

**OPEN OPROEP OFFICIERENPARK BRASSCHAAT**  
UR architects 20 september 2005

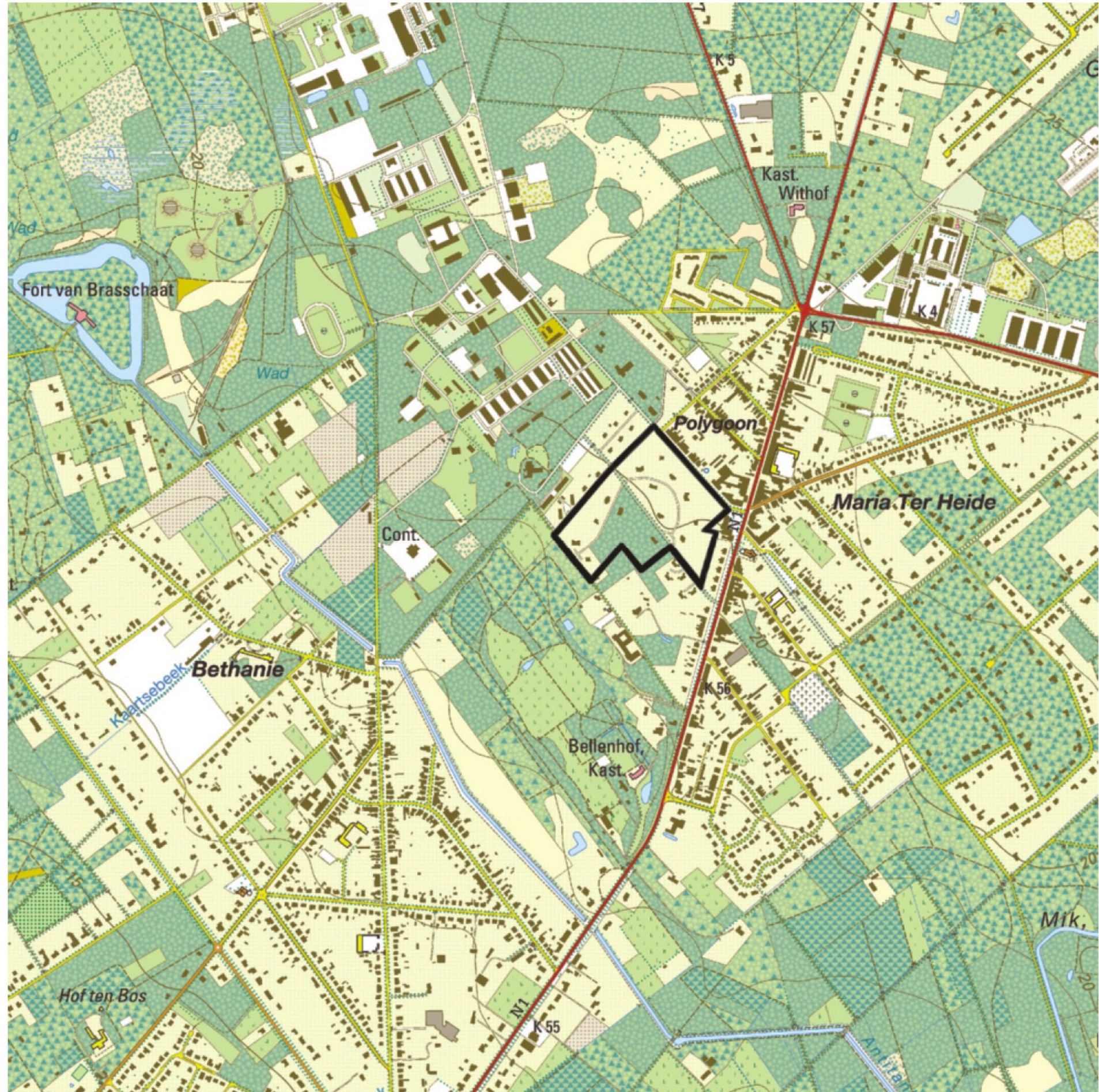
## 1 Inleiding en situering

Het Officierpark grenst aan het centrum van Maria Ter Heide, een deelgemeente van Brasschaat. Recente ontwikkelingen, onder meer door de wijzigende militaire aanwezigheid, maken het tot een gunstige ligging. Winkels en diensten zijn vlakbij in de dorpskern, en de geplande tramlijn zal de verbinding met Brasschaat optimaliseren. Andere geplande woon- en bedrijvenontwikkelingen vormen een verdere kwalitatieve impuls. De wijk ligt ook langs een recreatieve verkeersroute die deel uitmaakt van een uitgebreid regionaal netwerk.

