



BRUT _

CAMOUFLAGEWIJK BRASSCHAAT-MARIA-TER-HEIDE

Open Oproep - september 2005

BRUT

Gunther Slagmeulder
Sofie Troch
Manu Gryson
Francis De wolf
Kaat Boon

bruttv@gmail.com
0496/045635

Vlaamsesteenweg 198
1000 Brussel

CAMOUFLAGEWIJK BRASSCHAAT-MARIA-TER-HEIDE

_KARAKTER

_RANDEN

_INGREPEN

_PLANNING EN ONTWIKKELINGSPROCES



_KARAKTER





In de woorden van de projectdefinitie: "Het officierenpark heeft ontegensprekelijk kwaliteiten en waarden die het behoud volgens oorspronkelijk opzet verantwoorden. De gemeente opteert dan ook om voor dit gebied een ruimtelijk uitvoeringsplan te maken om de sterke identiteit te waarborgen. De kenmerkende elementen moeten maximaal behouden worden." welke zijn nu deze kenmerkende elementen en waarom zouden we ze bewaren?

- **de kronkelende wegenstructuur:** De officierenwijk is een kind van zijn tijd. Het is gepland volgens de principes van de tuinwijken en duinwijken zoals die in het begin van de 20e eeuw werden getekend. Het bestaat uit grote landhuisachtige één- en tweegezinswoningen met grote tuinen. Ook het landschappelijke organische traject van de wegen in de wijk getuigt van dit verleden. Daarom willen we dit gekromde wegentraject bewaren.



KARAKTER 1 wegenstructuur

- **grote woningen en collectiviteit:** verschillende elementen in deze wijk tonen aan dat deze wijk als een geheel is gepland. Er zijn een vijftal verschillende types woningen, maar allemaal in dezelfde stijl. Het grootste deel van de woningen zijn tweegezinswoningen. Ze hebben het uitzicht van een extra grote villa. Deze grote woningen zijn een belangrijk element van het karakter van deze wijk.

Naast deze collectieve manier van wonen zijn er nog andere uitingen van collectiviteit. Er zijn de gemeenschappelijke opritten en de gedeelde garageboxen langs de weg. Deze sfeer van collectiviteit is een derde belangrijk aspect van de identiteit van de wijk.



KARAKTER 2 collectiviteit

- bos en tuinen als open kamers in het bos: Als we rondlopen in deze wijk hebben we het gevoel rond te lopen in een bos. De weg wordt steeds geflankeerd door twee muren van bomen. Het bosgevoel bewaren betekent logischerwijze zoveel mogelijk bomen bewaren. Zeker de waardevolle oude bomen moeten we bewaren, hoewel we daar nu geen inventarisatie van hebben.

Toch blijkt het niet echt een vol bos te zijn als we op luchtfoto kijken. De bomen zijn vooral ingeplant langs de grenzen van de kavels van de woningen. Ze scheiden op een natuurlijke manier de verschillende tuinen onderling en de tuinen van de straat. De tuinen bij de huizen zijn dus eigenlijk open plekken in het bos, grasveldjes omgeven door een muur van bomen. Ook deze vorm van tuinen zijn typisch voor deze wijk en willen we dus zoveel mogelijk bewaren en versterken.



