Het begrip woonpark wordt verder omschreven in de bepalingen voor gewestplannen als een zone waar binnen het bestaande een nieuwe woonontwikkeling kan worden ontwikkeld, mits voldoende aandacht aan dichtheid, oppervlakte van de percelen, bouwwijze, en aandeel van bestaand en nieuw groen.

Als we als laatste, de huidige verdeling van de grondbezetting in Brasschaat bekijken, zien we een duidelijk overwicht (tov. andere Vlaamse gemeenten) van open ruimte ten opzichte van het bebouwde deel : 42% ge-urbaniseerd tov. 58% open landschap (open ruimte : 16% landbouw, 6% heide, 33% park en bos, 3% openbaar grasland)

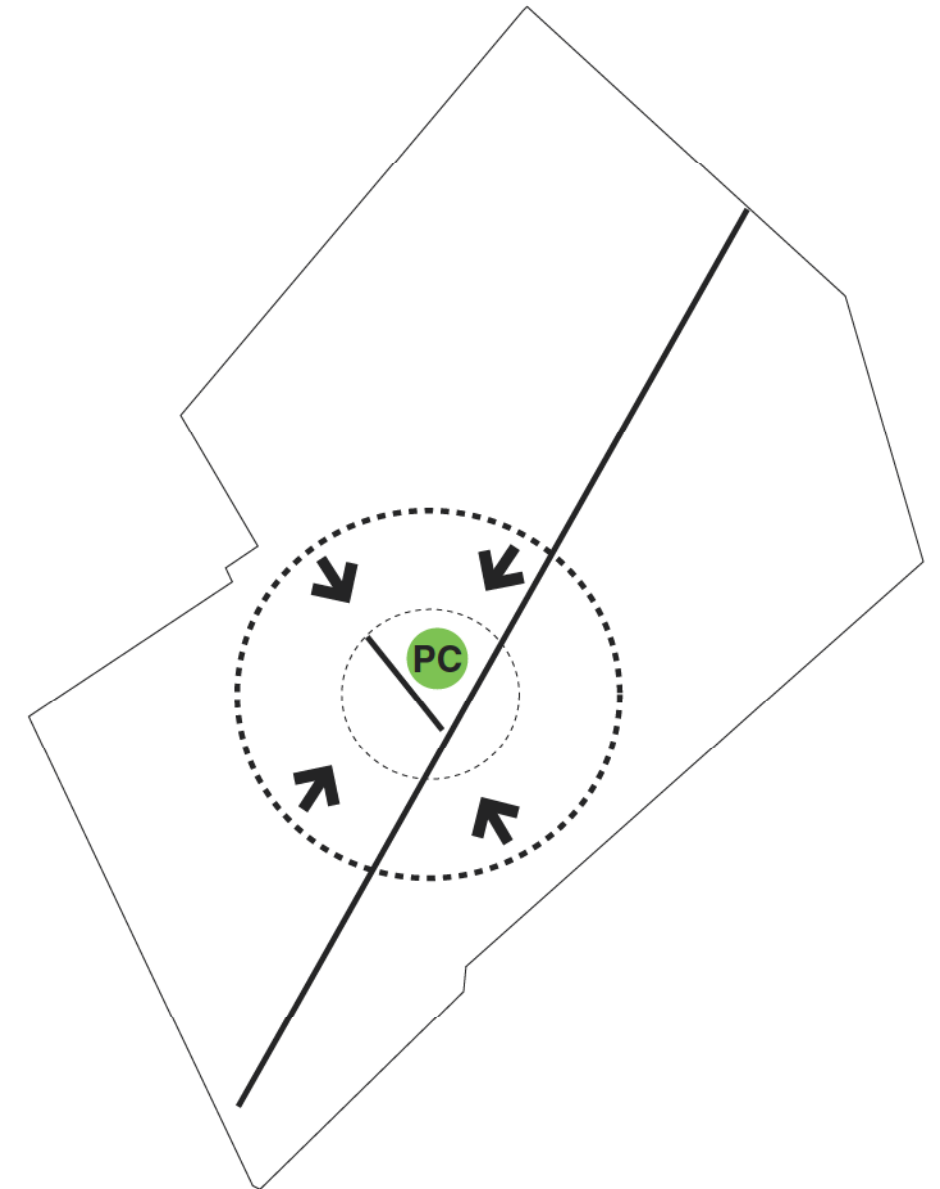
WELKE ROL SPEELT PENDENNIS CASTLE IN BRASSCHAAT ?
KAN DE IDENTITEIT VAN DE PLEK WORDEN BEHOUDEN EN VERSTERKT ?
HOE PAST HET WONEN ZICH IN HET BESTAANDE PATRIMONIUM IN ?
HOE REAGEERT BRASSCHAAT OP EEN VERANDERENDE SAMENLEVING ?