De woonwijk is ontstaan als onderdeel van militair domein. De bebouwing dateert van de jaren '20 van de vorige eeuw en getuigt van de tuinwijkgedachte. Het gebied heeft intussen de uitstraling van een bos ontwikkeld. Het geheel heeft een sterke identiteit.

Doelstelling is een visie te ontwikkelen die moet uitmonden in een nieuw RUP gekoppeld aan een beeldkwaliteitplan voor deze wijk, in achtnemend de voorziening van een bijkomend aantal woningen. De voornaamste leidraden zijn de 'kwaliteiten en waarden die het behoud volgens oorspronkelijk opzet verantwoord'.  
'

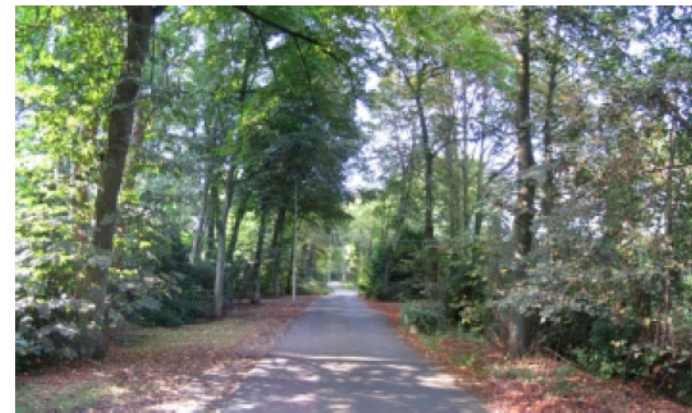
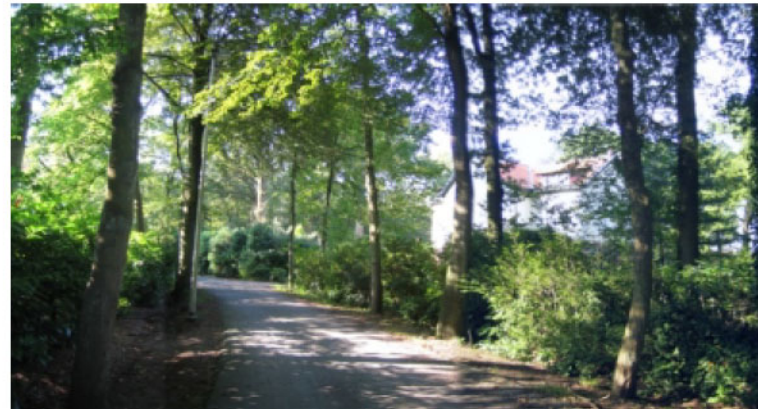
De hierna volgende presentatie gaat eerst in op onze analyse en onderzoek en formuleert vervolgens concept en visie. Hierbij ligt de nadruk op de aanzet tot een specifieke benaderingswijze en methodiek geënt op de bijzondere karakteristieken van de opgave.



