

OPEN OPROEP OFFICIERENPARK BRASSCHAAT
OPMAAK VAN EEN BEELDKWALITEITPLAN GEKOPPELD AAN EEN BPA

STÉPHANE BEEL ARCHITECTEN BVBA

OPEN OPROEP OFFICIERENPARK BRASSCHAAT
OPMAAK VAN EEN BEELDKWALITEITPLAN GEKOPPELD AAN EEN BPA

STÉPHANE BEEL ARCHITECTEN

1. AMBITIE	3
2. RICHTLIJNEN	25
3. VOORSTEL ORGANISATIE EN PROCES BEELDKWALITEITSPLAN annex BPA/ RUP	29
4. GLOBALE RAMING OPMAAK BEELDKWALITEITSPLAN annex BPA/ RUP	30



OPEN OPROEP OFFICIERENPARK BRASSCHAAT

OPMAAK VAN EEN BEELDKWALITEITPLAN GEKOPPELD AAN EEN BPA

STÉPHANE BEEL ARCHITECTEN

1. AMBITIE

Het Officierenspark te Brasschaat ligt op de grens van de dorpskern van Maria-ter-Heide en brengt de groene structuur uit de omgeving tot in deze verstedelijkte zone. Deel uitmakend van het militair domein, functioneert het Officierenspark echter dan afzonderlijke programmatiese entiteit die vrijwel losstaat van de dorpskern van Maria-ter-Heide.

Door de wijziging van bestemming gaat het gebied nauwer aansluiten bij Maria-ter-Heide en wordt de scheidingslijn met Maria-ter-Heide minder hard als voorheen. Hierdoor kan het Officierenspark een interessante wisselwerking aangaan met de dorpskern van Maria-ter-Heide, zonder daarom aan identiteit te moeten inboeten.

Het Officierenspark dankt haar identiteit aan een aantal karaktervolle elementen: het overvloedige groen, de grote kavels en de bijna onzichtbare officierenwoningen. Onze opzet is deze intrinsieke kwaliteiten van het Officierenspark te vrijwaren, te articuleren en te versterken.

De voorgestelde ingrepen gebeuren daarom steeds in de geest van het huidige park en trachten de sfeer die er bestaat te vrijwaren en optimaliseren. Omdat op de huidige perceelsgrenzen de meeste en oudste begroeiing staat, worden deze maximaal gerespecteerd. Het kappen van bomen wordt tot een minimum beperkt en aan de footprint van de nieuwe woningen worden grenzen gesteld. Eveneens wordt een duurzame inplanting van de woningen op het terrein nagestreefd.

Er wordt getracht de wijk zoveel mogelijk als een geheel te benaderen en als eenduidige entiteit te behouden. Dit gebeurt zonder de continuïteit te verbreken met de aanliggende gelijkaardige bebouwing van het leger, die niet van bestemming verandert. Hoewel de wijk een specifiek karakter heeft dat contrasteert met het meer stedelijke karakter van de omgeving, wordt de vorming van een gesloten wooneenheid in elk geval vermeden. De wijk heeft geen publieke functie, maar wordt ook niet afgesloten van zijn omgeving. Het Officierenspark maakt deel uit van Maria-ter-Heide, maar behoudt ten volle haar identiteit.

De rechte Zegelei en de slingerende Diksmuidelei, met elk hun specifiek profiel en verloop, vormen de bestaande structuur van het Officierenpark. Het is de opzet deze tweeledige structuur maximaal te behouden en te verscherpen.

De Diksmuidelei wordt versterkt in de sfeer van de Engelse landschapsweg. De smalle rijweg wordt aan weerszijden begrensd door brede grachten die de grote private kavels van de weg afscheiden. Naast de grachten zorgt de sterk verwilderde begroeiing langs de weg voor een duidelijke scheiding tussen de weg en de private kavels. De gewenste diversiteit in beplanting maakt dat de begroeiing op de kavels aan de bewoners overgelaten kan worden. Door het kronkelig verloop en de aanliggende dichtbeboste kavels ontstaan wisselende perspectieven van op de weg.

Het huidige wegtracé en straatprofiel wordt zoveel mogelijk behouden. De weg wordt evenwel doorgetrokken naar de Kappellei om een snelle verbinding met de Bredabaan mogelijk te maken en het park directer aan te sluiten bij de dorpskern van Maria-ter-Heide. De verbinding met de Zegelei wordt afgebroken waardoor de weg een meer onafhankelijk karakter krijgt en het beeld ervan verscherpt wordt.

De weg ontsluit 20 bestaande woningen en 12 nieuwe, hogere klasse woningen die elk over een grote, afzonderlijke kavel beschikken. De nieuwe woningen worden in de bestaande structuur ingepast zonder veel aan de huidige kavelgrenzen, en de daarmee samenhangende groenstructuur, te wijzigen. De nieuwe woningen krijgen in verhouding tot hun kavel een gelijkaardige footprint als die van de bestaande woningen. Binnen deze footprint wordt ook geparkeerd. De bestaande woningen worden maximaal behouden. Indien de woning in slechte staat verkeerd en afgebroken dient te worden, dan komt de nieuwe woning op de zelfde footprint als de voormalige woning.

De Zegelei heeft, in tegenstelling tot de Diksmuidelei, een recht verloop en ontsluit drie grote percelen waar voor groepswoningen wordt geopteerd, al dan niet met aparte kavels. Langs de weg staat een ritmische bomenrij en de aanliggende kavels worden met een haag gescheiden van de weg. Hierdoor krijgt de weg een strak, recht profiel met de allure van een Franse laan.

De Zegelei heeft een meer publiek karakter, passend bij de woningtypologie die ze ontsluit. De open sfeer maakt de Zegelei de ideale plaats voor een kunstige ingreep, bijvoorbeeld in de stroken hoog gras naast de weg.

Met het inbrengen van een groepswoningtypologie wordt een meer gevarieerde bewonersdoelgroep bereikt, zonder daarvoor het park teveel te verdichten. De groepswoningtypologie maakt het mogelijk de huidige groenstructuur maximaal te behouden. De kavels sluiten, dankzij deze typologie, aan qua schaal en sfeer bij de andere grote, dichtbeboste kavels van het Officierenpark. Kavels met een te groot percentage bebouwd oppervlak ten opzichte van de resterende ruimte worden op die manier vermeden. De groepswoningtypologie is gericht op het aan trekken van een middenklasse publiek.

Aan de zegelei komen, aan de twee toegangen tot het park, twee woonblokken die qua typologie gelijkaardig zijn. Beiden beschikken over een gemeenschappelijke tuin waarin

de huidige beboste structuur maximaal gevrijwaard wordt. Er wordt geparkeerd binnen het volume van het gebouw.

Het eerste woonblok voor 12 woningen staat samen met een bestaande woning, omgebouwd tot 4 appartementen, op een groot perceel. Het andere woonblok bevat 4 woningen en is gelegen aan de kruising van de Zegelei en de Diksmuidelei.

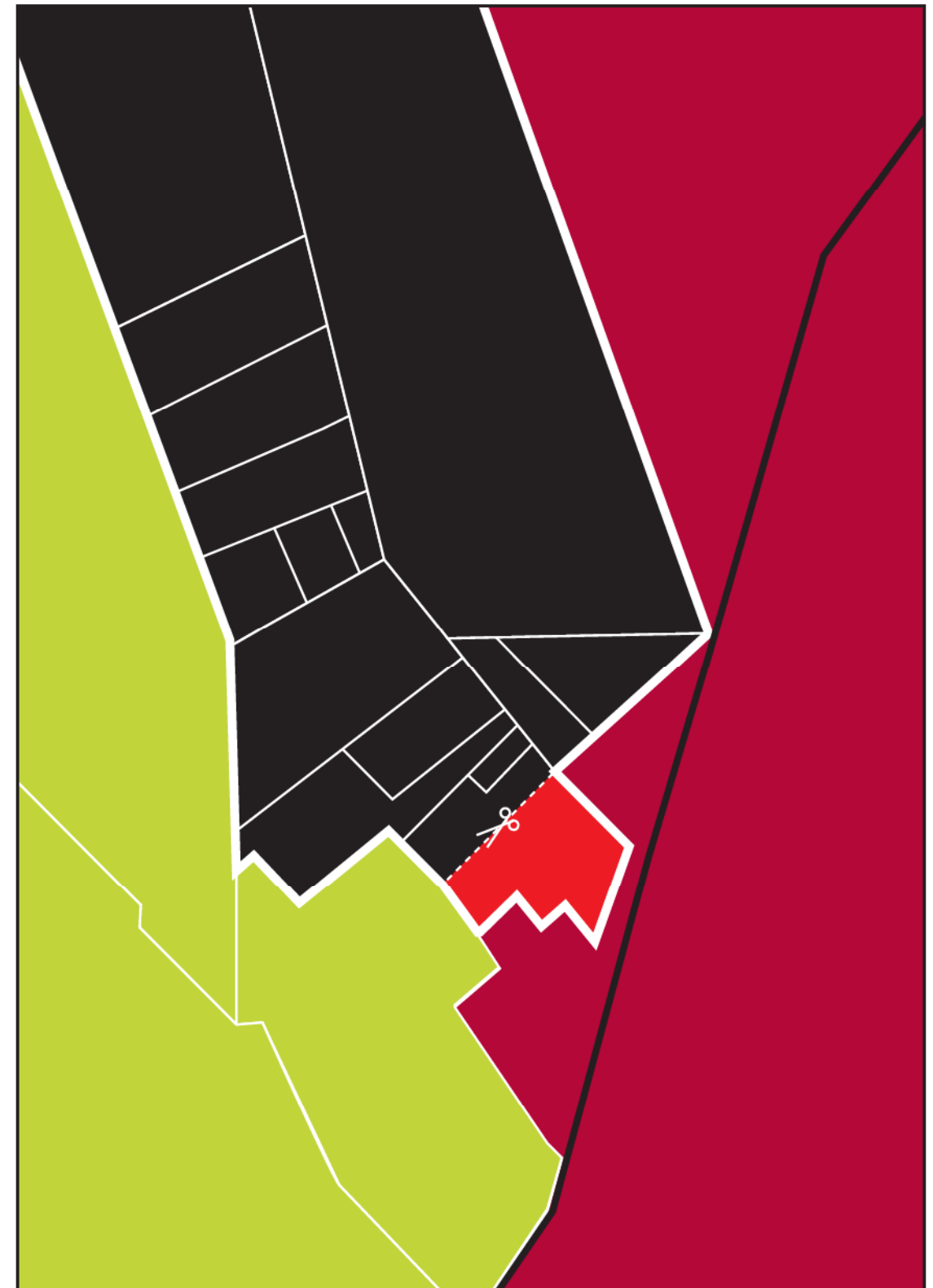
Op het middelste perceel komen 8 woningen met aparte kavel gesitueerd rond een binnenhof. Er wordt geparkeerd binnen de footprint van de woning, die vrij beperkt is gehouden. Twee bestaande woningen worden opgenomen in de nieuwe typologie.

Uiteindelijk ontstaat een park met twee duidelijke wegtracés die elk een ander soort woningtypologie ontsluiten en instaan voor een welbepaald beeld. Enerzijds is er de Diksmuidelei die met haar kronkelig verloop een introverte indruk geeft en waaraan grote, private kavels liggen geheel in de stijl van het huidige park. Anderzijds is er de Zegelei, waar een nieuwe woningtypologie wordt geïntroduceerd en die, passend bij deze typologie, een meer publiek karakter heeft. Beide wegen bestaan echter niet afzonderlijk van elkaar, maar kruisen elkaar en maken samen van het park een duidelijke entiteit. Als een constante doorheen het park bestaat de dichte bebouwing en het overvloedig aanwezige groen. Het park wordt opgenomen in de structuur van Maria-ter-Heide, maar vormt eveneens de overgang tot de achterliggende groene omgeving waardoor het haar eigenheid behoudt.

