

OPEN  
OPROEP  
OFFICIERENWIJK

# DOOR HET BOS HET WONEN ZIEN

NAAR EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN OFFICIERENWIJK,  
EEN BUITENKANS VOOR BRASSCHAAT - MARIA TER HEIDE



STRAMIEN CVBA

# INLEIDING

## EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN OFFICIERENWIJK



De Officierewijk is aan vernieuwing toe, de woningen vragen om een grondige renovatiebeurt en modern comfort, ... diverse investeerders staan al klaar.

De gemeente Brasschaat neemt zelf het initiatief en wil een Ruimtelijk Uitvoeringsplan opstellen, om het karakter van deze aantrekkelijke wijk maximaal te bewaren en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan (gated community bv).

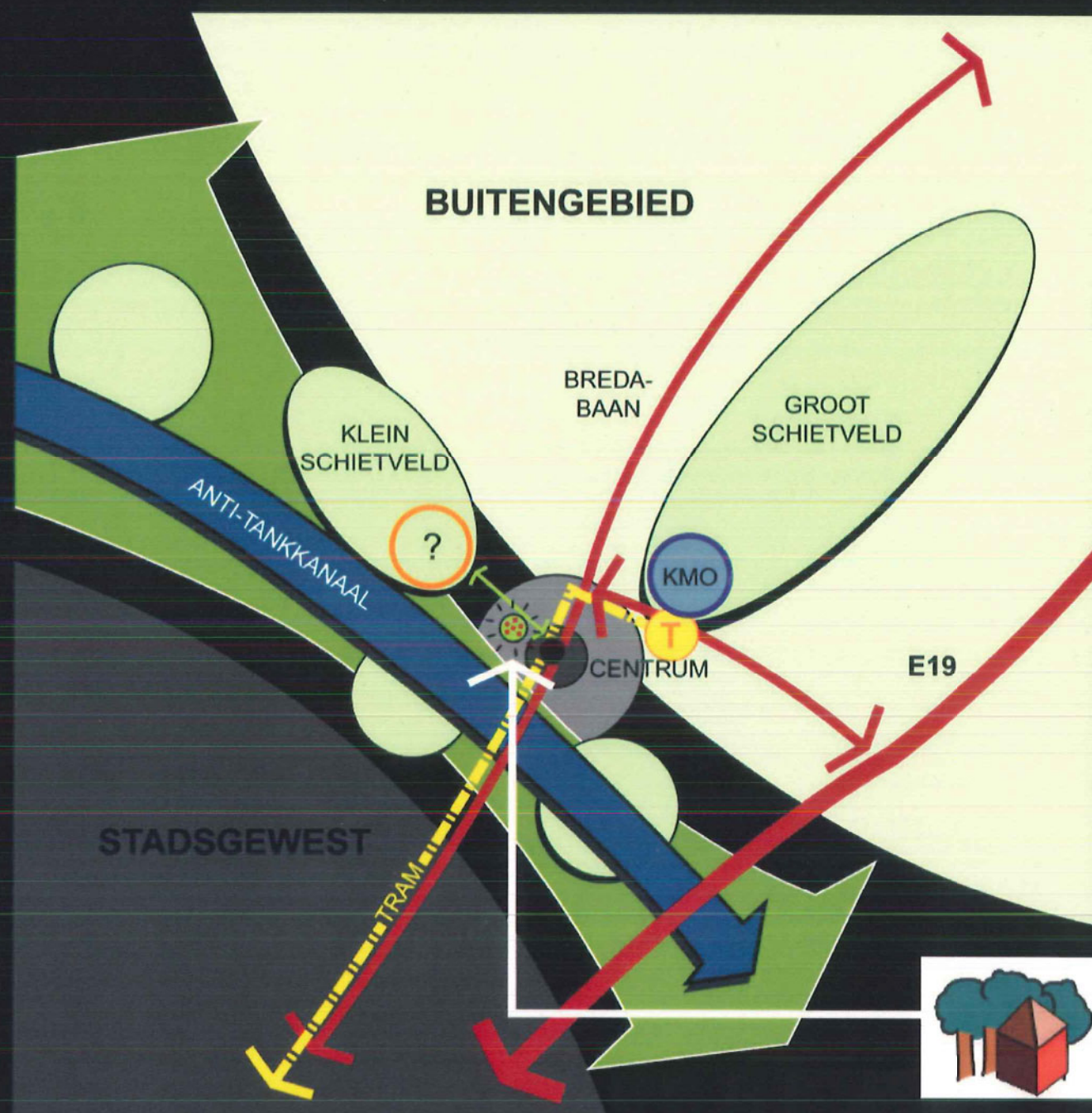
Maar welke mogelijkheden biedt een Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor deze ambitie, welke scenario's zijn te bedenken? Hoe gaat Stramien om met dit instrument?

Hoe ontstaat evenwicht tussen gestelde eisen en opgelegde beperkingen, blijven er genoeg vrijheidsgraden over voor de ontwerper, ... en welk beeld levert dat dan op?



## SITUERING EN ANALYSE

### 1. MARIA TER HEIDE: UITKIJKPOST NAAR DE OPEN RUIMTE



Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Brasschaat schetst een nieuw toekomstbeeld, vertrekkend van de eigenheid van Maria ter Heide als aantrekkelijke groene deekern. Met de vroegere militaire enclaves die op termijn stelselmatig worden opengegooid en heel wat ruimte bieden voor uiteenlopende nieuwe ontwikkelingen (KMO, een jeugd domein, ...).

Zeker als de tram binnenkort wordt doorgetrokken tot in Maria ter Heide (cfr Pegasusplan) en met het Antitankkanaal als de natuurlijke grens van de uitdeinende agglomeratie, kan Maria Ter Heide uitgroeien tot dé recreatieve uitvalsbasis naar de grensoverschrijdende open ruimte ten noorden van Antwerpen, ruimte die doorloopt tot ver voorbij de Kalmthoutse Heide.

Er is een grote potentie voor de uitbouw van recreatie, met het fietsknooppuntennetwerk als drager en met bijvoorbeeld enkele bijkomende fiets- en wandelverbindingen doorheen de militaire domeinen. Zo kan Maria Ter Heide uitgroeien tot een levendige aantrekkelijke woonkern, een uitkijkpost naar de open ruimte, waar inwoners van Maria ter Heide dagelijks kunnen van genieten en van waaruit inwoners van Brasschaat en andere stedelingen de omgeving kunnen verkennen.

In dat geheel vraagt de Officierenvijk bijzondere aandacht, als een heel bijzondere karakteristieke wijk in Maria Ter Heide, een waardevol boscomplex maar wel op schaal van het centrum.



## ANALYSE OMGEVING

### 2. DE OFFICIERENWIJK: VERBORGEN SCHAT NABIJ DE KERN



De Officerenwijk, een aantrekkelijk geheel van woningen in een schitterend groen bosrijk kader, is vandaag enigszins in zichzelf gekeerd en wat geïsoleerd ten opzichte van de kern. De voorziene vernieuwing is dé kans om tegelijk het karakter te bewaren én de linken te versterken.

De wijk is vandaag alleen als een groene filter zichtbaar achter de tuinen van de woningen langsheen de Bredabaan. De groene wand aan de dreef in de Kapellei, vertrekkend aan het Zegeplein en met de watertoren als baken, is het belangrijkste aanknopingspunt naar de kern én de open ruimte verderop.

De Luikleij is een rustige woonstraat, met vrijstaande bebouwing ook aan de overkant, de aansluiting met het regionale fietspadennetwerk loopt via de Eikendreef en raakt zo direct aan de Officerenwijk.



## DE WIJK, ANALYSE EN UITGANGSPUNTEN

### 3. DE OFFICIERENWIJK: BUITENKANS VOOR MARIA TER HEIDE



De basiskarakteristieken van de woonwijk zelf zijn enerzijds het waardevolle bos, anderzijds de typische woningen en de weg die er doorheen kronkelt. Het behoud van dat karakter is wel essentieel maar mag niet leiden tot een conservatieve aanpak.