## 2 Analyse en onderzoek

### Begrenzing en ontsluiting

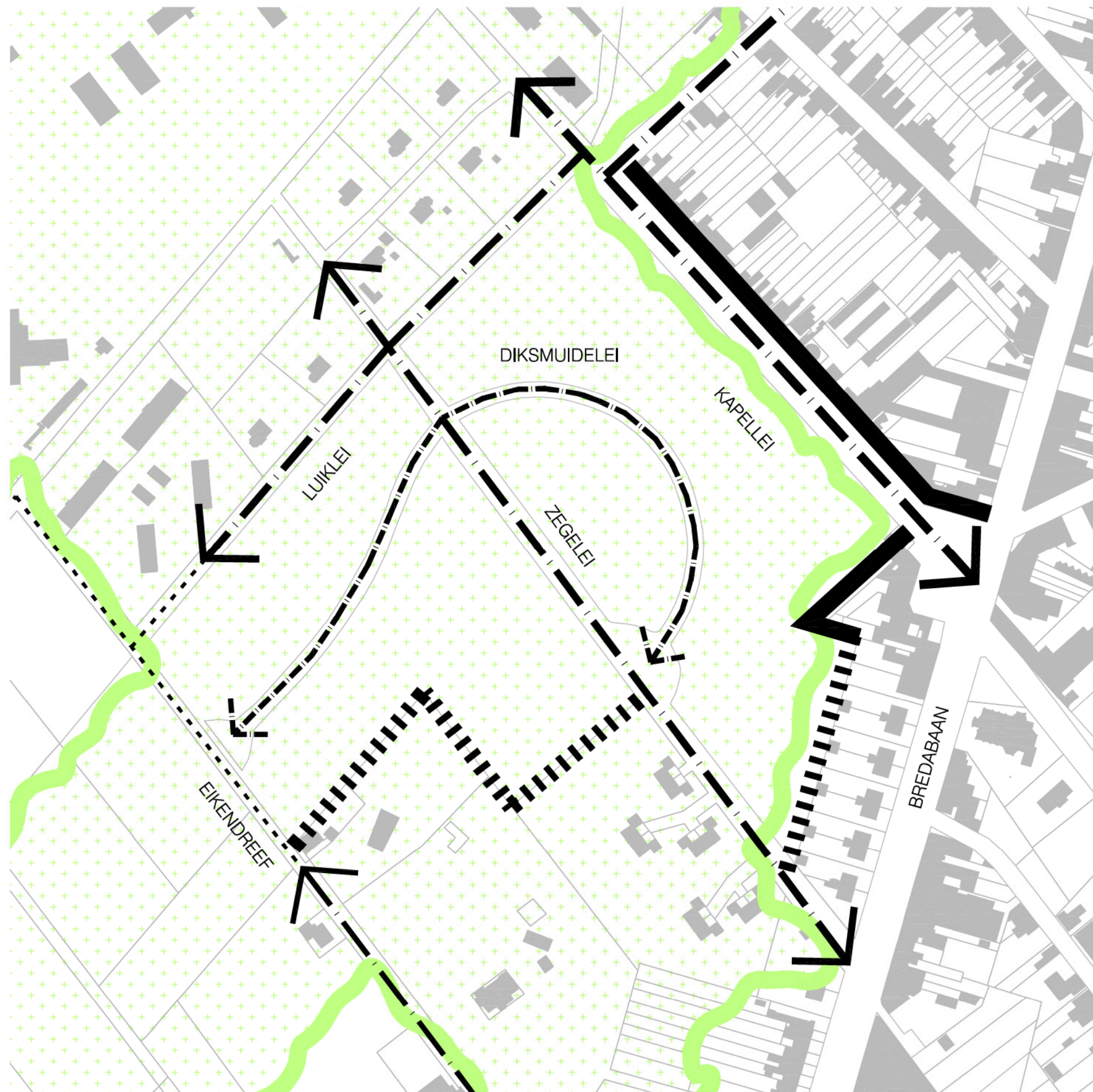
Het Officierienpark ligt op het raakvlak tussen een uitgestrekt bosrijk gebied en de dorpskern van Maria Ter Heide. Als je de Zegelei binnenrijdt, in het hart van de locatie, word je meteen een specifiek karakter en sfeer gewaar. Door de geïsoleerdheid en een gebrek aan onderhoud is de oorspronkelijke tuinwijk doorheen de tijd uitgegroeid tot een bos. De kromming van de Diksmuidelei maakt de 'onderdompeling' nog sterker. In westelijke richting loopt het dichtbegroeide 'landschap' door, over de Luikleij en de Eikendreef, en worden de autowegen vervangen door fiets- en wandelpaden. De Kapellei, die het militaire domein met de dorpskern verbindt, stelt aan dit gebied een harde grens. Het confronteert het bos met de dorpse rijbebouwing aan de overkant.