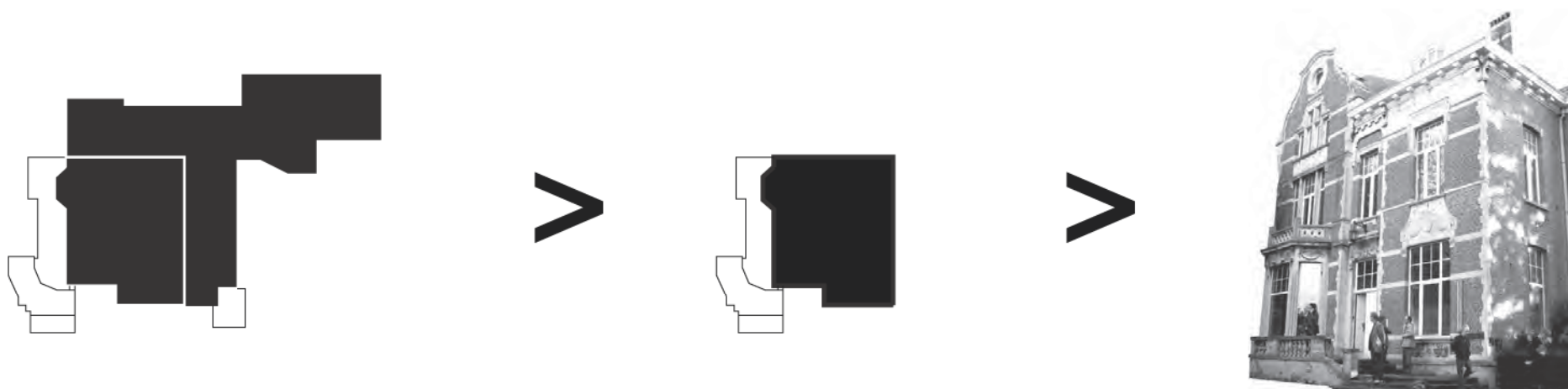




INVLOED VAN PENDENNIS CASTLE



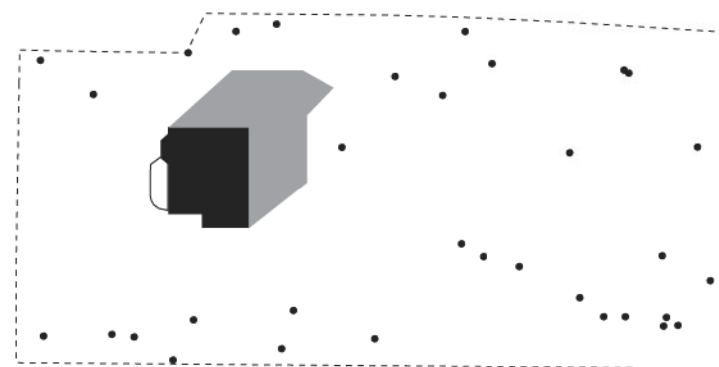
VOORZIENING IN PENDENNIS CASTLE



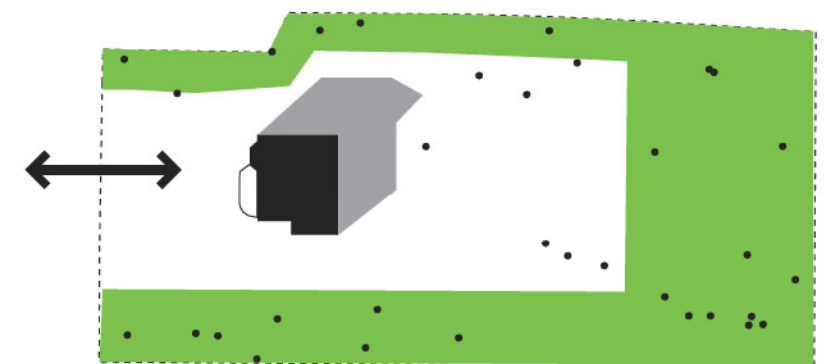
PENDENNIS CASTLE

Pendennis Castle is een begrip in Brasschaat. Het gebouw met zijn park is een onderdeel van het collectief geheugen in de gemeente. Het fungeert als mentale en fysieke landmark binnen zijn omgeving. Pendennis Castle werkt mee aan de identiteit van de gemeente. Zijn ligging in het centrum is ideaal om 'terug' opgenomen worden in het aanbod 'voorzieningen' door de gemeente. Pendennis Castle kan terug een collectieve plek worden.

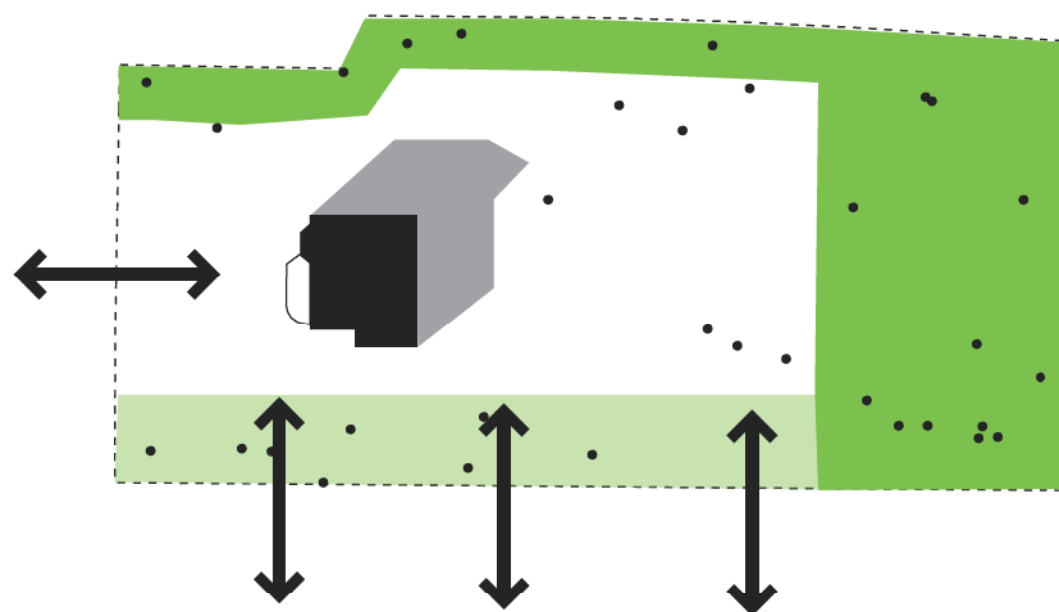
Daarnaast ook belangrijk is aan te geven dat het gebouw in zijn pure vorm, voldoende architecturale waarde bezit. Ook het interieur getuigt van een zekere geschiedenis. Het uitpuren van de bestaande bebouwing is noodzakelijk. Op die manier wordt de villa terug zichtbaar in zijn oorspronkelijke, compacte vorm. Het gebouw Pendennis Castle wordt in dit voorstel behouden en opgewaardeerd. Door middel van een aantal aanpassingen lijkt het gebouw heel geschikt voor het plaatsen van een ontmoetingsruimte voor ouderen op de benedenverdieping. De bovenverdiepingen bieden plaats aan woongelegenheden voor ouderen. Er is ruimte voor 4-6 serviceflats.



BEHOUD : KASTEEL + BOMEN



GROEN SCHERM ROND BESTAAND PARK



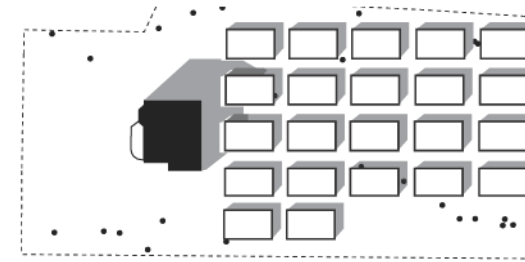
GROEN

Het groen in Brasschaat bepaalt de identiteit van de gemeente. Het aanwezige groen in het domein van Pendennis Castle dient dan ook maximaal behouden te worden. Dit is ook één van de uitgangspunten van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De woonparken binnen de gemeente dienen het groenkarakter te behouden.

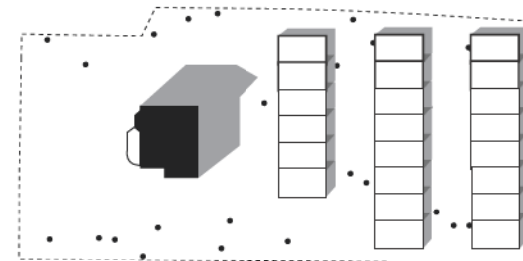
Op de site van Pendennis Castle is getracht om het bestand intact te houden. Er dient te worden vermeld dat een aantal bomen zullen sneuvelen, willen we een evenwicht bekomen tussen het bestaande park en de gewenste nieuwe invulling. De significante bomen blijven onaangeroerd, en worden aangevuld met nieuwe inlandse bomen.