DE OFFICIERENWIJK GELEGEN OP DE GRENS VAN HEIDE EN DORP

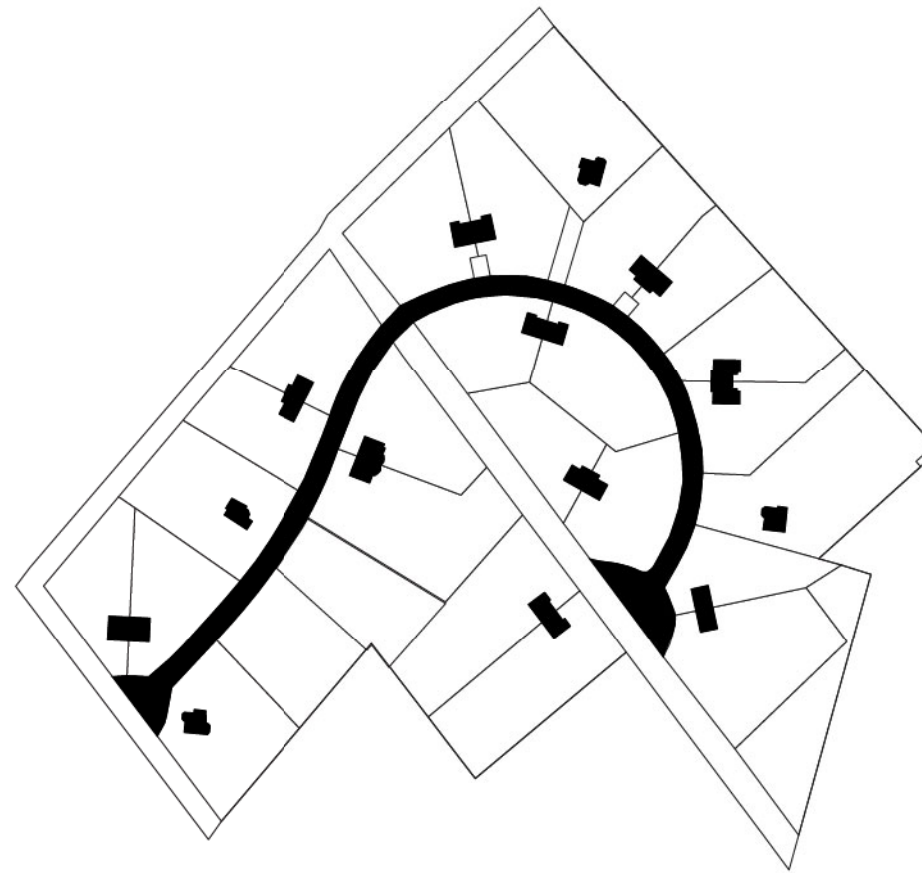


DE OFFICIERENWIJK GAAT NAUWER AANSLUITEN BIJ DE DORPSKERN

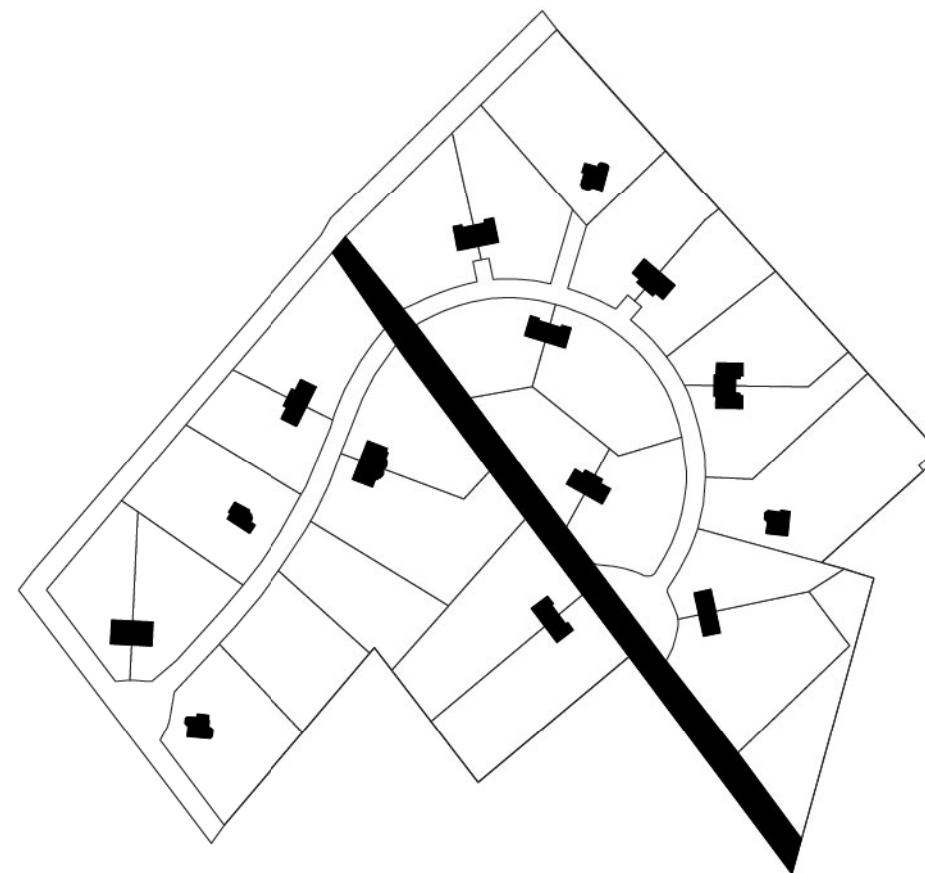




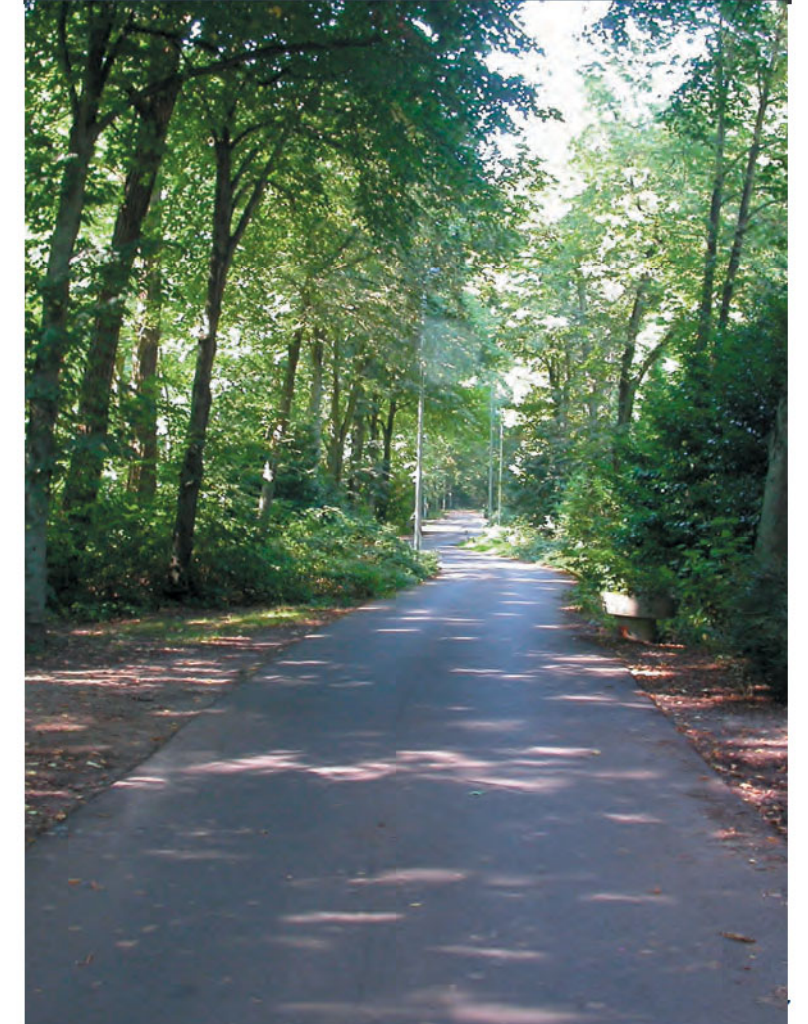
HET OFFICIERENPARK DANKT HAAR IDENTITEIT AAN EEN AANTAL KARAKTERVOLLE ELEMENTEN: HET OVERVLOEDIGE GROEN, DE GROTE KAVELS EN DE BIJNA ONZICHTBARE OFFICIERENWONINGEN.

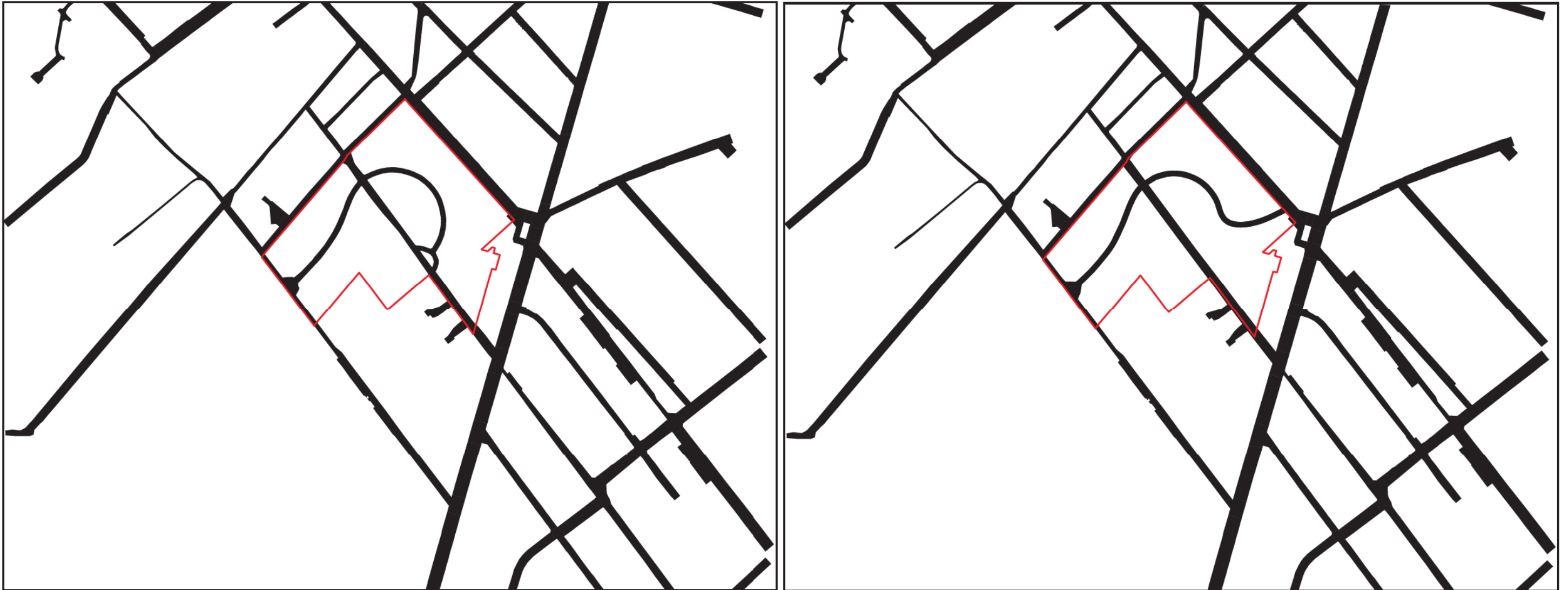


DIKSMUIDELEI: SLINGEREND VERLOOP

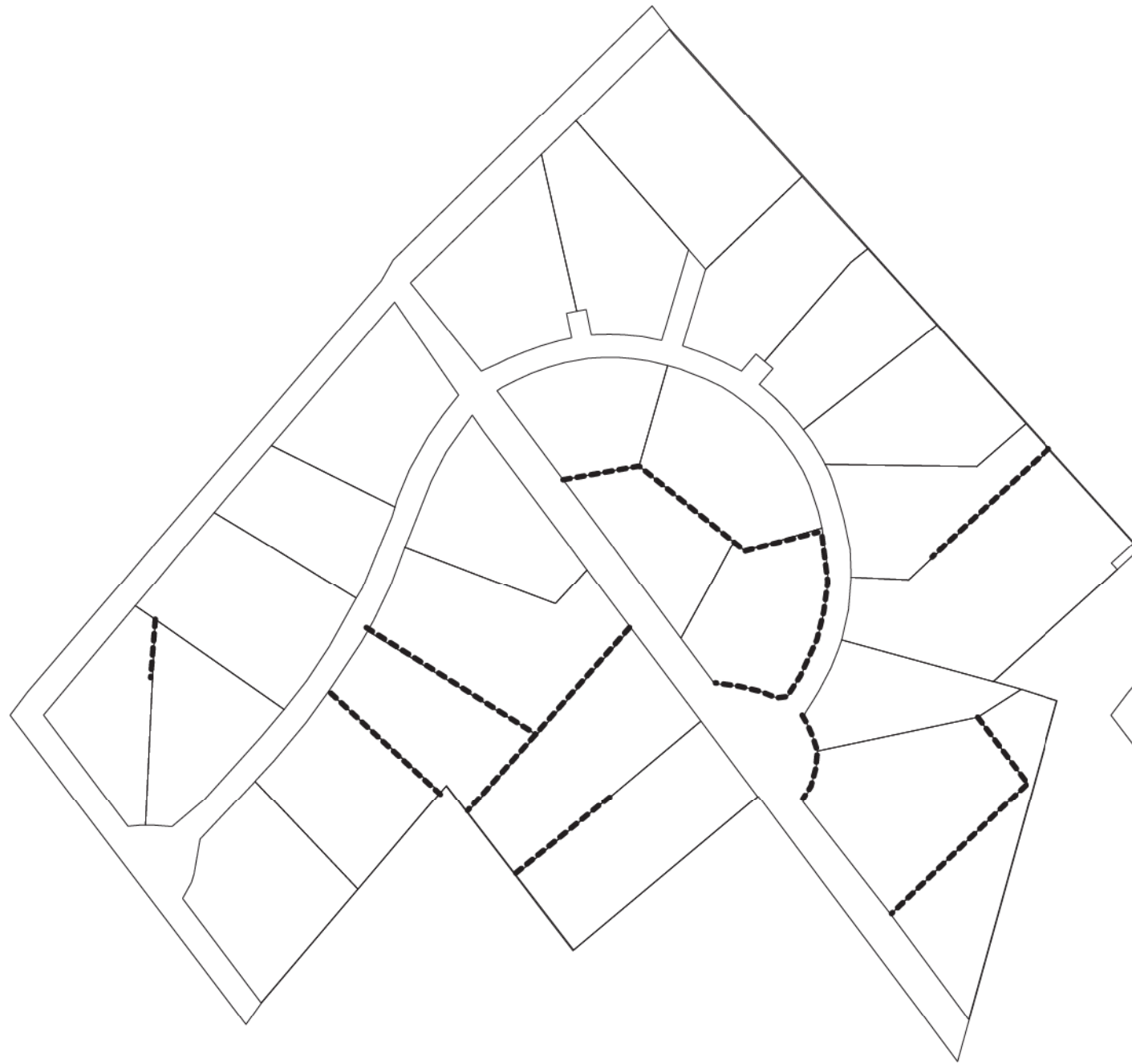


ZEGELEI: RECHT VERLOOP

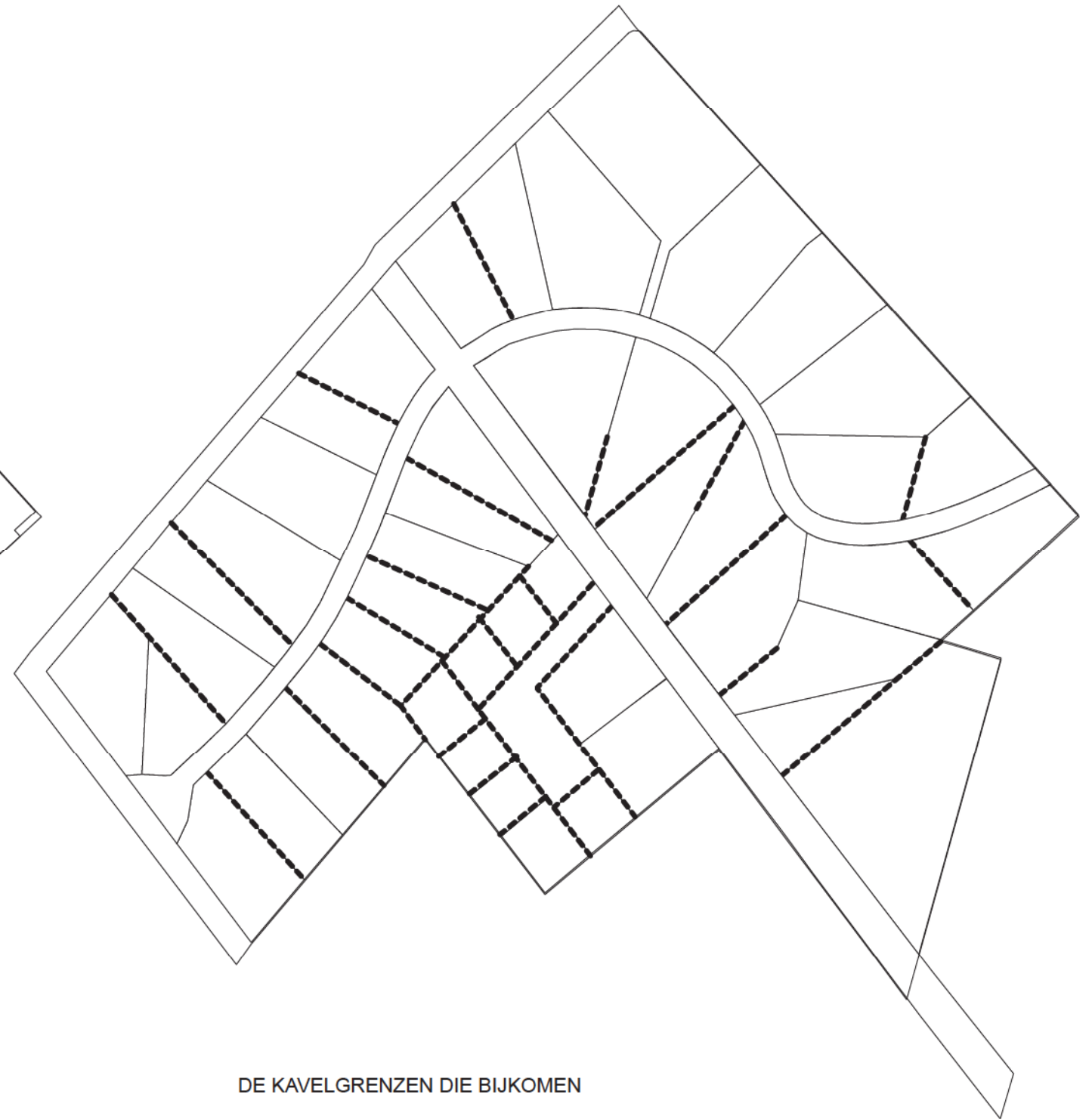




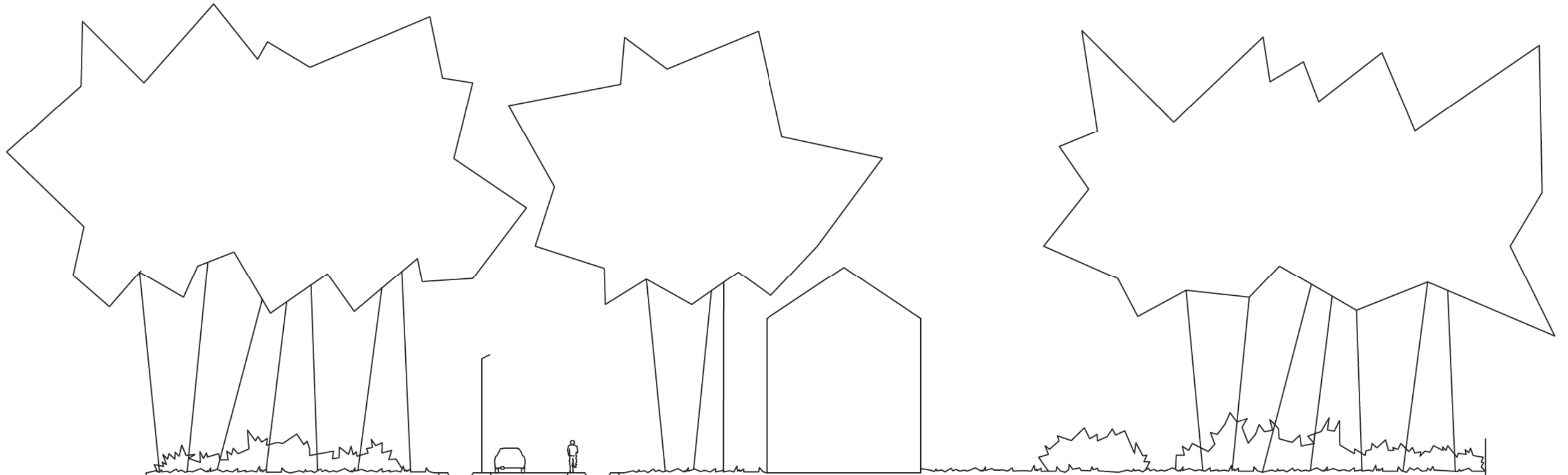
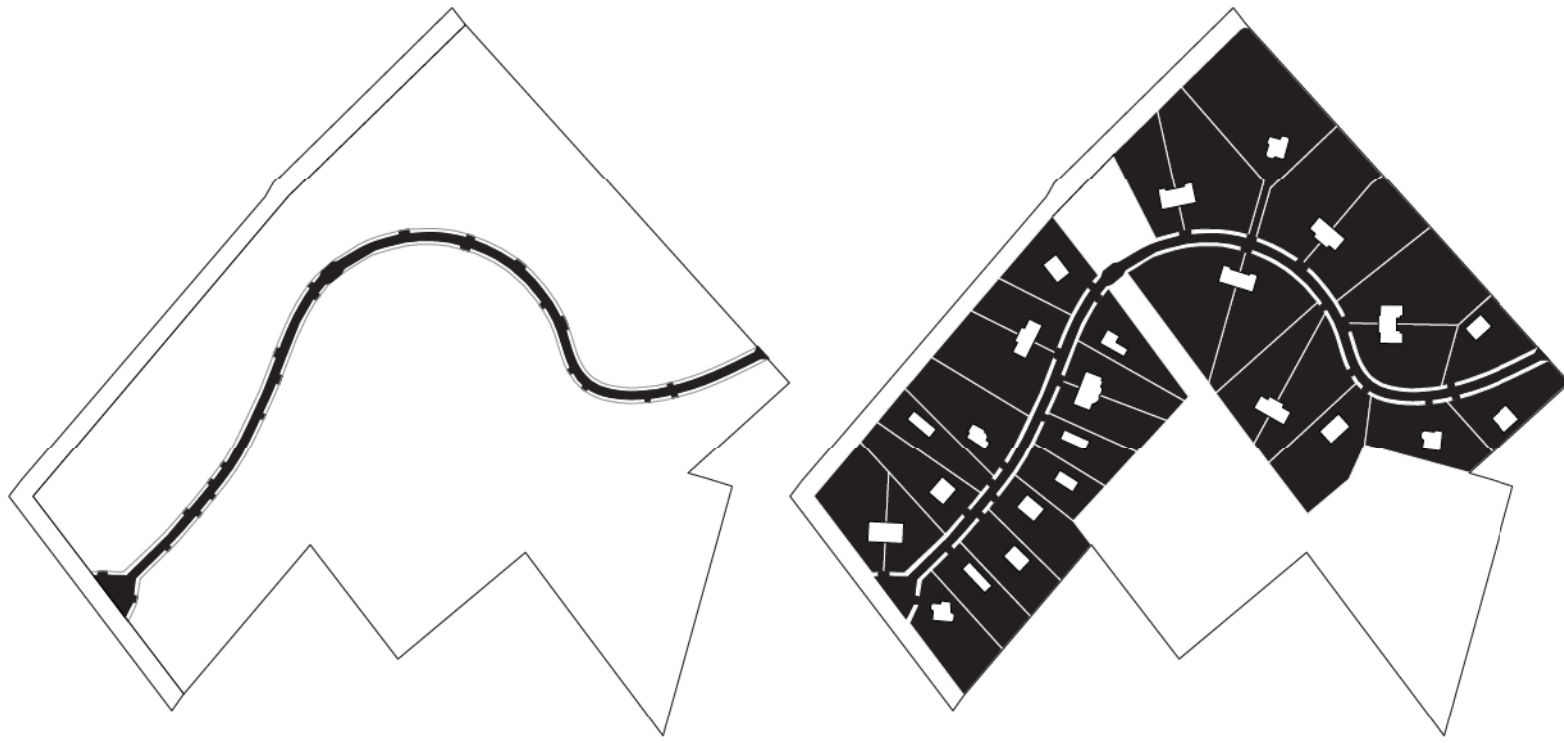
DE DIKSMUIDELEI WORDT DOORGETROKKEN NAAR DE KAPPELEI OM EEN SNELLE VERBINDING MET DE BREDABAAN MOGELIJK TE MAKEN EN HET PARK DIRECTER AAN TE SLUITEN BIJ DE DORPSKERN VAN MARIA-TER-HEIDE. DE VERBINDING MET DE ZEGELEI WORDT AFGEBOKEN WAARDOOR ZOWEL DE DIKSMUIDELEI ALS DE ZEGELEI EEN MEER ONAFHANKELIJK KARAKTER KRIJGEN EN HUN BEELD VERSCHERP WORDT.