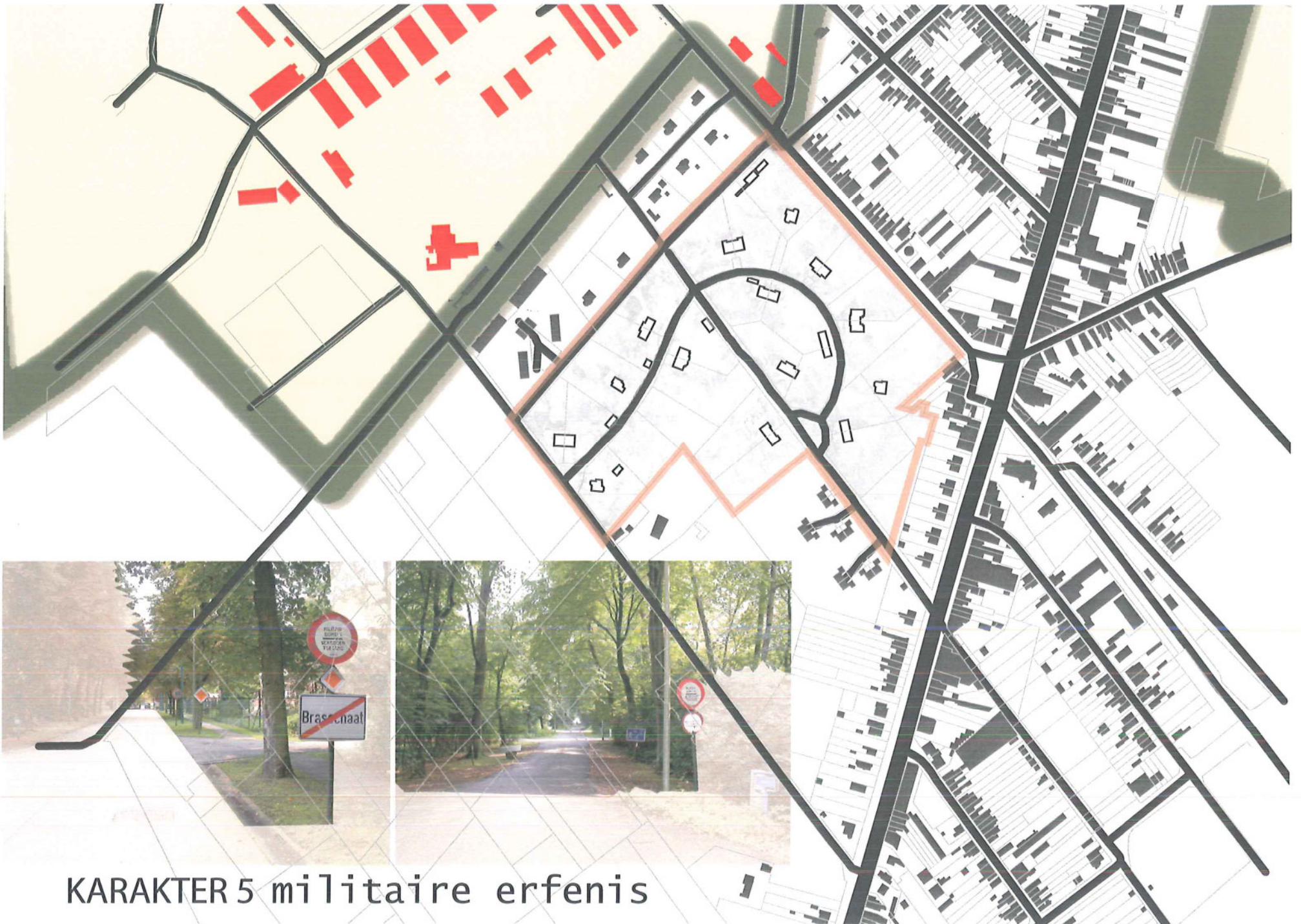
KARAKTER 3 groenranden



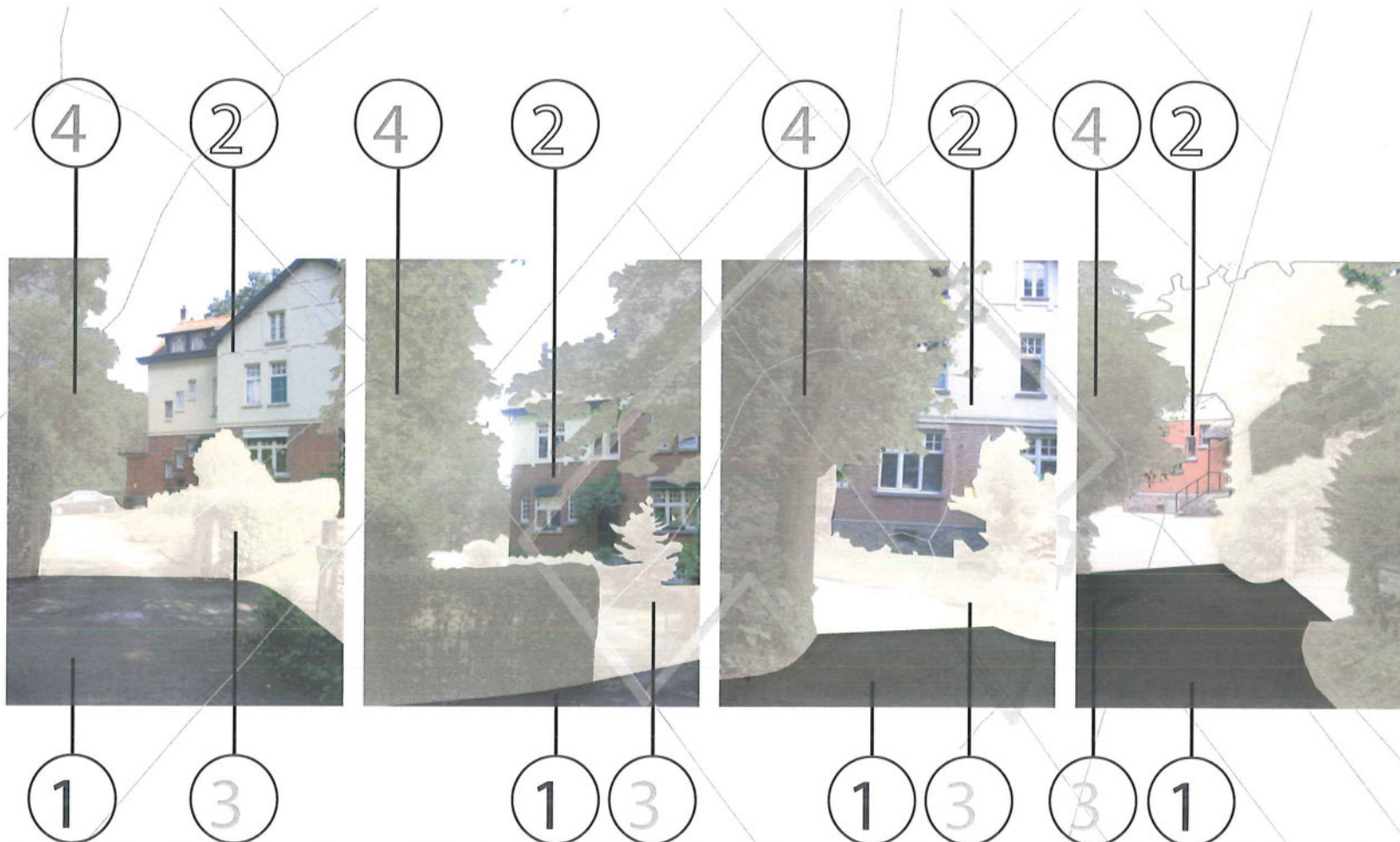
KARAKTER 4 tuinkamers

- Militaire erfenis en het militaire landschap: dit is een meer overkoepelende identiteit die in zekere mate de vorige vier eigenschappen in zich opneemt. Deze wijk vormt net een uitzondering in de bebouwde ruimte van Maria-ter-Heide omdat het militair gebied is en geen openbaar domein. De wijk voldoet niet aan dezelfde logica als de rest van het woonweefsel. Het is belangrijk om net dit uitzonderlijke karakter te bewaren. De officierenwijk wordt dus een soort van eiland met een eigen logica.

Dit militaire gebied van Maria-ter-Heide maakt deel uit van een netwerk van militaire locaties. Samen vormen ze het militaire landschap. Zo is er bijvoorbeeld de Lt Coppenskazerne langsheen de St Jobsesteenweg, ongeveer een kilometer van de officierenwijk verwijderd. Ook deze site zou na herontwikkeling als kantoren- en bedrijvzone een getuige moeten blijven van zijn militaire achtergrond. Zo laten we dit militaire netwerk dat als een grotere structuur over het landschap ligt, niet verloren gaan.



KARAKTER 5 militaire erfenis



- ① wegenstructuur
- ② collectiviteit
- ③ tuinkamers
- ④ groenranden

+ militaire erfenis

KARAKTER OFFICIERENWIJK 5 parameters

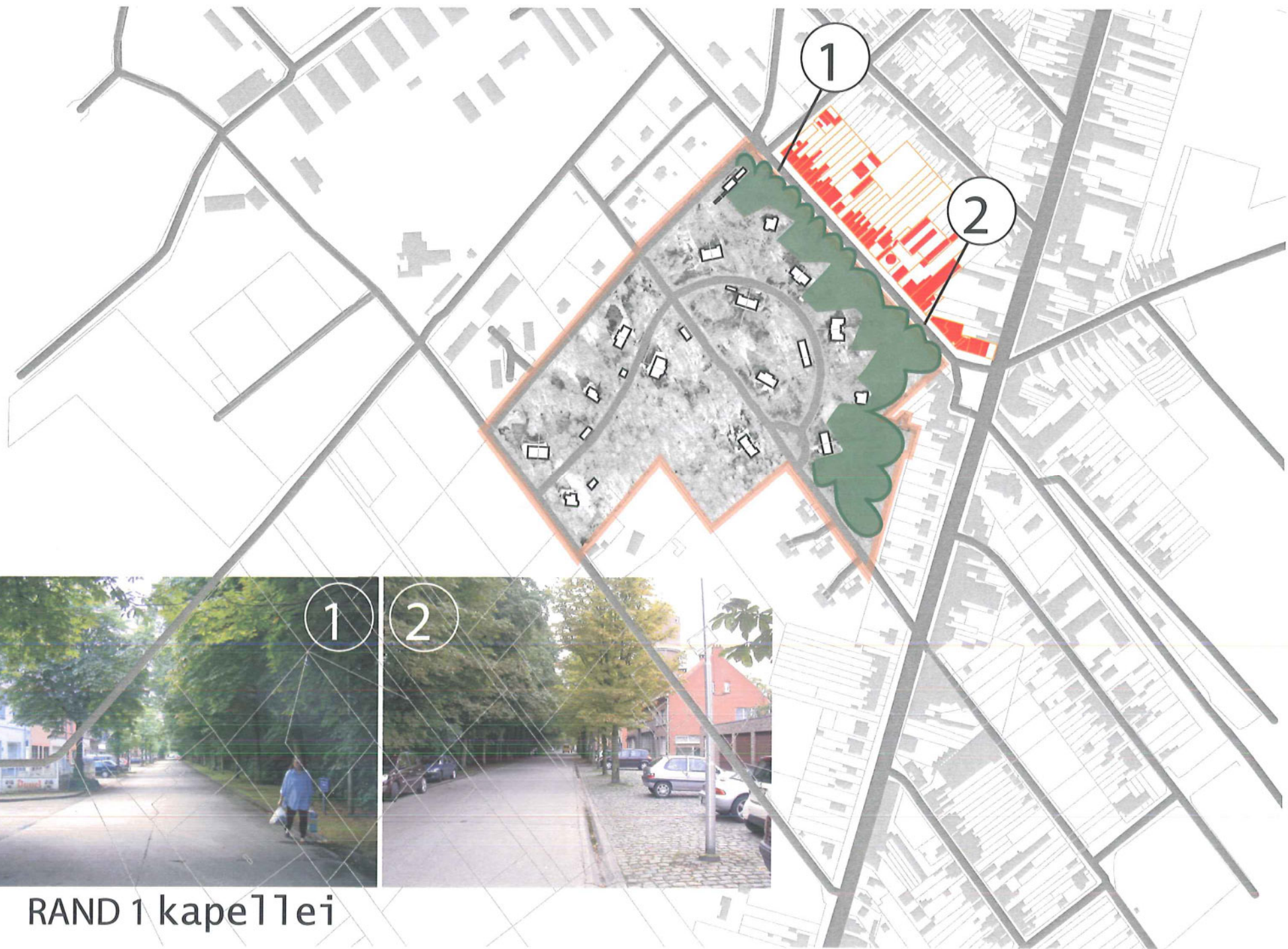
_RANDEN





We willen de officierenwijk in zijn bijzondere karakter bewaren. Dit wil zeggen dat de wijk altijd als een soort eiland in het weefsel zal liggen. Toch mogen we ook niet blind zijn voor de context van de wijk. Wat zijn de randen van dit militaire eiland en hoe gaan we hiermee om? Bewaren we de relatie met de omgeving zoals ze nu is of leveren deze randen net belangrijke potenties op om nieuwe ontwikkelingen aan te koppelen?

