

OO 1106 B

Volledige studieopdracht voor de opmaak van een RUP, met inbegrip van een beeldkwaliteitsplan, voor het Pendennis Castle te Brasschaat

INLEIDING

DEEL1 _WEDSTRIJDFASE

A. ANALYSE

1. Juridische toestand
 - 1.1. Structuurplannen
 - 1.2. Uitvoeringsplannen

2. Bestaande ruimtelijke structuur
 - 2.1. Nederzettingsstructuur
 - 2.2. Groenstructuur
 - 2.3. Verkeersstructuur

B. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. Concepten
 - 1.1. Bebouwingsconcept
 - 1.2. Groenconcept
 - 1.3. Verkeersconcept

2. Totaalconcept

C. UITWERKING

1. Duurzaamheid
2. Plan en sneden
3. Inrichtingsschetsen
4. Typologiën

DEEL2 _ONTWERPFASE (NA GUNNING)

Open oproep

Het voorliggende voorontwerp van RUP en beeldkwaliteitplan Pendennis Castle wordt opgemaakt ten gevolge van een open oproep ingericht door de Vlaamse Bouwmeester op vraag van de gemeente Brasschaat.

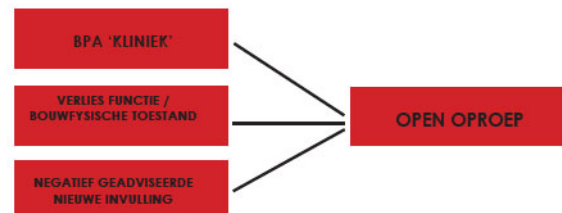
Plangebied

Het RUP Pendennis Castle heeft betrekking op twee aansluitende percelen op de hoek van de Augustijnslei en de Aerdenlei nabij de centrumkern van Brasschaat. Op de percelen bevinden zich twee volumes: het (1) Pendennis Castle gelegen aan de Augustijnslei en een (2) bijgebouw gelegen aan de Aerdenlei. Het Pendennis Castle deed tot voor kort dienst als hotel.



Aanleiding opstellen RUP

De **Pendennis Castle** verloor haar hotelfunctie en verkeert in een slechte bouwfysische toestand. Het **BPA Kliniek** voorziet voor de betrokken percelen enkel een behoud van de huidige invulling. De gemeente betoonde **interesse voor een vernieuwend architectuurproject**. Na enkele voorstellen die negatief werden geadviseerd door de GECORO besloot de gemeente een procedure op te starten voor een open oproep.



Projectdefinitie

In de projectdefinitie worden verschillende **randvoorwaarden** geformuleerd waarmee het voorontwerp van RUP rekening dient te houden:

1. op de site wordt gestreefd naar een nieuw woonproject aan een **voldoende hoge dichtheid**. De hoge dichtheid moet een garantie vormen tot betaalbaarheid;
2. **architecturale kwaliteit** wordt vooropgesteld, een kwaliteitsvolle invulling met een duidelijk visie en sterke eigen identiteit;
3. voldoen aan de principes van **duurzaam en ecologisch bouwen**, kan het project een meerwaarde geven;
4. **parkeren** wordt op de site **ondergronds** voorzien, met **ontsluiting langs de Aerdenlei**;
5. extra parkeerruimte voor de buurtbewoners kan voorzien worden;
6. het aanwezige **groenbestand** dient **maximaal behouden** te worden, waar mogelijk versterkt;

7. de oude bomen langsheen de Augustijnslei dienen bewaard te blijven;
8. door het voorzien van een grote **gemeenschappelijke tuin gekoppeld aan kleinere private tuinen** kan het parkachtig karakter bewaard blijven;
9. het geheel wordt **naadloos ingepast** in zijn omgeving;
10. het instrument dat dit alles moet garanderen is een **RUP gekoppeld aan een beeldkwaliteitplan**.

RUP en beeldkwaliteitsplan

1. RUP

Het decreet op de ruimtelijke ordening (DRO) omschrijft de inhoud van een **ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)** onder art.38:

- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijke structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- in voorkomend geval, een zo mogelijke limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;

Het ontwerp van RUP zal bijgevolg zodanig opgebouwd dat de verschillende essentiële elementen hierin aan bod komen. In de voorliggende bundel wordt **voor de wedstrijdphase reeds ingegaan op de weergave van de feitelijke en juridische toestand en de relatie met de ruimtelijke structuurplannen. De doelstellingen, visie en concepten die hierin behandeld worden vormen de basis voor de vertaling naar het grafisch plan en de stedenbouwkundig voorschriften in de fase na gunning.**

2. Beeldkwaliteitsplan

Het RUP dient tevens aangevuld te worden met een **beeldkwaliteitsplan**. Het beeldkwaliteitsplan is geen juridisch verankerd instrument, waarover bijgevolg geen criteria zijn vastgelegd. In Nederland is dit reeds een ingeburgerd instrument, hoewel het ook daar geen juridische basis kent. Op de website van de Nederlandse vereniging ter ondersteuning van een (lokaal) architectuurbeleid '*Architectuur Lokaal*' wordt dit als volgt omschreven:

"Het beeldkwaliteitsplan is een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld... Het plan biedt een aanvulling op de plannen volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (met name op het structuur- en bestemmingsplan) waarin de nadruk ligt op de programmering en bestemming van gebieden en kan uitspraken doen over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van (een gedeelte van) een stad of dorp. Maar ook over de visuele kwaliteiten van de openbare ruimte en van de architectuur, waarbij het behoud of het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel is. Daarbij valt een grove indeling te maken in twee categorieën: plannen met het

accent op morfologie en structuur en plannen met het accent op architectonische vormgeving."

Voor het RUP Pendennis Castle ligt de nadruk op het tweede: de architectonische vormgeving. Het doel van een beeldkwaliteitsplan kan volgens *Architectuur Lokaal* een 'beoordeling van bouwplannen zijn', waarvoor het in het geval van Pendennis Castle dient gehanteerd te worden. Het kan 'aanknopingspunten en richtlijnen geven voor de vormgeving en de beeldkwaliteit die in de toekomst [moet] beoordeeld worden'. Beeldkwaliteitsplannen met een architectonische inslag 'vormen vooral een aanvulling op het stedenbouwkundig plan, waaraan door middel van het beeldkwaliteitsplan architectonische voorschriften worden toegevoegd'.

In de wedstrijdphase onderzoeken we de bestaande beeldkwaliteit en de gewenste beeldkwaliteit. Na gunning wordt het beeldkwaliteitsplan verder verfijnd en wordt de afweging gemaakt welke elementen moeten worden behouden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en welke opgenomen worden in de flankerende toelichtingsnota.

Structuur van de bundel

1. Deel I - Wedstrijdphase

Het voorontwerp bestaat vooreerst uit een analyse, die resulteert in de opbouw van een gewenste ruimtelijke structuur voor het plangebied. De **analyse** onderzoekt de bestaande ruimtelijke structuur, de bestaande plannen en lopende planprocessen. Tevens wordt hier de bestaande beeldkwaliteit, of beeldkwaliteitsbepalende elementen onderzocht. In de **gewenste ruimtelijke structuur** wordt op basis van de doelstellingen en een visie specifieke conceptelementen uitgewerkt. Beeldkwaliteit wordt aangehaald in de doelstelling, de visie en de conceptelementen. Het geheel wordt geconcretiseerd aan de hand van een inrichtingsschets.

2. Deel II – Uitwerking na gunning

De voorliggende bundel geeft vervolgens aan wat **de nog te nemen stappen zijn in de ontwerpphase**. Grofweg correspondeert dit met de vertaling van het ontwerp en flankerend beeldkwaliteitsplan naar een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en een beeldkwaliteitsplan.

A. ANALYSE

1. Juridische toestand

1.1. Structuurplannen

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

In de analyse van de **bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen** onderscheidt men in de **nederzettingsstructuur** van de open ruimte structuur volgende elementen:

1. geconcentreerde bebouwing in woonkernen en hoofddorpen;
2. linten als lineaire uitlopers van geconcentreerde bebouwing;
3. verspreide bebouwing onder alle vormen en dynamiek;
4. **bebouwde perifere landschappen rond de steden.** (RSV, 93-95)