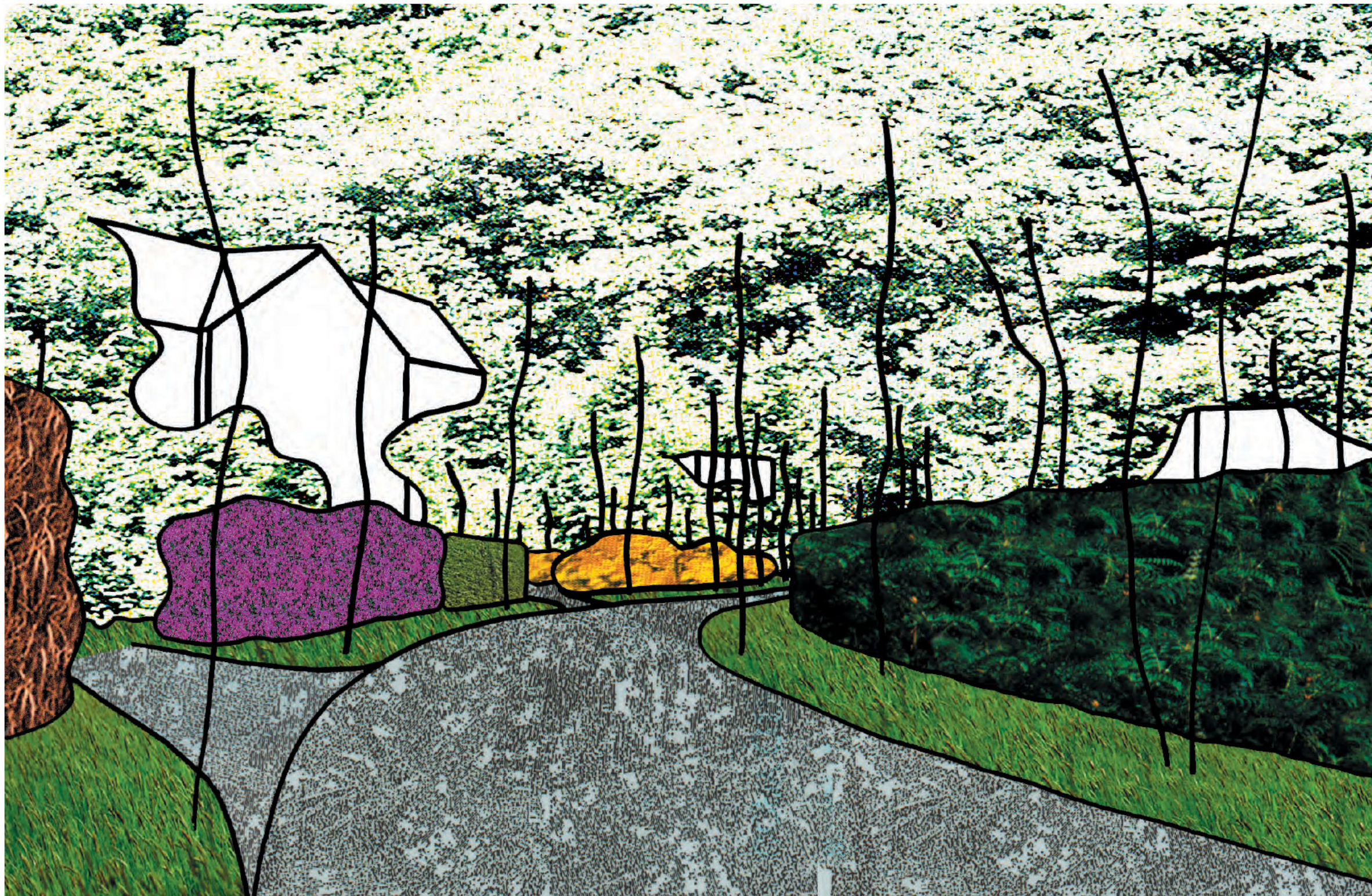


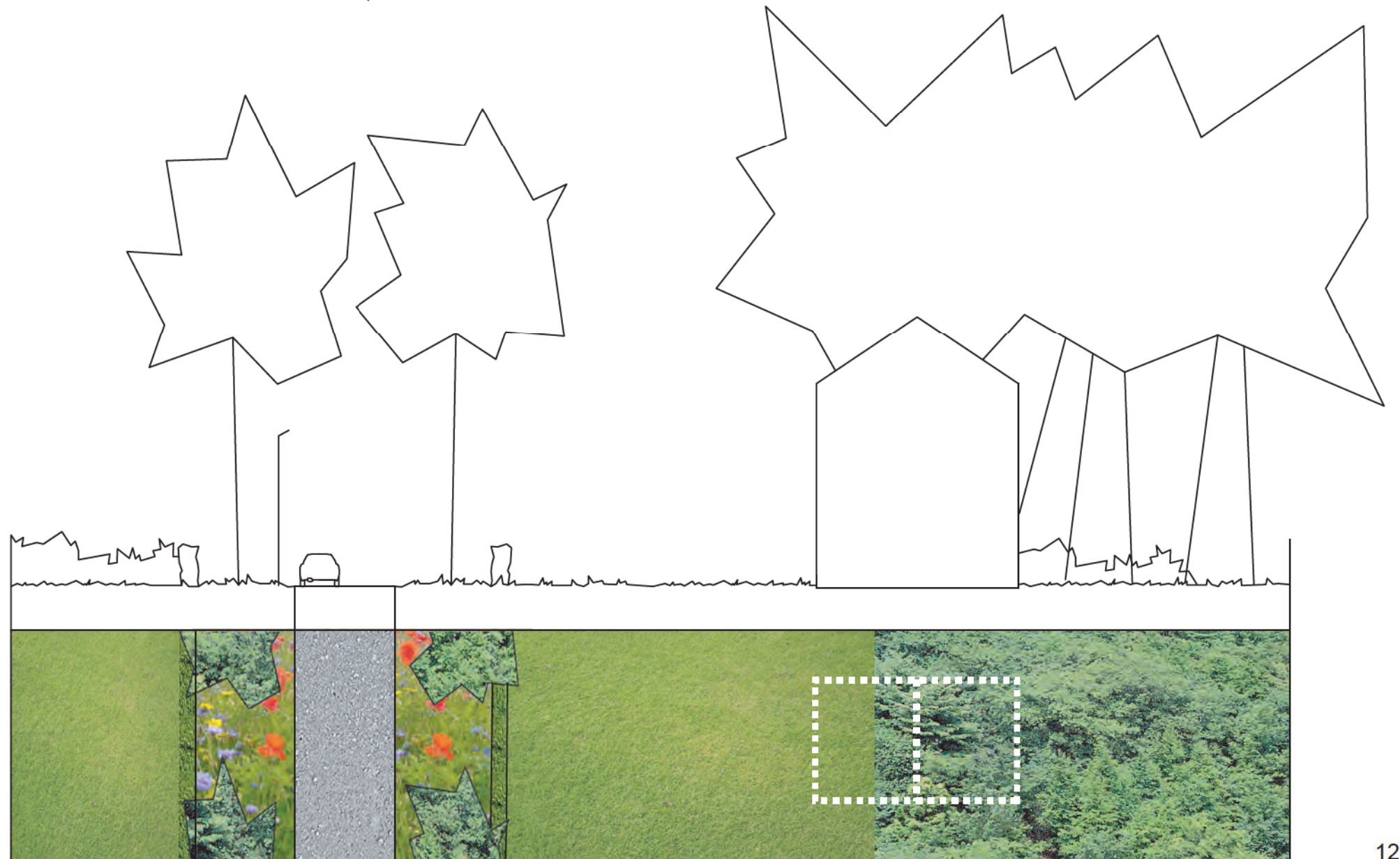
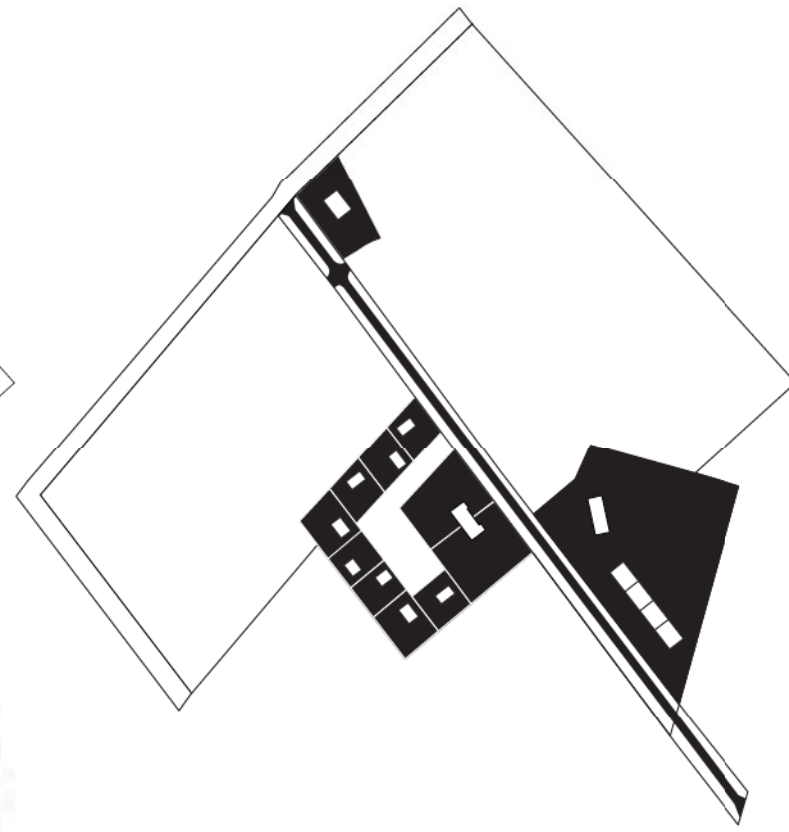
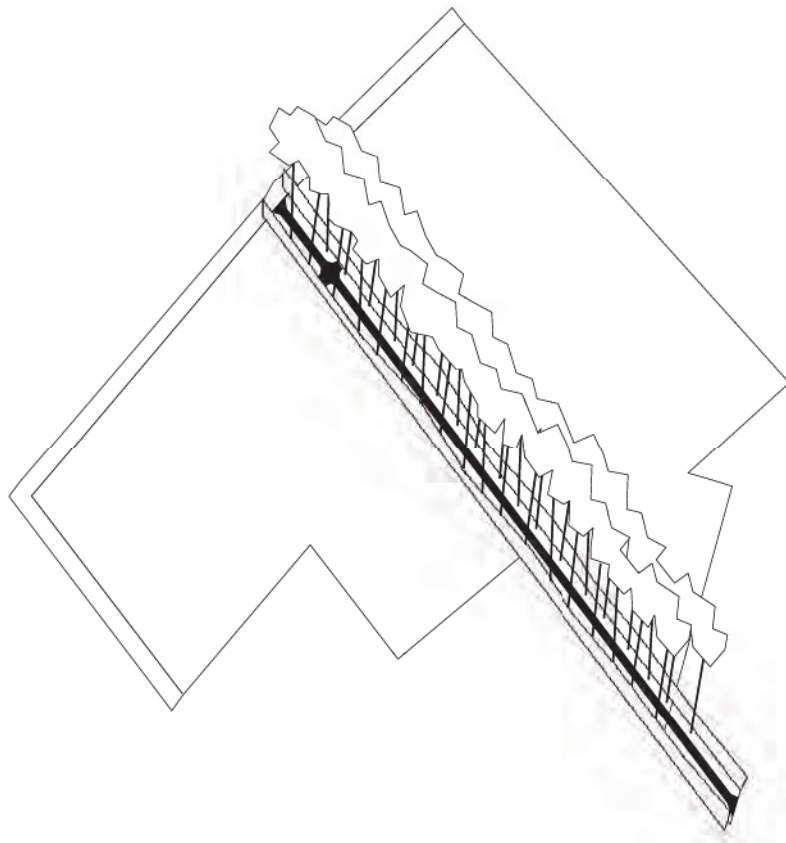
DE KAVELGRENZEN DIE VERDWIJNEN