begrenzing en ontsluiting

Legende

-  bosgrens
-  harde visuele grens
-  zachte visuele grens
-  straten met verschillend karakter
-  wandel- en fietspaden



### **Bestaande verkaveling**

De huidige verkaveling biedt een gemiddelde oppervlakte van maar liefst 3400 m<sup>2</sup> per woning. De kavels zijn zo ruim dat slechts een gedeelte ervan gebruikt wordt als tuin. De kavelgrenzen zijn ter plekke nauwelijks zichtbaar, slechts virtuele lijnen. De kavels worden alle ontsloten van binnen uit, via de Zegelei en de Diksmuidelei. De meeste percelen hebben echter ook een informeel achterpoortje in een andere straat.

Langs de Luikleij en de Zegelei liggen de aanzienlijkste bezinkgrachten.

Her en der bevinden zich ongebruikte garages en (overblijfselen van) bunkers.

bestaande verkaveling

Legende

- bestaande kavels
- terrein begrensd door wegen
- ~ hoofdtoegang en oprijt
- - - - - informele toegang
- bezinkgrachten
- ☐ garages en bunkers
- oppervlaktes in m<sup>2</sup>



## **Oppervlaktestudie**

Uitgaande van de opgedragen 38 bijkomende woningen maken we een simulatie van een mogelijke herverkaveling (met maximaal behoud van de bestaande kavelgrenzen). We vertrekken van een verkleining van de huidige kavels tot een gemiddelde 1750 m<sup>2</sup>.

De vrijgekomen terreinen liggen verspreid over het gebied. Dit is een theoretische oefening die een indicatie geeft van de spreiding van de onbebouwde oppervlakte tussen de bestaande, te behouden woningen.

Deze oppervlakte zou bijvoorbeeld kunnen verdeeld worden in 26 kavels van 700 m<sup>2</sup> en 12 kavels van 1750 m<sup>2</sup>. Andere verdelingen zijn natuurlijk ook mogelijk.





### **Bestaande spreiding**

De woningen vormen statige volumes in het bos in de stijl van rond de eeuwwisseling. De 24 woningen zijn ondergebracht in 14 entiteiten. Ze hebben een kroonlijsthoogte van ca. 10 m en footprints van 200 à 270 m<sup>2</sup> en 110 m<sup>2</sup> voor respectievelijk dubbelwoningen en vrijstaande woningen. De gemiddelde afstand tussen bestaande naburige woningen bedraagt ca. 60 m.

We duiden hun invloedssfeer aan met een cirkelvormige perimeter die een afstand van minimum 20 m garandeert rond de woning: de respectievelijke diameters bedragen 60 m en 45 m. De schaduw van de bomen speelt een bijkomende rol. We schatten de gemiddelde boomhoogtes in rond een zelfde 20m.



bestaande spreiding

Legende



Invoedsferen, diameter 60 m en 45 m

## **Verdichting**

Uitgaande van dezelfde criteria voor nieuwe woningen onderzoeken we de mogelijke plaats van de bijkomende perimeters bij verdichting. (Deze indicatie houdt rekening met een kleinere dichtheid ten zuiden van de kruising tussen Zegelei en Diksmuidelei.) Het beperken van het aantal bijkomende bouwvolumes kan 'verzadiging' voorkomen. In het weergegeven voorbeeld worden de 38 nieuwe woningen ondergebracht in 5 grotere en 13 kleinere perimeters.



verdichting

Legende



oude invloedsteren, diameter 60 m en 45 m

nieuwe invloedsteren, diameter 60 m en 45 m

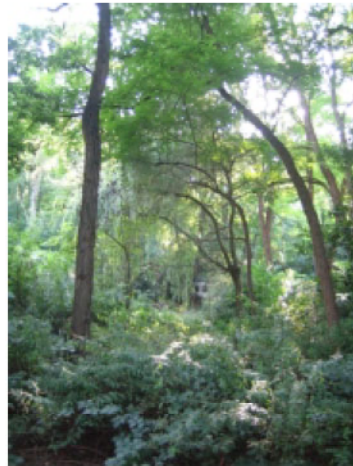
### 3 Concept en visie

#### 'Luchtbellen'

Naar onze mening schuilt de kwaliteit van de wijk in zijn bosachtige karakter. Enerzijds betekent dit een dichte begroeiing van bomen en struiken die zich min of meer homogeen uitspreidt rond de bestaande woningen en hun buitenruimte.