- **rand langs Kapellei:** Deze straat heeft een asymmetrisch profiel. Aan de kant van de officierenwijk toont de groene rand van het bos zich. Aan de overkant ligt er een dichte aanéengesloten bebouwing die aan de voorkant uitkijkt op dit bos. De officierenwijk toont zich hier als een echt groen eiland aan zijn omgeving. Dit willen we zo bewaren.



RAND 1 kapellei

- rand langs de Luiklei: hier bestaat er eigenlijk geen echte rand. Het weefsel van de officierenwijk wordt hier gewoon verder gezet. Dit gebied zit echter niet in de opdracht en blijft militair domein. Deze continuïteit willen wij niet doorbreken. Het betreft het achterliggende militaire domein op de wijk en onderstreept nogmaals zijn militaire achtergrond.



RAND 2 Tuiklei

- rand langs de Eikendreef: Aan deze kant loopt de gekromde Diksmuidelei dood op een provinciaal recreatief fietspad; de Eikendreef. Ook hier willen we het groene karakter van de wijk bewaren en tonen aan de passerende fietsers en wandelaars.



1

2

1

2

RAND 3 fietsdoorsteek



- rand langs de Bredabaan: De officierenwijk wordt gescheiden van de steenweg door een reeks tweegezinswoningen. Deze woningen kijken naar de steenweg en liggen met hun achterkant naar de officierenwijk. Deze achterkant wordt gevormd door garageboxen die de tuinen scheiden van het bos. Er ligt ook een kiezelweg langs deze achterkant die de garageboxen bedient.

Als we de officierenwijk als een sterk karaktervol geheel willen tonen dan moet dit benadrukt worden door een sterke omranding. Het is dan ook nodig om de achterkant-achterkant relatie zoals die zich aan deze rand voordoet op een interessantere manier op te lossen. Hier dient zich een mogelijkheid aan om een nieuwe ontwikkeling in te planten.



- Relatie met het centrum van Maria-ter-Heide: op de kruising van de steenweg met de Kapellei ligt het dorpsplein van Maria-ter-Heide en aan de overkant ligt de kerk. Ook al willen we de wijk als eiland bewaren, toch denken we dat het belangrijk is om de wijk te betrekken op het dorpsplein. Tegelijkertijd is het interessant om de wijk ook een gevel op dit plein te geven. We willen dus een verbinding naar dit dorpsplein maken voor voetgangers en fietsers, die tegelijkertijd als een poort tot de wijk vanop het dorpsplein zal functioneren.



invloedspunt zegeplein

INGREPEN

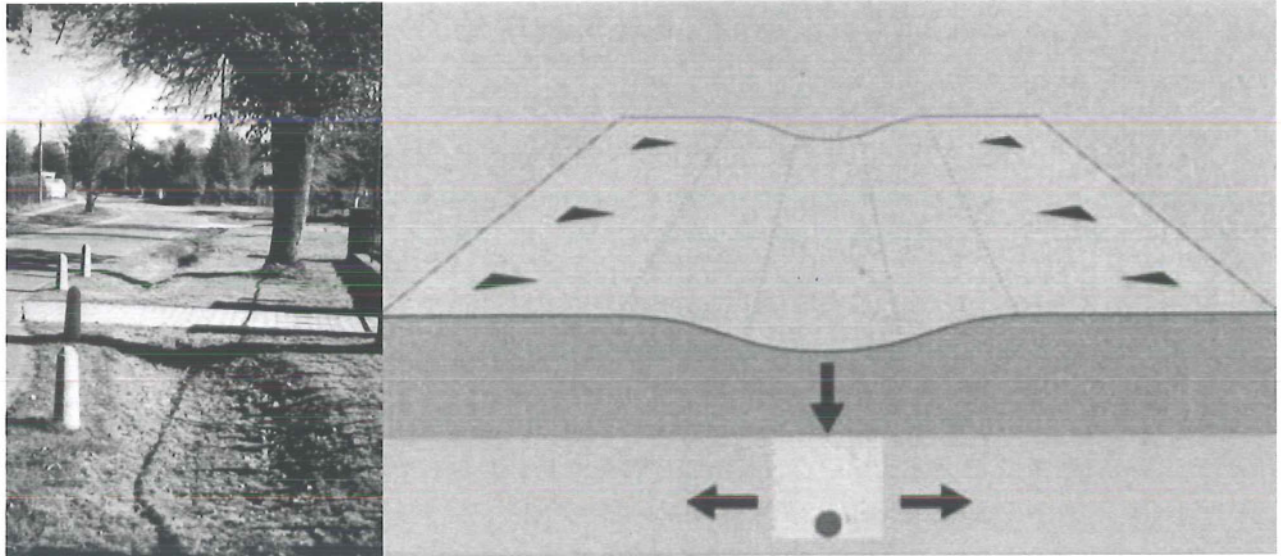




We zullen het ontwerp voor de officierenwijk laag per laag opbouwen. Vanuit de analyse worden er verschillende ideeën ontwikkeld voor de nieuwe officierenwijk. Door deze één voor één over elkaar te leggen, bekomen we het uiteindelijke beeld van de nieuwe officierenwijk.

- **autoweg als geïntegreerde oplossing:** we willen de bestaande karaktervolle wegenstructuur bewaren. Op deze manier moeten we natuurlijk ook geen nieuwe bomen rooien. We behouden enkel de gekromde Diksmuidelei als autoweg. Dit onderstreept het eiland-idee en ontmoedigt doorgaand verkeer. Deze weg neemt op een geïntegreerde manier verschillende voorzieningen in zich op: regenwaterafvoer door middel van wadi's en de opengemaakte bestaande grachten, ondergrondse riolering, nutsleidingen, enz... De bestaande asfaltstrook zou gewoon kunnen bewaard worden en uitgebreid met deze infrastructuren.

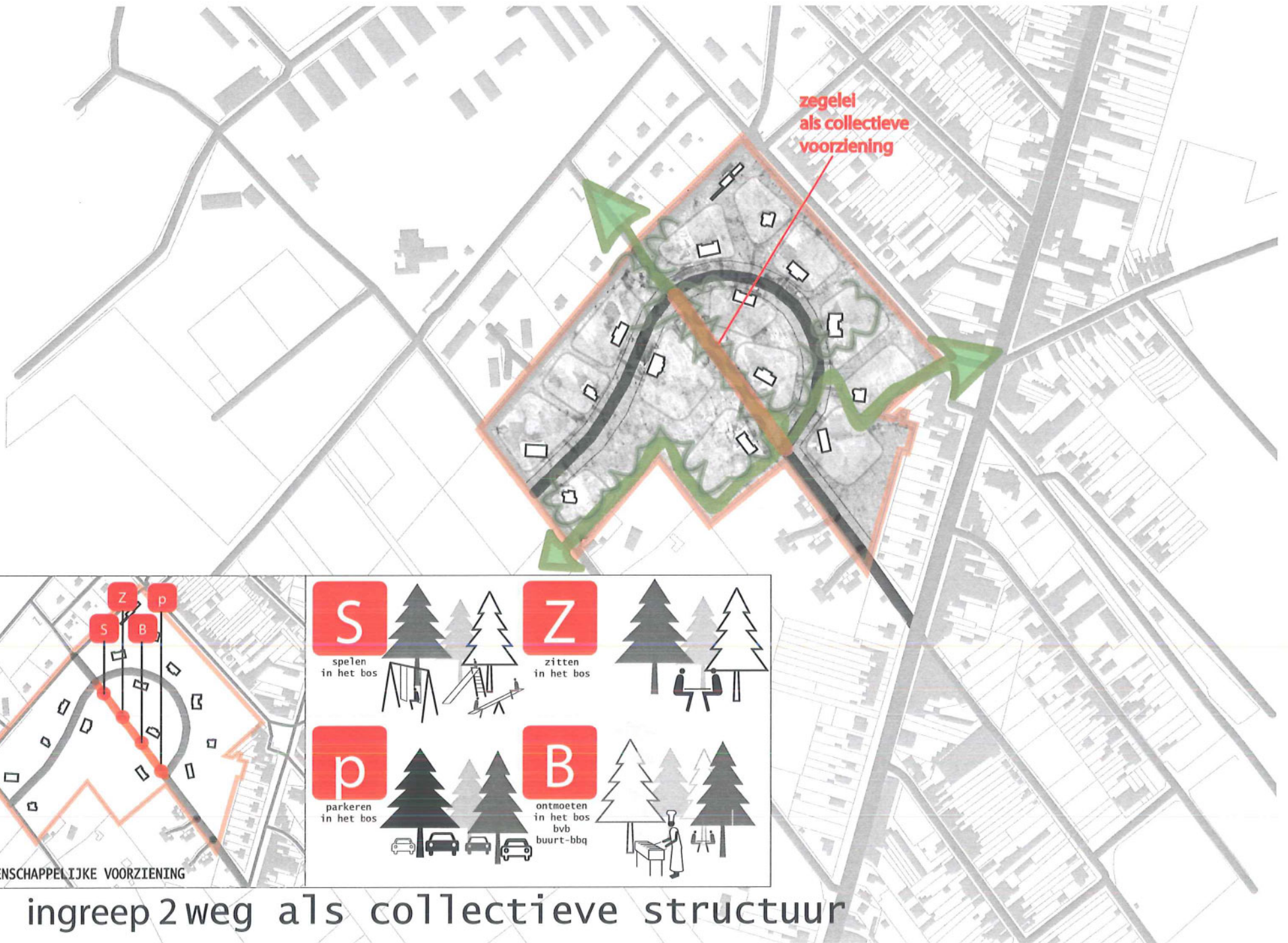
Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Meestal is een wadi beplant met gras of biezen. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan, vormt een buffer bij overvloedige regenval en draagt bij aan de zuivering van het water. Meestal staat de wadi dus droog, alleen na een regenbui staat er water in. De bodemlaag van de wadi bestaat uit een laag grind en een buis, die bij hoge grondwaterstanden een aanvullende drainerende functie heeft.