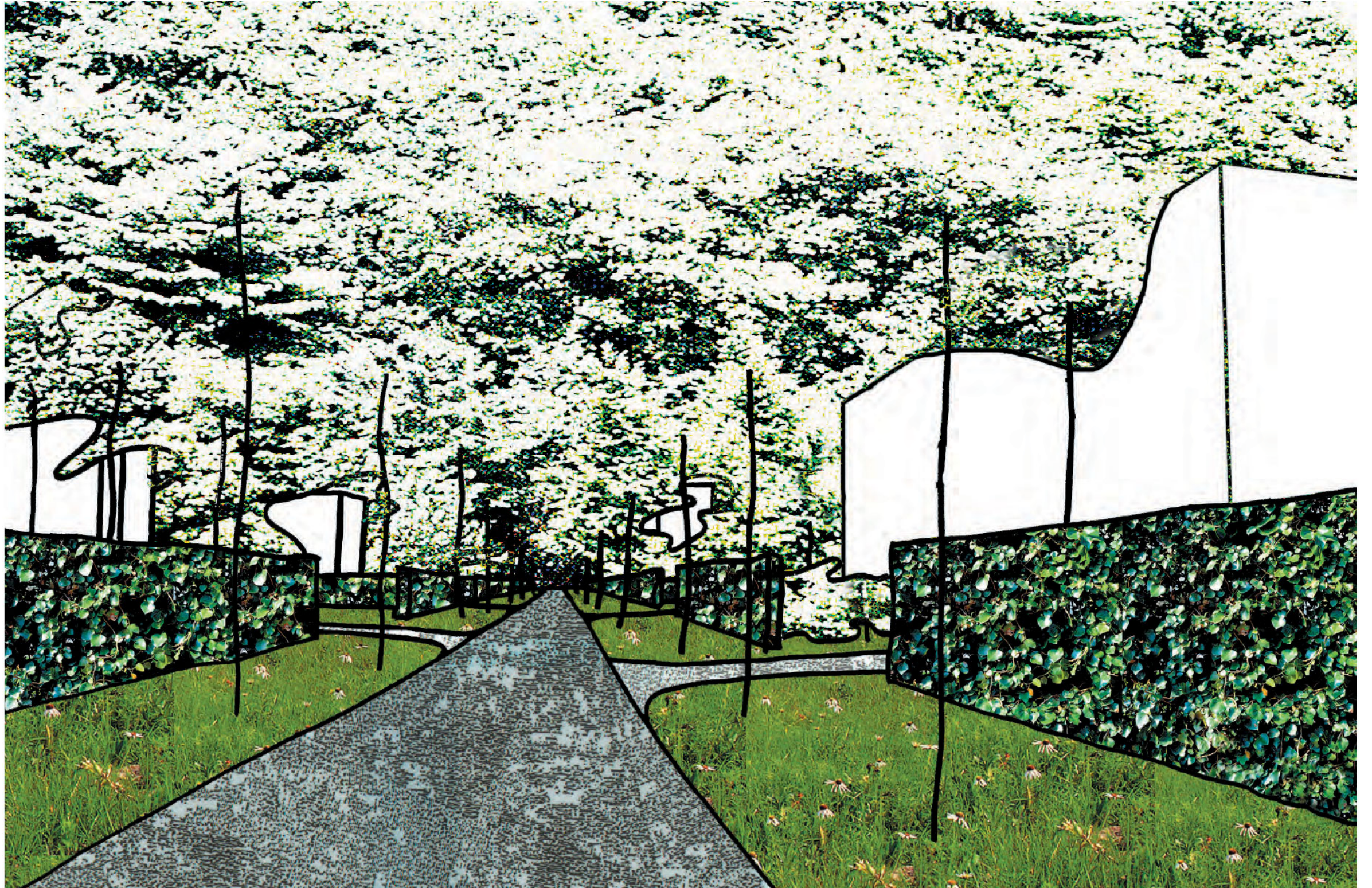


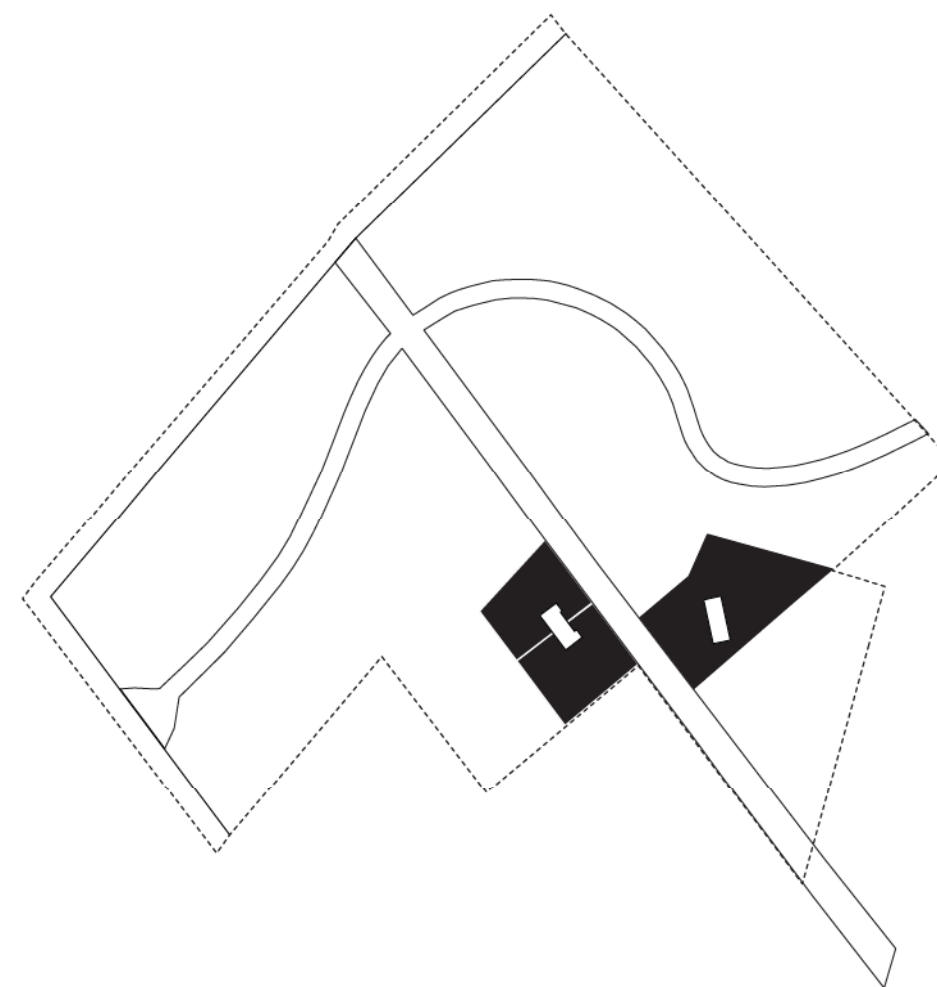
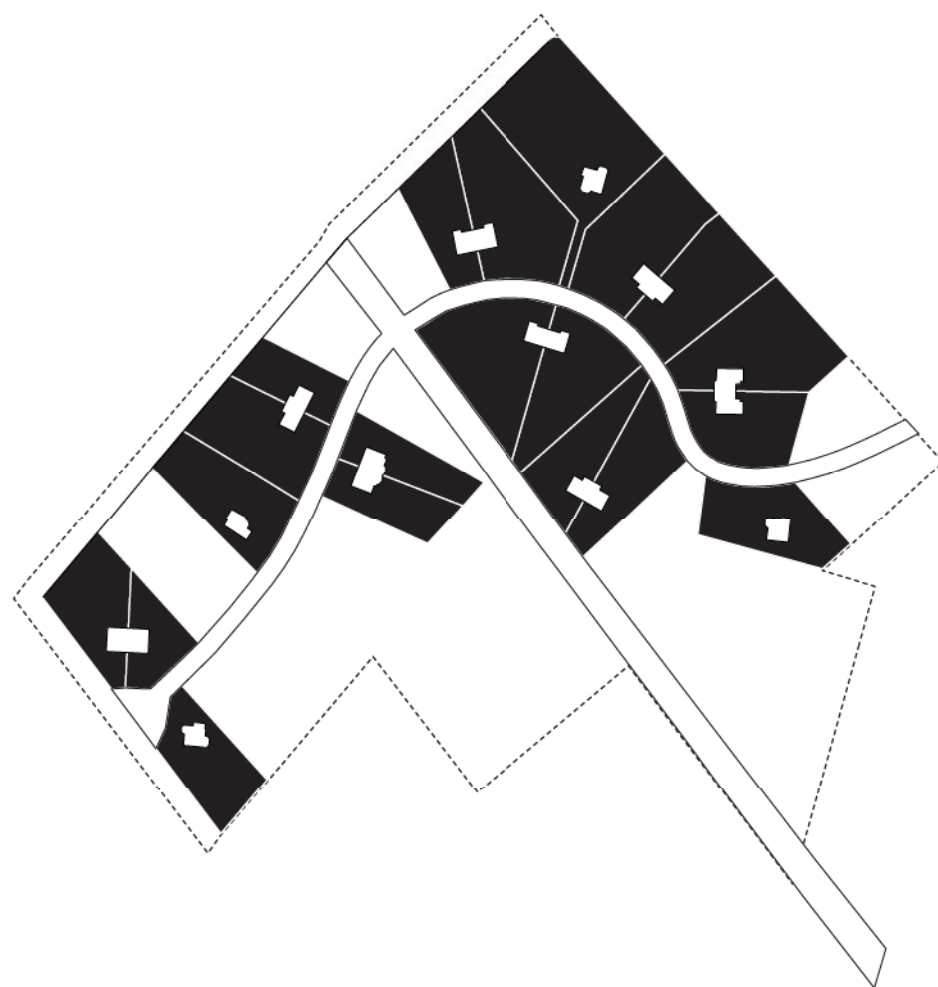
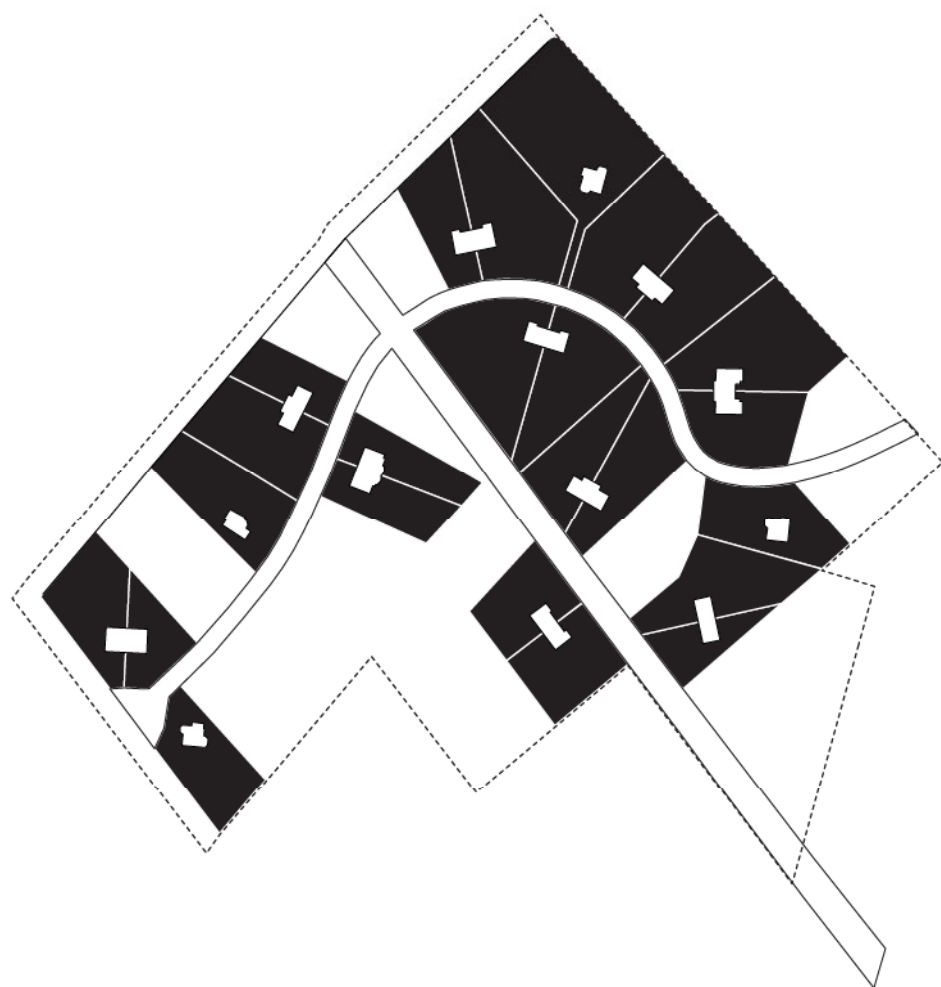
DE KAVELGRENZEN DIE BIJKOMEN