Anderzijds straalt het een informele sfeer uit die begrenzingen (zoals de kavelgrenzen) suggereert eerder dan definieert, die een zachte, geleidelijke overgang maakt tussen tuin en bos, tussen toegang en voordeur, tussen privaat en publiek. Het behoud en de mogelijke versterking van dit karakter vormt de basis van onderhavig concept.

De luchtfoto toont de open plekken in het bos waar de bestaande woningen in staan. Deze plekken vormen met hun schaal, spreiding en andere karakteristieken een feitelijke referentie. De openingen (of 'laren') hebben een scenografische kwaliteit: hun opstand vormt de permeabele achtergrond, het decor, voor de tuin.





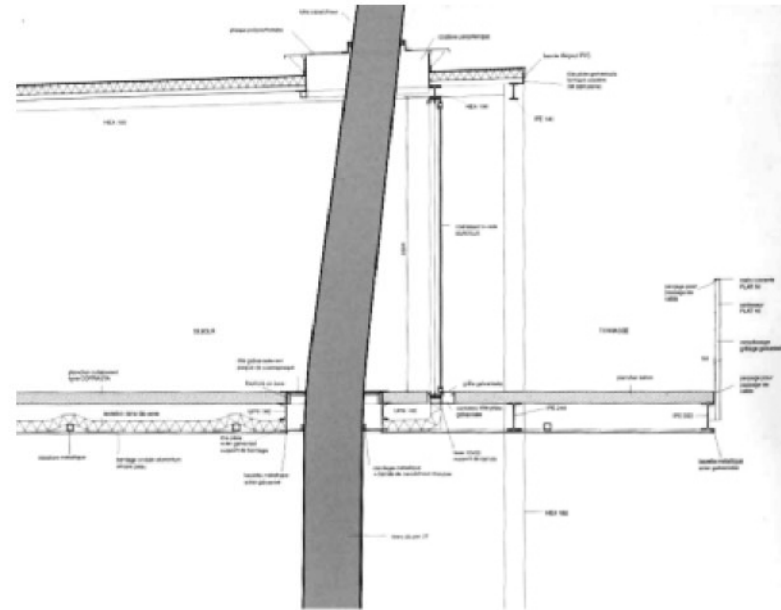
## Invulling

Het bosachtige karakter behouden betekent het bomenbestand op peil houden: het kappen van bomen minimaliseren en compenseren met de aanplanting van nieuwe. Voor een woonproject betekent dit in eerste instantie het beperken van het aantal entiteiten (bouwplekken) door lokale verdichting of clustering van woningen of het definiëren van een aantal meergezinswoningen.

In tweede instantie speelt de inplanting en architecturale organisatie een grote rol. Een verdichting van woningen in een bos betekent niet noodzakelijk dat de woningen compact hoeven te zijn in alle dimensies. Een woning kan zich bijvoorbeeld ook kronkelen langs en tussen de bomen.

(In deze fase trachten we zoveel mogelijk rekening te houden met een ingeschatte positie van de bomen. Zo veronderstellen we meer bomen rond de huidige kavelgrenzen en minder bijvoorbeeld op de plek ten zuiden van de Diksmuidelei waar vermoedelijk vroeger een dubbelwoning heeft gestaan. Het spreekt vanzelf dat een inventaris van het bomenbestand en andere waardevolle landschappelijke elementen moet opgemaakt worden alvorens de positie van nieuwe woningen vast te leggen.)