#### HET KARAKTER: BEHOUD DOOR VERNIEUWING

De kwaliteit zit namelijk vooral in de eenvormigheid, de mooie typologie of in de inpassing in het groene kader en niet zozeer in de specifieke architecturale of technische kwaliteit van de woningen op zich. Vernieuwing van de woningen en van de wijk als geheel is daarom eigenlijk de enige optie.

#### DUURZAME ONTWIKKELING OP TWEE SCHAALNIVEAUS

Om een grondige en duurzame ontwikkeling en vernieuwing te kunnen doorvoeren, zijn specifieke maatregelen nodig, zowel op het niveau van de woningen als op niveau van de hele wijk.

#### VERDICHTING EN DIVERSITEIT

De gemeente Brasschaat streeft ernaar om deze woonwijk, gelegen vlak bij het centrum van Maria Ter Heide te verdichten. Tegelijk is het de bedoeling om hier een zeer gediversifieerde ontwikkeling mogelijk te maken.

#### WAAR MEER MENSEN VAN KUNNEN GENIETEN

Het huidige isolement van de Officiërenwijk, maakt dat er in feite te weinig mensen mee van kunnen genieten. Naast de inbreng van een gevarieerd aanbod nieuwe woonmogelijkheden, biedt de wijk ook kansen voor de uitbouw van enkele voorzieningen, op maat van de wijk zelf, op maat van Maria Ter Heide of zelfs ten behoeve van de recreanten en bezoekers.

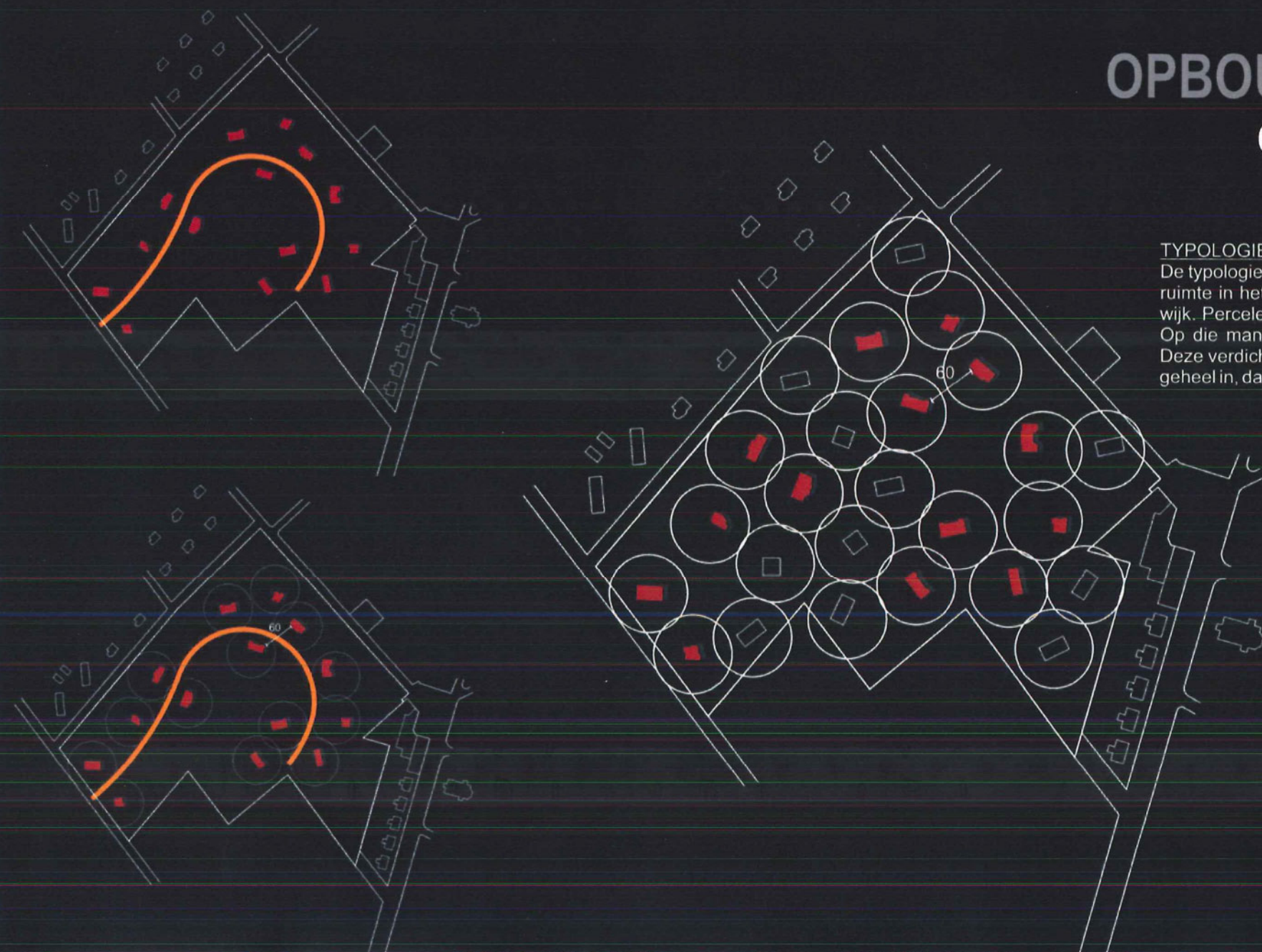


# OPBOUW MASTERPLAN

## CONCEPT 1: VERDICHTING

### TYOLOGIE VAN VERDICHTING

De typologie van het 'vrijstaande volume omgeven door een open ruimte in het bos', wordt doorgetrokken door het geheel van de wijk. Percelen met een diameter van 60 meter zijn maatgevend. Op die manier zijn een dertiental nieuwe percelen te creëren. Deze verdichting schrijft zich naadloos in het boskarakter van het geheel in, dat zo overeind blijft.