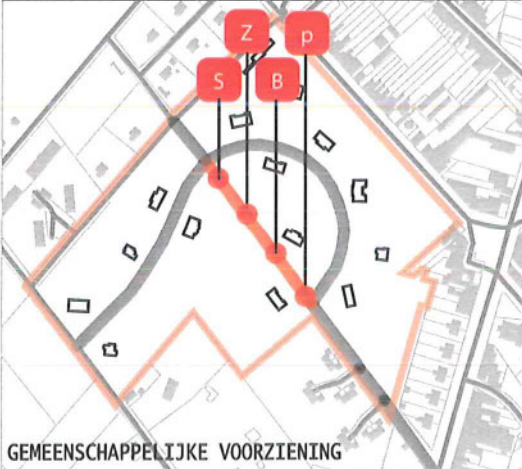


- trage routes verbinden de wijk met zijn omgeving en dragen de collectieve functies: De rechte weg, opgespannen tussen de bocht van de Diksmuidelei, hebben we niet nodig ter ontsluiting van de woningen. Deze strook zonder bomen zou kunnen gebruikt worden om enkele collectieve plaatsen in onder te brengen: een barbecueplaats, een speelparkje, enz.... Het asfalt wordt hier vervangen door een natuurlijke ondergrond. Deze strook blijft wel nog een route voor zacht verkeer. Deze route wordt aangevuld met een nieuwe trage route die vanop het dorpsplein vertrekt, even langs het woonerf aan de achterkant van de woningen aan de Bredabaan loopt en dan doorsteekt tot in de kern van de officierenwijk. Hierna loopt ze nog door langs de rand van het projectgebied tot op de Eikendreef. Langs deze dreef ligt nu al een sociaal dienstencentrum en dit zou in de toekomst nog uitgebreid worden. Door deze nieuwe route zal dit dienstencentrum op een veilige en aangename manier met het dorpscentrum verbonden worden voor voetgangers en fietsers.





zegelel
als collectieve
voorziening



S spelen in het bos		Z zitten in het bos	
p parkeren in het bos		B ontmoeten in het bos bvb buurt-bbq	

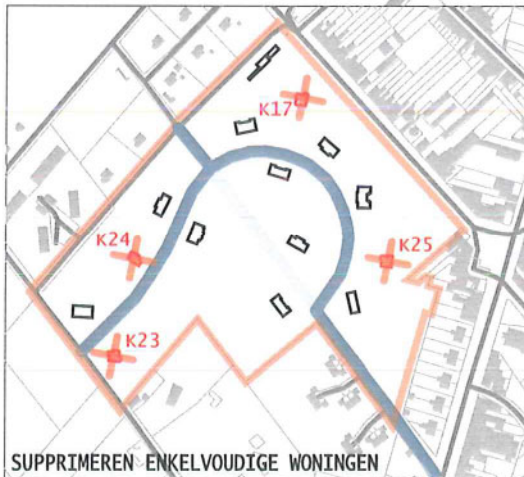
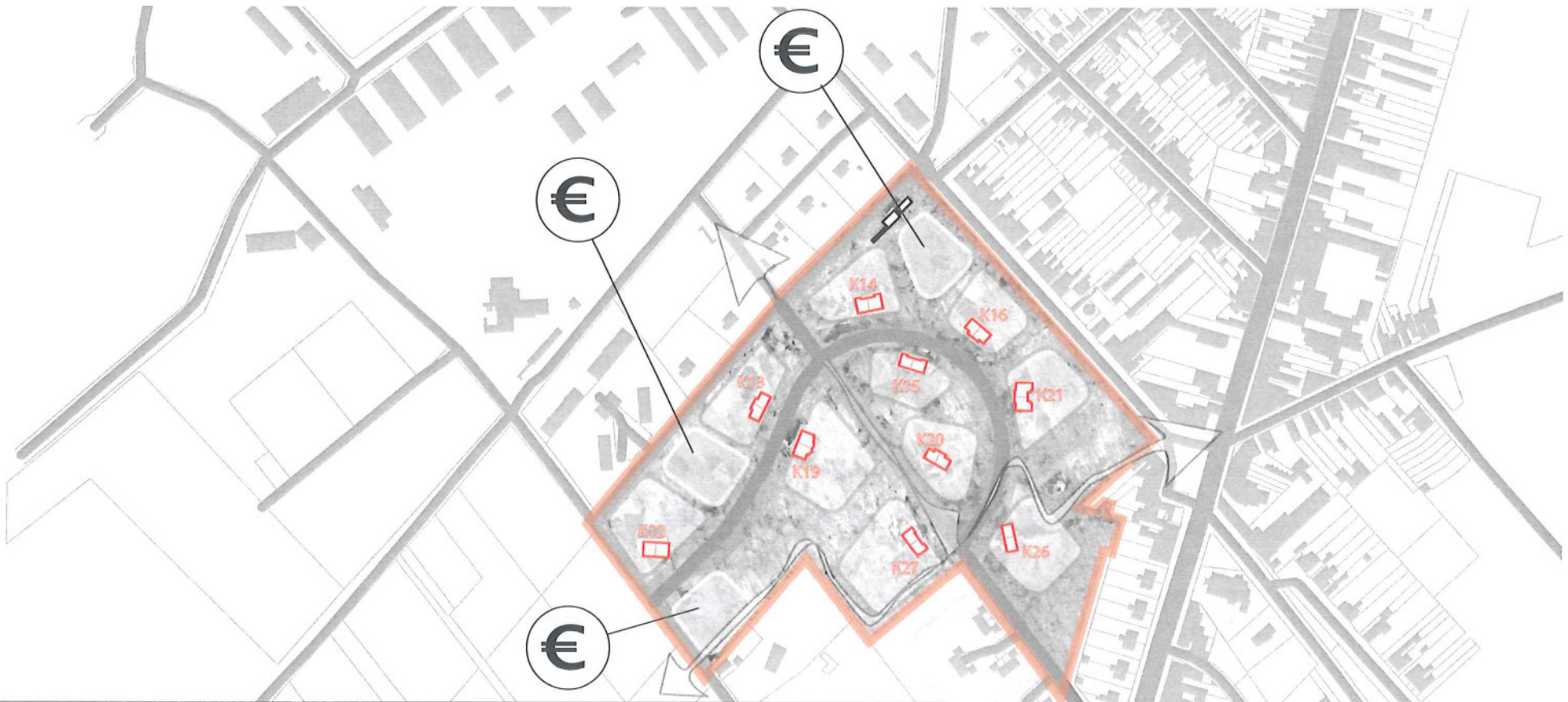
GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENING

ingreep 2weg als collectieve structuur

- bestaande dubbelwoningen hergebruiken: zoals gezegd bepalen de bestaande grote villa's in grote mate het beeld van de wijk. We willen er dan ook zo veel mogelijk bewaren. Toch is het zeer moeilijk om de voorgestelde verdichting met nieuwe woningen door te voeren zonder het beeld van de wijk te schaden. Wij zullen daarom enkele strategisch gekozen villa's eruit halen.