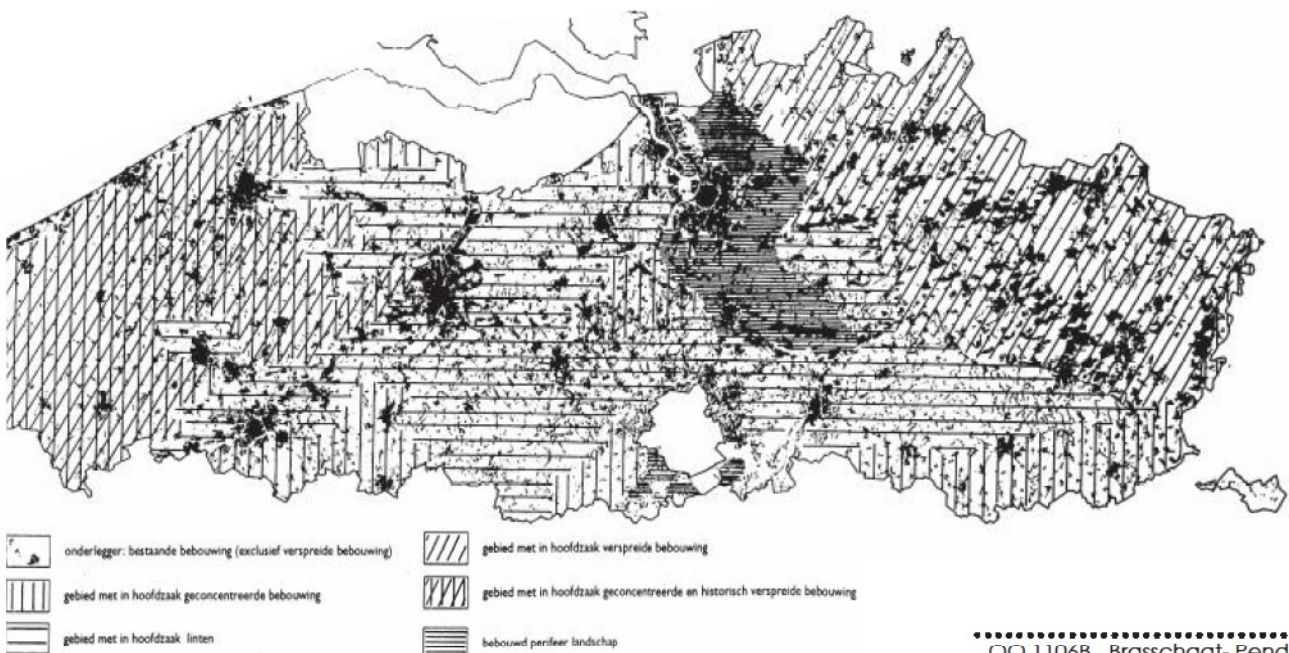
Delen van Brasschaat hebben volgens het RSV duidelijk de structuur en de kenmerken van een bebouwd perifeer landschap. (RSV, 339) Met het begrip bebouwd perifeer landschap verwijst men naar die gebieden aan de rand van enkele steden waar geconcentreerde bebouwing, linten en verspreide bebouwing allen voorkomen. De open ruimte is in deze gebieden nog in belangrijke mate aanwezig, maar is gefragmenteerd door bebouwing, infrastructuur en een uitwaaiing van functies en activiteiten (wonen, verzorging, commerciële activiteiten, industrie). Een specifiek kenmerk zijn ook de restruimtes rond gebouwen en bebouwing. Op Vlaams niveau onderscheidt men drie bebouwd perifere landschappen, waaronder een ten noordoosten van Antwerpen. Hieronder vallen (delen van) gemeenten als Kapellen, Schoten, Brasschaat,... (RSV, 96)

Het RSV stelt dat de **structuur van Brasschaat niet geschikt is voor het voeren van een stedelijk aanbodbeleid en een beleid van verdichting.** Omwille van deze beperkte potenties wordt Brasschaat niet geselecteerd als klein stedelijk gebied maar wordt hier een **ruimtelijk beleid vooropgesteld vanuit de ontwikkelingsperspectieven voor het bebouwd perifeer landschap.** (RSV, 339). Het RSV geeft deze ontwikkelingsperspectieven weer onder de titel **'selectieve bundeling van groei in bebouwde perifere landschappen'**. De ontwikkelingsperspectieven voor de bebouwde perifere landschappen gaan uit van:

- een bescherming van de nog fragmentarisch voorkomende onbebouwde ruimte;
- het beheer en de beheersing van de aanwezige dorpen, ...;
- de bundeling van de dynamiek inzake wonen en werken in dorpen en op geselecteerde plaatsen.

Algemene **ontwikkelingsperspectieven welke gelden voor het plangebied** zijn onder meer :

- het bundelen van de ontwikkelingen (wonen en werken) in die plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is. Dit is bijvoorbeeld het geval in stationsomgevingen, de historische (dorps-) kernen, bij knooppunten van openbaar vervoer, in de 'centra' van de wijken en in fragmenten waar concentratie aan kleinhandel, diensten en dergelijke voorkomen; (RSV 410-411)



Provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen

In het PRS Antwerpen worden de bepalingen over het RSV met betrekking tot het bebouwd perifeer landschap verder verfijnd.

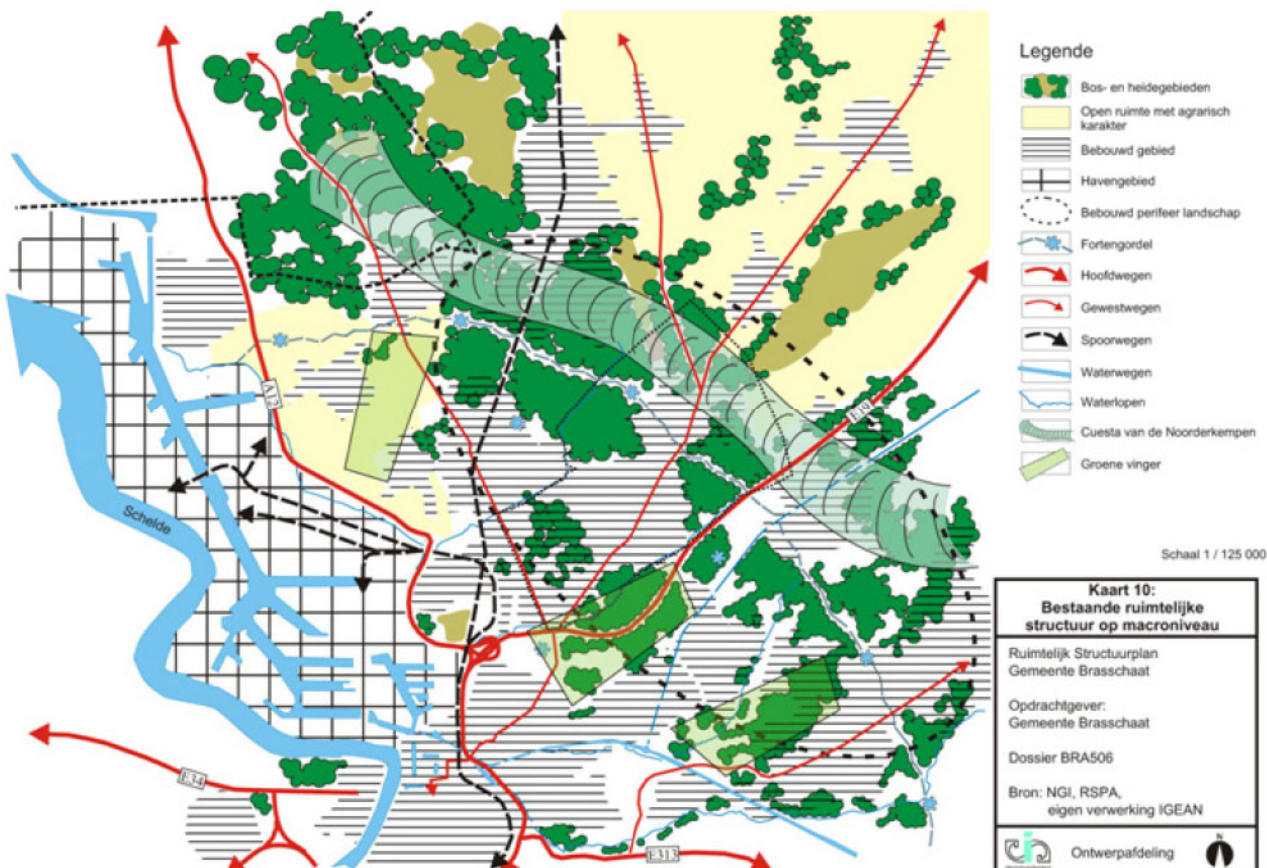
De provincie vat het bebouwd perifeer landschap op als een **stedelijk park in de Antwerpse fragmenten**. Het gebied wordt beschouwd als een gebied met een dominante **bovenlokale groenstructuur** met daarin een **aantal activiteitenconcentraties** die in relatie staan tot de nabijheid van het grootstedelijk gebied. Zowel een aantal historische dorpskernen als enkele grootschalige voorzieningen (ziekenhuizen, parken van Brasschaat of grootschalige kleinhandel) fungeren als dergelijke concentraties. (PRS, 137)

Een **stedelijk park vereist voldoende onbebouwde ruimte**. Daarvoor worden gebieden aangeduid met nog slechts een beperkte bijkomende opvang aan functies. Grootschalige economische functies kennen geen bijkomende perspectieven in het stedelijk park. (PRS, 137)

Binnen de concentratiegebieden wordt gestreefd naar maximale open ruimte en wordt er gewerkt met een verdichtingsstrategie. (PRS, 138) Brasschaat wordt beschouwd als een verdichtingspunt met beperkte ontwikkelingsperspectieven inzake bijkomende woningen. (PRS, 138)

De **concentratiegebieden worden dikwijls lijnvormig uitgebouwd**, wat mogelijkheden creëert voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. De steenwegen doorheen het gebied fungeren als assen voor snelle openbaar vervoersverbindingen. (PRS, 137)

Het **plangebied** is gelegen in Brasschaat, nabij de kern van Brasschaat en nabij een van de wegen die aangeduid is als openbaar vervoersas. Binnen het concentratiegebied Brasschaat vormt dit een van de plaatsen die in aanmerking komt als **verdichtingspunt** dat lijnvormig kan uitgebouwd worden. Een **hogere dichtheid in het plangebied is verdedigbaar als onderdeel van een verdichtingsstrategie om in het concentratiegebied de open ruimte te maximaliseren**.



Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Brasschaat

Het plangebied maakt deel uit van de kern van het hoofddorp Brasschaat en kent een flankerende ligging tav. de Bredabaan. Het wordt omschreven in het deelgebied "**centrum**". Op p. 52 van het informatief gedeelte van het GRS wordt gesteld: *"De Bredabaan vormt het kernwinkelgebied van de gemeente Brasschaat. (...) Het betreft hier zeer uiteenlopende detailhandel (van voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften tot luxeartikelen). Het centrum heeft een bovengemeentelijke aantrekkingskracht. (...) In de aanpalende straten overheerst over het algemeen de woonfunctie. In het **centrumgebied** overheerst gesloten bebouwing met **afwisselende bouwhoogten**. De woonstraten buiten het centrum hebben veelal een **groen karakter** door de aanwezigheid van bomenrijen, haagjes en groene bermen. Nabij de Bredabaan is er overwegend gesloten bebouwing en appartementen, verder naar het noorden toe wordt de bebouwing opener. De bebouwing bestaat over het algemeen uit twee lagen en een kap."*

Het **plangebied** situeert zich in een **overgangszone tussen de centrumbebouwing en de groene woonstraten**. De watertoren aan de Aerdenlei wordt als een beeldbepalend element omschreven voor het centrum van Brasschaat, en wordt in het bindend gedeelte geselecteerd als baken van lokaal belang. De zichtlijn vanuit de Duboislei op het hotel Pendennis Castle wordt eveneens beschreven.

Een belangrijk knelpunt, aangehaald in het GRS inzake de nederzettingstructuur en relevant voor deze studie, is het **tekort aan betaalbare woningen** in de gemeente. Anderzijds wordt de **ongecontroleerde** uitbreiding van meergezinswoningen als problematisch ervaren. De gemeente wil omzichtig omspringen met het toelaten van meergezinswoningen. Enkel op plaatsen waar deze ruimtelijk geïntegreerd zijn in de omgeving worden deze nog toegestaan. Het specifieke karakter van de verschillende woonwijken moet versterkt en gevrijwaard worden.

Het beleid, zoals verwoord in het richtinggevend gedeelte (p6), richt zich op een ontwikkeling, concentratie en verdichting van activiteiten met een bijzondere aandacht voor de draagkracht en de leefbaarheid van het bestaande weefsel.

Brasschaat is een groene gemeente en dit wenst men ook zo te houden. In de kernen dient verdichting binnen de bestaande structuur voorop te staan..

Het RSV legt een minimale dichtheid op van 15 woningen per hectare in de kernen van het buitengebied. Deze richtdichtheid is een minimum en geen afdwingbaar absoluut aantal. De bebouwing en uitrustingsgraad in de omgeving van het plangebied laten zeker een hogere dichtheid toe.



1.2. Uitvoeringsplannen

Gewestplan

Het perceel is volgens het geldende gewestplan "Antwerpen", goedgekeurd per KB van 3-10-1979, gelegen in het woongebied.

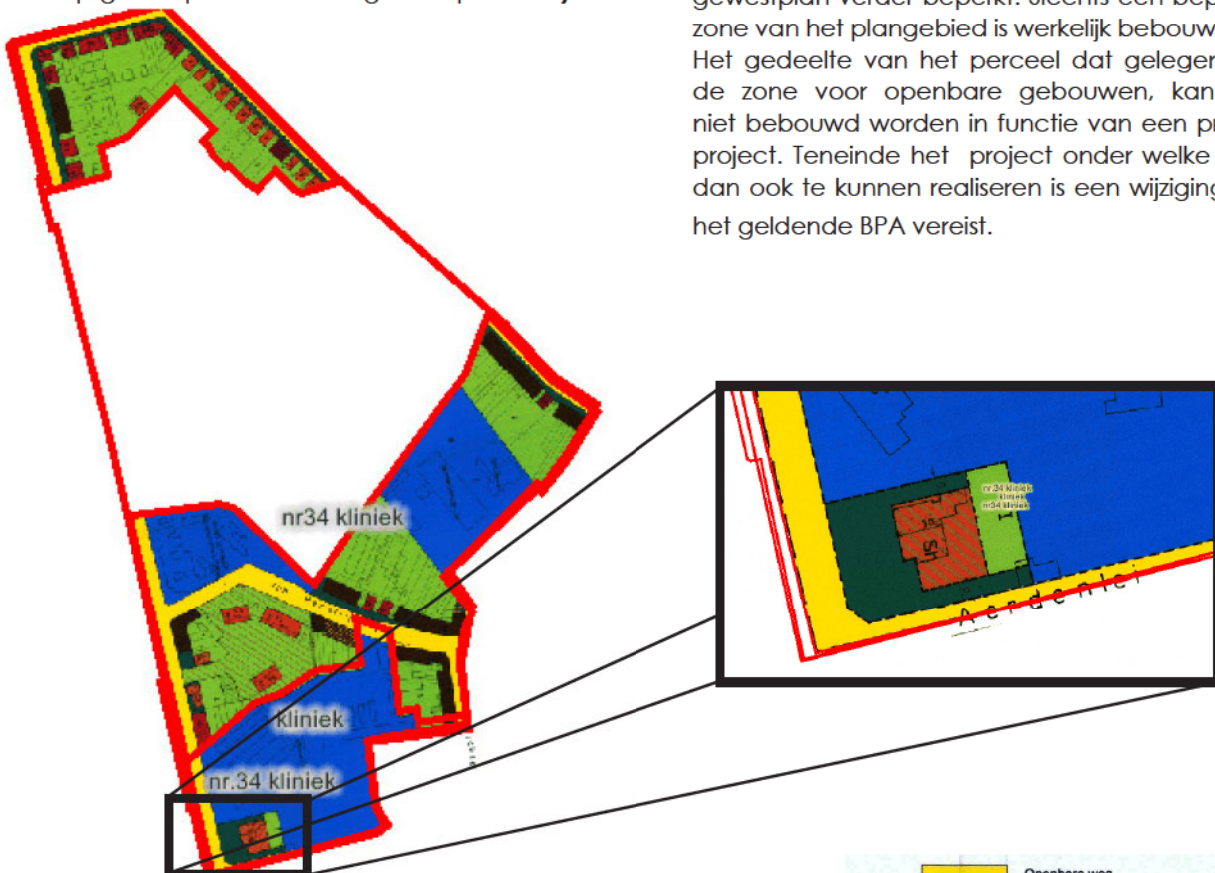
De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. (KB 28.12.72 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewest-plannen.)







BPA's

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het **Bijzonder Plan van Aanleg "Kliniek"**, goedgekeurd per KB van 25/8/1993 en gedeeltelijk gewijzigd per MB van 3/11/1986 en 13/11/2000. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien voor het gedeelte vooraan het perceel een zone voor vrijstaande bebouwing. De bouwzone is afgebakend op basis van het bestaande hoofdgebouw op het perceel, Achteraan maakt het perceel deel uit van een zone voor openbare gebouwen, een uitbreidingszone voor het naastgelegen Koninklijk Atheneum.

Conclusie

Het BPA heeft de mogelijkheden van het gewestplan verder beperkt. Slechts een beperkte zone van het plangebied is werkelijk bebouwbaar. Het gedeelte van het perceel dat gelegen is in de zone voor openbare gebouwen, kan zelfs niet bebouwd worden in functie van een privaat project. Teneinde het project onder welke vorm dan ook te kunnen realiseren is een wijziging van het geldende BPA vereist.



	Openbare weg
3.03 	Voortuinstrook.
4.02 	Strook voor hoofdgebouwen B.
4.03 	Strook voor binnenplaatsen en tuinen I.
5.01 	Bouwstrook A.
5.02 	Bouwstrook B.
5.03 	Bouwstrook D.