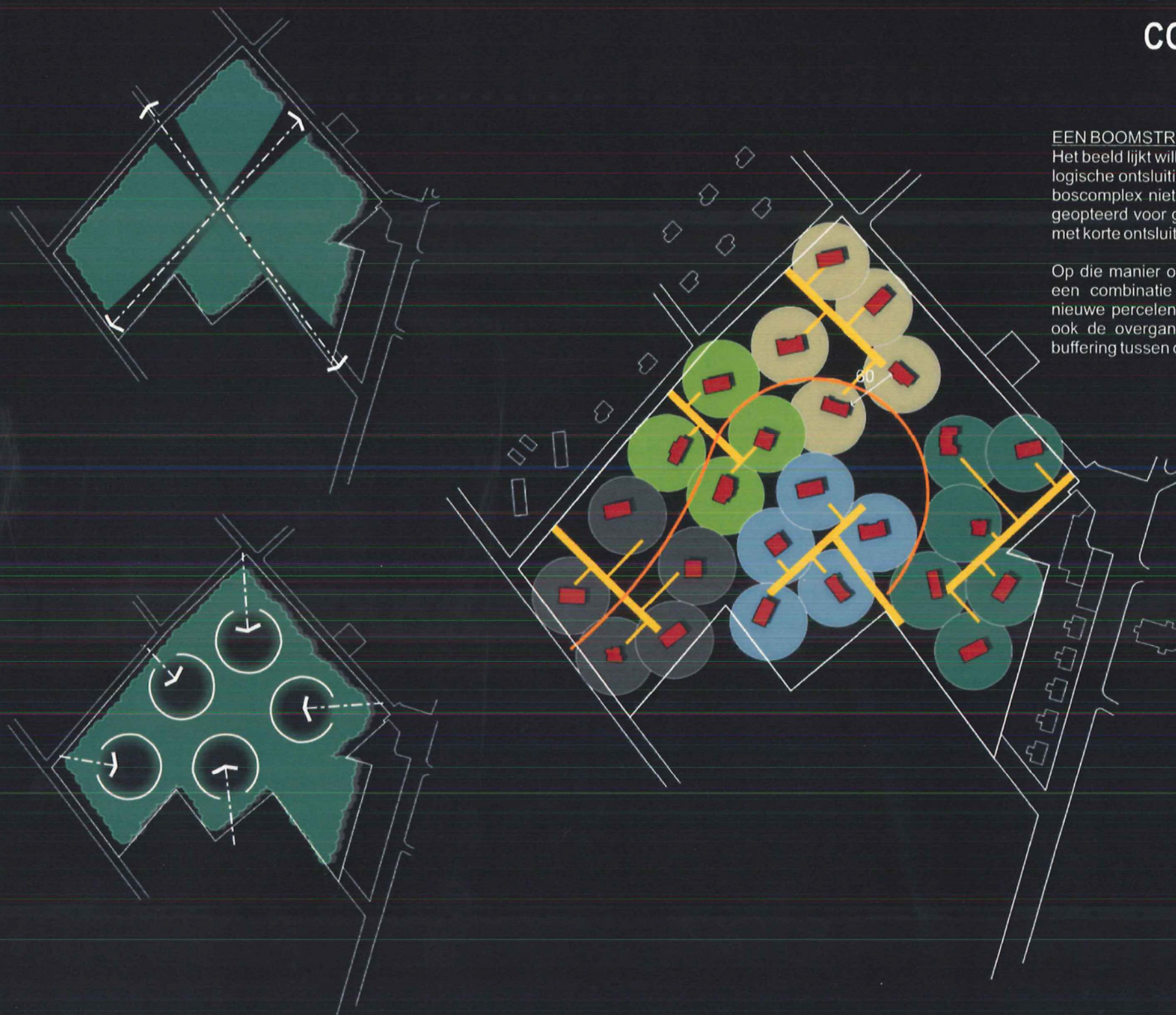
# OPBOUW MASTERPLAN

## CONCEPT 2: ONTSLUITING

### EEN BOOMSTRUCTUUR ALS ONTSLUITING

Het beeld lijkt willekeurig maar is het niet, het vraagt enkel om een logische ontsluiting op maat van de wijk. Om het karakter van het boscomplex niet te doorsnijden door doorgaande wegen, wordt geopteerd voor gegroepeerde percelen rond een boomstructuur met korte ontsluitingswegen vanuit de zijstraten.

Op die manier ontstaan vijf clusters van woningen, telkens met een combinatie van enkele bestaande woningen en enkele nieuwe percelen. De clusters omvatten naast de private kavels ook de overgangsstroken van bosaanplanting, die voldoende buffering tussen de kavels moet garanderen.



## OPBOUW MASTERPLAN CONCEPT 3: COLLECTIEVE RUIMTE



### PRIVATE EN COLLECTIEVE RUIMTE

Het 'negatief' van dit beeld geeft een zicht op de resterende collectieve ruimte. Deze is geconcentreerd aan de Kapellei, van waar toegang voorzien is naar het binnengebied op maat van voetgangers en fietsers.

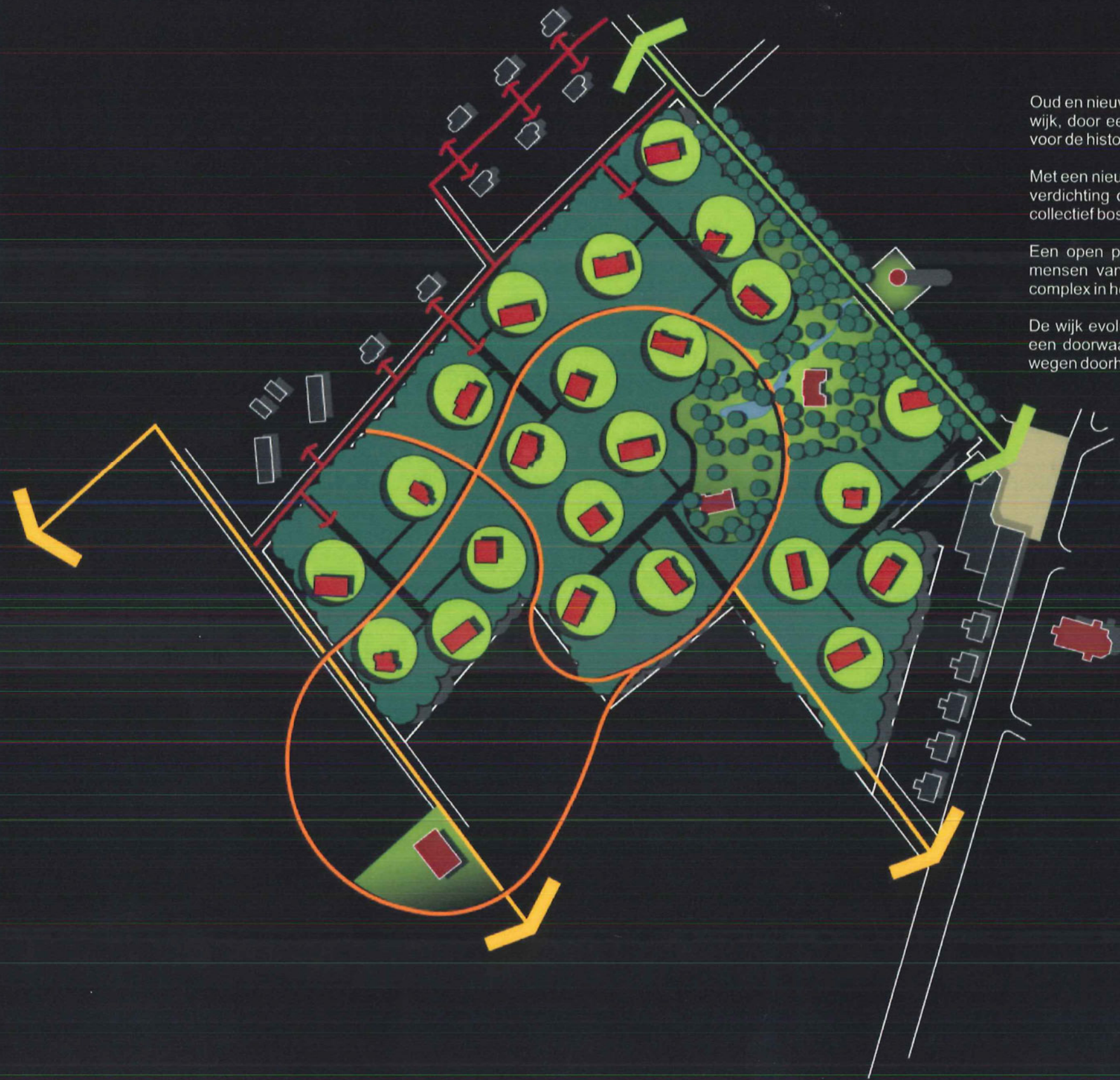
Rond deze toegang en de bestaande cirkelweg (Diksmuidelei) worden enkele eerder collectieve voorzieningen gegroepeerd. Het patroon van wandelwegen kan op termijn uitgebreid worden over de hele site en verder, bijvoorbeeld tot aan het rusthuis.

Aansluitend bij de kern van Maria Ter Heide komen volgende mogelijkheden in aanmerking: een brasserie of hotel-restaurant, met extra faciliteiten op vlak van wellness (zowel bruikbaar voor bewoners als bezoekers), of een aantal sociale diensten in de medische of de verzorgingssector, bejaardenwoningen, serviceflats, een kleuterschooltje of kinderopvang.





## MASTERPLAN



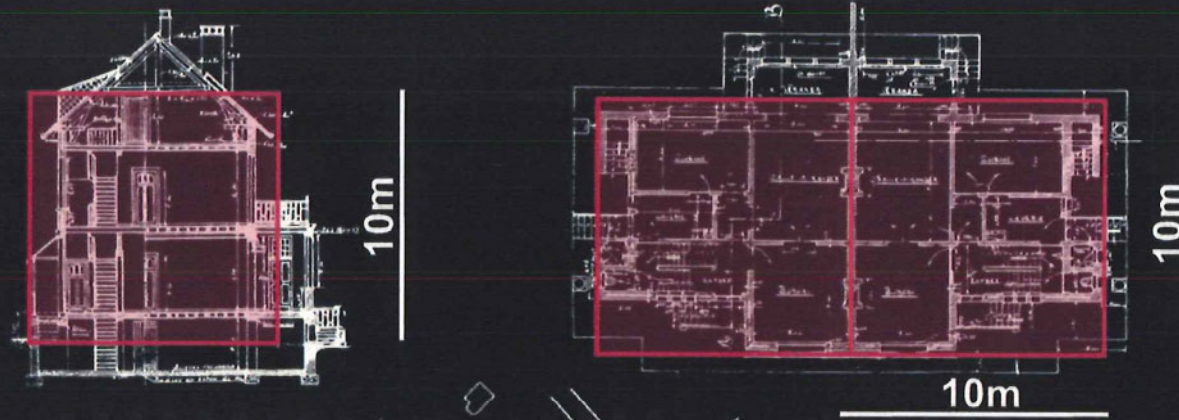
Oud en nieuw, jong en oud, een nieuwe toekomst voor een statige wijk, door een grondige hedendaagse vernieuwing, met respect voor de historie en het karakter.