De bestaande villa's zullen moeten gerenoveerd worden om opnieuw verkocht te kunnen worden. Vooral qua isolatie voldoen deze woningen niet aan de huidige normen. Het enkel glas van de ruiten zal moeten vervangen worden door dubbel glas. De buitenmuren en daken zullen geïsoleerd moeten worden om de stookkosten te drukken. De renovatiekost is dus evenredig met de geveloppervlakte. Het zal duurder zijn om de ééngezinswoningen bouwfysisch in orde te brengen aangezien ze een grotere geveloppervlakte hebben per bewoonbare oppervlakte.

Bij het hoofdstuk over het karakter van de wijk haalden we de grote woningen en de zichtbare collectiviteit al aan als belangrijke beeldbepalende elementen. De tweegezinswoningen vertegenwoordigen beter het beeld van de wijk dan de kleinere ééngezinswoningen. Ten derde hebben de tweegezinswoningen meer mogelijkheden voor herontwikkeling in de toekomst.



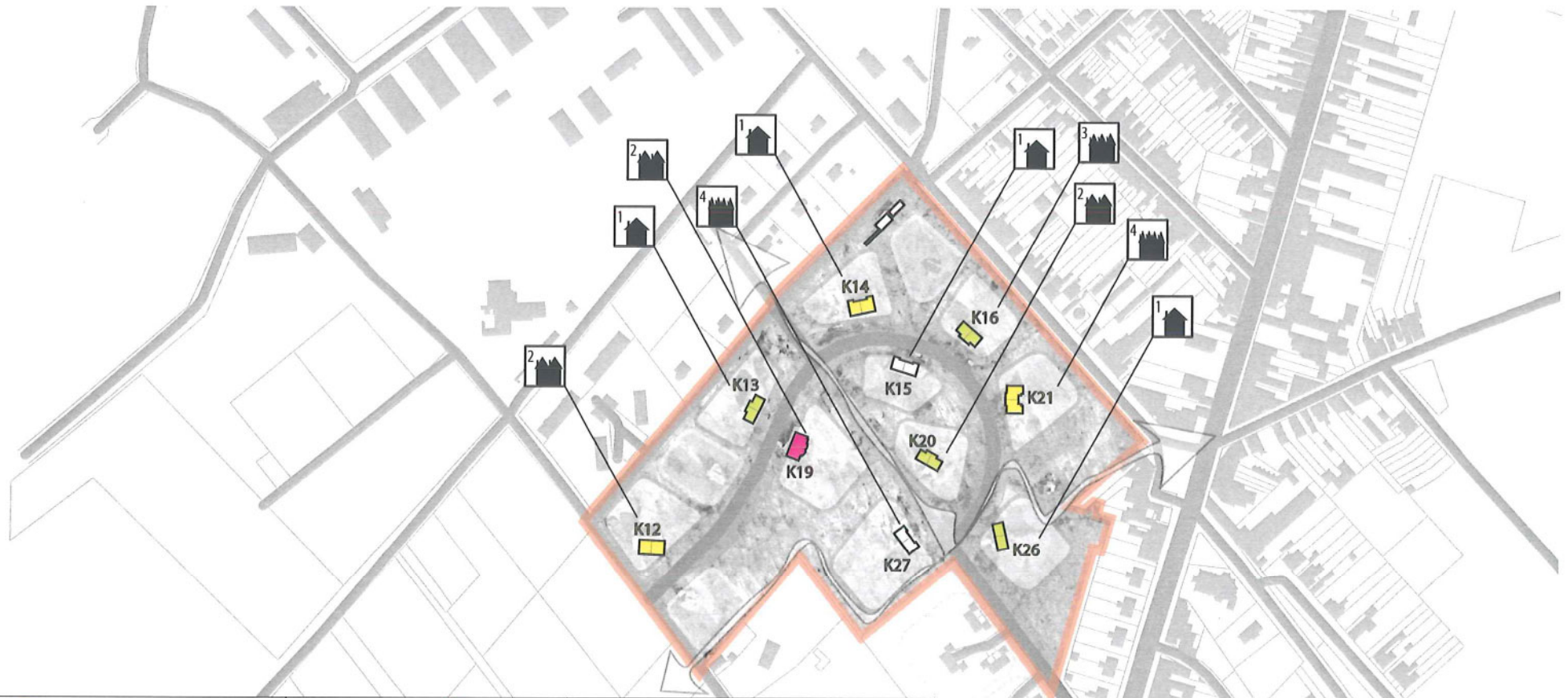
 € / m ² eenvoudige woning	 € / m ² - 30% dubbelwoning
	
<p>voorbeeldberekening</p> <p>336m² gevel optimaliseren aan 200 euro/m² gevel 67.200 euro oppervlakte woning 285m² (incl zolder) geeft investering van 235,75euro/m² woning</p>	<p>voorbeeldberekening</p> <p>472,5m² gevel optimaliseren aan 200 euro/m² gevel 94.500 euro oppervlakte woning 280m² x2 (incl zolder) geeft investering van 168,75euro/m² woning</p>
<p>HET BOUWFYSISCH RENOVEREN VAN EEN ENKELVOUDIGE WONING IS NIET-RENDABEL TOV DUBBELWONING</p>	

INGREEP 3 bestaande dubbelwoningen herbruiken

- ontwikkeling van bestaande patrimonium: De ontwikkelaar van het terrein zal de bestaande tweegezinswoningen moeten renoveren zodat ze bouwfysisch opnieuw in orde zijn. Op deze manier hebben we toch de garantie dat de verschillende bestaande gebouwen op een uniforme manier gerenoveerd worden. De kost die de promotor hiervoor doet zal worden gecompenseerd door de verkoop van de nieuwe gebouwen en bouwgronden die binnen de officierenwijk mogelijk wordt gemaakt.

Na renovatie kan de promotor verschillende kanten uit met deze woningen. Ze kunnen als geheel verkocht worden. De nieuwe eigenaar zou in één helft kunnen gaan wonen en de andere helft verhuren of verkopen. Ze kunnen als twee aparte delen verkocht worden aan twee verschillende gezinnen. Maar ze zouden ook nog verder kunnen verkaveld worden tot vier appartementen. We hebben de mogelijkheden hiertoe onderzocht op de grondplannen van de bestaande toestand.

Er zijn dus vele uiteenlopende mogelijkheden om de bestaande woningen te herontwikkelen. Dit gaat van enorme woningen van 360m² tot kleinere grondgebonden appartementen van 80m². De ontwikkelaar heeft dus de mogelijkheid en flexibiliteit om in te spelen op de vraag van de markt. Indien hiervoor interesse zou zijn, zouden deze kleinere woningen door een sociale huisvestingsmaatschappij ontwikkeld kunnen worden als sociale woningen.