Naast de aanpassing en creatie van nieuwe 'luchtbellen' illustreert deze invulling een mogelijke verdichting op basis van het gevraagde aantal woningen. De weergegeven invulling bevat 6 groepswoningen van telkens 4 woningen, 3 dubbelwoningen en 8 vrijstaande woningen. Andere invullingen zijn echter ook mogelijk. We presenteren hier in eerste instantie een benadering, een methodiek die binnen de krijtlijnen van het concept een aanzienlijke flexibiliteit toelaat.







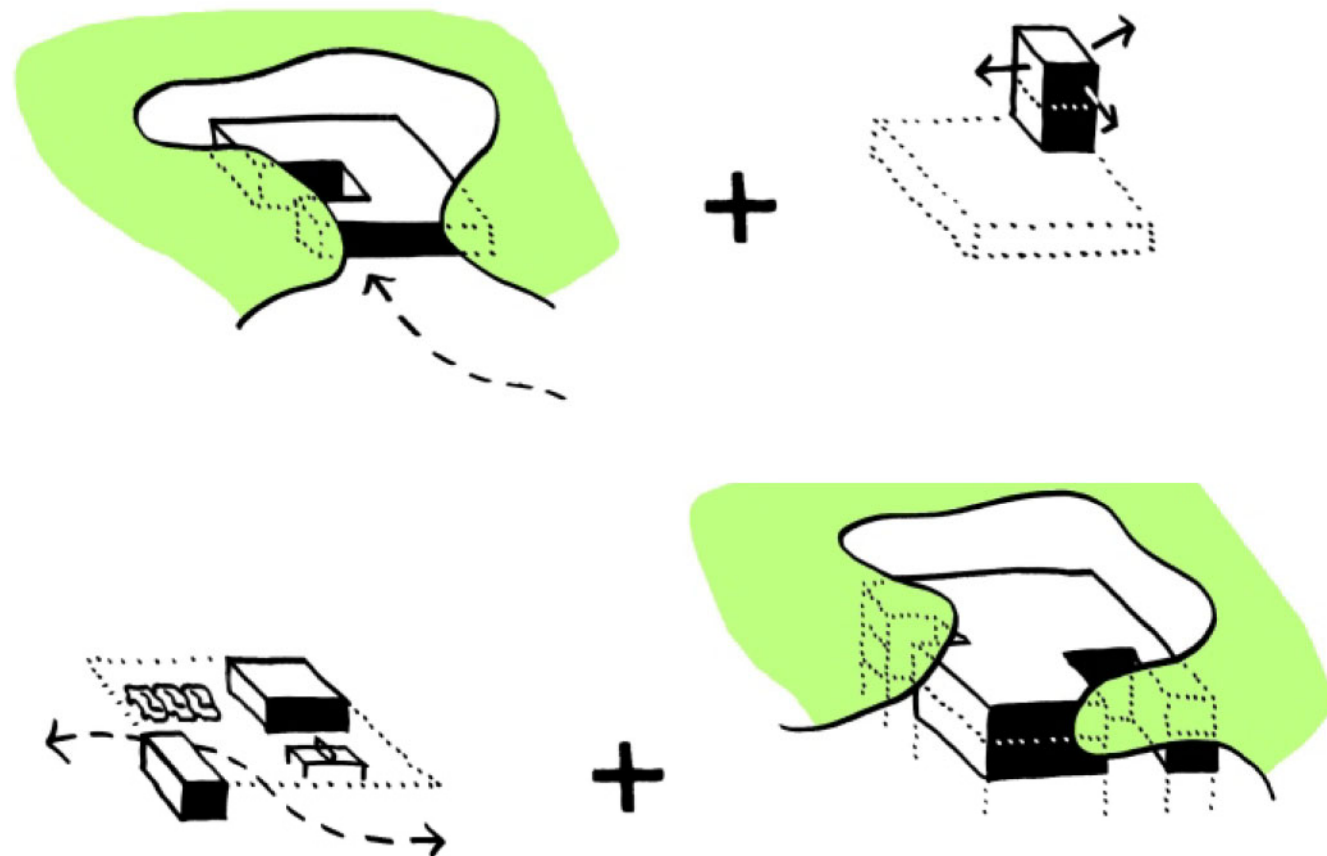
## Typologie

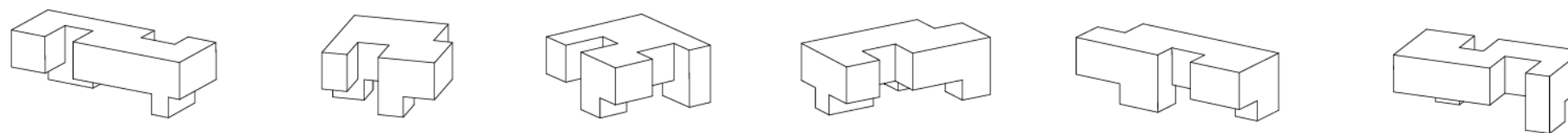
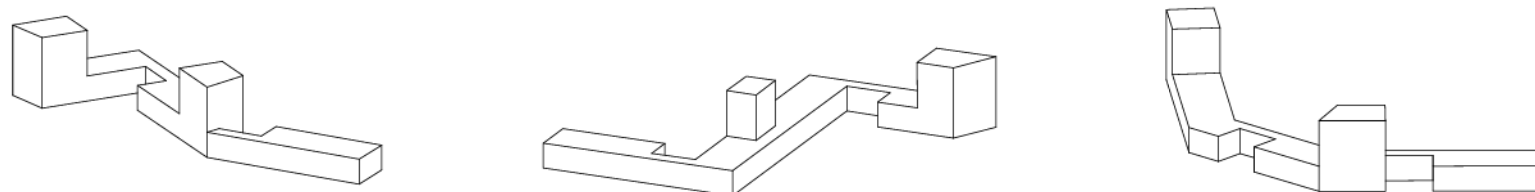
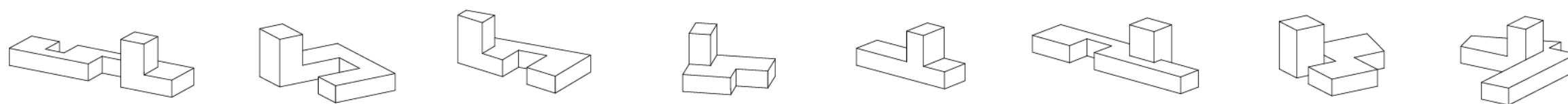
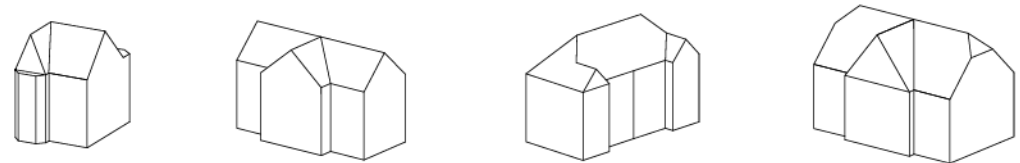
De inventiviteit en creativiteit van het architecturale ontwerp bepaalt de mate waarin de woningen geïntegreerd worden in hun omgeving. Schaal en 'geleding' spelen een belangrijke rol, niet alleen in de verhouding tot het bos maar ook tot de oude woningen.

Als aanzet tot een architecturale invulling ontwikkelen we een concept voor de eengezins- en meergezinswoningen. De een- en tweegezinswoningen zijn grondgebonden en gaan met het gelijkvloers op in het boslandschap. Het beperkte volume bovenop geeft een uitzicht over de omgeving. De meergezinswoningen hebben een gemeenschappelijk gelijkvloers met een zeer open karakter. Het massieve volume bovenop bevat appartementen met een optimaal uitzicht. Openingen (patio's) laten in beide gevallen extra lichttoetreding of behoud/aanplanting van bomen toe. De types die hieruit voorkomen, kunnen zich onderscheiden door oppervlakte, compactheid en inplanting.

In deze studie werken we met kleinere woningen van 150 à 200 m<sup>2</sup> en grotere woningen van 250 à 300 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. In feite lijkt ons een flexibele, geleidelijke gradiënt mogelijk, en dit in overeenstemming met de te verwachten doelgroep(en) die hoofdzakelijk in de middenklasse (in ruime zin) moet gezocht worden: senioren en 'medioren' op zoek naar rust en een zeker comfort, tweeverdieners met kinderen, ... van lagere tot hogere middenklasse.