Met een nieuwe verhouding privaat/publiek en een sterke kans tot verdichting door verkleining van de kavels, waardoor een deel collectief bos ontstaat op maat van de clusters.

Een open plek in het bos, met enkele voorzieningen die ook mensen van elders aantrekken laat de hele wijk en het bos-complex in het bijzonder tot zijn recht komen.

De wijk evolueert zo van een in zichzelf gekeerde enclave naar een doorwaadbaar groen gebied, met enkele fiets- en wandelwegen doorheen de wijk, naar de kern en de open ruimte.





## WONINGTYPOLOGIEËN

### CONCEPT 1: DUURZAAM (VER)BOUWEN

#### DE BESTAANDE WONINGEN

Het bestaande woningpatrimonium omvormen naar duurzame hedendaagse woningen, vraagt om een grondige vernieuwing. De kwaliteiten blijven bewaard (de typische cottagestijl, de eenheid in verscheidenheid en de inplanting in het groen) maar bestaande gebreken vragen om een structurele oplossing.

Het gaat onder meer over de minder interessante verhouding tussen de oppervlakte woonruimte-verdiepingen, de vrij kleine ruimtes, de beperkte lichtinval en de minder goede relatie binnen-buiten. Ook technisch zijn er heel wat tekorten zoals de beperkte isolatie, de verouderde installaties e.d.

Om hieraan te verhelpen wordt toegestaan om binnen een bepaalde volume-enveloppe, zeer diverse oplossingen uit te werken voor de bestaande woningen. Deze vormen een eenheid in de omgeving, zonder eenvormig te zijn. Het betreft voornamelijk gekoppelde woningen binnen een volume-enveloppe van 2x(10x10x10)m. Deze afmetingen zijn als maatgevend weerhouden.

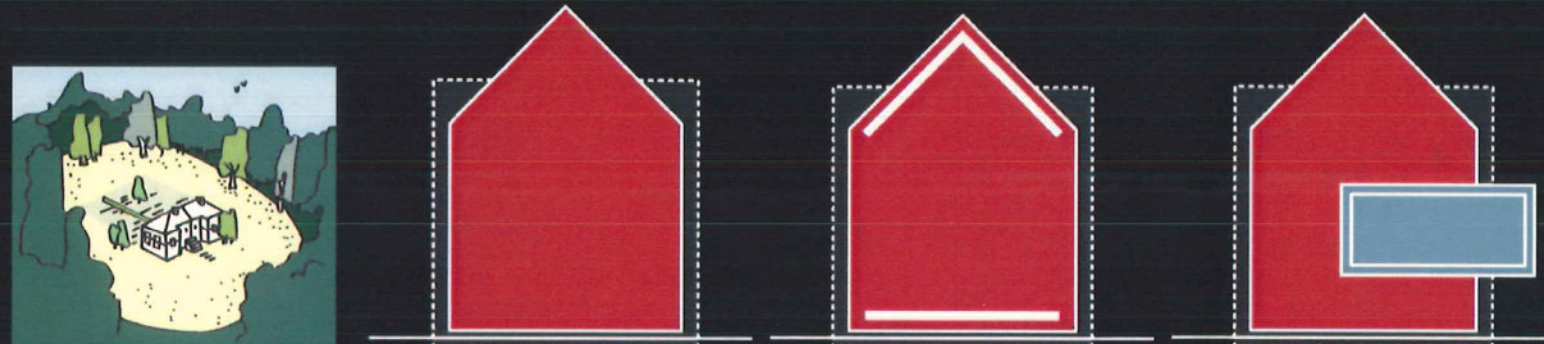
Dit moet het mogelijk maken om moderne woningen te concipiëren met voldoende licht, lucht en ruimte, die ook beantwoorden aan hedendaagse eisen inzake comfort.

Duurzaamheid wordt hier op maat vertaald, bijvoorbeeld geen isolatie aan de buitenzijde (cfr karakter bewaren), maar wel in de ramen (dubbel glas), vloeren en dak (isolatie).

#### DE NIEUWE WONINGEN

Ook voor de nieuwe volumes gelden vergelijkbare regels inzake bouwomvang, met een vrije inplanting en een zekere eenheid in verscheidenheid. Compact bouwen is vanuit energiestandpunt alleszins duurzamer. Voor vrijstaande bebouwing past het ook om strengere isolatiewaarden en energienormen op te leggen.

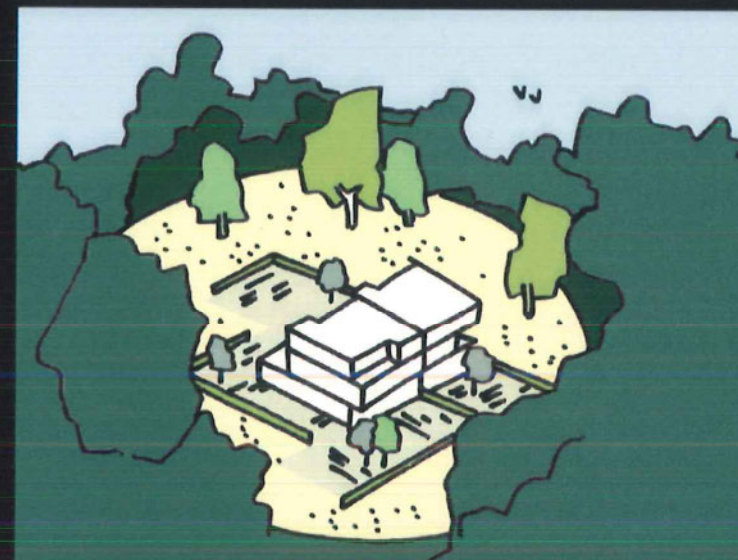
Om de samenhang van de bestaande bebouwing te vrijwaren dienen de nieuwe toevoegingen duidelijk verschillend te zijn. Het overnemen van stijl- en vormkenmerken kan niet, imitatie dient ook in het materiaalgebruik vermeden. Nieuwe toevoegingen moeten hedendaags zijn, vrij van neo-stijlen.