	<p>PRIVE 1</p> <p>1 woning</p>		<p>K13 K16 K20 K26</p>
	<p>PRIVE 2</p> <p>2 woningen</p>		<p>K12 K14 K21</p>
<p>PROMOTOR > PRIVE VERKOOP</p>		<p>PRIVE 4</p> <p>4 woningen</p>	<p>K19</p>

voorstel 4 ontwikkelen van de dubbelwoningen

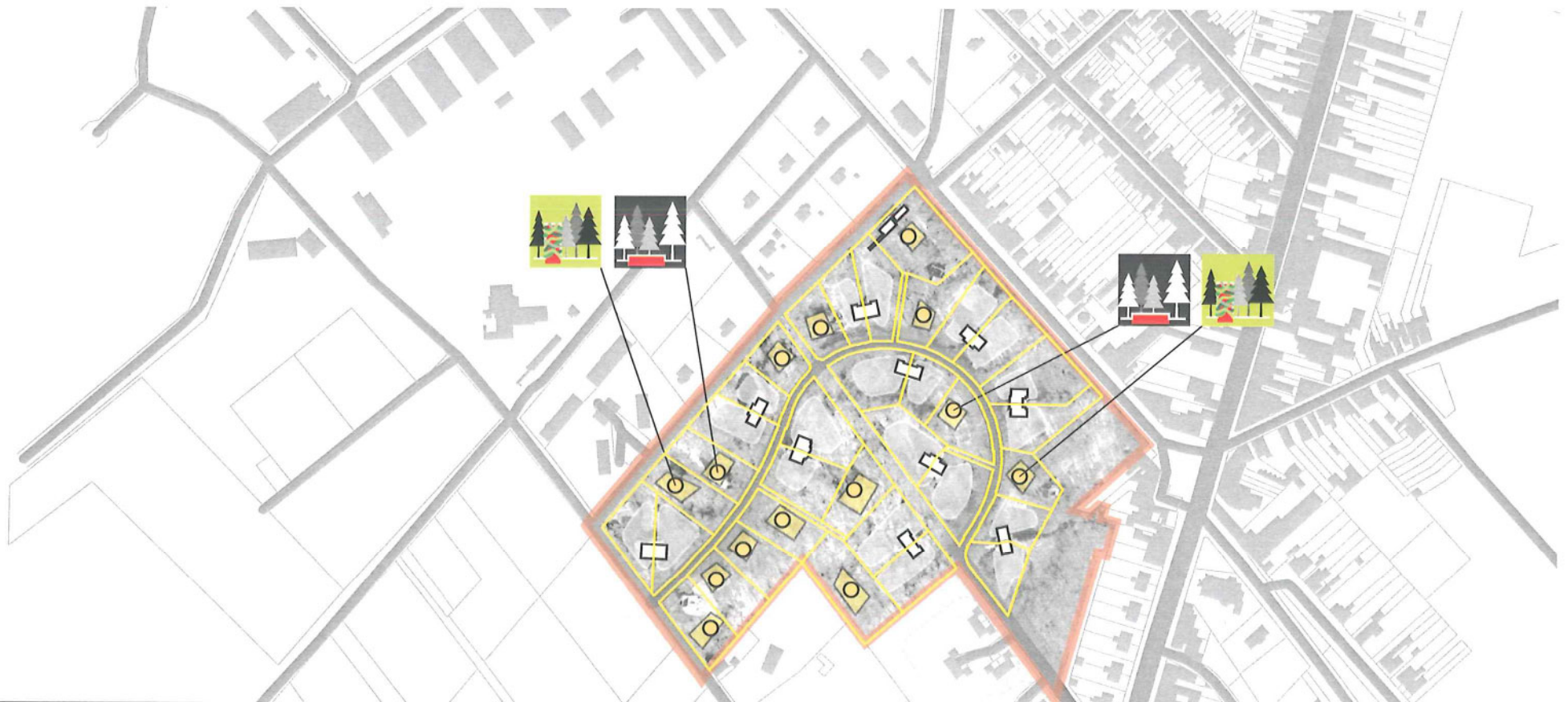
- verperceleren van grote mazen: In de bestaande toestand hebben de woningen een gemiddelde perceelsgrootte van 3000m² (30 are). Dit is natuurlijk zeer groot. We stellen voor om de grote kavels verder te verkavelen volgens dezelfde logica als de rest van de wijk. Op deze manier bekomen we meer kavels met een kleinere gemiddelde grootte.

BESTAAND		PROJECT	
	gemiddeld		gemiddeld
20 kavels tweegezinsvilla's	2900m ²	20 kavels tweegezinsvilla's	2100m ²
4 kavels eensgezinsvilla's	3900m ²	14 bebouwbare kavels	2200m ²
2 lege percelen	2750m ²		

- **bunker of camouflage:** Het is echter niet de bedoeling om deze verdichting toonbaar te maken in de wijk. De bestaande woningen bepalen het beeld van de wijk en moeten dus het meest opvallen. De nieuwe woningen moeten zich qua typologie onderscheiden van de bestaande woningen en zich terugtrekken om zoveel mogelijk het boskarakter van de wijk te bewaren. Daarom hebben we enkele spelregels opgesteld.

De nieuwe kavels kunnen natuurlijk niet volledig worden bebouwd. Slechts een aanéénsluitend stuk ter grootte van 25% van de percelen kan als bebouwbare oppervlakte worden gebruikt. De overige 75% van het terrein moet als bos bewaard of ontwikkeld worden.

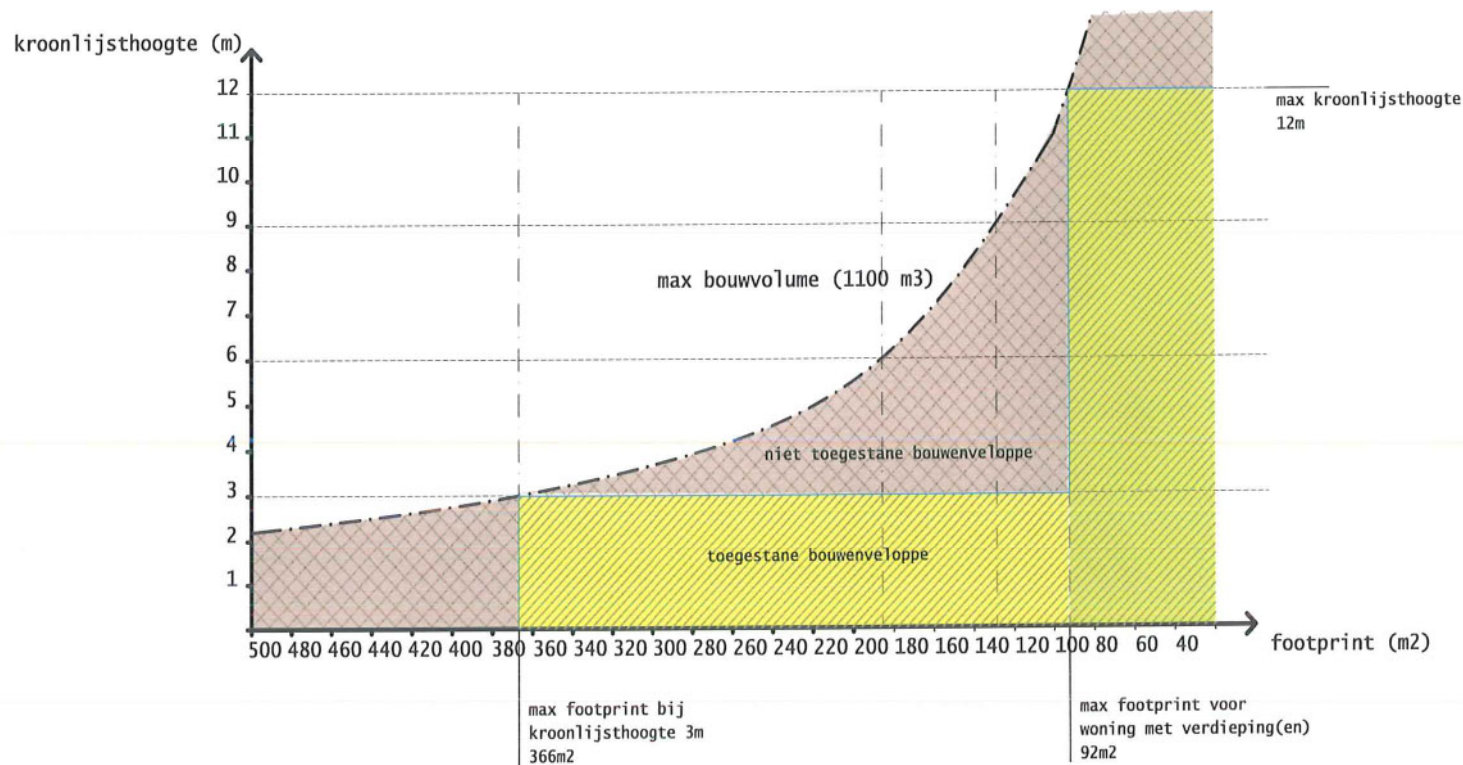
Voor het bebouwen van deze 25% zijn er ook enkele regels opgesteld. Er wordt een maximaal bouwvolume toegestaan van 2.2m^3 per m^2 bouwgrond. Op deze manier wordt het mogelijk een continu gamma aan typologieën te bouwen met een laag uitgestrekt volume en een hoog torenvormig volume als uitersten.