De groene omboording van het terrein naar de Aerdenlei zorgt voor de groene sfeer binnen de straat, maar ook voor afscherming van het park. Dit 'gesloten scherm' wordt in het voorstel vervangen door een transparant groen scherm. Het terrein wordt langs twee zijden bereikbaar en zichtbaar, en heft zijn eenzijdige orientatie op.

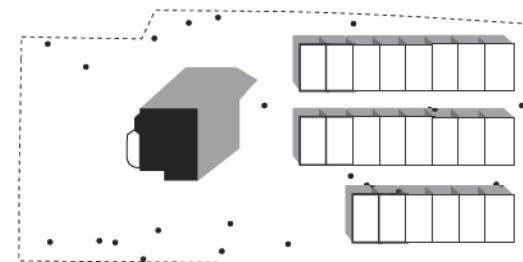
PROGRAMMA
22 WONINGEN
60M2 footprint over twee lagen



GRONDGEBONDEN

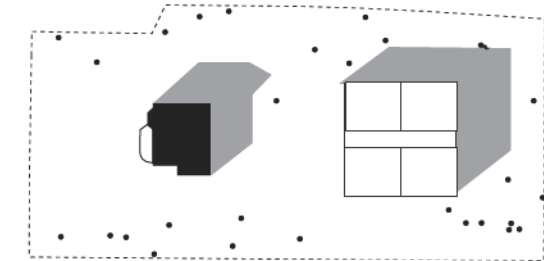


GEZINSWONINGEN MET TUIN
- seriematig
- monotoon
- tuilmuren op Aerdenlei
- géén gemeenschappelijk park

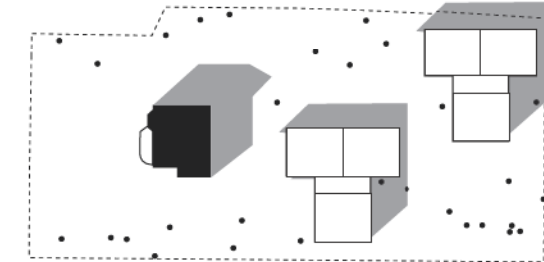


GEZINSWONINGEN MET TUIN
- seriematig
- monotoon
- géén gemeenschappelijk park

BUNDELEN

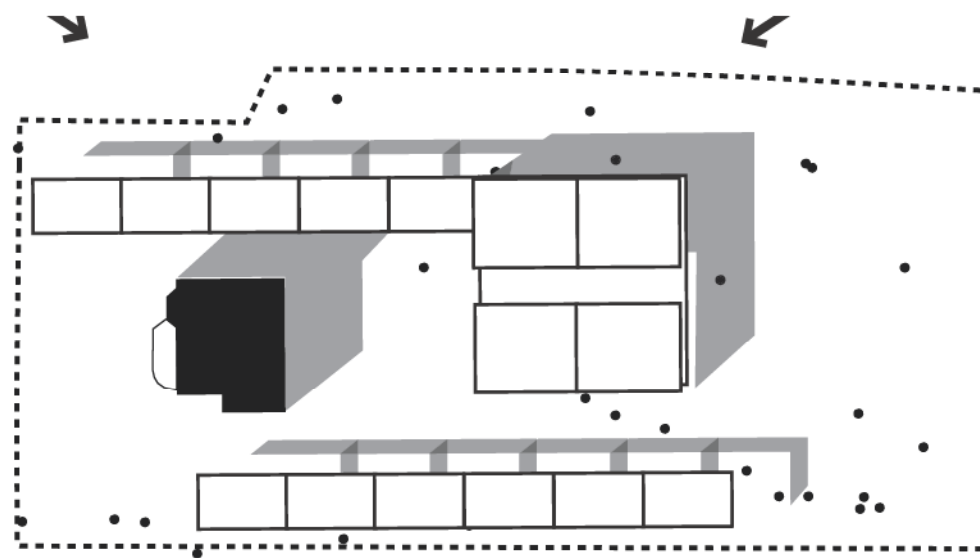


1 PARKGEBOUW
+ zelfstandig
- té groot volume tov. PC
- grote schaduwzones
- ongedefinieerde buitenruimte
- ongedefinieerde randen



2 PARKGEBOUWEN
+ opgenomen in serie met PC
- ongedefinieerde randen

?



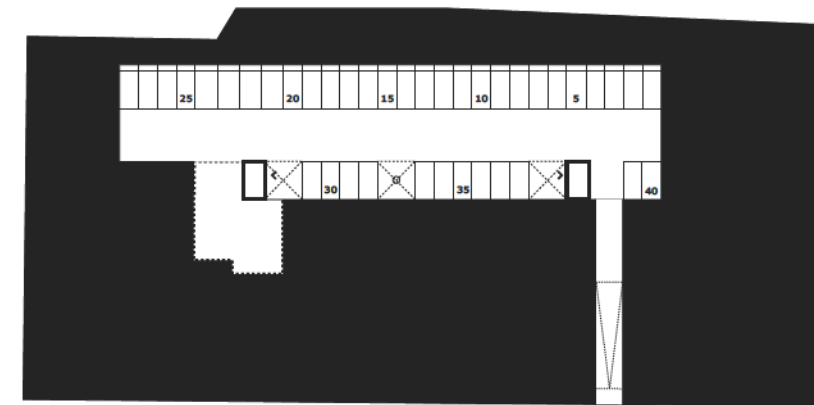
PROGRAMMA

De opgegeven programmatie in het bestaande park integreren is geen sinecure. Het streefdoel van 45 woningen/ha betekent voor deze site een bezetting van 22 woningen. Deze dichtheid is groot, en dient bijgevolg met de nodige omzichtigheid aangepakt te worden. Hierbij komt de keuze om het oorspronkelijke Pendennis Castle te behouden. Het gebied wordt bestempeld als 'woonpark'. Dit begrip houdt in om, binnen de bestaande grenzen, een woonomgeving te ontwikkelen waarbij de groene ruimtes worden behouden, waar mogelijk versterkt, en aangevuld met woonvolumes van beperkte footprint. Bij de projectdefinitie werd daarbij nog gesteld dat parkeren dient te worden voorzien in ondergrondse parkeergarages.