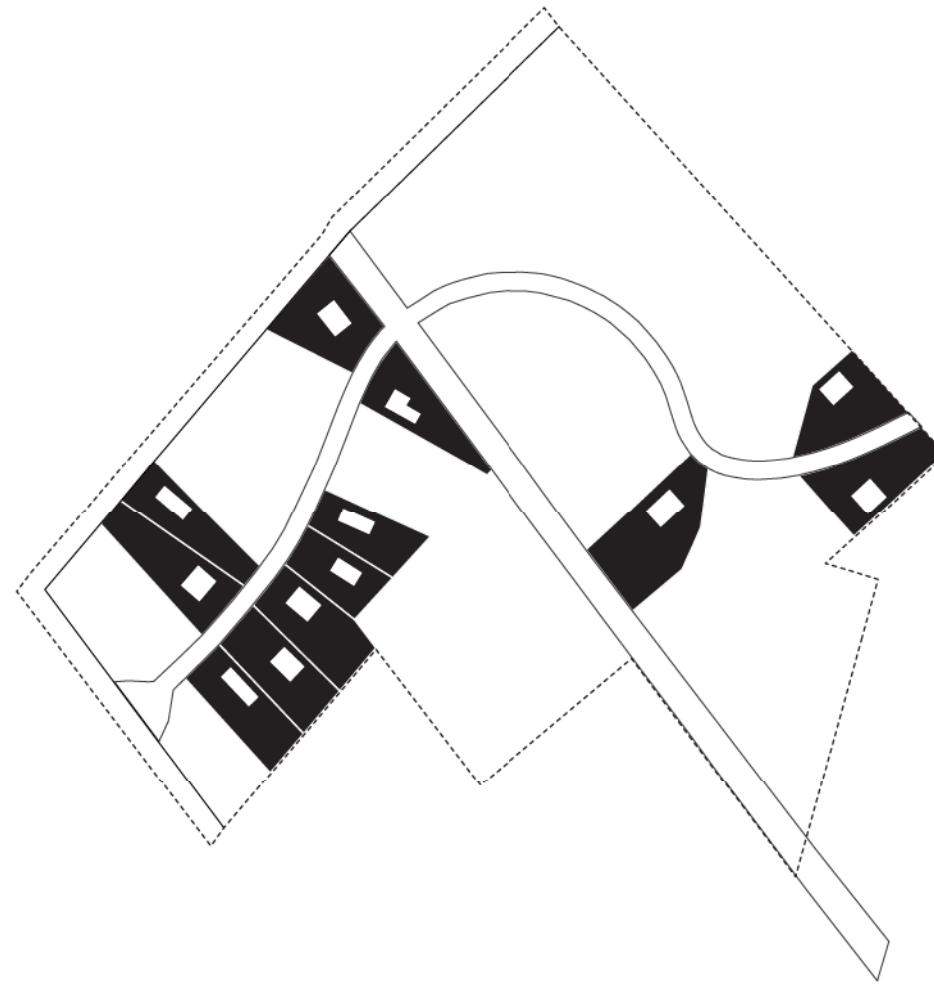




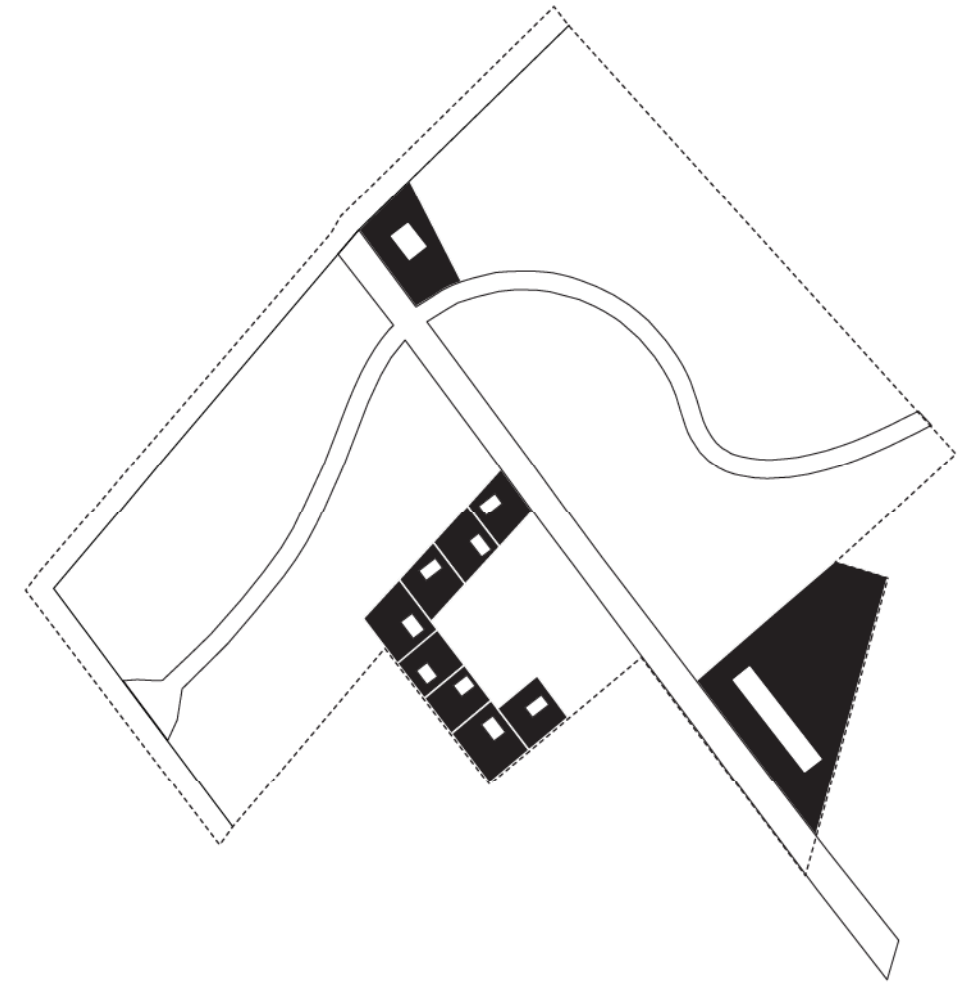




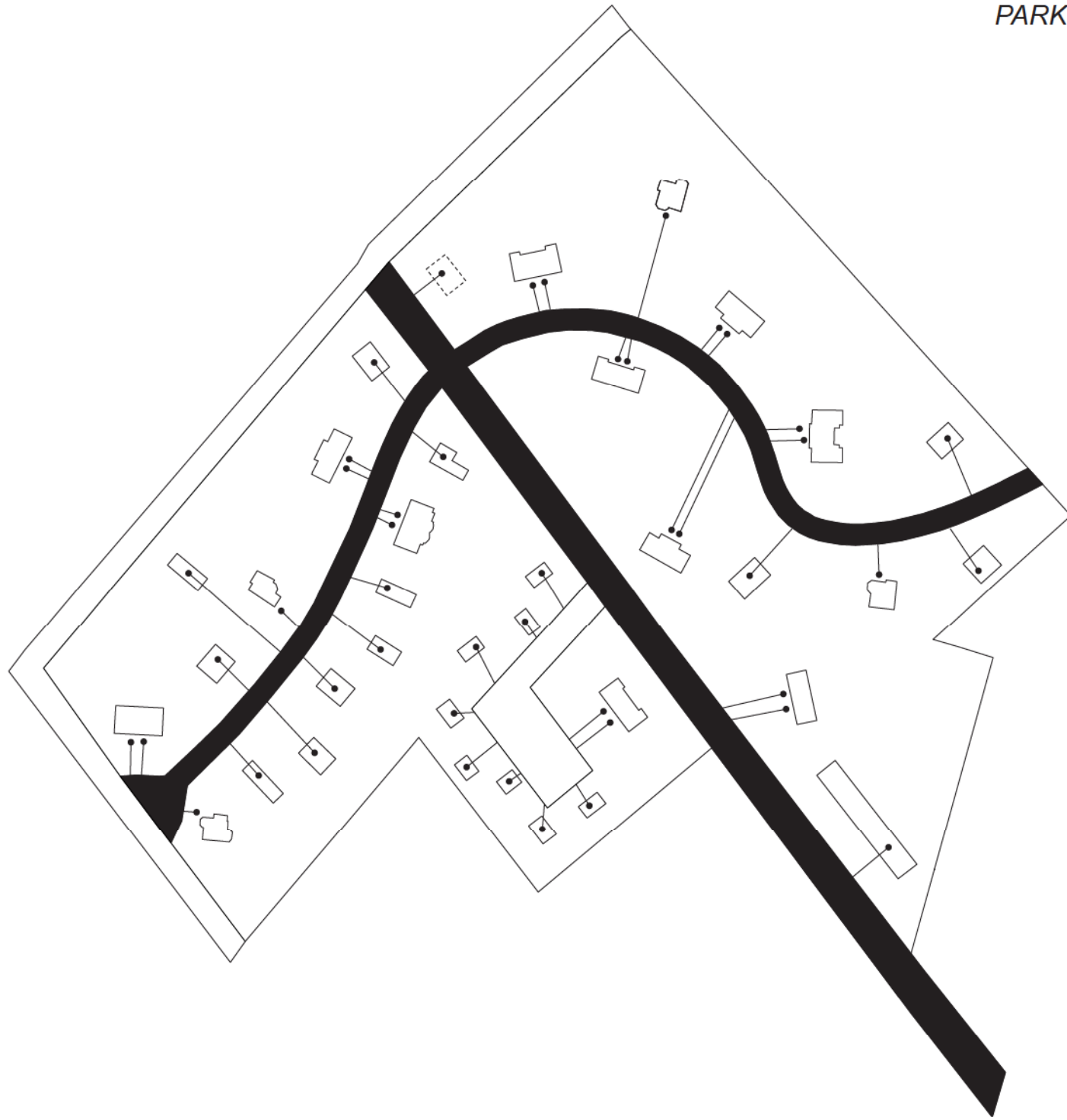
12 HOGERE KLASSE WONINGEN



26 MIDDENKLASSE WONINGEN



PARKEREN

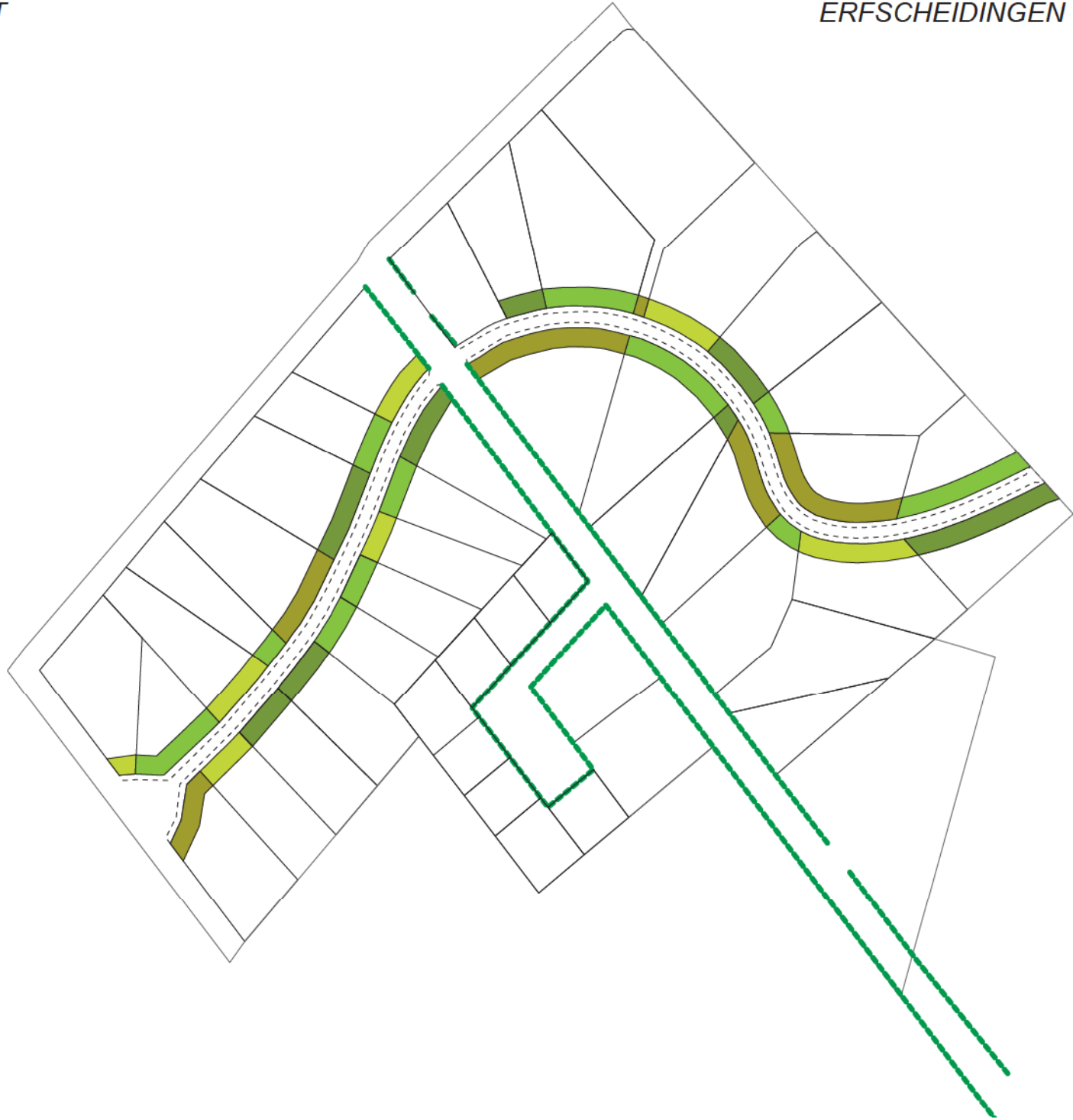


TUINEN

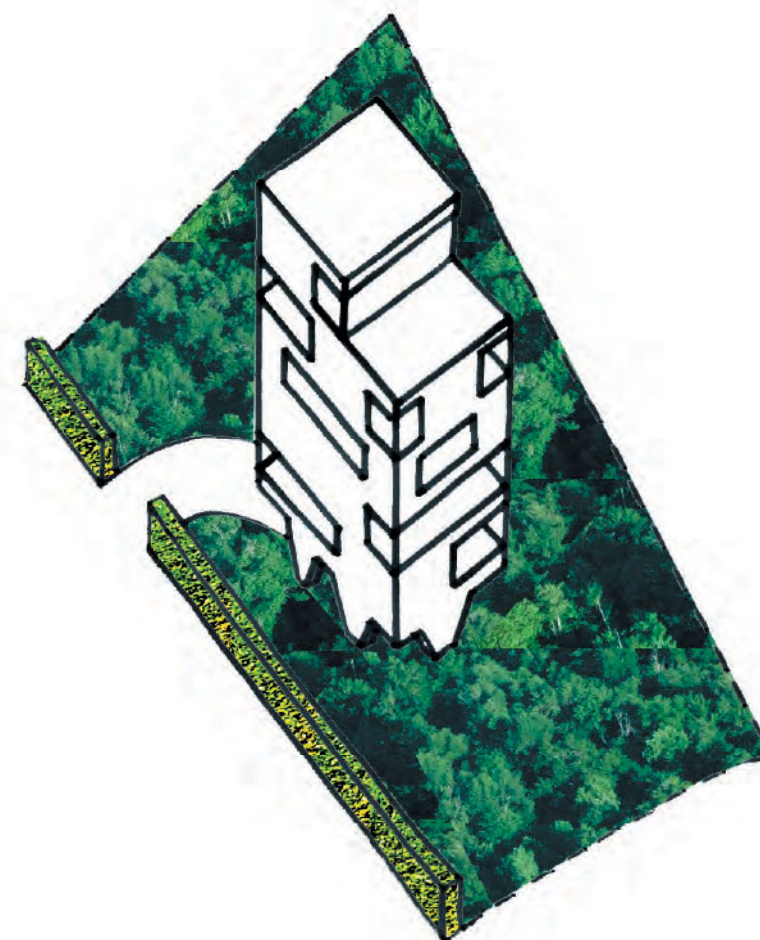
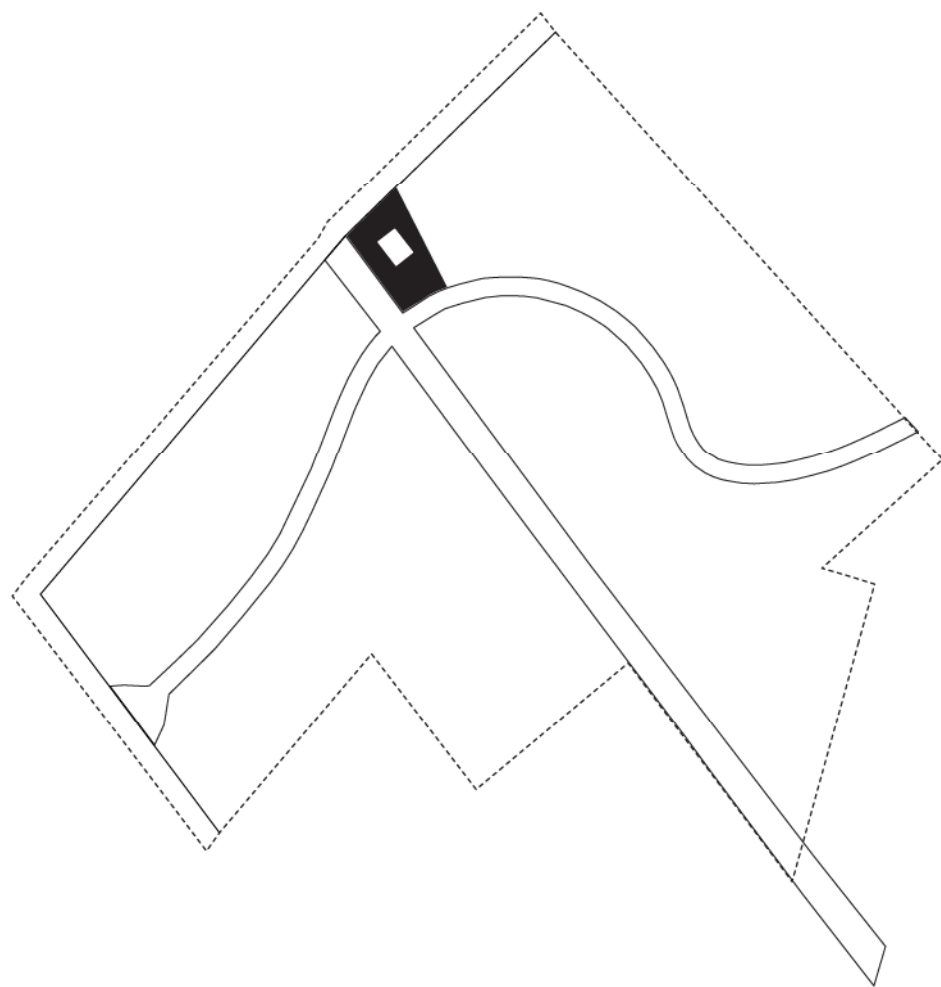