De bestaande woningen lijken ons in voldoende goede staat om behoud, herstelling en renovatie te verantwoorden. De draagstructuur is solide, vooral het houten schrijnwerk en het (dak)timmerwerk moet hersteld of vervangen worden, ook de buitentrappen en -plint, en terrassen en opritten opnieuw aan te leggen. De structuur en het grootte volume laat een reorganisatie van de binnenruimtes toe. Omwille van de historische uitstraling van de woningen verkiezen wij om hun bestemming als ruime één- en tweegezinswoningen te behouden.





**Referentie: de Belgische villa**

De recente Belgische architectuurgeschiedenis munt bij uitstek uit in hoogstaande particuliere woningen en villa's. Vele van deze woningen zijn bovendien een goed voorbeeld van het omgaan met een natuurlijke of bosrijke omgeving. Daarnaast blinken een aantal ook uit door hun onderlinge schakeling: dubbelwoningen die zich op een boeiendere wijze tot elkaar verhouden dan twee onder één kap, (bijvoorbeeld woningen van Callebout en Dupuis).



## Terreinaanleg

De leidraad voor de materialisering van het concept is 'informaliteit'.

De bouwvolumes richten zich ten opzichte van elkaar zodat voldoende privacy ontstaat. De bijhorende tuinen worden verder op een natuurlijke manier van elkaar afgeschermd: bestaand of nieuw groen vormt een buffer. Door een niveauverschil en een eventueel bijhorende bezinkgracht, (een zogenaamd 'haha'-profiel), worden de tuinen verder afgeschermd van het omliggende bos. Het hemelwater wordt hiermee afgeleid om in de bodem te infiltreren (zoals in een 'wadi'). Omzomend struikgewas (zoals de veel in een bos voorkomende *rhododendron*) kan inkijk in de tuin voorkomen. De erfafscheidingen in de gedaante van hekwerk kunnen verdwijnen. Het bos wordt gedeeltelijk publiek: 'wegels' slingeren zich door het bos en ontsluiten de tuinen van de woningen. Het bos kan collectief beheerd worden door de bewoners, (zoals er reeds nu een boswachter aangesteld is in de wijk), en vormt de 'informele' speeltuin voor omwonende kinderen. Het krijgt een meer transparant karakter: doorkijken vanop de straat en deels vanuit de woning creëren een vorm van sociale controle. Uiteraard houdt het landschapontwerp ook rekening met de transformatie van het beeld een bos doorheen de seizoenen.

De tuinen liggen als eilanden in het bos. Ze vormen als het ware de 'footprint' van de 'luchtbellen'.

De bestaande wegen kunnen heraangelegd worden in het praktische asfalt, mits voldoende aandacht voor afwerking en detaillering. Men kan denken aan asfalt met een kleur (bijvoorbeeld het kleur van bosgrond), met een glinsterende korrel in gestrooid of bedrukt met een bepaalde ondiepe textuur. De bodem aan de rand van de wegen worden verstevigd met een verzonken wapeningstralie: parking voor eventuele bezoekers. Tegelijk blijft het een groene uitstraling behouden. De opritten kunnen op dezelfde manier aangelegd worden. In onze ogen dient de stalling van auto's zoveel mogelijk voorzien te worden in het bouwvolume, (zoals nu in een aantal oude woningen bijvoorbeeld een garage aangebracht is op kelderniveau). De bestaande garages worden uiteraard gesloopt.

De bunkers blijven behouden als stille getuigen.

We verkiezen vanuit het concept een verlichting op lage hoogte voor het openbare en collectieve terrein. In het kader van de veiligheid moet hierover uiteraard overleg gepleegd worden met de bevoegde instanties. Afvalcontainers kunnen het best ondergronds aangebracht worden.



terreinaanleg

- Legende
-  tuinen
  -  haha
  -  haha en bezinkgracht (wadl)
  -  openbare weg
  -  hoofdtoegang en oprit
  -  'wegels' en paden