A. ANALYSE

2. Bestaande ruimtelijke structuur

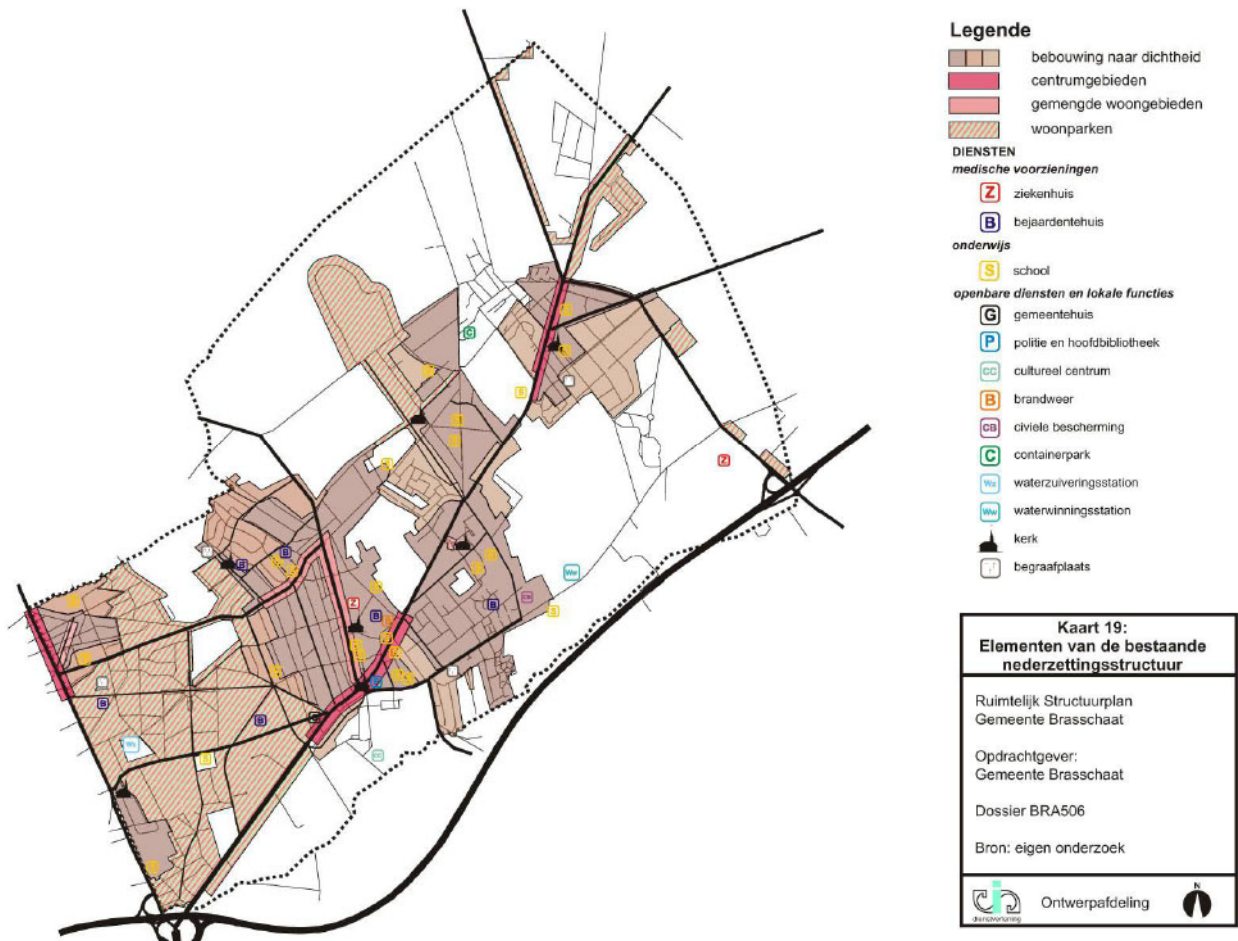
2.1. Nederzettingsstructuur

Op basis van een analyse van de nederzettingsstructuur komen we tot de volgende bevindingen:

MACRO

1. we stellen een afwisseling vast van **bebouwde fragmenten in een NO-ZW gerichte bandstructuur**, en grootschalige open ruimte gebieden aan de NW en de ZO zijde. Zowel de bebouwde delen als de open ruimte delen maken op sommige plaatsen deel uit van gemeentegrens overschrijdende gehelen. Voor Brasschaat zien we morfologisch aaneengegroeide kernen op de grens met Ekeren en Kapellen. In bepaalde gebieden is er een vermenging van groene ruimte en woongebied, met name in de woonparkgebieden. Alle woongebieden kennen een sterke ingroening, door aanplanting van bomenrijen al dan niet in combinatie met voortuinen





2. de verschillende wijken kennen een gedifferentieerde dichtheid.

3. bebouwde ruimten, en meer specifiek de woonwijken, worden overwegend gekenmerkt door (a) aanzetten tot een meer **formele stedenbouwkundige structuur (rechtlijnige assen)**, of (b) **grote verkavelingen met een slingerend eerder organisch stratenpatroon** soms ingepast in de meer formele structuur.

4. **perceelstructuur** lijkt het gevolg van grootschalige verkavelingsplannen. Een uitzondering op deze perceelsstructuur geldt onder meer voor het centrumgebied waarin het plangebied is gelegen;

5. kenmerkend element in de Brasschaatse nederzettingsstructuur is het hoge aantal **grote kavels bebouwd met grote woningen** (villa's, kasteelachtigen) met een groot aandeel private omliggende **sterk ingegroeide buitenruimte**.

6. de dominante woontypologie wordt gevormd door **woningen (overwegend vrijstaand)**.

7. bijna alle woningen kennen een **private buitenruimte**.



MESO

8. het plangebied maakt deel uit van een van een ruimer bebouwd fragment waarin we een **schaalvergroting** zien van volumes;

9. deze kennen **economische , dienstverlenende** (ziekenhuis en scholen) **en woonfuncties**;

10. het is een van de weinige plaatsen in Brasschaat waar er **appartementen** voorkomen met een concentratie aan de Augustijnslei;

11. de volumes in het bouwblok lijken op bepaalde delen **geaccidenteerd ingepland** (niet rechtstreeks aan de straatkant of in binnengebieden,...);

12. de **ruimte tussen de gebouwen is sterk ingegroend, ongedefinieerd, braakliggend of dient als parkeerplaats.**



— ruimer woonblok



MICRO

13. het plangebied is een hoekperceel, omschreven door twee straten: de Augustijnslei en de Aerdenlei;

14. op het plangebied perceel bevinden zich twee volumes: het Pendennis Castle en een bijgebouw;

15. het Pendennis Castle is gericht naar de Augustijnslei en vormt het sluitpunt van een as van uit de Duboislei ;

16. het Pendennis Castle is niet onmiddellijk aan de straatkant ingeplant en heeft een ruime voortuinastook die een niveauverschil van 1 meter overbrugt;

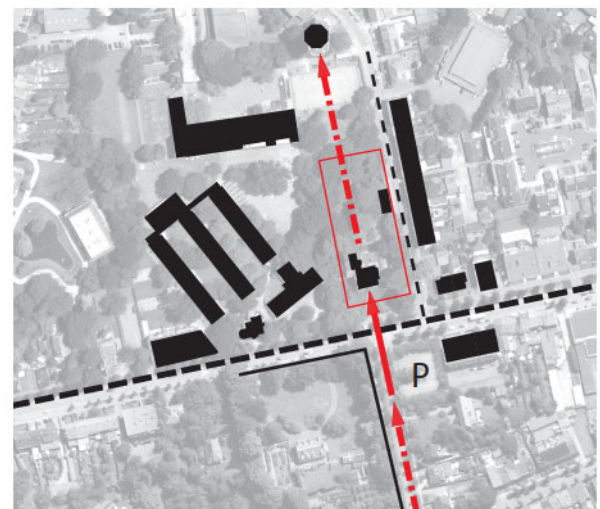
17. aan de onmiddellijke overkant van de straat Augustijnslei bevindt zich enerzijds een ingegroende parking, anderzijds een villa met ingegroende randen. Het vormt een groen massief die de villa niet zichtbaar maakt;

18. op het aangrenzende perceel links ten noorden van Pendennis Castle, bevindt zich op het aangrenzende perceel de toegang tot een schoolcomplex. Enkele volumes zijn schuin ingeplant ten opzichte van de rooilijn. De speelplaats grenst aan de noordzijde van de gemeenschappelijke perceelsgrens;

19. Het geheel vormt een ongedefinieerd kruispunt, waarbij Pendennis Castle het dominerende element is;

20. ten zuiden van het perceel bevindt zich de Aerdenlei;

21. het bijgebouw paalt aan de Aerdenlei, en



— perceelsgrens
— perspectief op castle
— perspectief op watertoren

wordt langs beide kanten geflankeerd door een groene wand.

22. aan de overzijde van de straat Aerdenlei bevindt en zich een aaneengesloten rij van vrij ruime eengezinswoningen.

23. achter het perceel, aan de oostzijde van het perceel bevindt zich een sportterrein van de school en de watertoren van de PIDPA. Deze vormt het focuspunt van de Duboislei en is een baken voor heel de omgeving.