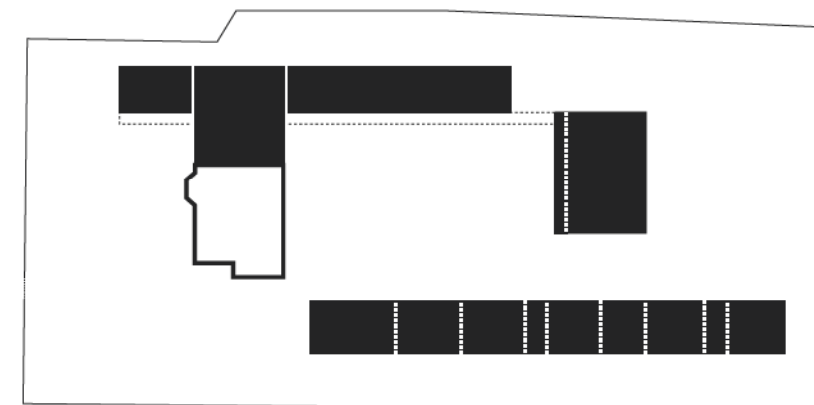
Door middel van analyse van de bestaande omgeving, gekoppeld aan een volumestudie wordt een beeld gegeven van wat de plek al dan niet aankan. Hierbij worden keuzes gemaakt, komende vanuit de lezing van het terrein en vanuit de ruimtelijke invloed van de nieuwe volumes.

Bij dit onderzoek speelt het belang van de woondiversiteit een grote rol. Er dient te worden gestreefd om binnen het domein verschillende woonvormen toe te laten, die inspelen op de demografische samenstelling van Brasschaat, en die flexibiliteit toelaten met oog op de veranderende noden van een moderne samenleving.