# WONINGTYPOLOGIEËN

## CONCEPT 2: DIVERSITEIT INBOUWEN

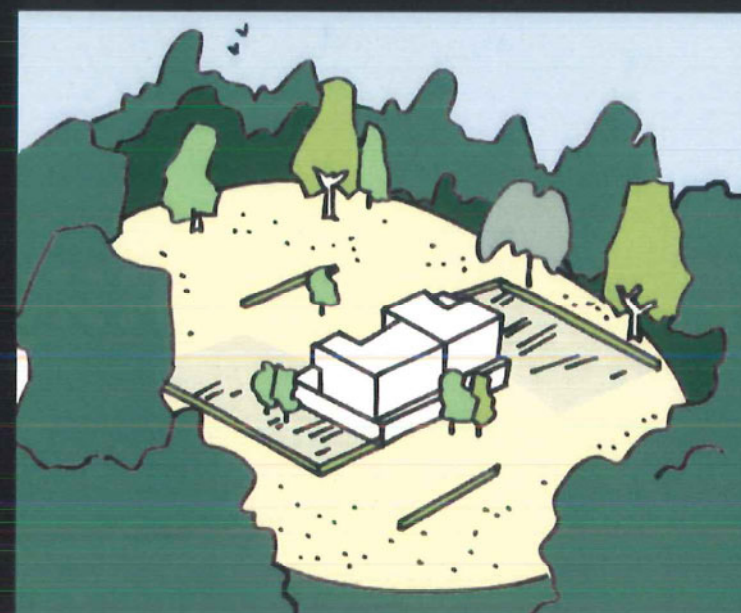
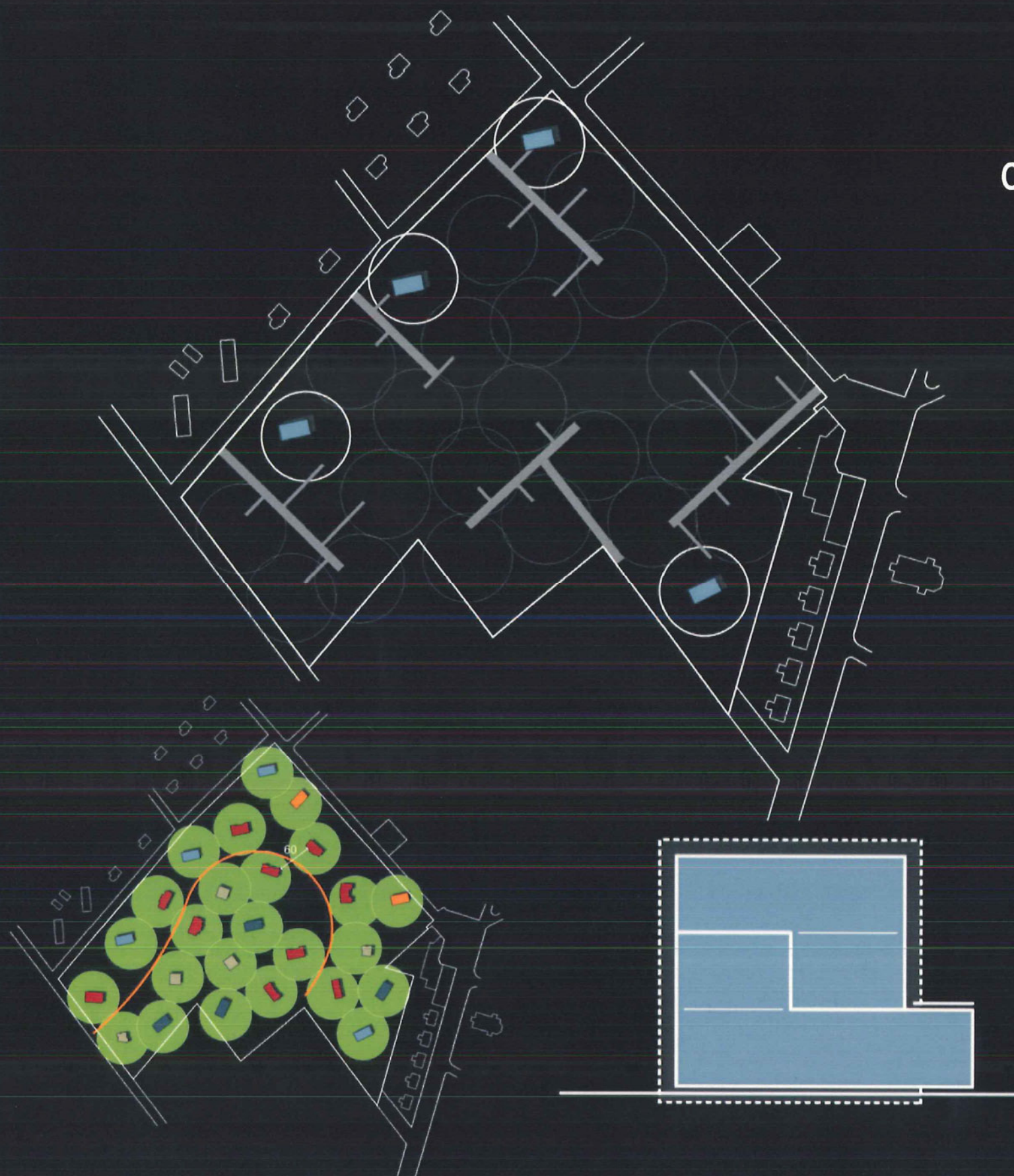
Aan de Kapellei, het dichtst bij de kern van Maria Ter Heide, worden twee appartementsblokjes toegestaan, met telkens zes appartementen. Hier zijn ook de aanvullende programma's te situeren (hotel-restaurant, kinderopvang e.d.).



# WONINGTYPOLOGIEËN

## CONCEPT 2: DIVERSITEIT INBOUWEN

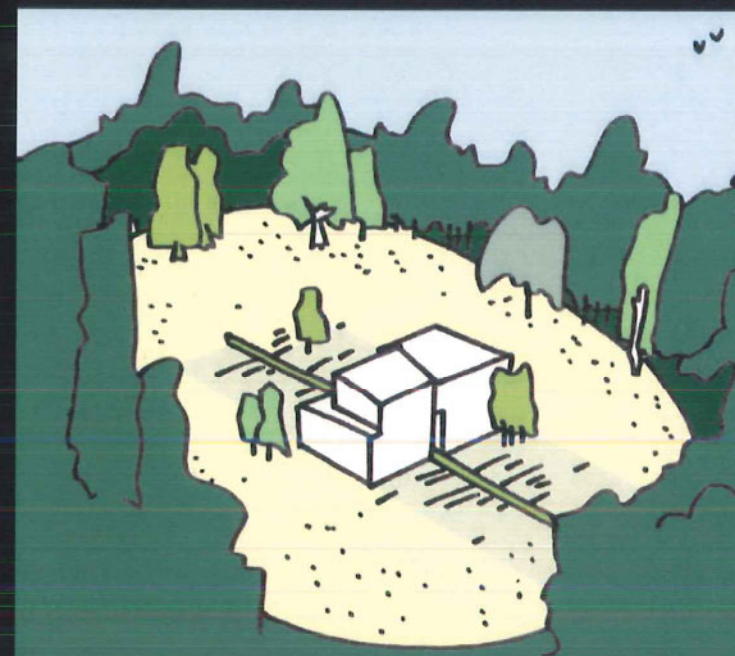
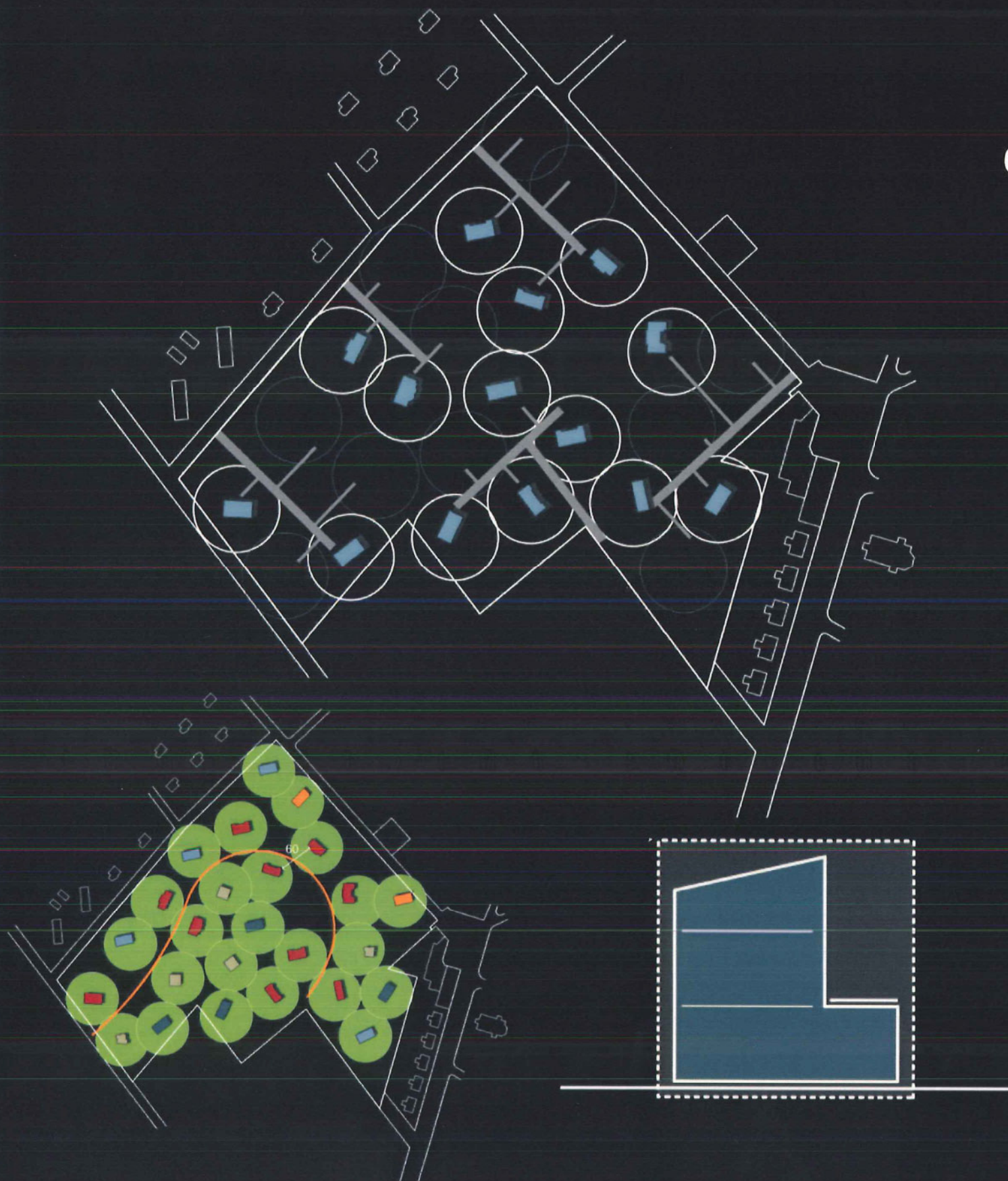
Aan de drie insteken van de clusters aan de Luikleij en achter de Bredabaan is telkens een meergezinswoning voorzien, met twee gestapelde duplexwoningen, of vier wooneenheden.