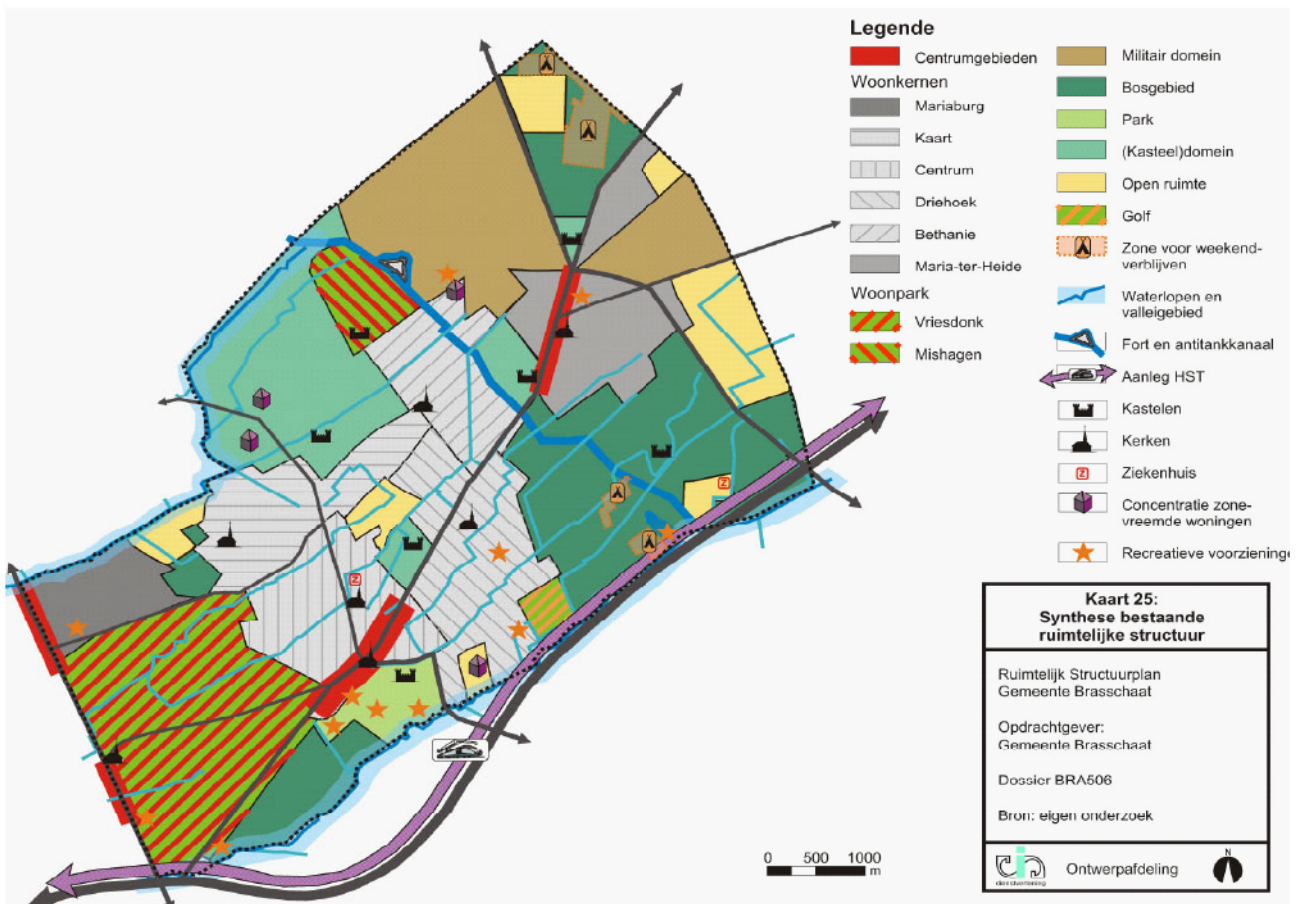
Aandachtspunten voor het ontwerpend onderzoek op het plangebied

1. er dient gestreefd te worden naar een verdichtingsproject op de site genomen de nabijheid bij de kern;
2. de omgeving kent een specifiek gabariet waarop een antwoord dient te worden gezocht;
3. ongedefinieerde restruimte wat kenmerkend is voor het ruimere bouwblok moet worden vermeden;
4. het nabuurschap met de school dient doordacht te worden;
5. het project dient een gezicht te krijgen langs de Augustijnslei; als afsluiter van de as, en als element in het ritme van de straat;



2.2. Groenstructuur

Na analyse van de groenstructuur komen we tot de volgende bevindingen:



MACRO

1. Brasschaat wordt gekenmerkt door een **afwisselende structuur van bebouwde en open ruimten**;
2. verschillende open ruimten zijn bebost of ingericht als park;
3. twee wijken kennen een woonparkachtig karakter;
4. de **bebouwde delen zijn sterk ingegroend**;
5. het merendeel van de straten kent een inplanting van bomen;
6. het hoge aandeel grote kavels, gaat gepaard met hoge aandelen privaat groen;
7. bijna alle woningen hebben een tuin.

MESO

8. het ruimere bouwblok kent een andere **groenstructuur**. Daar waar de beplanting van bomen hoofdzakelijk is gekoppeld aan de stedenbouwkundige structuur voor de bebouwde delen, zien we voor het bouwblok intern een eerder organisch patroon;
9. het organische patroon vormt eerder een **symbolische aankondiging van de noord-oostelijk gelegen open ruimte**;



-  bomen
-  assen met beperkt groen
-  groenassen

MICRO

10. het plangebied wordt gekenmerkt door een reeks **(waardevolle) bomen**;
11. langs de Augustijnslei is er ter hoogte van het plangebied een groene inkleding door een combinatie van elementen: groen massief, ingegroende parking, spar op zuidelijk hoekperceel en bomen naast Pendennis Castle,...;
12. de Aerdenlei is één van de weinige straten in Brasschaat zonder straatgroen;
13. de haag en bomen op het plangebied zorgen voor een groene inkleding.



-  groenstructuur



Aandachtpunten voor het ontwerpend onderzoek

1. project met groen karakter uitbouwen in overeenstemming met de ruimere ruimtelijke structuur;
2. zoveel als mogelijk het behoud van de bomen bewaren als onderdeel van een organische aankondiging van de noord-oostelijk gelegen open ruimte;
3. zoveel als mogelijk het behoud van de bomen bewaren als vergroenend element voor de Aerdenlei.

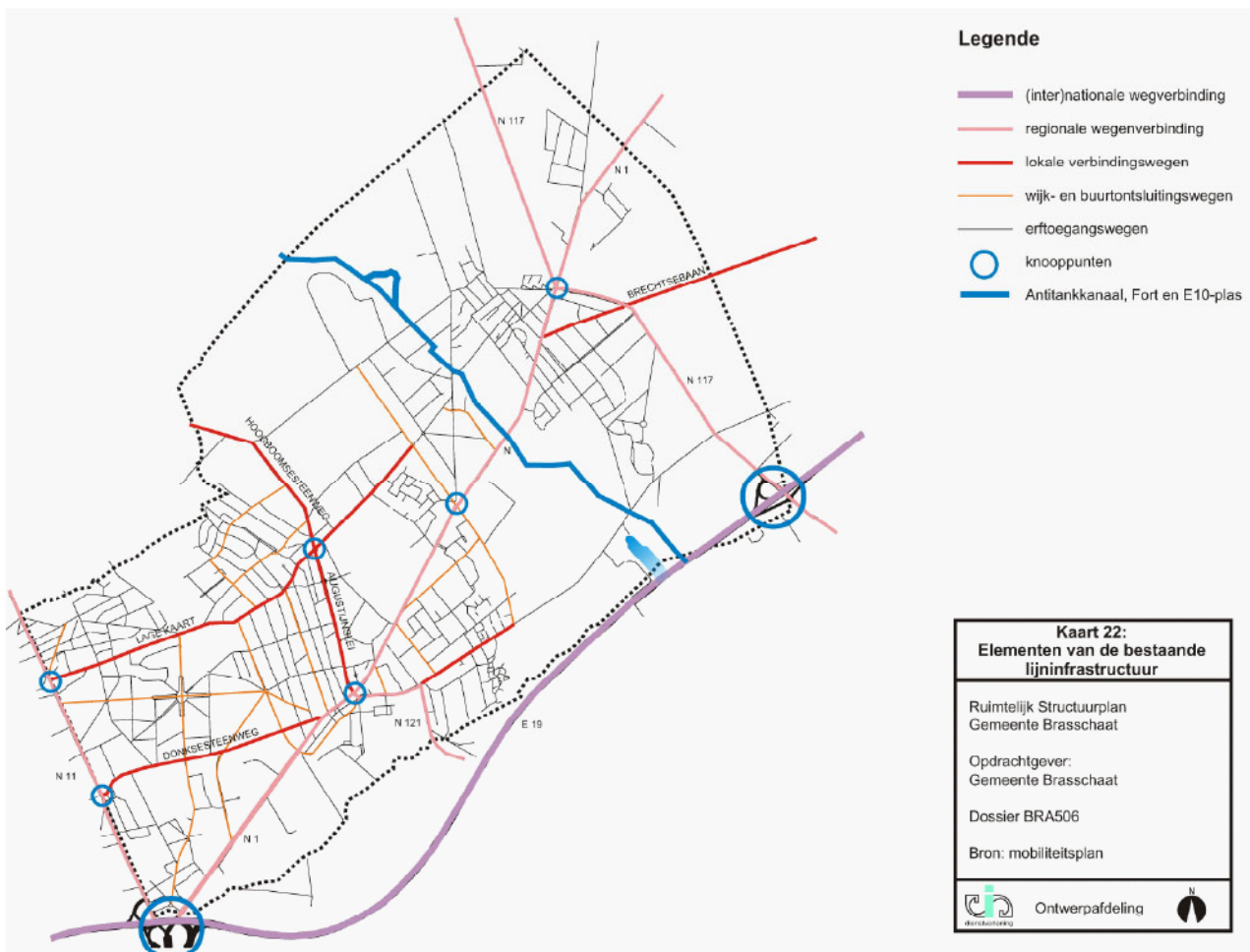


2.3. Verkeersstructuur

Het plangebied is gelegen op de kruising van de Augustijnslei en de Aerdenlei. Zij vormen een onderdeel van een ruimer verkeersnetwerk.