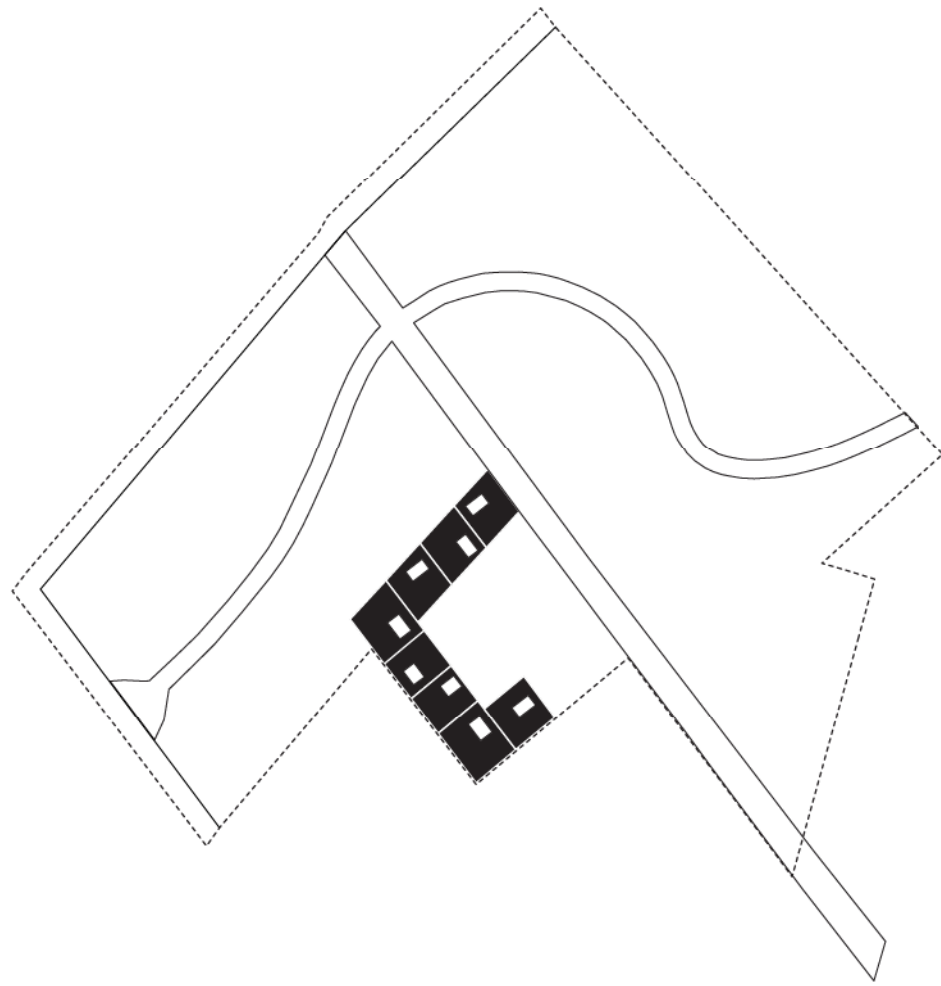
FOOTPRINT

ERFSCHIEDINGEN

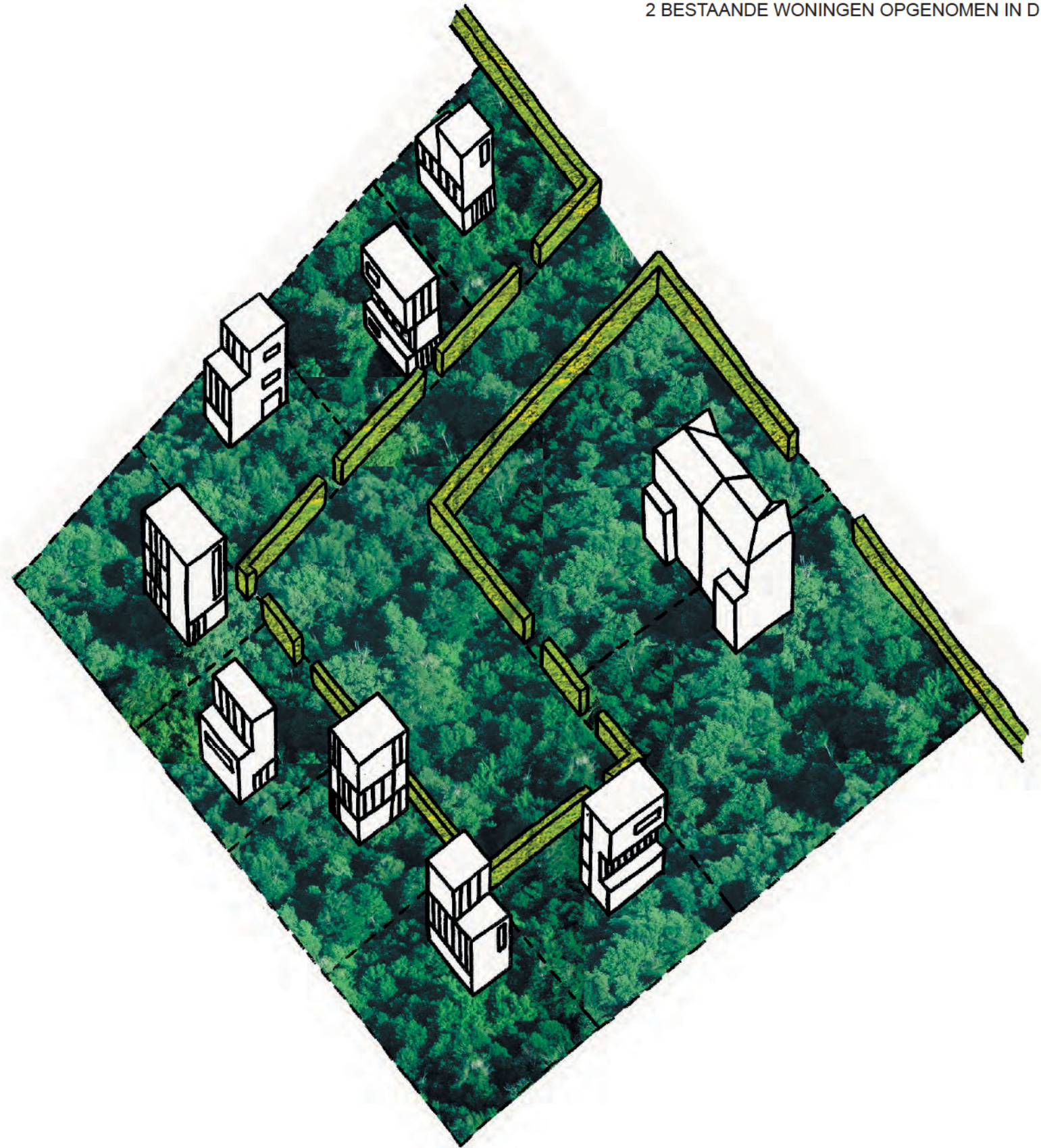


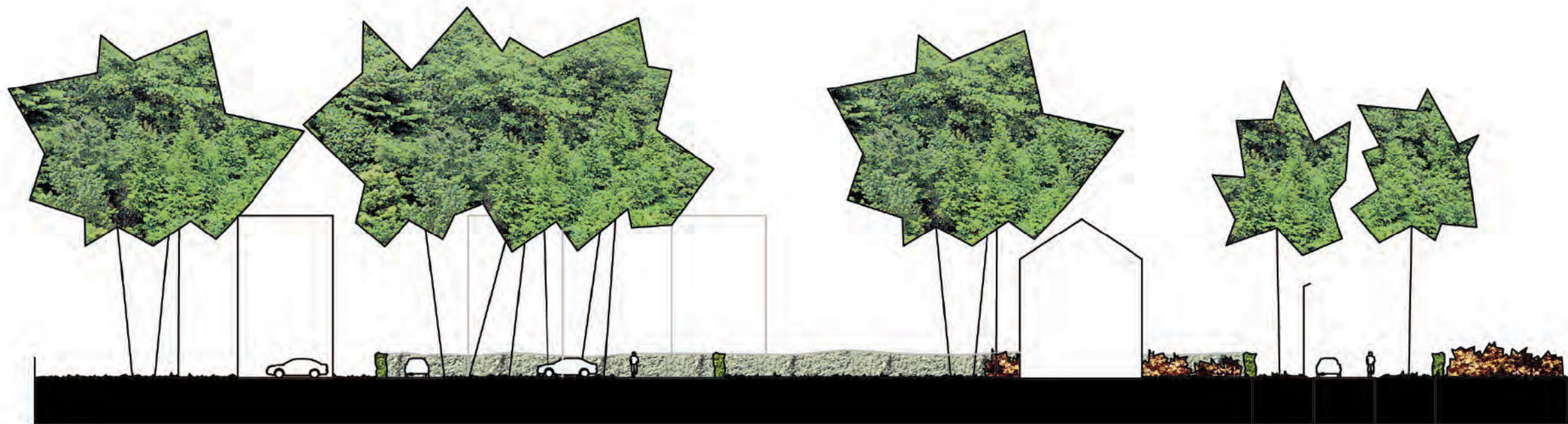
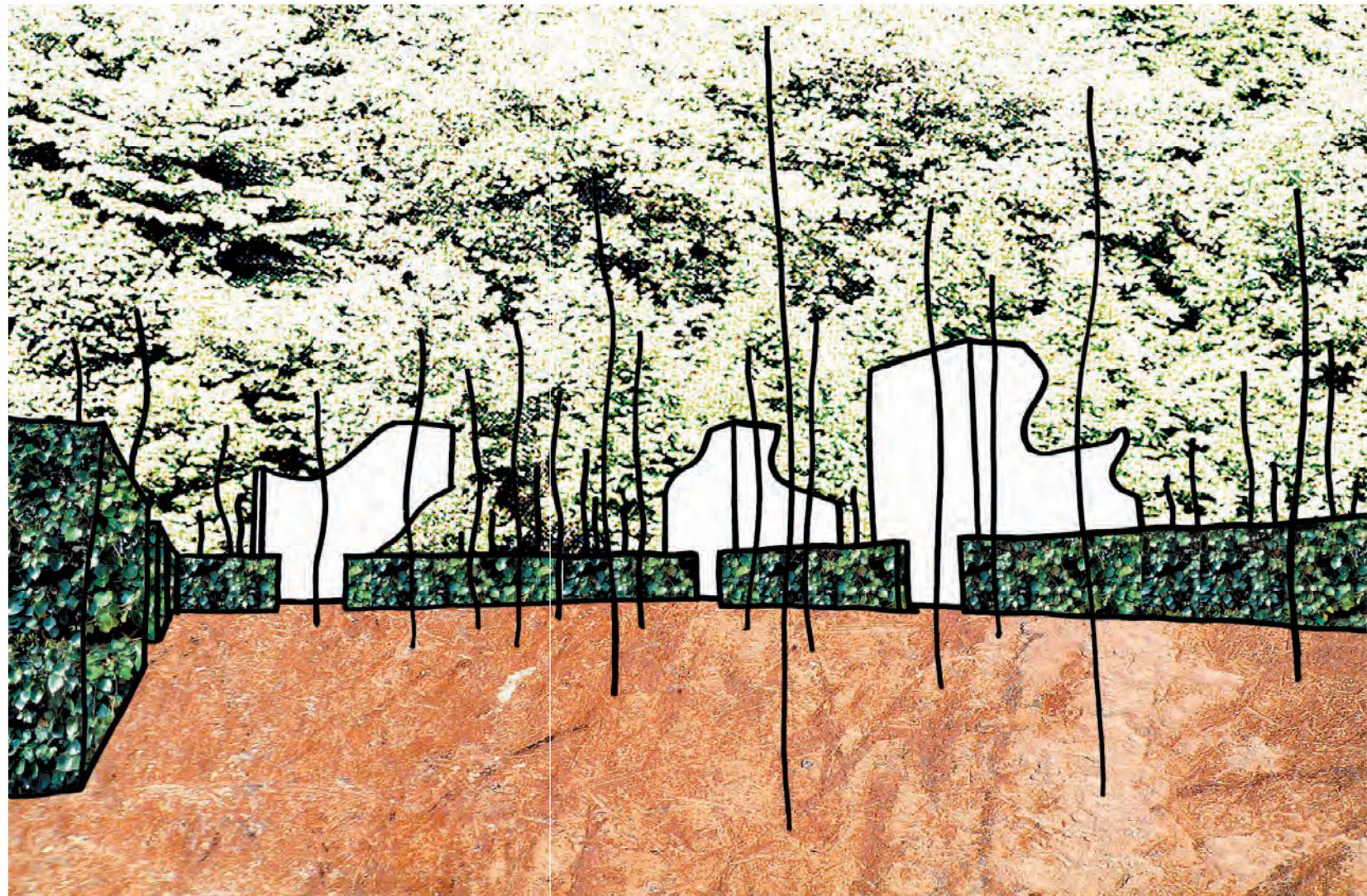
- 8% VAN DE KAVELGROOTTE
- 10% VAN DE KAVELGROOTTE



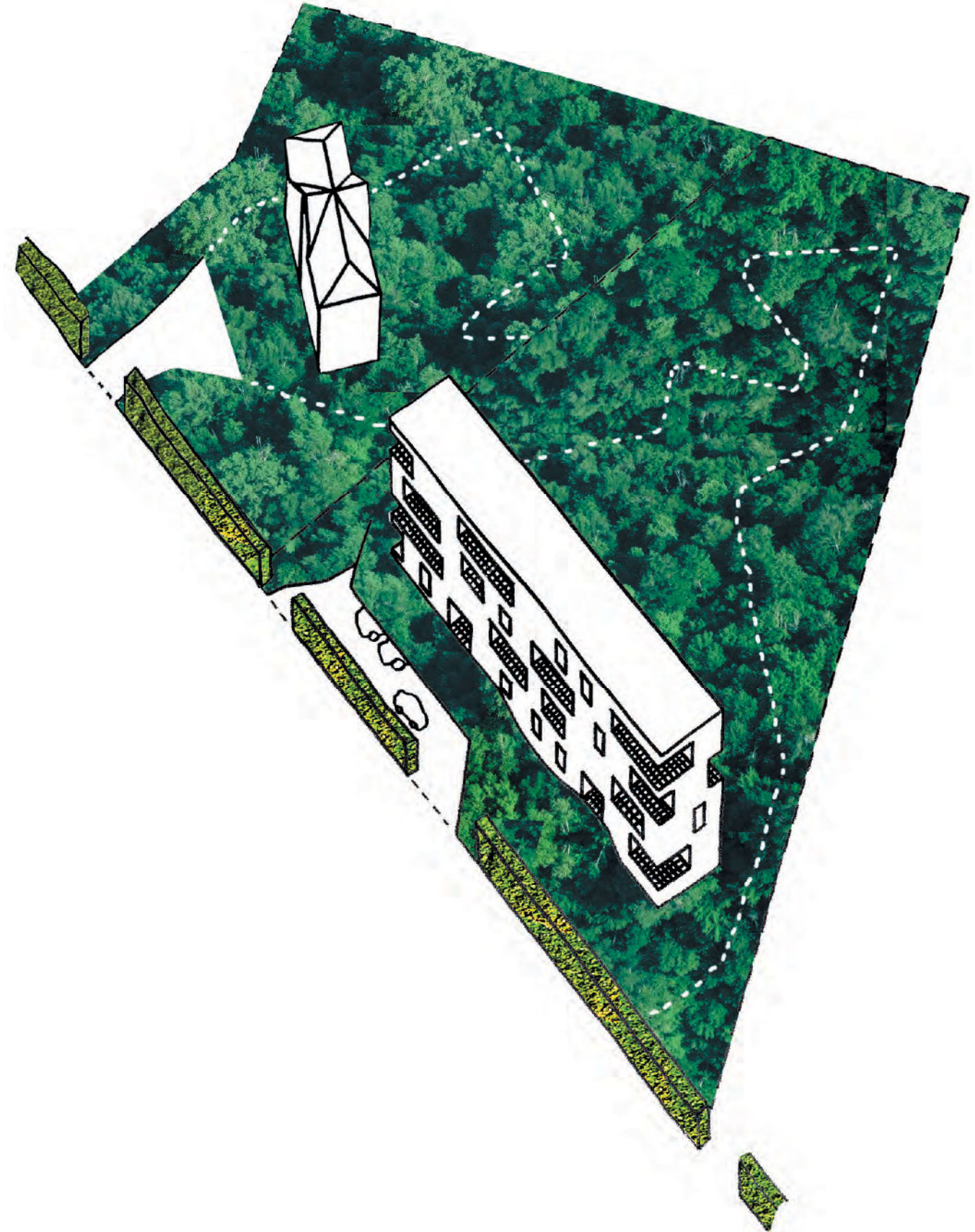
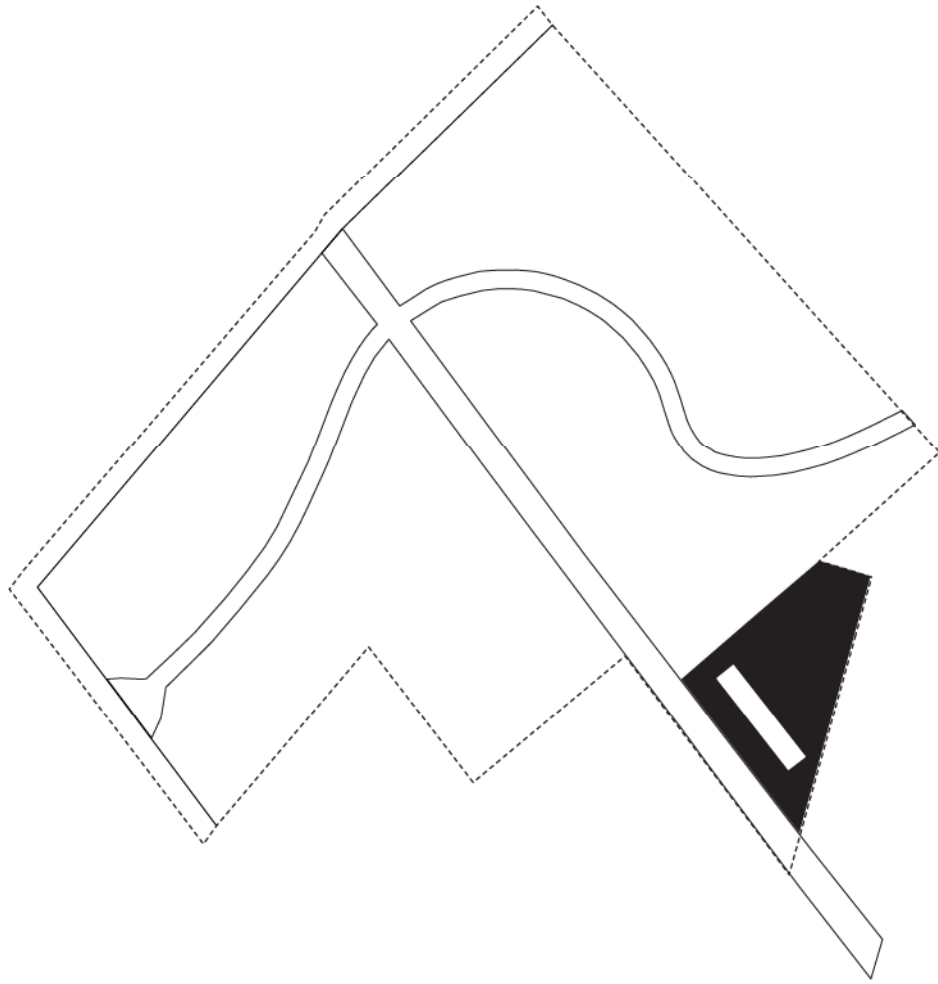


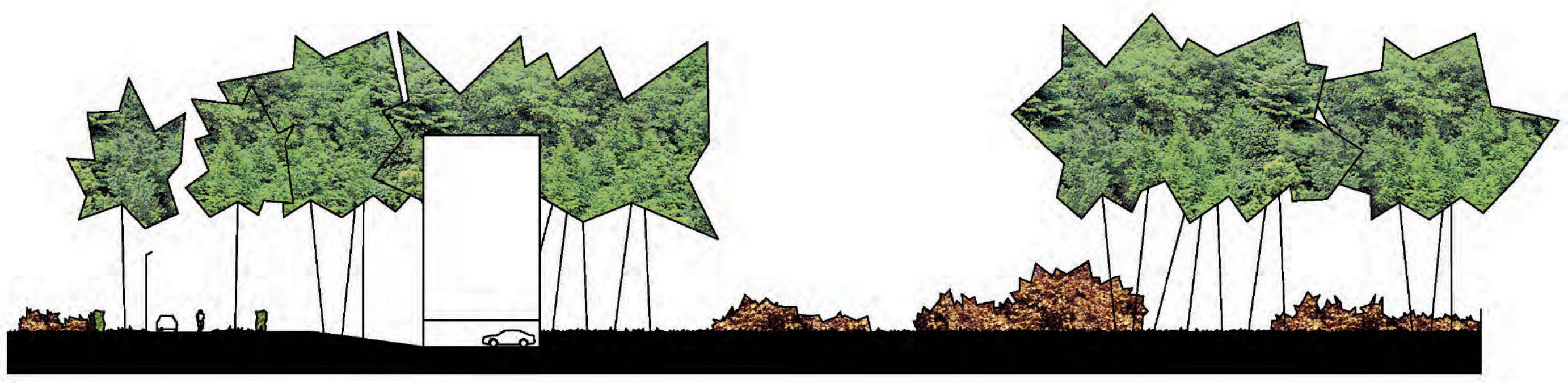
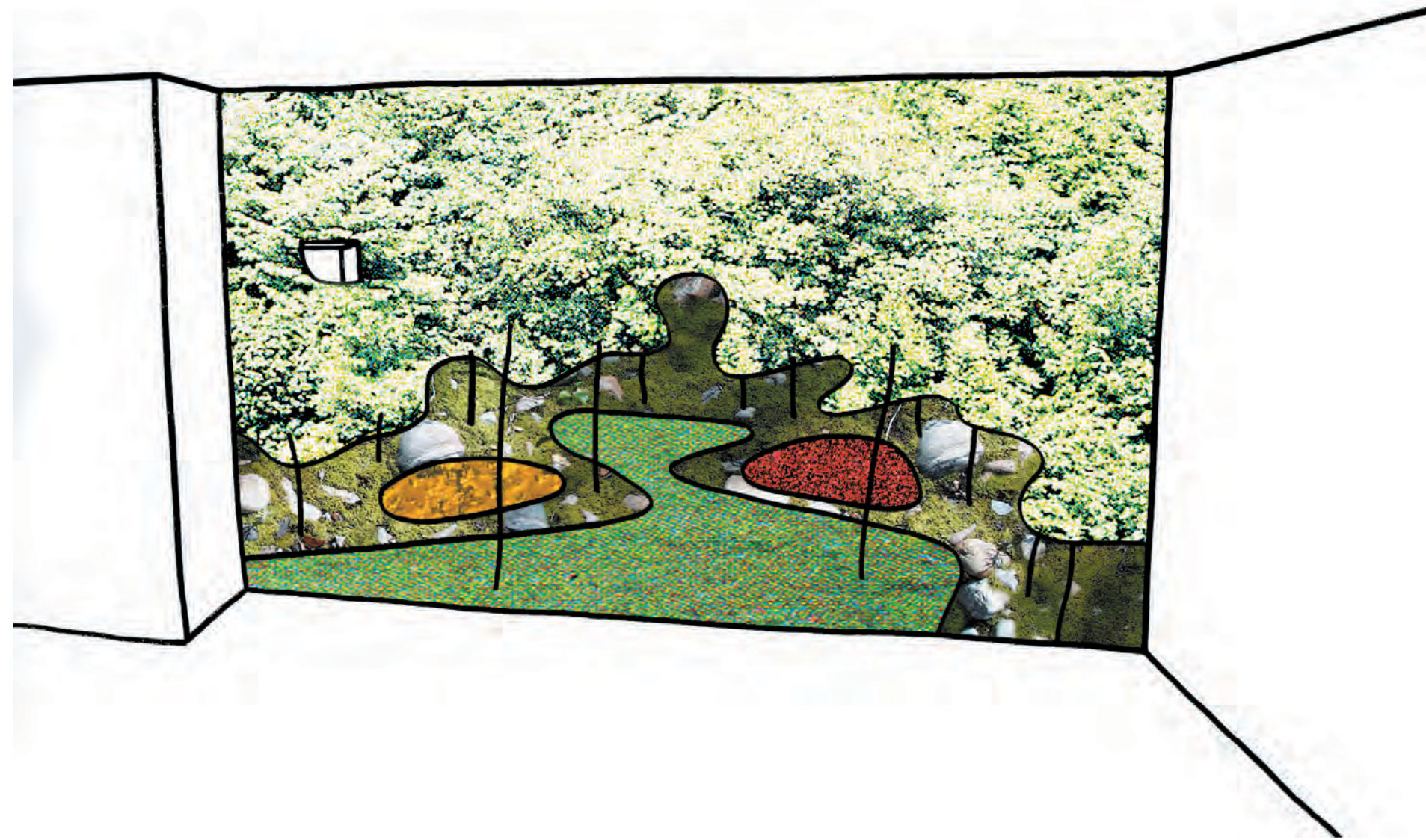
8 MIDDENKLASSE WONINGEN ROND BINNENHOF
2 BESTAANDE WONINGEN OPGENOMEN IN DE STRUCTUUR