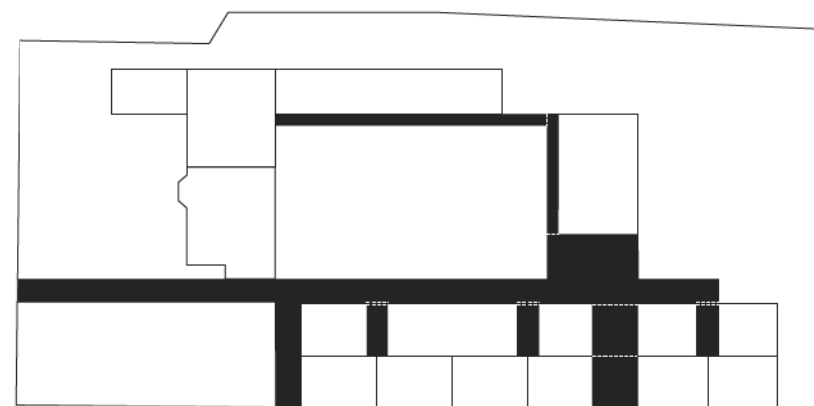
ONTWERP



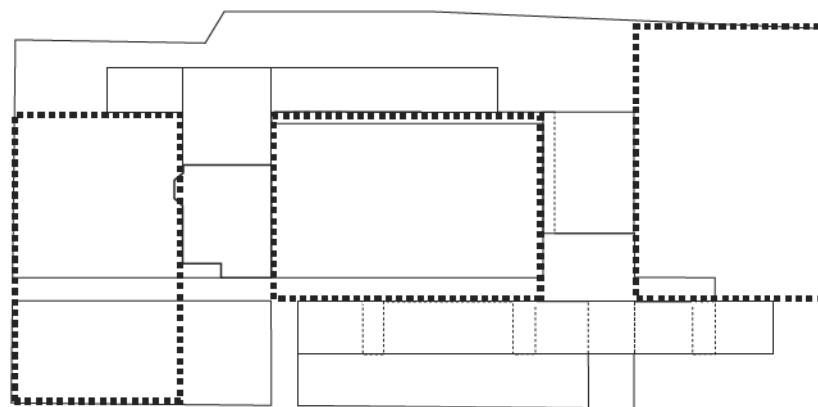
COMPACTE PARKEERGARAGE



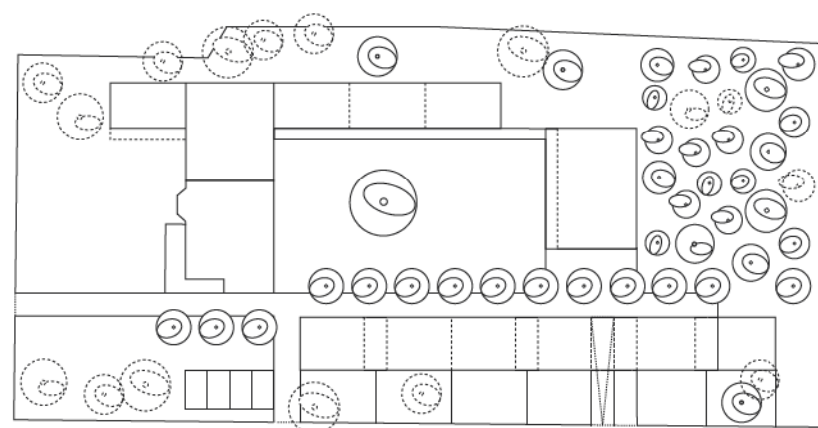
INPLANTING VOLUMES



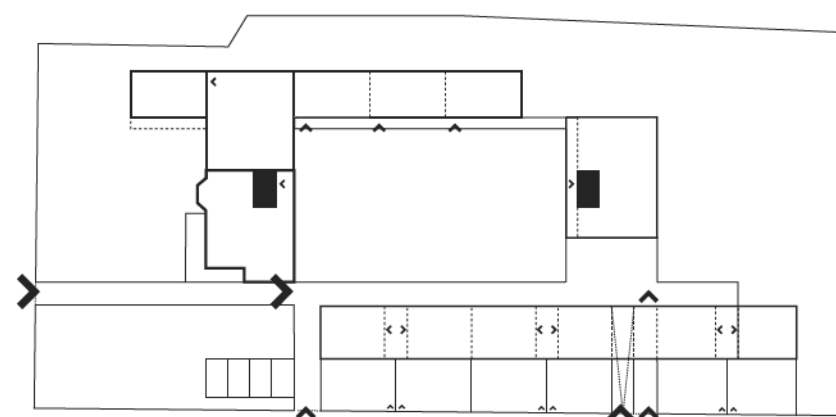
PADENSTRUCTUUR



UITENRUIMTES



BOMENBESTAND



TOEGANGEN









AANZICHT VANUIT AUGUSTIJNSLEI

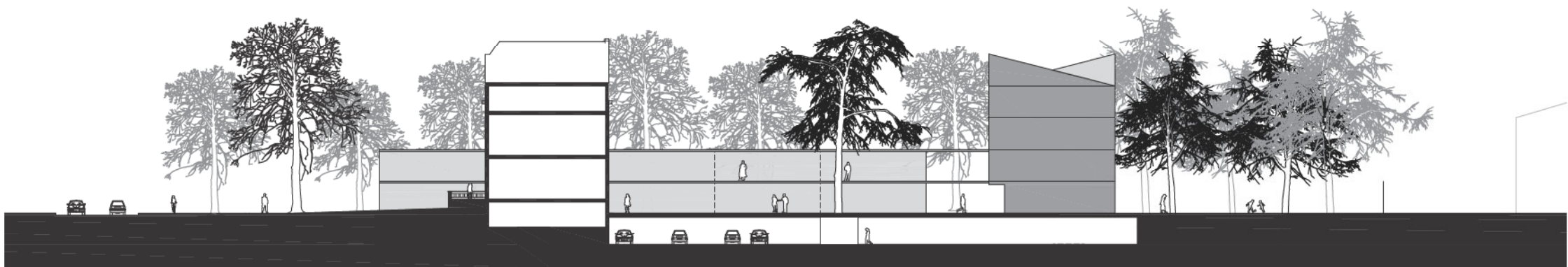


DWARSDOORSNEDE DOOR GEBIED

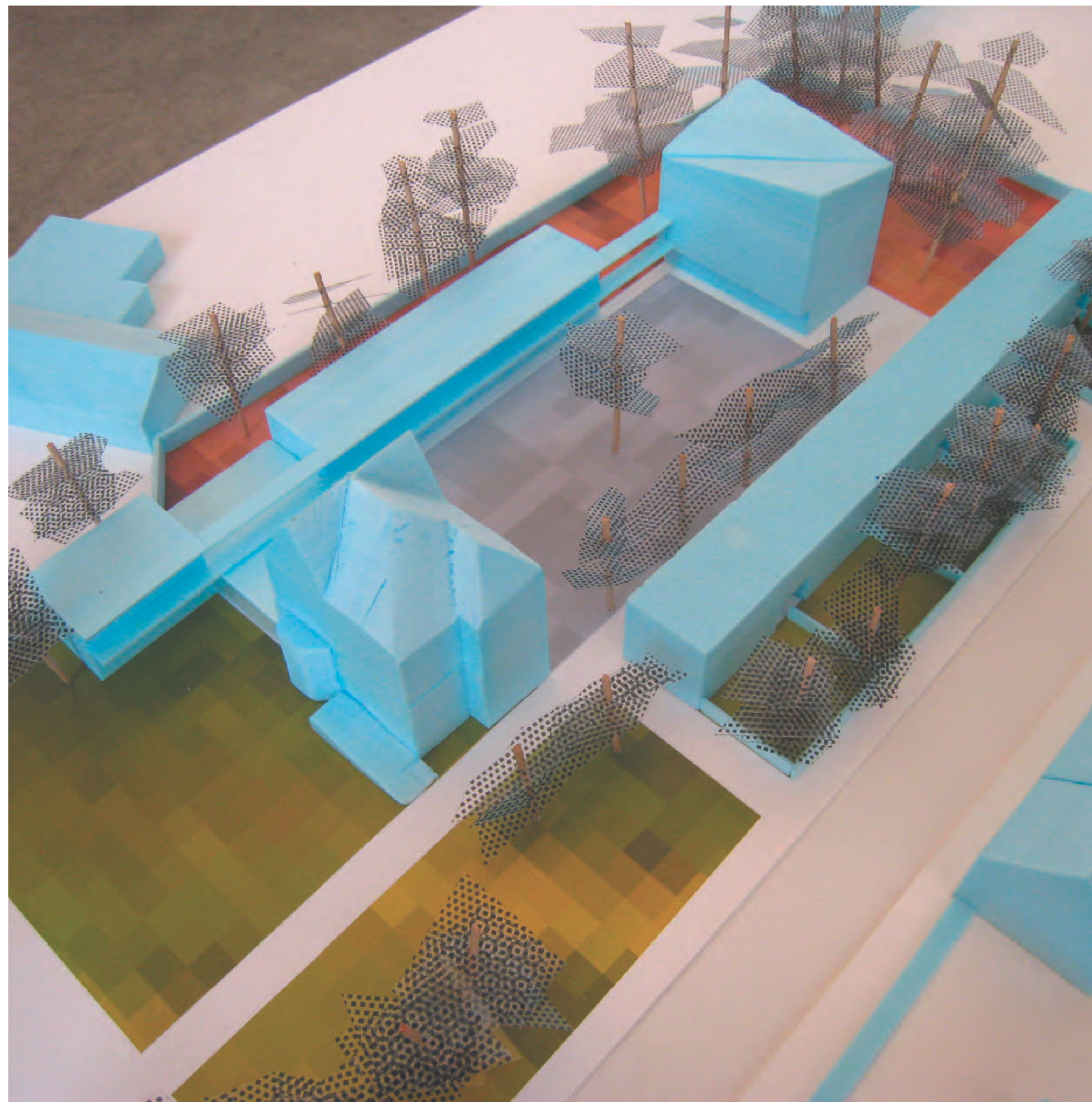


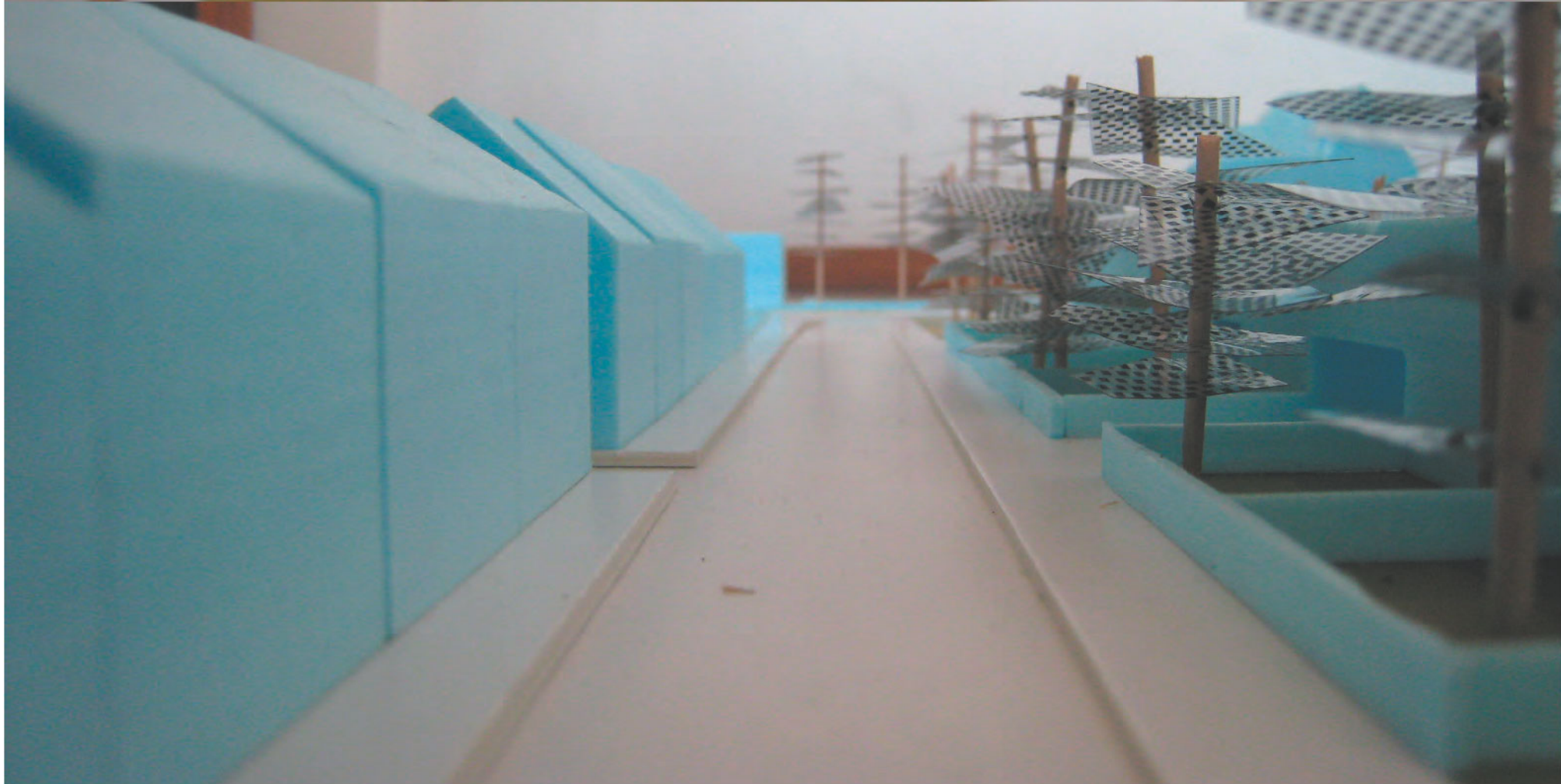