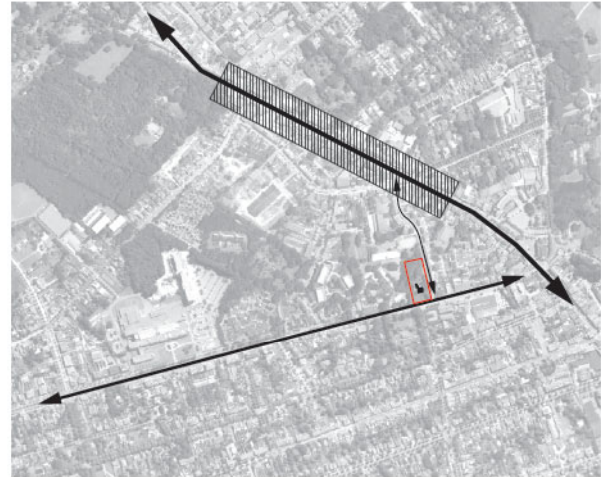
MACRO

1. de oostkant van Antwerpen wordt ontsloten aan de hand van **radialen en tangentiële verbindingen**. De Augustijnslei is een van deze tangentiële verbindingen, de Bredabaan een radiaal. de Augustijnslei verbindt delen van Brasschaat, maar verbindt tevens verschillende gemeenten gelegen langs de tangens: mn, Ekeren en Hoevenen enerzijds en 's Gravenwezel en Sint-Job-in 't Goor anderzijds;
2. de Augustijnslei vormt een hoofdontsluiting voor de aangrenzende woongebieden in Brasschaat;



MESO

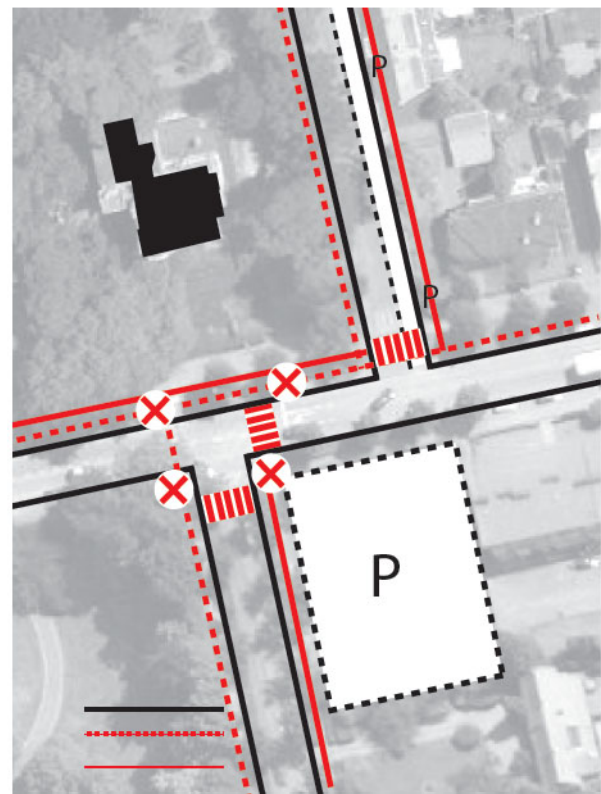
- 3. de Augustijnslei is tevens een weg met een aantal bovenlokale verkeersgenererende activiteiten met hoge intensiteit. Een voorbeeld is het ziekenhuis Klina (zie GRS Brasschaat);
- 4. de Bredabaan kampt ter hoogte van de kern van Brasschaat met een sterke verkeersaan trekking door de centrumactiviteiten, met congestie tot gevolg (zie GRS Brasschaat). Het verkeer naar het centrum verloopt ten dele via de Augustijnslei;



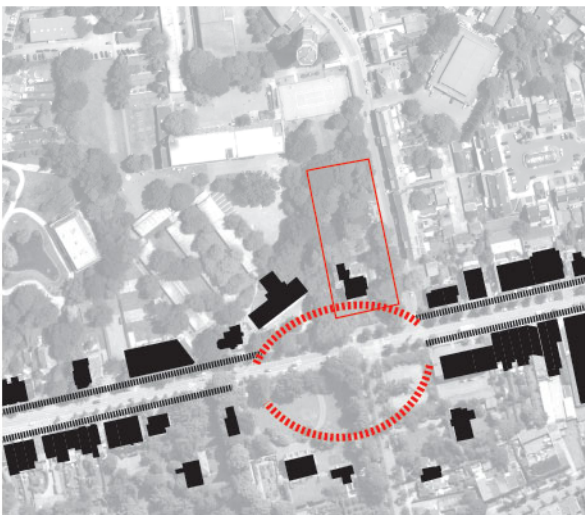
- centrumzone
- Bredabaan
- Augustusijnslei
- Aerdenlei

MICRO

- 5. de Aerdenlei fungeert als een lokale weg. Ondanks het feit dat deze een shortcut vormt tussen Bredabaan en Augustijnslei kent deze geen bijkomende verkeersaan trekking. De oorzaak hiervan wordt gevormd door het bajonetvormig kruispunt en de blokkerende werking van de verkeerslichten door de gekozen inplanting ter hoogte van Pendennis Castle;
- 6. de Aerdenlei wordt als fietsverbinding veelvuldig gebruikt door schoolgaande kinderen. De Aerdenlei kent langs de ene kant een vrijliggend verhoogd fietspad;
- 7. in de Aerdenlei is er aan de zijde van het plangebied geen voetpad;
- 8. de overkant van de straat kent enkel een parkeersuggestiestrook;
- 9. de openbare parking aan de overkant van de Augustijnslei ter hoogte van het plangebied wordt veelvuldig gebruikt.



- straatrand
- circulatie voetgangers
- circulatie fietsers
- Parking/parkeerstrook
- verkeerslicht
- oversteekplaats voetgangers



inplantingslijn



Aandachtspunten voor het ontwerp onderzoek

1. de ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer dient gelegen te zijn aan de Aerdenlei. Verkeerskundig wordt de voorkeur gegeven aan een ontsluiting op een afstand van het kruispunt;
2. bij de inbreng van nieuwe functies moeten er parkeerplaatsen op het terrein voorzien worden.



B. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1. Concepten

1.1. Bebouwingsconcept

Een project met een hoge bebouwingsdensiteit

Het bebouwingsconcept gaat uit van een hoge bebouwingsdensiteit. Dit is in overeenstemming met de visie op het bebouwd perifeer landschap waar men uitgaat van een hoge bebouwingsdichtheid in de concentratiepunten waarvan de kern van Brasschaat er een is. Het plangebied is gelegen aan de kern van Brasschaat. Langs de Aerdenlei wordt er een groen karakter behouden.



Een maximaal behoud van het bomenbestand

Het bomenbestand wordt maximaal behouden. Dit is in overeenstemming met de analyse van de groenstructuur waar de inplantingswijze van de bomen het nabijgelegen bosgebied reeds aankondigt. Tezelfdertijd wordt het parkachtige karakter behouden.



Uit de analyse van het waardevolle bomenbestand wordt een **ingreep** voorgesteld **aan de westelijke zijde van het perceel** en wordt de bebouwing daar geconcentreerd.

Een inplanting gekoppeld aan een maximale bezonning

Er wordt rekening gehouden met de bezonning van de woningen en de inplanting van de potentiële private tuinen. De meest optimale configuratie plaatst het **bouwblok in een oost-west richting aan de noordrand van het perceel** en plaatst de **private tuinen aan de zuidzijde**. Dit maakt een **graduele overgang** mogelijk **van privaat groen naar semi-privaat groen**: de private buitenruimte sluit onmiddellijk aan bij de tuin.