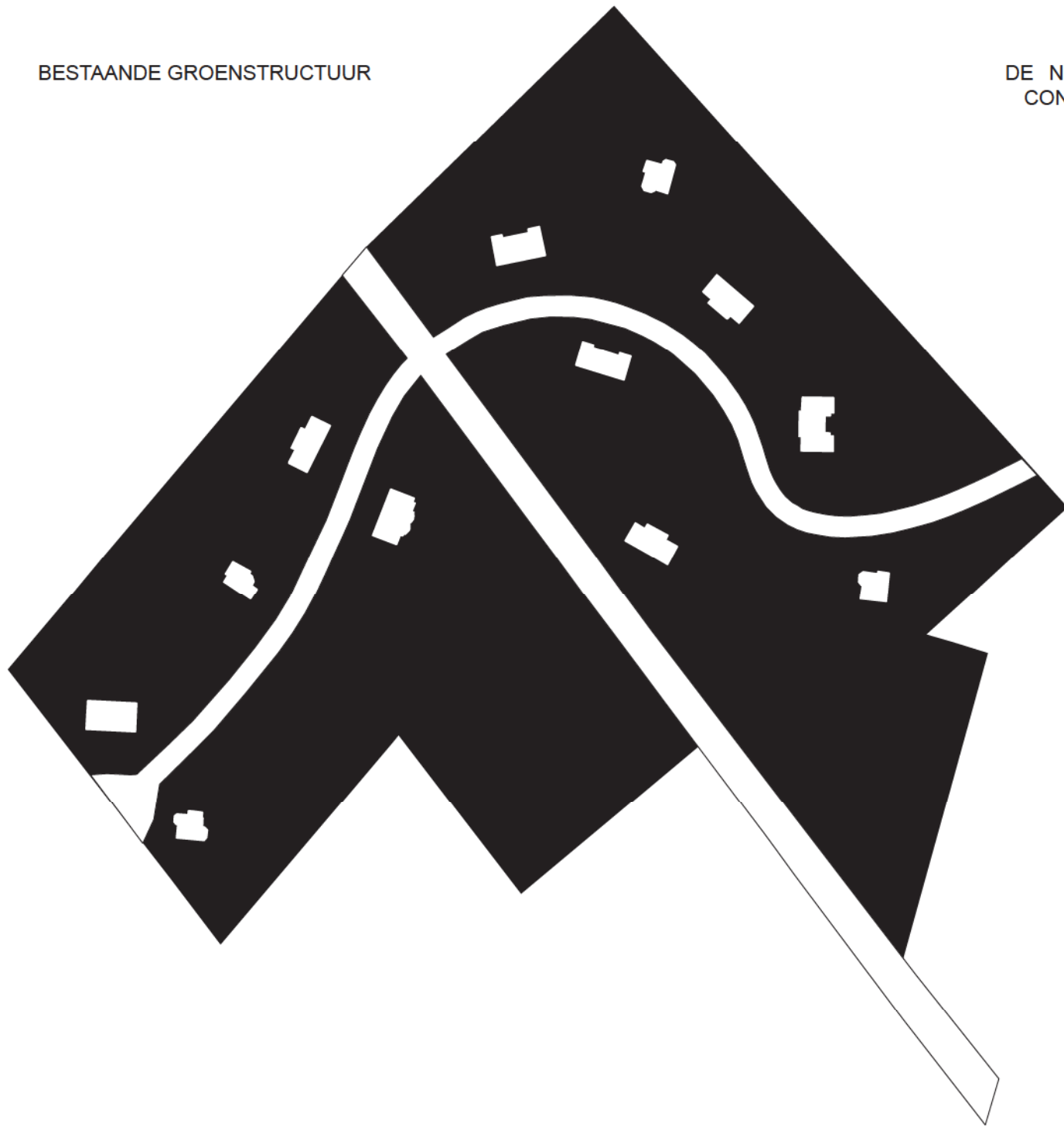


WOONBLOK VOOR 12 MIDDENKLASSE WONINGEN
2 BESTAANDE WONINGEN OMGEBOUWD TOT 4 APPARTEMENTEN

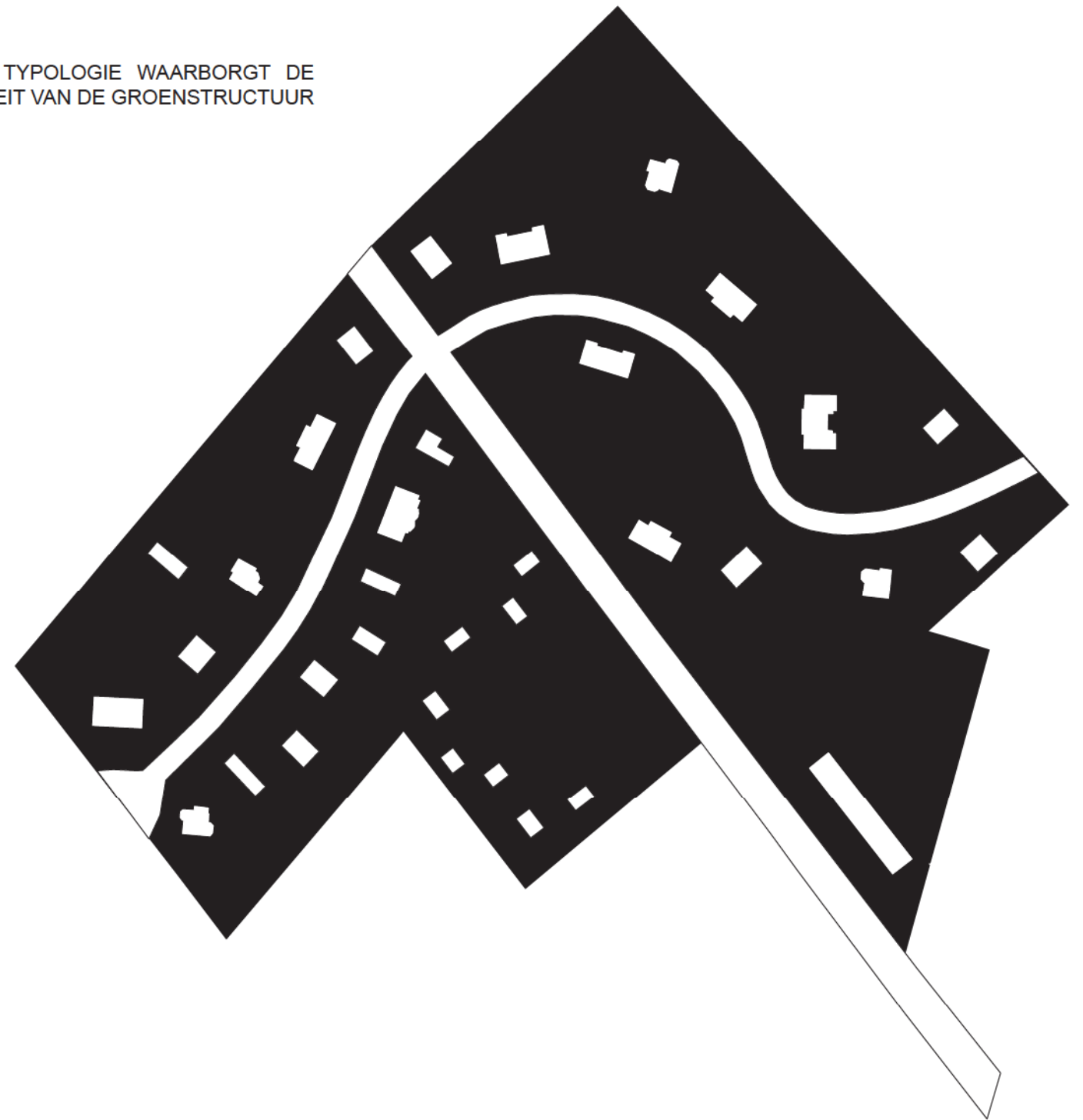




BESTAANDE GROENSTRUCTUUR



DE NIEUWE TYPOLOGIE WAARBORGT DE
CONTINUÏTEIT VAN DE GROENSTRUCTUUR



BESTAANDE BEBOUWING



NIEUWE BEBOUWING



2. RICHTLIJNEN

BEBOUWING

24 bestaande woningen

- behouden wat in goede bouwfysische staat is
- indien de woning wordt afgebroken, dan geldt voor de nieuwe woning:
 - zelfde footprint als de gesloopte bestaande woning
 - maximale bouwhoogte: conform bestaande woningen
 - maximale kroonlijsthoogte: conform bestaande woningen
- parkeren op de kavel, bij behoud van de woning mag een vrijstaand bijgebouw geplaatst worden van maximaal 35m² (bruto); bij nieuwbouw dient de garage geïntegreerd te worden in het hoofdvolume

12 hogere klasse woningen

- footprint: maximaal 8% van de kavelgrootte, met een maximum van 150m² (bruto)
- minimum 12m van interne circulatiewegen
- minimum 2m van de perceelsgrenzen
- minimum 16m van elke andere bestaande of nieuwe hogere klasse woning
- parkeren binnen de gegeven footprint van de woning
- zwembad of terras maximaal 5% van de kavelgrootte, met een maximum van 100m²

26 middenklasse woningen

- perceel1:
 - woonblok voor 10 middenklasse woningen
 - 2 bestaande woningen worden opgenomen en worden omgebouwd tot 4 appartementen
 - 3 verdiepingen hoog
 - parkeren binnen de footprint van het gebouw
 - zelfde materialen en uitstraling als woonblok op perceel3
 - footprint: maximaal 10% van het perceel (= 600m²)
 - gemeenschappelijke tuin
- perceel2:
 - 8 afzonderlijke kavels worden ontsloten van op een gemeenschappelijk binnenhof
 - rond het binnenhof komt een haag van 2,5m
 - 2 bestaande woningen worden in de nieuwe structuur opgenomen
 - footprint van de woningen: 10% van de kavelgrootte (= +/- 60m²)
 - parkeren op de kavel, binnen de footprint van de woning
 - maximum 3 bouwlagen
- perceel3:
 - woonblok voor 4 gestapelde woningen
 - maximale bouwhoogte van 18m
 - footprint: maximum 10% van het perceel (= 140m²)
 - zelfde materialen en uitstraling als woonblok op perceel1
 - gemeenschappelijke tuin

WEGEN

Straatprofiel rechte weg

- nieuwe verharde weg: betonklinkers, kasseien, betontegels, asfalt
- aan beide zijden van de weg: strook gras met ritmische bomenrij
- aan beide zijden hagen van 2.5m hoog (op de grens met de kavels)

Straatprofiel kronkelige weg

- nieuwe verharde weg: betonklinkers, kasseien, betontegels, asfalt
- aan beide zijden van de weg: grachten van 2m breed

- afsluiting/afscherming moet minimaal 2m naar binnen en is maximaal 2.2m hoog
- op de eerste 2m van het perceel worden de manshoge struiken en heesters behouden of opnieuw aangeplant
- ontsluiting van de woningen over de grachten

ERFSCHIEDINGEN

Grenzen van kavels aan de rechte weg:

- hagen van 2.5m hoog
- op de kavelgrens kan een afsluiting van 2.2m worden geplaatst
- eventueel kan een toegang tot de kavels van de diksmuidelei voorzien worden

Grenzen van kavels aan de kronkelige weg:

- gracht
- afsluiting/afscherming moet minimaal 2m naar binnen en is maximaal 2.2m hoog
- op de eerste 2m van het perceel worden de manshoge struiken en heesters behouden of opnieuw aangeplant
- geen afsluitingen rond het gehele perceel
- afsluitingen met 95% transparantie (bv. koord)

Grenzen tussen kavels:

- verdere scheiding dmv groen aanplanting, niet hoger dan 2.5m
- op de kavelgrens in overeenkomst, eenzijdige afsluiting minimaal een 0.5m van de kavelgrens

Grenzen van kavels met de Kapellei:

- op de eerste 2m van het perceel worden de manshoge struiken en heesters behouden of opnieuw aangeplant
- hek kan maar 2m van de kavelgrens naar binnen

Grenzen van kavels met de Luikleij:

- op de eerste 2m van het perceel worden de manshoge struiken en heesters behouden of opnieuw aangeplant
- hek kan maar 2m van de kavelgrens naar binnen

Middenklasse woningen: perceel1/2/3

- aan de randen van het terrein worden manshoge struiken, bomen en heesters behouden en/of aangeplant in de sfeer van het park
- toegang tot het terrein kan verhard zijn

ONTSLUITING

- opritten half verhard
- elke woning heeft een aangelegde ontsluiting aan de zegelei of de diksmuidelei
- aan de overige perceelsgrenzen mag per kavel één extra toegang tot het perceel voorzien worden, maximaal 2.5m breed

GROEN/BOS

- groenstructuur wordt maximaal behouden: bomen, manshoge struiken of heesters
- bomen met diameter groter dan 20cm worden nooit gekapt, tenzij met kapvergunning
- alleen op de footprint van de nieuwe gebouwen kan gekapt worden mits kapvergunning
- de footprint is de maximaal te verharden oppervlakte van de kavel (inclusief terras)
- opritten van de private kavels zijn half verhard

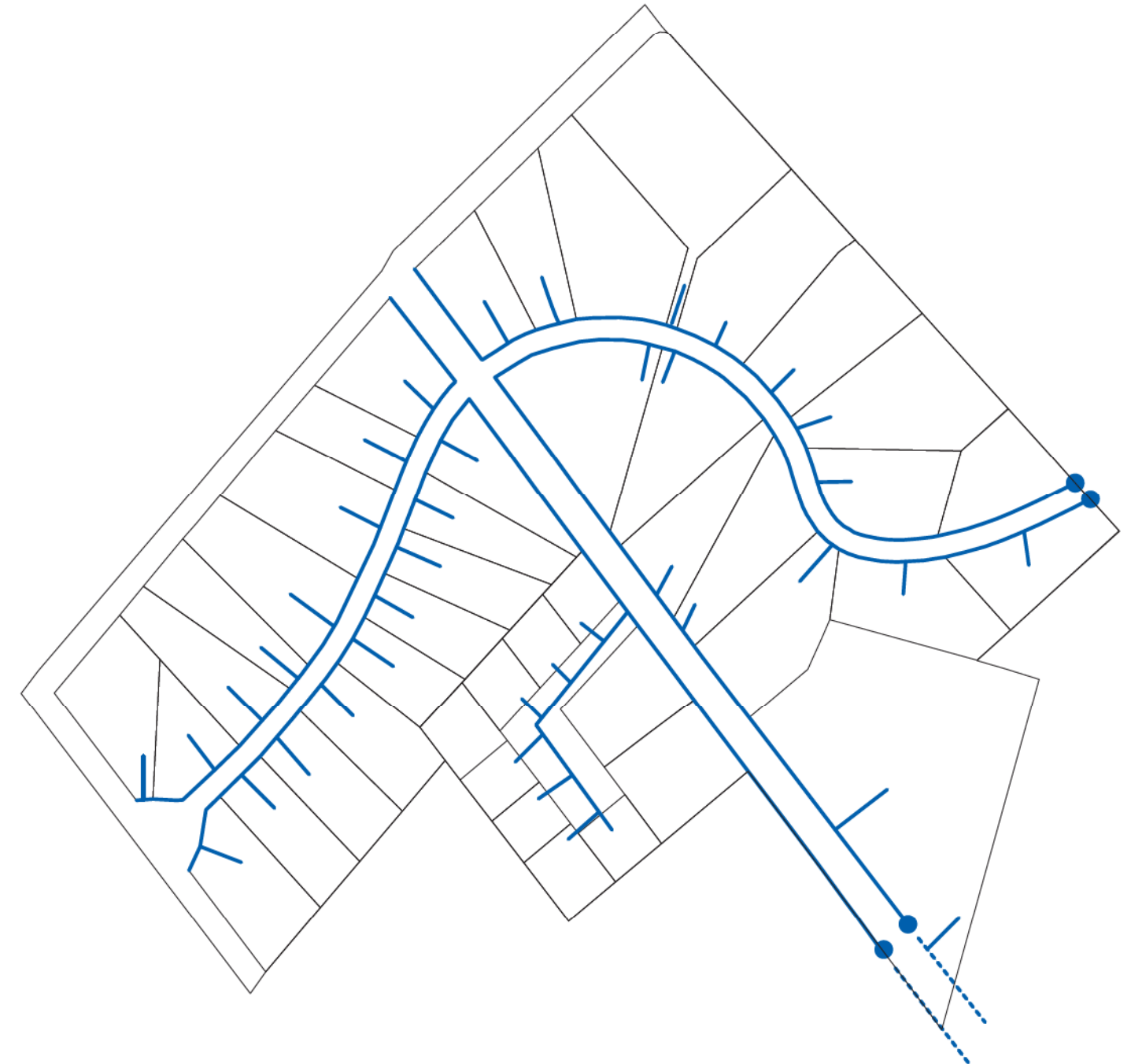
3. SYSTEMEN VOOR GESCHEIDEN AFVALWATERINZAMELING