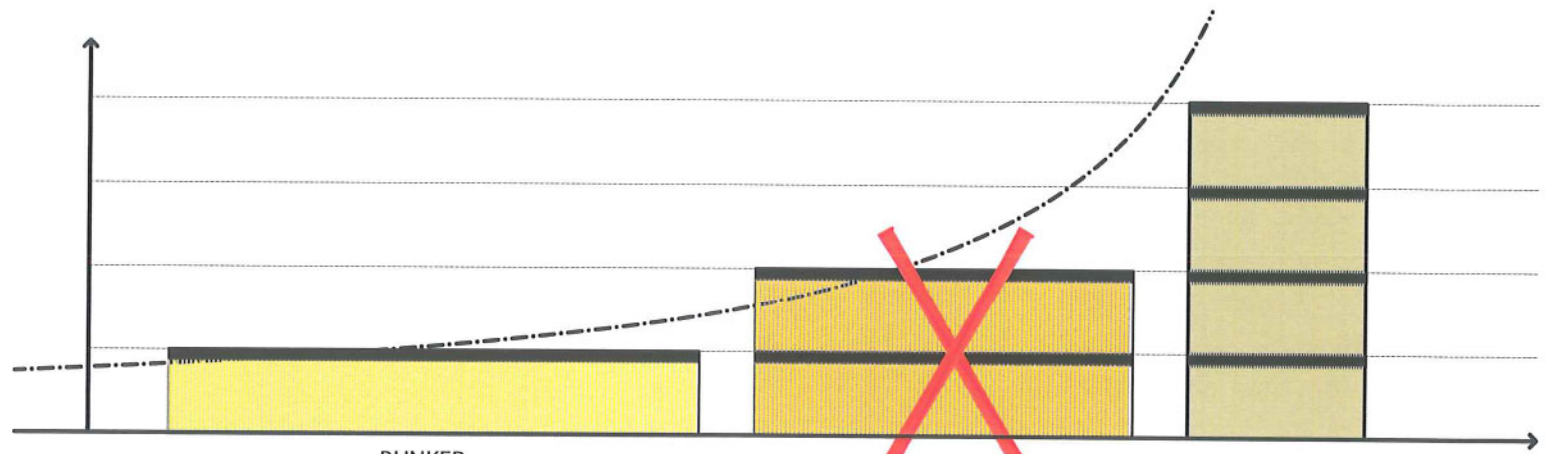
<p>1</p> <p>2.000 m² — gemiddeld perceel</p>	<p>BUNKER woning</p> <p>gelijkvloerse woning (h=max 3m) halfondergronds patio daktuin footprint : > 92m²</p>	<p>CAMOUFLAGE woning</p> <p>gestapelde woning (h=max 10m) camouflage tuin stamtakkenkruin footprint : < 92m²</p>
<p>2</p> <p>75% — niet-bebouwbaar (bosrand) 25% — bouwperceel (max 500 m²)</p>		
<p>3</p> <p>— rand als buffer — gebouvvolume (max 1100 m³)</p> <p>REGLEMENTERING</p>		

INGREEP 6 hoge-klassewoningen : bunker of camouflage

Het zijn net deze uitersten die interessante typologieën vormen voor deze wijk. De middenmoot van dit gamma bevat de traditionele typologieën van losstaande woningen en villa's. Deze typologieën willen we vermijden omdat ze zich te veel tonen en op in concurrentie gaan met de bestaande woningen. De nieuwe woningen moeten zich duidelijk onderscheiden van de bestaande. Daarom willen we de middenmoot van dit gamma eruit halen. We stellen een bijkomende regel op dat alle gebouwen met een footprint groter dan 92m^2 een maximaal toegelaten hoogte van 3m (één verdieping) mogen hebben. Gebouwen met een footprint kleiner dan 92m^2 hebben een maximale hoogte van 12m.



Voorbeeld: perceelopp 2000m²; max bebouwbare opp (25%) 500m²; max bouwvolume (2,2m³/m² perceel) 1100m³; max kroonlijsthoogte 12m



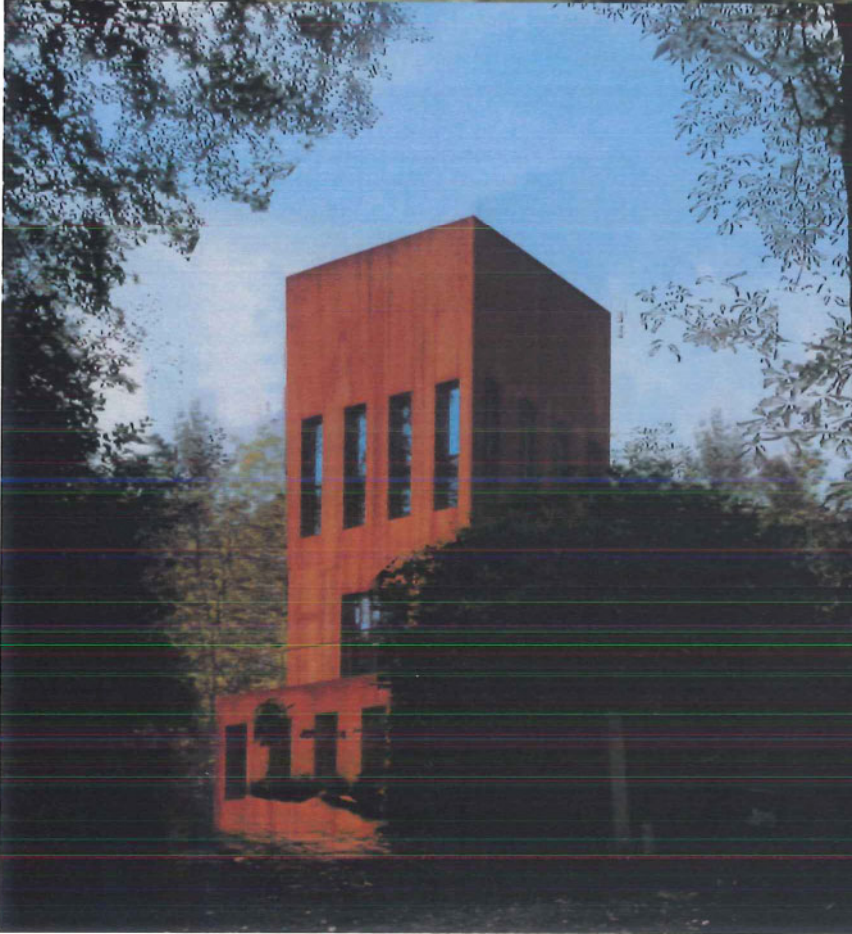
BUNKER			CAMOUFLAGE		
footprint: 366m ² bouwvolume: 4400m ³	footprint: 200m ² bouwvolume: 2400m ³	footprint: 150m ² bouwvolume: 1800m ³	footprint: 91m ² bouwvolume: 1092m ³	footprint: 150m ² bouwvolume: 1800m ³	footprint: 91m ² bouwvolume: 819m ³
footprint: 366m ² bouwvolume: 3300m ³	footprint: 200m ² bouwvolume: 1800m ³	footprint: 150m ² bouwvolume: 1350m ³	footprint: 91m ² bouwvolume: 819m ³	footprint: 150m ² bouwvolume: 1350m ³	footprint: 91m ² bouwvolume: 819m ³
footprint: 366m ² bouwvolume: 2200m ³	footprint: 200m ² bouwvolume: 1200m ³	footprint: 150m ² bouwvolume: 900m ³	footprint: 91m ² bouwvolume: 546m ³	footprint: 150m ² bouwvolume: 900m ³	footprint: 91m ² bouwvolume: 546m ³
footprint: 366m ² bouwvolume: 1100m ³	footprint: 200m ² bouwvolume: 600m ³	footprint: 150m ² bouwvolume: 450m ³	footprint: 91m ² bouwvolume: 273m ³	footprint: 150m ² bouwvolume: 450m ³	footprint: 91m ² bouwvolume: 273m ³

Op deze manier bekomen we twee extreme typologieën, die elk hun eigen manier hebben om zo weinig mogelijk op te vallen in het bos.