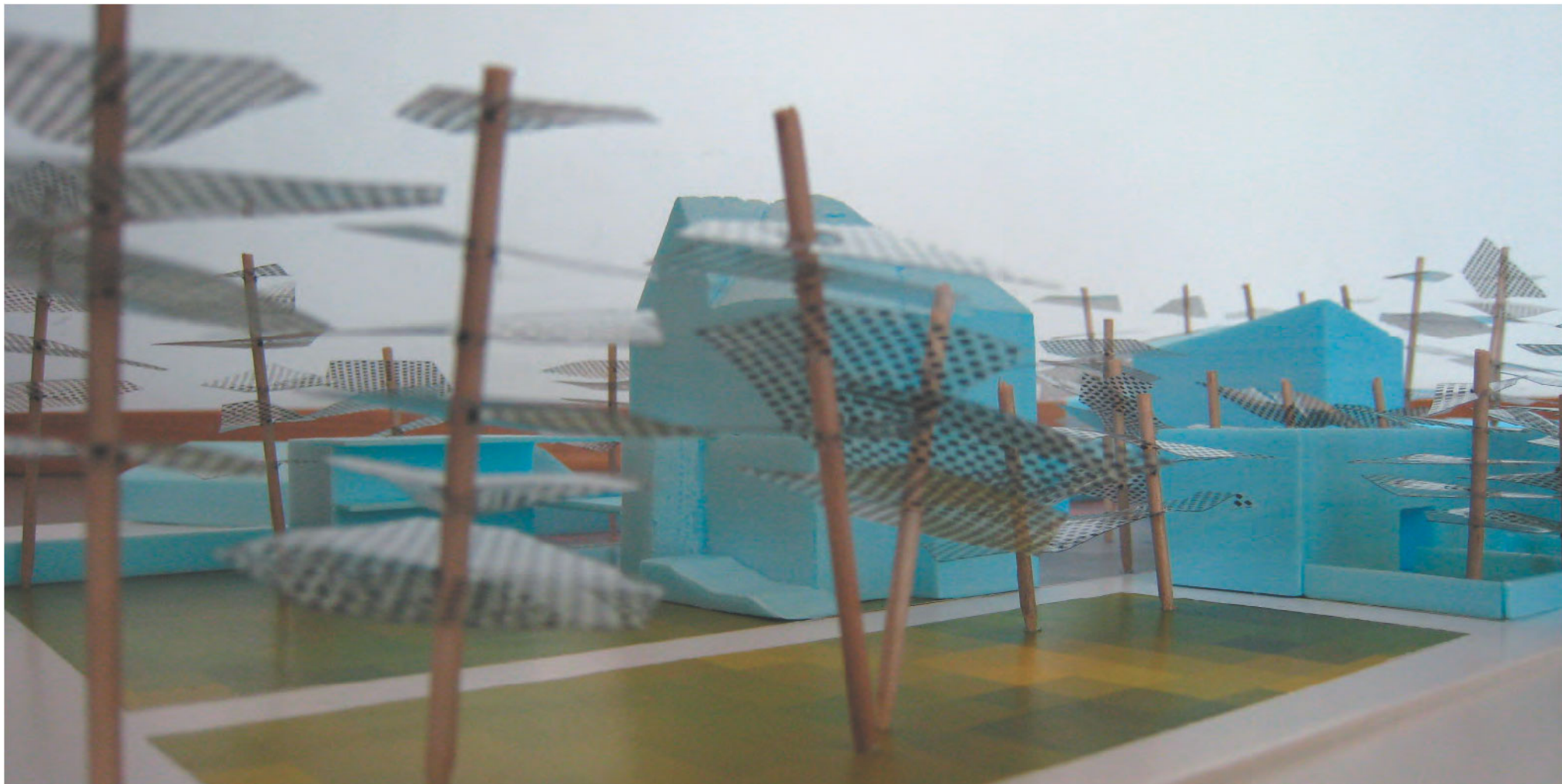


AANZICHT VANUIT AERDENLEI



LANGSDOORSNEDE DOOR GEBIED







	SERVICEFLATS : 8 studio's van 60M2 of WONINGEN : 4 van 120 M2
	BENEDEN ONTMOETINGSRUIMTE BOVEN SERVICEFLATS : 4 studio's van 60M2
	UITBREIDING ONTMOETINGSRUIMTE + CIRCULATIE NAAR STUDIO'S / WONINGEN
	WONINGEN MET TUIN : 6 van 130 M2 mogelijke uitbreiding voor 50% tot 170M2 of principe kangoeroe-woning
	APPARTEMENTEN : 6 van 90M2 + 2 van 120M2 of STUDIO'S / SERVICEFLATS : 9 van 60M2 + 4 van 90M2