1. STANDAARD GESCHEIDEN SYSTEEM

- SLOOT
- RIOL
- AANSLUITING OP SYSTEEM OMGEVING
- SEPTISCHE PUT



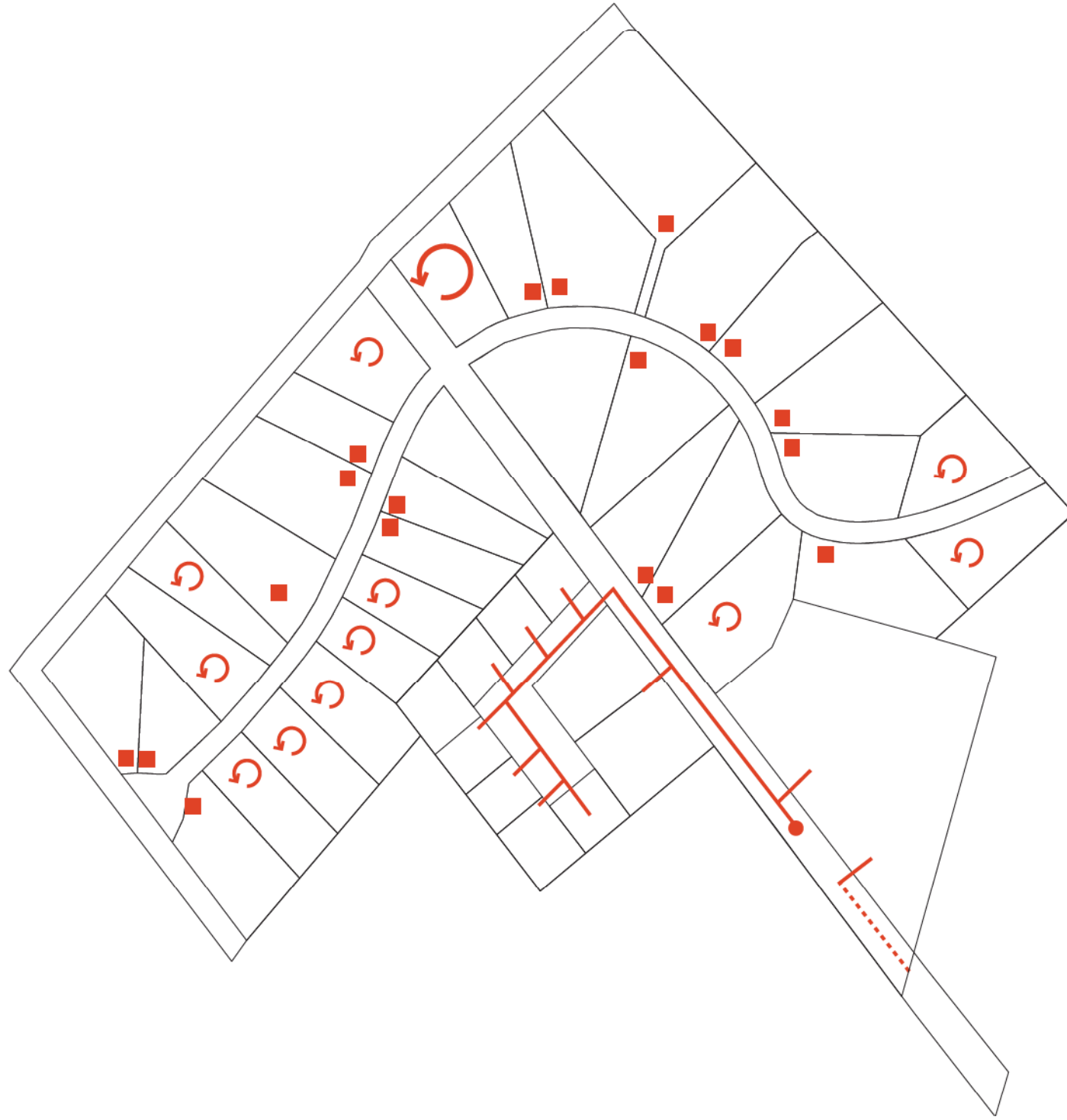
AFVALWATER



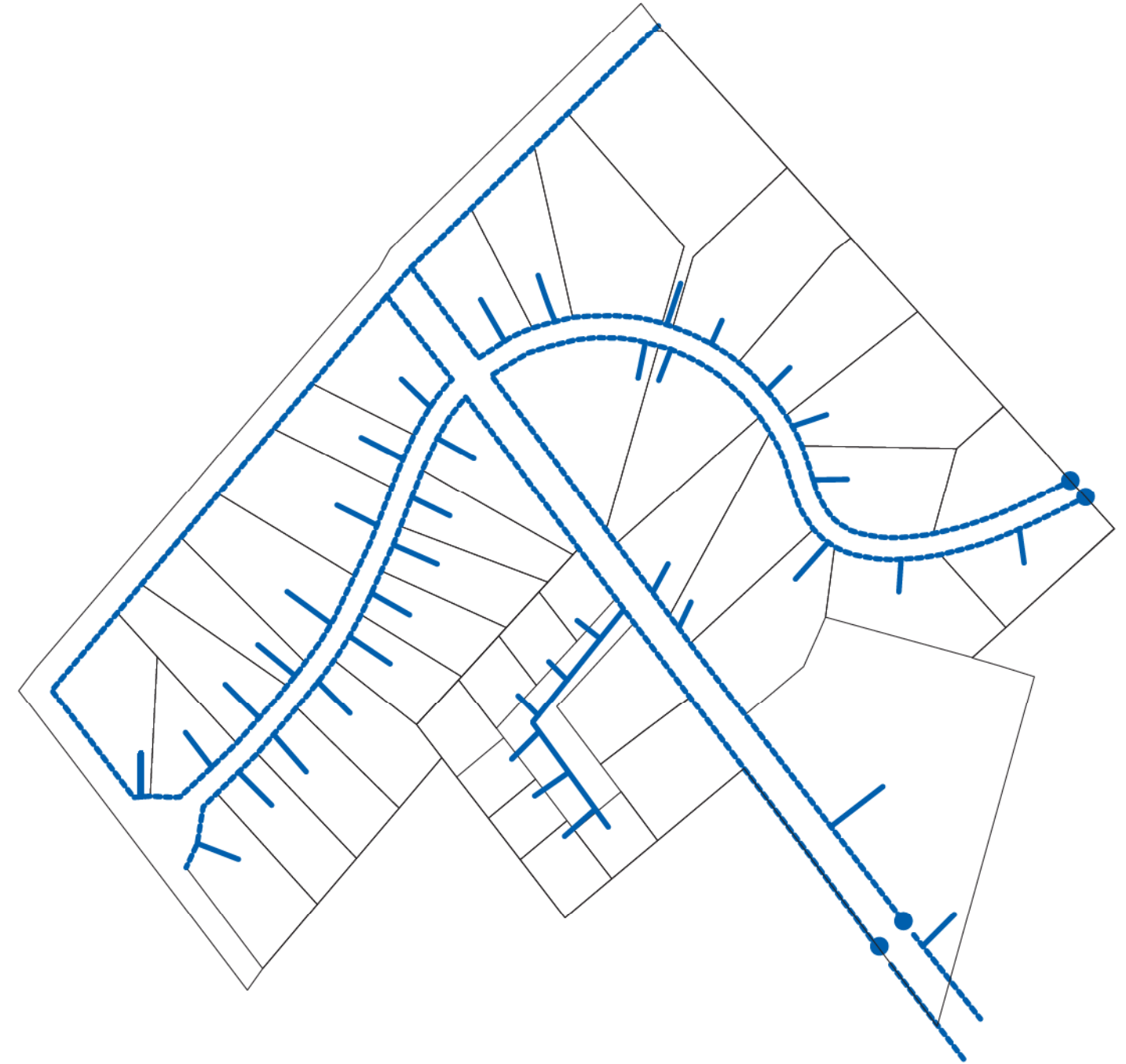
REGENWATERAFVOER SYSTEEM

2. CONTEXT GEBONDEN SYSTEEM

- SLOOT
- RIOL
- AANSLUITING OP SYSTEEM OMGEVING
- SEPTISCHE PUT



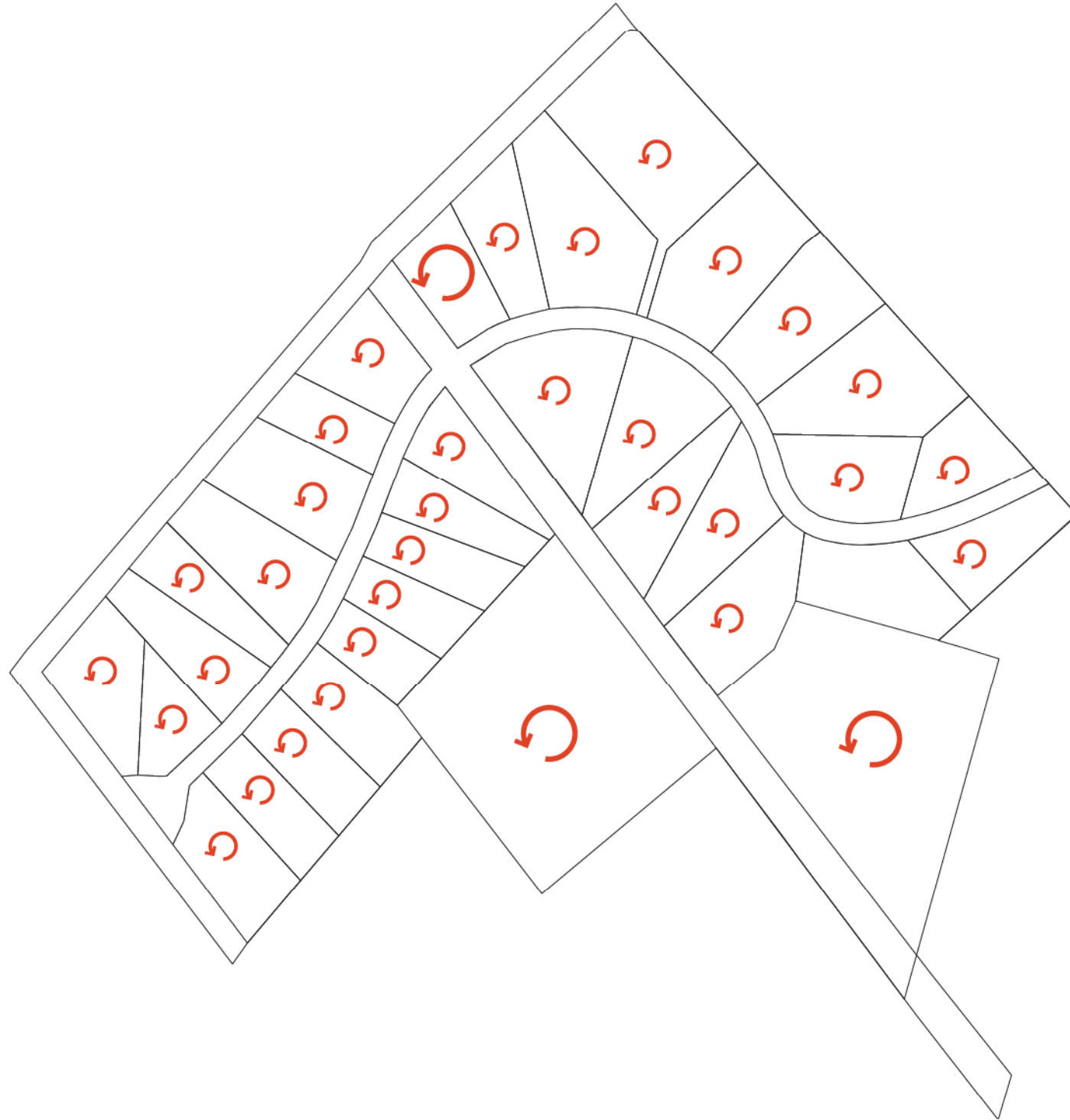
AFVALWATER



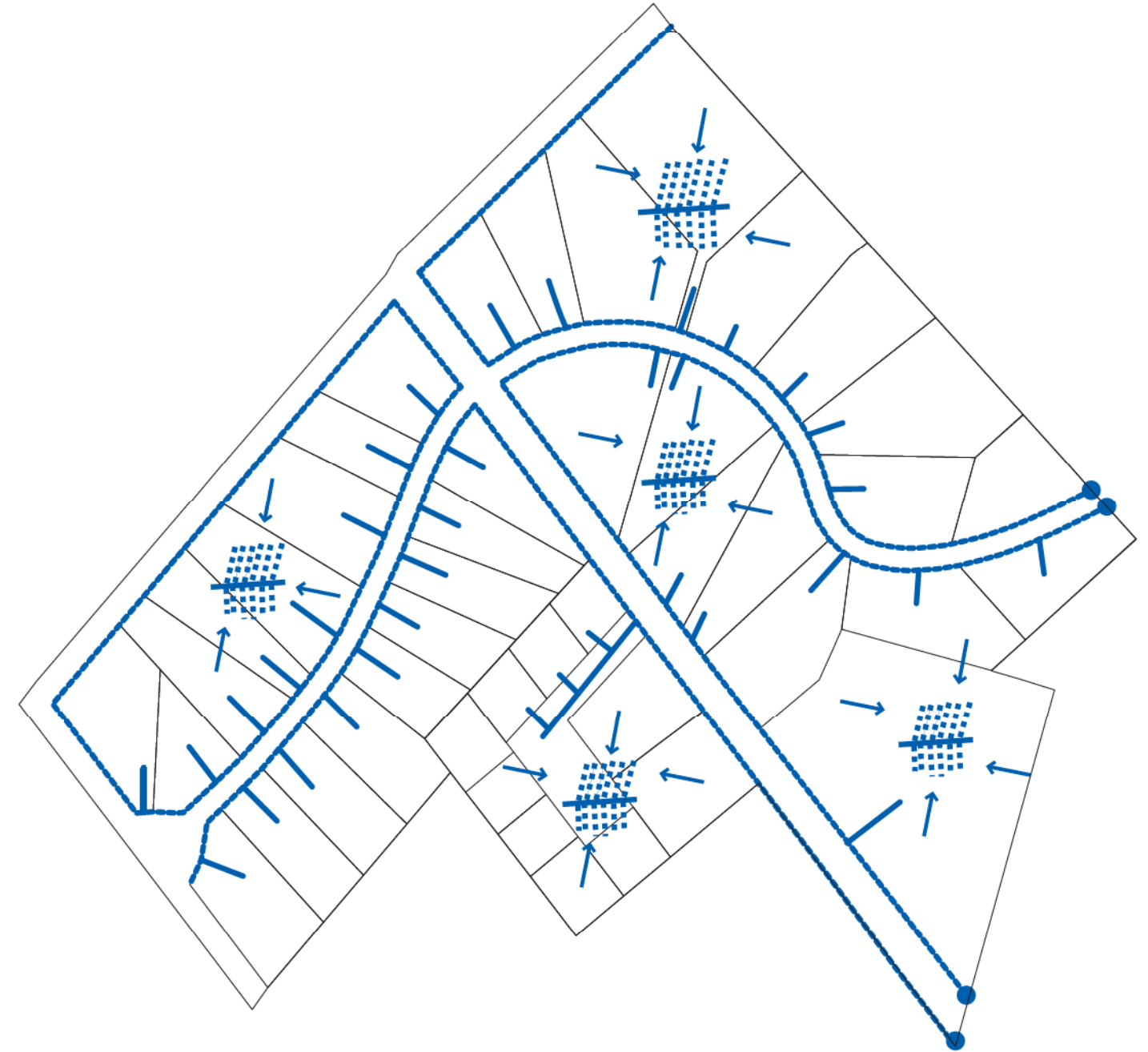
REGENWATERAFVOER SYSTEEM

3. AUTARKISCH SYSTEEM

- SLOOT
- RIOL
- AANSLUITING OP SYSTEEM OMGEVING
- SEPTISCHE PUT



AFVALWATER



REGENWATERAFVOER SYSTEEM