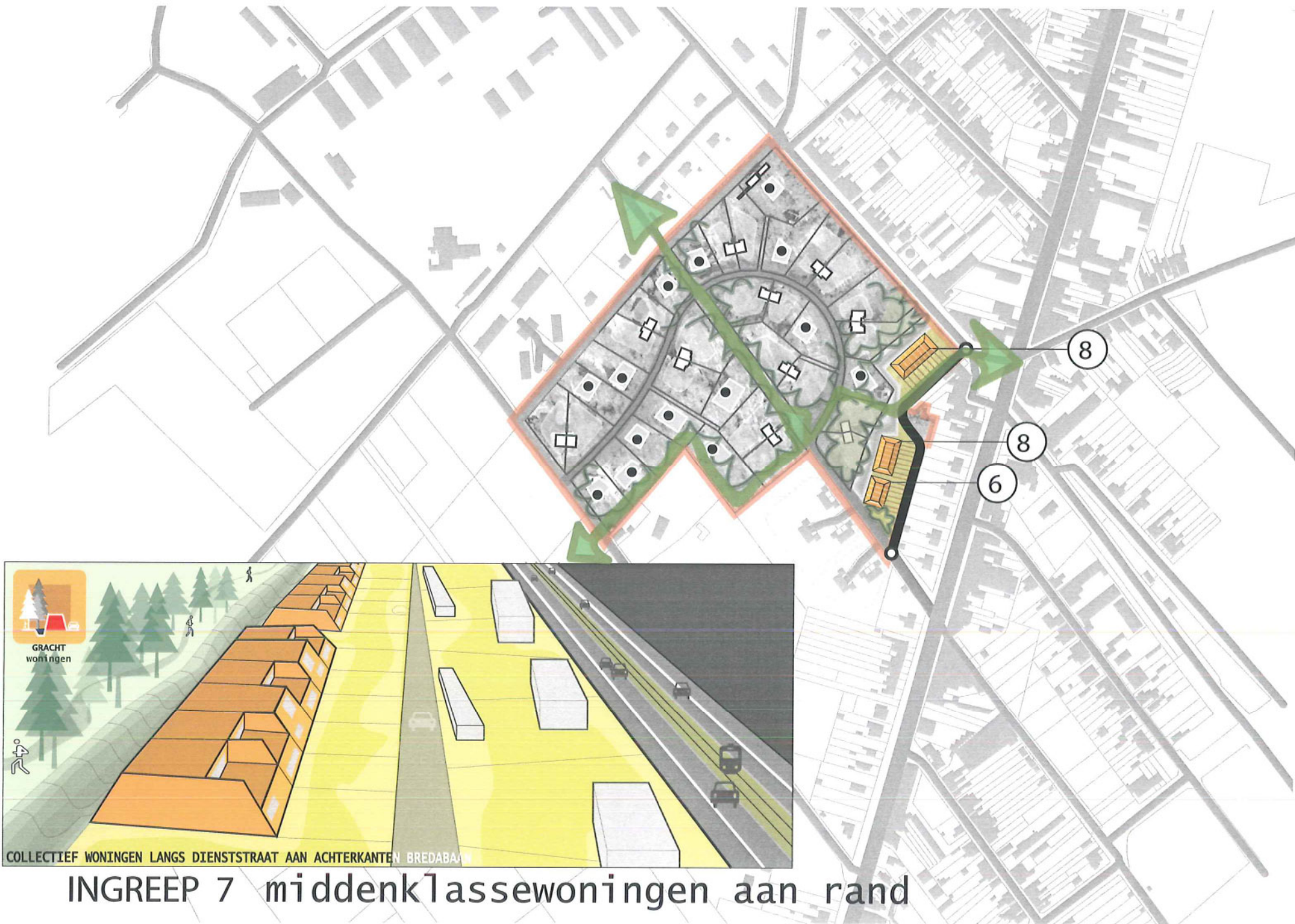
Eerst is er de **BUNKERWONING**: Dit zijn de lage uitgestrekte volumes van één verdieping hoog. Door zijn geringe hoogte en uitgestrektheid verstopt deze woning zich in het bos. Zij bebouwen een groot percentage van de toegelaten bebouwbare oppervlakte. De woning grenst dus onmiddellijk aan het bos. Er wordt dus letterlijk in het bos gewoond. Door middel van patio's kan er licht in de woning worden gebracht en er kan ook een tuin op het dak worden ingericht.



Een tweede typologie is de CAMOUFLAGEWONING: Dit zijn torenvormige volumes die minder dan 20% van de bebouwbare oppervlakte innemen. Ze onttrekken zich aan het zicht door hun slankheid. Deze volumes zouden ook grote beglaasde oppervlaktes kunnen bevatten die het omgevende bos weerspiegelen en zich op die manier nog meer camoufleren. In deze woningen woont men dus echt tussen de bomen en kruinen. De resterende oppervlakte van de bebouwbare zone kan ingericht worden als tuin, terras, enz...



- middenklassewoningen aan de rand: om het bos aan de kant van de steenweg een duidelijke rand te geven, brengen we een nieuwe reeks woningen in. De typologie die we hier voorstellen is bijna een spiegeling van de typologie langs de steenweg. De doodlopende weg ter ontsluiting van de garages zal uitgroeien tot een doorlopend woonerf dat op het dorpsplein uitgaat. De nieuwe rijwoningen hebben grote zuid-oost gerichte voortuinen en gemeenschappelijke garageboxen gelegen langs het woonerf. De tuingevel van deze woningen kan grotendeels worden opengewerkt en op de verdieping kan nog een groot terras worden uitgebouwd. Langs deze kant wordt de individualiteit van de woningen versterkt. De gevels langs het bos daarentegen zijn geperforeerd met kleinere ruiten. Langs deze kant smelten de woningen samen tot één grote doorlopende muur vol gaten, als een stadswal. Hier wordt de collectiviteit onderstreept.

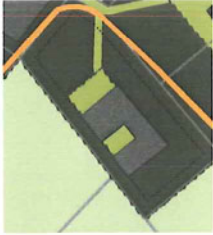


INGREEP 7 middenklassewoningen aan rand

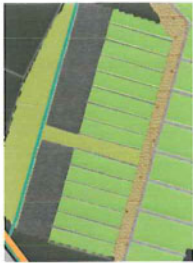




bestaande 2 gezinsvilla met tuin in het bos



nieuwe villa met tuin in het bos
geflankeerd door pad door het bos



nieuwe middenklasse rijwoning met tuin en erfonsluiting langs tuin,
aan de andere kant gemeenschappelijke tuin met wadi aan de rand van
het bos



plein van Maria-Ter-Heide en toegang tot het pad door het bos



open strook in het bos voor gemeenschappelijk gebruik, op het tracé
van de vroegere weg





in fotomontages verwerkte referentieprojecten:

camouflagewoningen:

- Simon Ungers_ T House
- Eugène Liebaut_ eigen woning
- Kazuyo Sejima_ klein huis Tokyo
- Jo Crepain_ watertoren
- Niall McLaughlin_ silver light box
- François Roche_ huis in de bomen
- Luc Deleu_ Orbino
- Hiroshi Hara_ Ito house
- Kazuyo Sejima_ huis in Kamakura

bunkerwoningen:

- Stéphane Beel_ villa M
- OMA_ huis in het bos
- Ben van Berke_ wilbrink Haus
- Paul Schellekens_ éénsgezinswoning Kasterlee
- Xaveer De Geyter_ villa te Brasschaat
- Eduardo Souto De Moura_ patiowoningen
- Eduardo Souto De Moura_ huis in Cascais
- Kazuyo Sejima_ Kozankaku High School
- David Chipperfield_ Knight house
- Lacaton & Vassal_ huis in Lège - Cap Ferret

walwoningen:

- Gigon Guyer_ Museum Liner
- BOB361_ Meysvelt Lebbeke