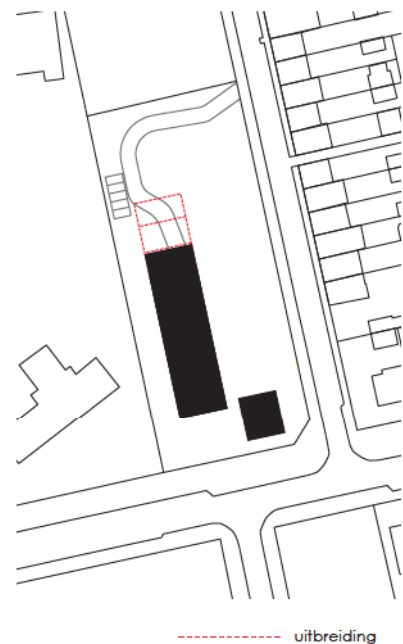
Een doordachte inplanting van de bebouwing aan de Augustijnslei

In het bebouwingsconcept worden er twee volumes voorzien die een graduele overgang maken tussen de inplanting van het gebouw aan de zuidzijde en de schoolgebouwen aan de noordzijde. Die twee volumes geven ons de mogelijkheid om een juiste spanning in de ruimte te creëren en geven ons een instrument om de volumetrie in de schaal van de omgeving in te passen. Tevens krijgen we de mogelijkheid om een markant gebouw te plaatsen in het anders ongedefiniëerde kruispunt. Deze inplanting creëert een semi-stedelijk voorplein. Samen met de nieuwe volumes creëert dit een asluiteer voor de Du Boislei. De opening tussen de twee volumes vormt een asbegeleiding naar de watertoren.



Een inplanting die de bebouwingsdensiteit kan verhogen of verminderen

De specifieke inplanting maakt een uitbreiding en inkrimping naargelang het gewenste aantal woningen op het perceel mogelijk. Het reikt met andere woorden een **flexibele typologie** aan.



Een gabarriet ingepast met de omgeving

Het gabarriet wordt ingepast in zijn omgeving. Er wordt voorgesteld om te werken met 3, maximaal 4 bouwlagen.



1.2. Groenconcept

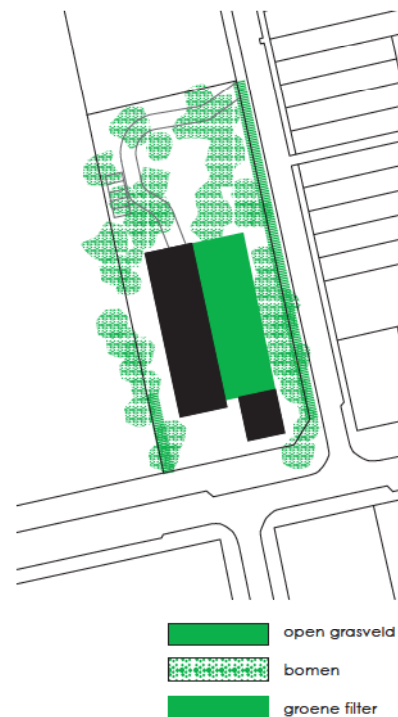
Een maximaal behoud van de groenstructuur op het plangebied

Er wordt gestreefd naar een maximaal behoud van de groenstructuur op het plangebied. De analyse van de meso schaal geeft aan dat de inplantingswijze van de bomen in een organische structuur reeds het nabijgelegen bosgebied aankondigt. Op het plangebied worden de bomen zoveel als mogelijk bewaard. Slechts een gering aantal van de door de gemeente als waardevol aangeduide bomen zullen verdwijnen.

Een groene wand langs de Aerdenlei die een beeldkwaliteit kent voor de straat

Hoewel Brasschaat gekenmerkt wordt door een sterk ingegroende structuur van het straatbeeld door voortuinen en bomenrijen is deze in de Aerdenlei afwezig. De rijhuizen aan de overzijde van de straat kennen geen voortuinen en de straat kent geen bomenrij of plantsoenen. Na onderzoek naar het inplantingsconcept voor de bouwvolumes, waarbij scenario's werden onderzocht voor het maximaal behoud van de groenstructuur, kan de huidige **groene wand langs de straatzijde behouden** blijven.

Deze groene wand wordt opgevat als filterelement die de doorkijk regelt. Langs de westelijke zijde van het plangebied schermt deze af, terwijl deze langs de oostzijde meer transparant is. Op deze manier is de privacy van de zuidgerichte woningen verzekerd en wordt het bos maximaal aan de openbare ruimte gegund.



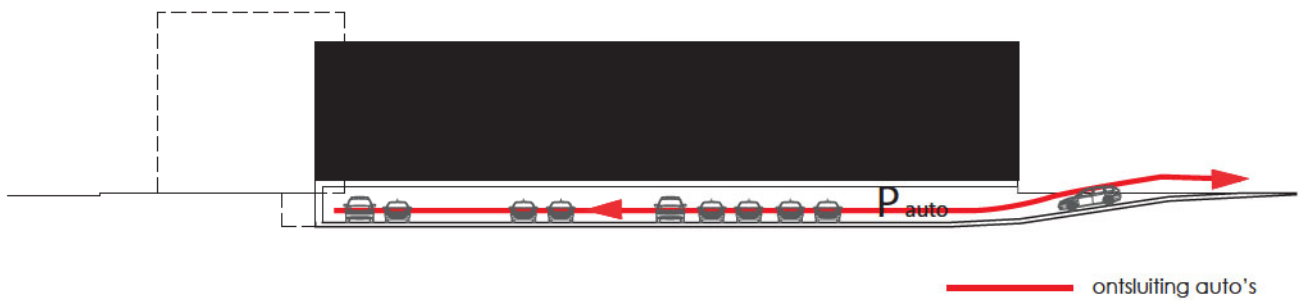
Gedifferentieerde groene ruimten

Op het **westelijk gedeelte** resulteert dit in een **tuin**, op het **oostelijk gedeelte** zal het meer **natuurlijke karakter behouden** worden.



1.3. Verkeersconcept

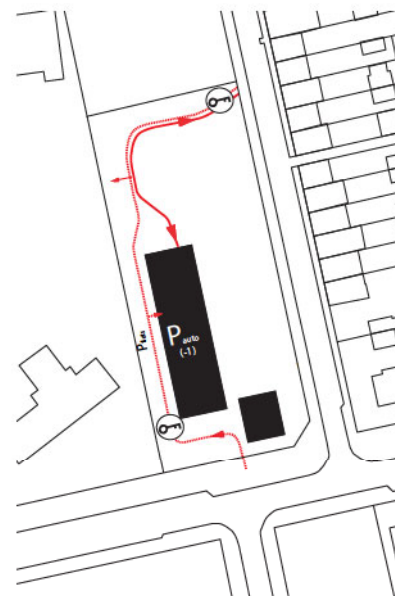
Het parkeren van de **bewoners** gebeurt **ondergronds**, de parkeerplaatsen voor de **bezoekers** situeren zich **bovengronds**. De ondergrondse parking wordt voorzien op **minimum 1,5 auto per wooneenheid**. Bovengronds wordt het aantal parkeerplaatsen beperkt, en discreet opgesteld.



— ontsluiting auto's

Het ontsluitingsconcept differentieert al naargelang de gebruikers. Genomen de verkeerskundige analyse wensen we het perceel voor auto's te ontsluiten langs de Aerdenlei. Het geheel wordt ontsloten langs de meest oostelijke zijde van het plangebied. Dit heeft als voordeel dat de gedifferentieerde groengehelen als een eenheid kunnen fungeren, en niet onnodig doorkruist worden. De bovengrondse bezoekersparking kan hieraan gekoppeld worden.

Voetgangers en fietsers hebben de mogelijkheid om de toegang via de Aerdenlei te gebruiken als de toegang via de Augustijnslei.