# WONINGTYPOLOGIEËN

## CONCEPT 2: DIVERSITEIT INBOUWEN

Meer centraal in de wijk zijn de grotere types voorzien, met een dubbelwoning op maat van gezinnen met kinderen. Hier worden ook vormen van gemeenschappelijk wonen gepromoot.

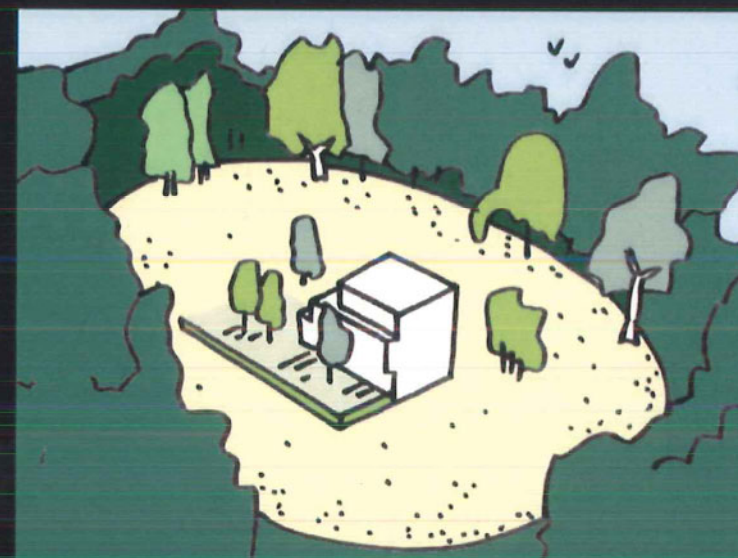
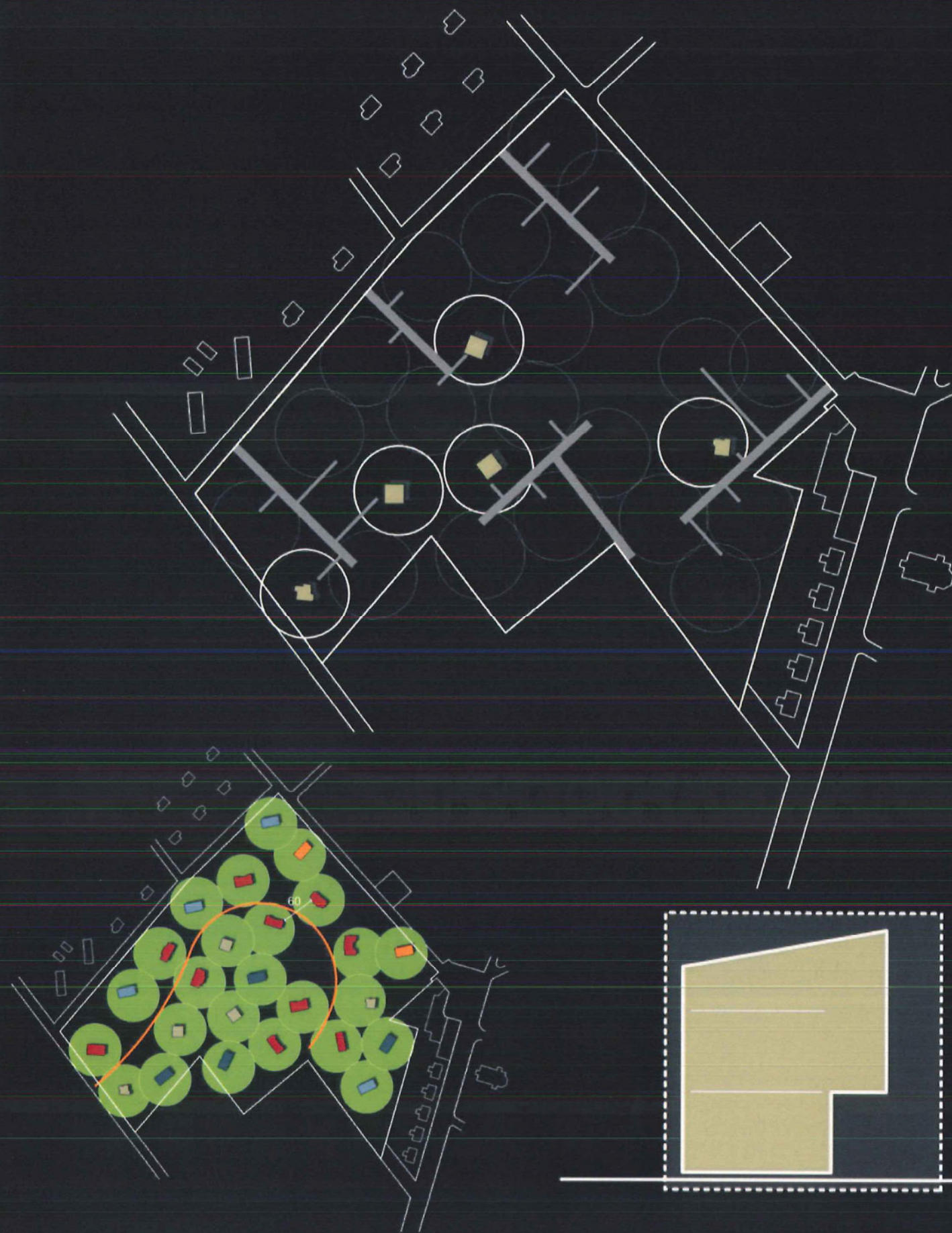