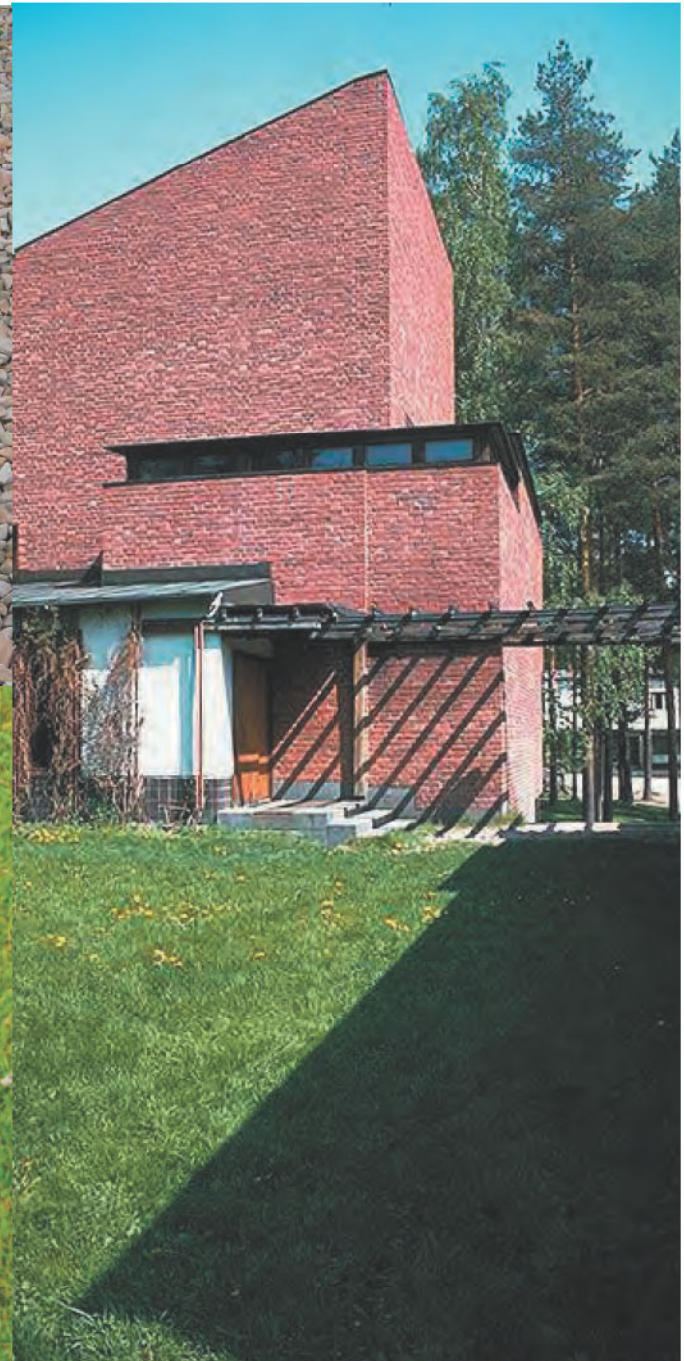
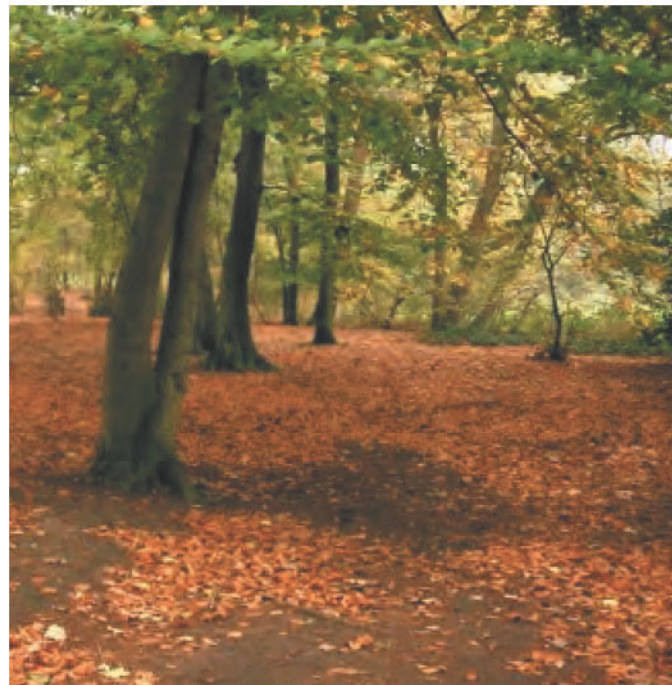
WOONVORMEN + FLEXIBILITEIT

Diversiteit binnen het gebied is een kwaliteit. Diversiteit in zowel woonvorm, als in gebruikers, maakt het gebied toegankelijk voor zowel gezinnen met kinderen, als jonge koppels, als ouderen met eerste nood aan zorg. Zo wordt een mix voorgesteld dat zorgt voor communicatie, participatie. De grens tussen jong en oud wordt letterlijk opgegeven.

In bijgaande plan worden een aantal mogelijke invullingen getoond.

Pendennis Castle wordt zoals aangegeven, behouden, en krijgt op zijn benedenverdieping een sociale functie. Het wordt een ontmoetingsruimte voor de bewoners van de service-flats, maar fungeert eveneens als een buurtcentrum voor de andere bewoners en voor de onmiddellijke omgeving.

De aangewende modules houden een grote flexibiliteit in zich. De modules zijn van die mate dat ze kunnen fungeren als studio / service-flat (enkele module) of als woning (twee of drie modules). De visie op de toekomst is daarom open en de volumes kunnen zich aanpassen naargelang de wensen en behoeften van de gebruikers (principe van duurzaamheid).



OPZET BEELDKWALITEIT : BEBOUWDE RUIMTE vs OPEN RUIMTE

Door het positioneren van de verschillende volumes ontstaan er verschillende buitenruimtes.

De kamers staan in contact met elkaar door zichten te maken/behouden, zodat een decor ontstaat van dichtbij en verweg. De dualiteit tussen centrum en periferie wordt daarmee versterkt. Deze term in landschapsarchitectuur wordt bepaald als '*territoriale orientatie*'. Deze 'buitenkamers' worden gethematiseerd.

De voorruimte aan het Pendennis Castle wordt deels heraangelegd, maar behoudt zijn karakter van open ruimte met gras en losstaande bomen.

De middenruimte wordt gezien als een multifunctioneel vlak waar plaats is voor communicatie, circulatie, en spontane acties. De ondergrond is hard, vanwege de positie van de parkeergarage, deels onder het plein.

De derde kamer is het behoud van het bestaande, nl. een informeel bos, waar de bomen worden behouden. Deze ruimte dient als speelbos voor de kinderen van de directe buurt, en zorgt voor

De zoom van het park naast de school ligt in de schaduw van de nieuwe bouwvolumes en wordt begroeid met laag-groen dat goed gedijt in schaduwrijke zones (rodendendron, varens, gunnera, ...)

De grens met de Aerdenlei wordt een groen scherm van privé-tuinen, omhaagd, met behoud van de bestaande bomen, en aanplanting van enkele nieuwe hoogstammen. De zoom zorgt voor voldoende privacy, maar zorgt ook voor transparantie naar het binnengebied.