## WONINGTYPOLOGIEËN CONCEPT 2: DIVERSITEIT INBOUWEN

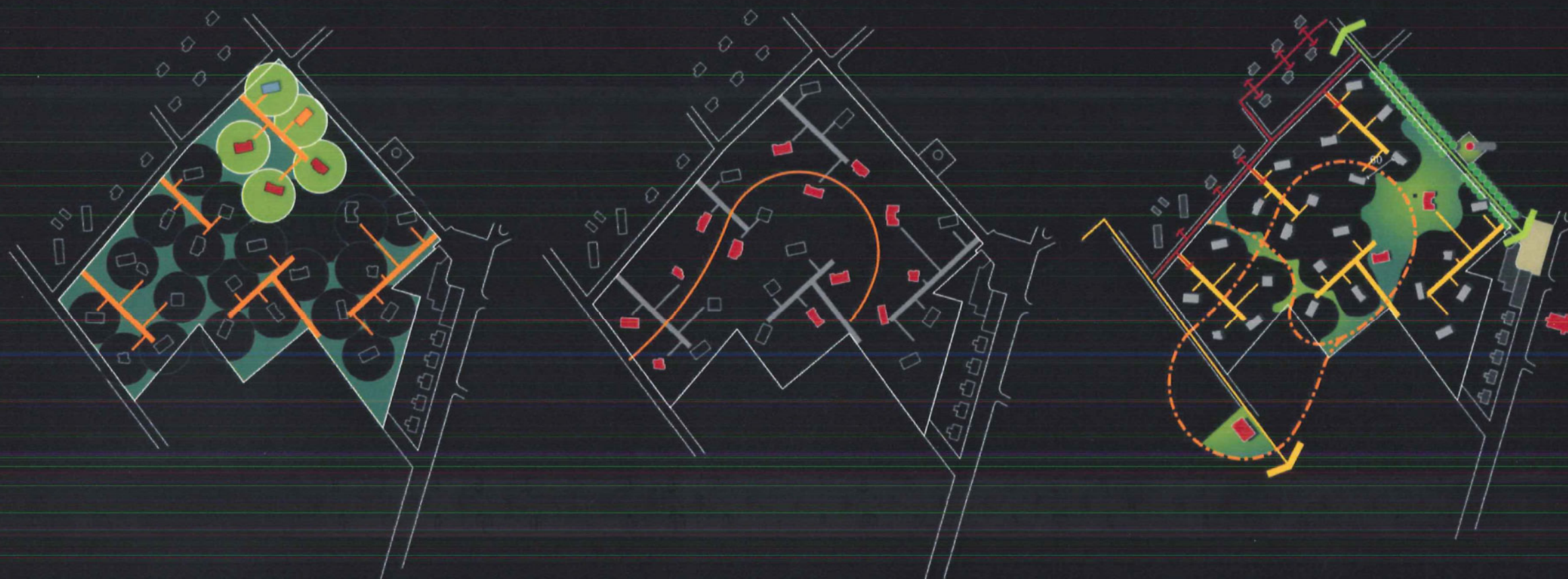
Tenslotte zijn er ook een vijftal luxueuzere villa's voorzien, min of meer verspreid over het geheel van de wijk.

Alles samen levert dit een zeer gevarieerd woningaanbod op, met diverse typologieën, zowel gericht op ouderen (serviceflats, aanbod zorgverstrekking of villa-appartementen), een- en meer-gezinswoningen, extra woonvormen, groepswoningbouw voor jonge gezinnen.

Het is dan ook niet het aantal wooneenheden dat bepalend is, wel de typologie, de volumes, de woonvormen, die ervoor kunnen zorgen dat hier zeer uiteenlopende bevolkings- en doelgroepen op een aangename manier kunnen samenwonen. De ligging vlak bij de kern met zijn voorzieningen en dicht bij openbaar vervoer maakt deze woonwijk extra interessant.



## BEHEERSASPECTEN CONCEPT 3: COHESIE OPBOUWEN



Op niveau van de clusters is er differentiatie voorzien, tussen oud en nieuw, groot en klein. Naar analogie met de gangbare formules voor appartementsgebouwen, kunnen deze bewoners in onderling overleg instaan voor het beheer van de gemeenschappelijke bospartijen en groenzones en de wegenis.

Op schaal van de hele wijk, zijn afspraken nodig met het oog op de beeldkwaliteit van de bestaande woningen. In een charter wordt overeengekomen wat niet vergunningsplichtig is, zoals de kleur van het buitenschrijnwerk. Voorbeelden van andere concessies (Den Brandt, Den Haan aan Zee, de Witte wijk in Vosselaar), kunnen inspirerend werken.

Op wijkniveau zijn afspraken te maken met de gemeente, inzake onderhoud van de publieke wegen, huisvuilophaling en andere praktische aspecten. De uitbater van een mogelijk hotel kan bijvoorbeeld instaan voor onderhoud van de wandelpaden.

# AANPAK RUP

## BOUWVOORSCHRIFTEN OP MAAT

### VOORSCHRIFTEN OP MAAT VAN DE CLUSTER

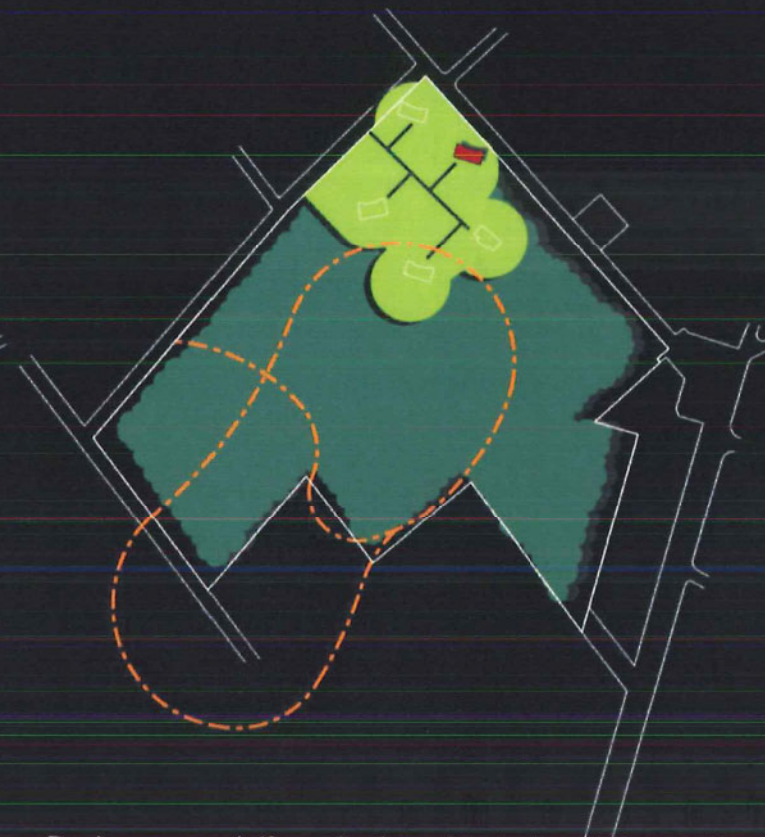


Op maat van de verschillende woningclusters worden enkele eenvoudige basisregels voorgesteld. Elke cluster moet bestaan uit vier tot zes percelen, elk met een gekoppeld bouwvolume. Elke cluster bevat een tweetal grondig te renoveren woningen. Voor de nieuwbouw worden minimum-eisen opgelegd inzake K-waarde en energiepeil.

De tussenafstand tussen de verschillende bouwvolumes moet minimum zestig meter bedragen, de inplanting is verder vrij. In een verder stadium zal een nauwkeurig onderzoek naar de waarde van het bomenbestand hiervoor medebepalend zijn.

Binnen elke cluster is een diversificatie van woningtypologieën te voorzien. Maximum 25% van de oppervlakte van de cluster mag in het gemeenschappelijk bezit opgenomen zijn.

### BOUWVOORSCHRIFTEN



De bouwvoorschriften zijn beperkt, de kwaliteitsgaranties zullen in het verder proces ingebouwd worden. Elk volume dient zich in te schrijven in een basis van 10x10x10m, waardoor compact bouwen bevorderd wordt (cfr duurzaamheid).

Het is toegestaan om een nieuw volume in het bestaande in te schuiven, bijvoorbeeld om lichtinval te verbeteren. Die geleding is ook in de nieuwbouw te hanteren, maximum-uitsprongen zijn bepaald op 2 meter ten opzichte van de basisvorm.

Om een duidelijk onderscheid te maken in de typologie van de bestaande en de nieuwe woningen, zijn deze laatste verplicht voorzien met platte daken (maximum-helling van 15%). Deze kunnen als terras voorzien worden of opgevat als groendak.

### VOORSCHRIFTEN BUITENRUIMTE



De verhouding tussen bebossing en de open ruimte voor tuinen wordt per perceel vastgelegd op 40%-60%. De aanplantingen dienen streekeigen te zijn, hiervoor wordt een lijst opgemaakt, samen met een aantal beheersvoorschriften in functie van het extensief bosbeheer.

De afsluitingen tussen de percelen dienen eveneens met dichte begroeiing gerealiseerd en niet met draadafsluiting of hagen bv. Ook voor de tuinaanleg zijn een aantal regels op te maken.

Bijgebouwen worden tot een strikt minimum beperkt. Zo zijn er geen vrijstaande garageboxen toegestaan, garages kunnen binnen het bouwvolume. Vrijstaande carports, geïntegreerd in het groen kunnen alleen bij de bestaande gebouwen. Tennisbanen of zwembaden zijn niet toegestaan, tenzij aansluitend bij de voorzieningen.



## REALISATIE KWALITEIT EN FLEXIBILITEIT

### MOGELIJKE SCENARIO'S

Het basisconcept, opgebouwd uit de vijf clusters, biedt ook naar realisatie toe een aantal voordelen. Per cluster kan een andere ontwikkelaar geselecteerd worden of dezelfde ontwikkelaar is in staat om het project te faseren, op een manier die ook attractief is voor wie er eerst komt wonen. Omdat diversiteit per cluster is ingebouwd, is de sociale differentiatie eveneens verzekerd.

De financiële haalbaarheid wordt bevorderd door de diversiteit, die maakt dat een breder marktsegment kan aangesproken worden. Ook de combinatie oud en nieuw is vanuit commercieel oogpunt interessant.

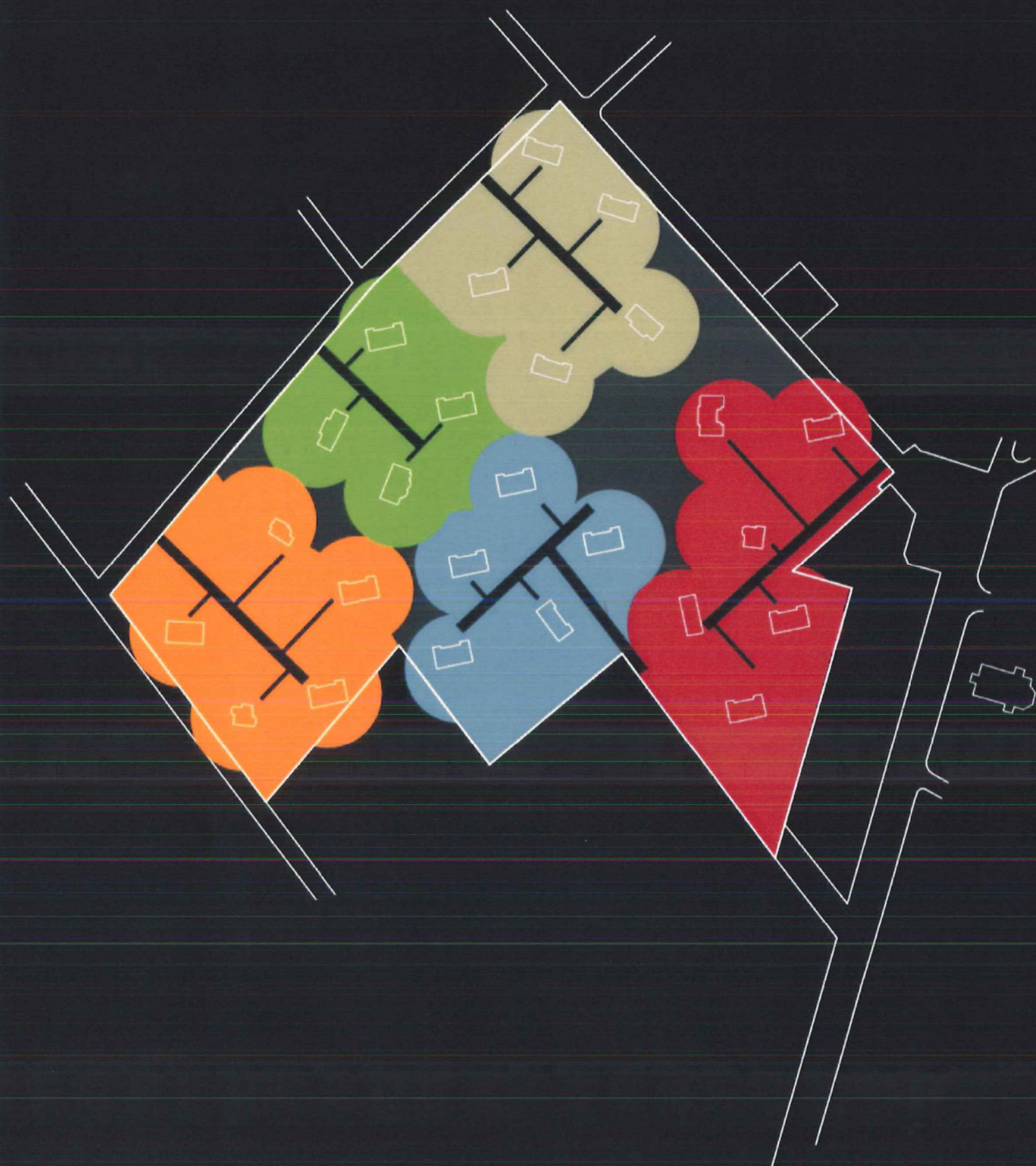
### KWALITEITSEISEN EN -GARANTIES

Om een kwalitatief geheel te bekomen, is het noodzakelijk om de investeerders ervan te overtuigen te opteren voor een goede ontwerper. Stedenbouwkundige regels op zich volstaan niet, de ervaring leert dat op die manier nog nergens echt kwaliteit werd afgedwongen. Aandacht voor moderne architectuur kan een promotieaspect zijn voor de ontwikkeling van de hele wijk.

Ook als er per cluster een andere ontwerper wordt aangeduid, kan de beoogde samenhang in de wijk gerealiseerd worden. Hier wordt nog eens benadrukt dat deze vooral gecreëerd wordt door inplanting en typevolumes, het contrast tussen bestaande woningen en nieuwe volumes kan daar bovenop bijkomende kwaliteiten opleveren voor de wijk.

### EEN WELSTANDSCOMMISSIE VOOR DE OFFICIERENWIJK

Om het hele traject te begeleiden, wordt voorgesteld een aantal deskundigen aan te stellen binnen een welstandscmissie die alle ingediende voorstellen beoordeelt en hierover een advies uitbrengt aan het college. De rol van de gemeente beperkt zich in de combinatie minimale regelgeving tot maximale sturing.



## REALISATIE KWALITEIT EN FLEXIBILITEIT

### EEN MOGELIJK STRAMIEN-SCENARIO

Het hierboven geschetste scenario biedt een algemene aanpak, die aansluit bij de verwachtingen en ambities van de gemeente Brasschaat. Stramien is ervan overtuigd dat het ideale scenario slechts kan ontstaan in verder nauw onderling overleg tussen de gemeente Brasschaat en de opdrachtgever voor opmaak van het RUP.

Stramien wil desgevallend alleszins op zoek naar dat ideale scenario en beschouwt deze Open Oproep als een eerste boeiende verkennende oefening waarbij een redenering wordt opgebouwd, die stelselmatig voortbouwt op stellingnamen, keuzes en voorstellen en waarbij de marges worden afgetast, terwijl de definitieve keuzes pas hoeven gemaakt te worden in een eventueel vervoltraject.

Vandaag willen we vooral onze benadering voorstellen, want die is wel eigen aan STRAMIEN. Het gaat om een benadering die architecturale oplossingen voorstelt op basis van grondig stedenbouwkundig onderzoek en omgekeerd, een stedenbouwkundig kader ontwerpt waarin architectuur (nadien) tot zijn/haar recht kan komen.

Stramien cvba  
september 2005