De positionering van de bouwvolumes in het park bepaalt de mate van transparantie / massiviteit / architectuur. Er ontstaat een wisselwerking tussen de verschillende 'buitenkamers' en de gebouwen. In die zin worden de materialisering bepaald.

Daarom worden volgende voorstellen geponeerd ivm. de bouwblokken :

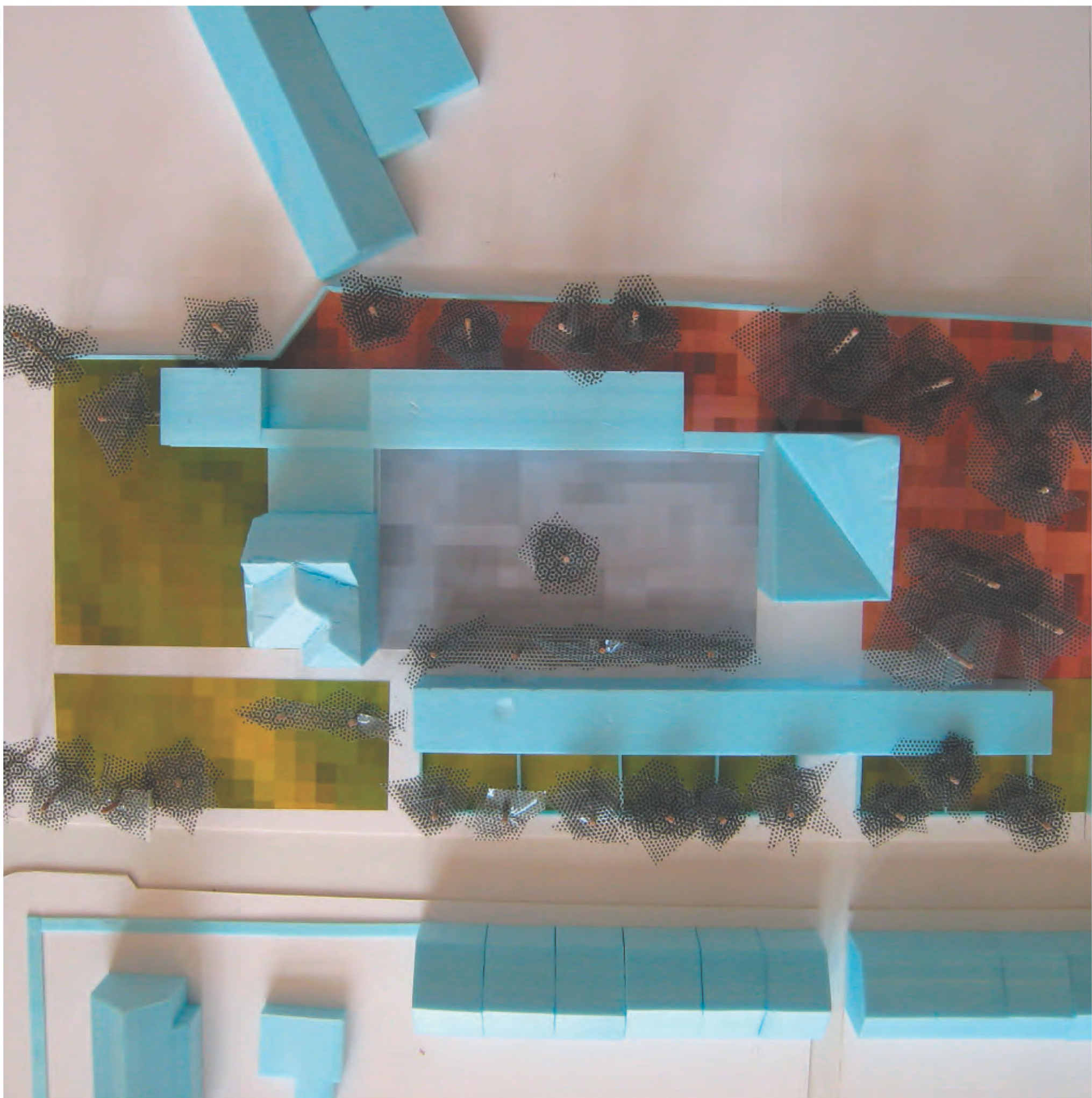
Pendennis Castle krijgt zijn oorspronkelijke vorm terug. De typische baksteengevels, de detaillering van de daken, raampartijen maakt het gebouw tot kenmerkend volume binnen het gebied.

De langse volumes aan beide zijdes van Pendennis Castle nemen het kasteel op in een geheel. De vormtaal gaat voort op dit uitgangspunt. De vormen worden abstract gehouden.

De twee lange volumes worden ook op een zelfde manier gematerialiseerd, waarbij wordt gezien naar een gestructureerde cementering van de wanden. De verschillen zitten in de openheid van de volumes : aan de Aerdenlei wordt een meer compact volume voorgesteld, met uitgesproken holtes waar de toegangen tot de woningen zijn gesitueerd. Het volume gelinkt aan Pendennis Castle krijgt een opener karakter.

Het nieuwe kopgebouw tenslotte wordt uitgevoerd in dezelfde kleurtint als de nieuwe langse volumes, maar in baksteen. De vormtaal en invullingen van openingen worden gezien als eigentijdse vertaling van de vormtaal van het kasteel.

Eenheid binnen de verschillende volumes, samen met de verschillende open ruimtes, maakt het gebied tot een levendig en evenwichtig geheel.



DUURZAAMHEID

Duurzaamheid van het project komt tot uiting op twee niveaus :

OPEN RUIMTE

ondergronds parkeren in een compact parkeervolume, dat grotendeels onder de bebouwing is gelegen :

minimum footprint + minimum verharding

De parkeerplaatsen voor bezoekers zijn of in de parkeergarage, of gebundeld op één plaats. De mobiliteit wordt verder geconcentreerd door een drietal toegangen tot binnengebied, en het maken van verschillende collectieve buitenruimtes voor zowel de bewoners van het gebied als voor de directe omgeving.

De gronden die uitgegraven worden voor aanleg parkeergarage worden maximaal op eigen gebied verwerkt.

GEBOUWEN

De voorgestelde volumes kunnen in zich verschillende functies herbergen, waardoor ze steeds aan de behoeften en wensen van de gebruikers kan worden aangepast. Het combineren van verschillende woonvormen binnen eenzelfde domein betekent een sociale cohesie op langere termijn. De resterende ruimtes tussenin de gebouwen worden steeds voor meer dan één functie aangewend. Dubbel grondgebruik in zowel gebouwd als open ruimte is één van de uitgangspunten voor het voorstel.

De materialen voor de gebouwen dienen duurzaam te zijn, net als de aangewende energie.