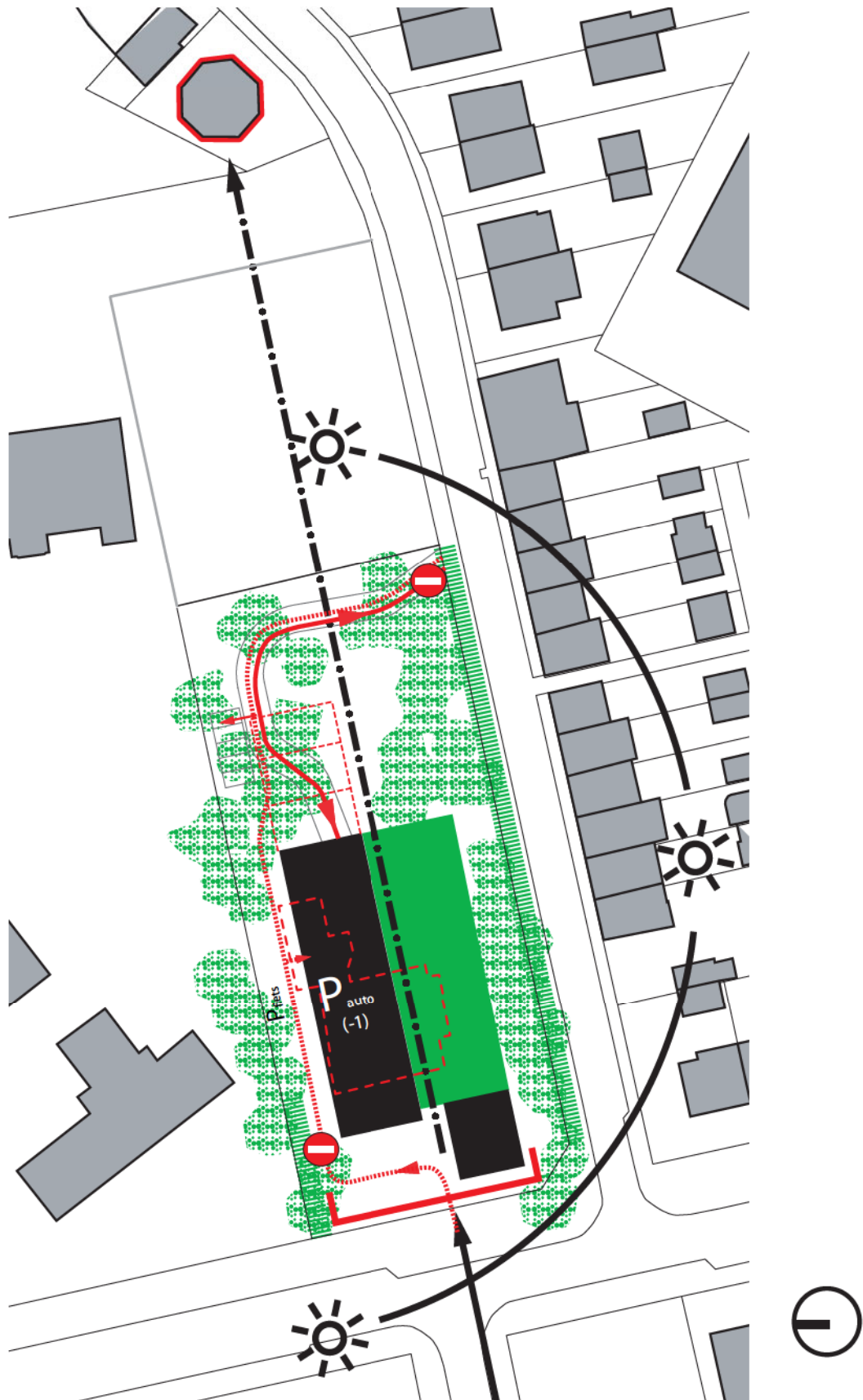
— ontsluiting auto's
 ontsluiting voetgangers en fietsers
 (key symbol) toegang terrein



B. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2. Totaalconcept

Het integreren van de verschillende conceptelementen leidt tot een totaalconcept.



C. UITWERKING

1. Duurzaamheid

Correct omgaan met de schaarser wordende beschikbare middelen en ruimte leidt tot een houding van duurzaam bouwen.

Deze houding strekt zich op meerdere deelaspecten waaronder:

Ruimtelijke duurzaamheid

Algemeen gesteld is de verstedelijkte omgeving de plaats bij uitstek om duurzaam te bouwen. In deze omgeving kunnen bepaalde bouwaspecten collectief worden aangepakt. Dergelijke **woonverdichting** leidt tot het behoud van open en **groene ruimte**.

Ecologische duurzaamheid

Het ultieme doel van ecologische rationalisatie is zorgen dat de menselijke activiteit zo weinig mogelijk negatieve uitwerkingen op het milieu en dus op de mens zelf teweeg brengt. De benadering moet gebeuren vanuit verschillende optieken tegelijk wanneer we het hebben over bouwen. In grote lijnen kunnen we spreken van **oriëntatie**, **energieverbruik**, **energiewinning** en **materiaalgebruik**. Wanneer deze aspecten genoeg aandacht krijgen is de kans op een ecologisch verantwoord project voor de hand liggend.

Economische duurzaamheid

Het economisch aspect aankaarten op lange termijn en in verband met het wonen is rechtstreeks gebonden aan ruimtelijke en ecologische duurzaamheid. Het creëren van een "blijvend" geschikte woonomgeving brengt ons tot begrippen als **polyvalentie** en **flexibiliteit**. Woonbehoeften en woonpubliek wijzigen in de loop der jaren en de woningen dienen eenvoudig en zonder verspilling die evolutie te volgen.

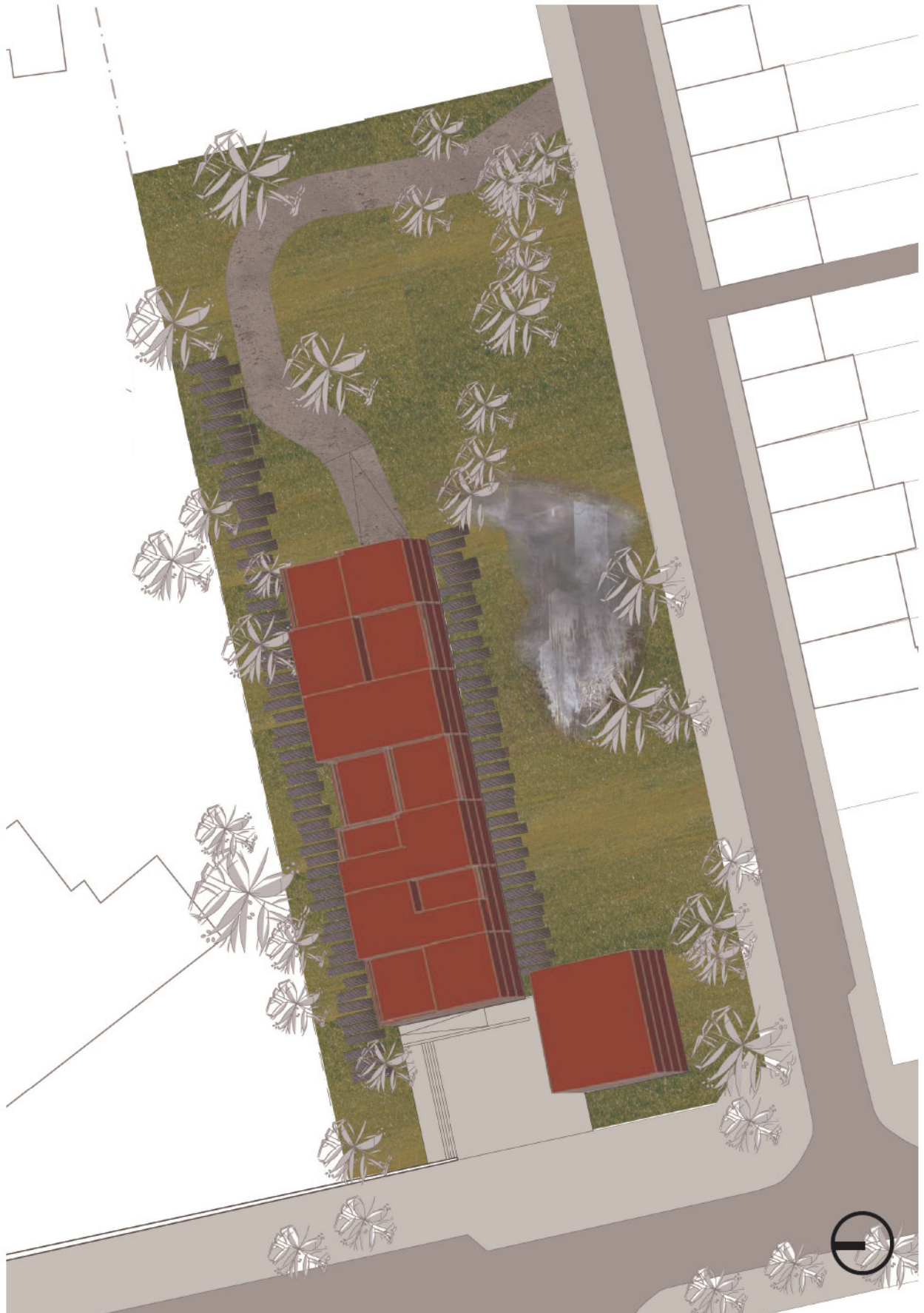
Sociale duurzaamheid

De bewoner dient zijn **sociaal bewustzijn** en geluk in zijn woonomgeving te bereiken. Hij moet er zijn **identiteit** vinden en handhaven.

Sociale duurzaamheid impliceert het aantrekken van een **gediversifieerd publiek**. Dit aspect kan niet enkel bereikt worden op schaal van het plangebied, maar dient ruimer bekeken te worden. Ook hier is de **verstedelijkte omgeving** een troef. De inrichting van de **publieke ruimte** (de plaats van ontmoeting) is eveneens van fundamenteel belang om sociale duurzaamheid te bekomen.



C. UITWERKING
2. Plan en zichten





Zicht vanuit Duboislei

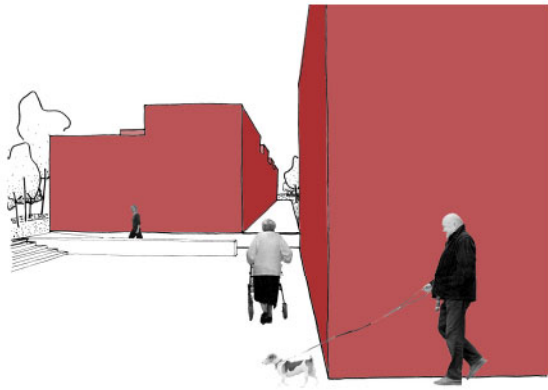


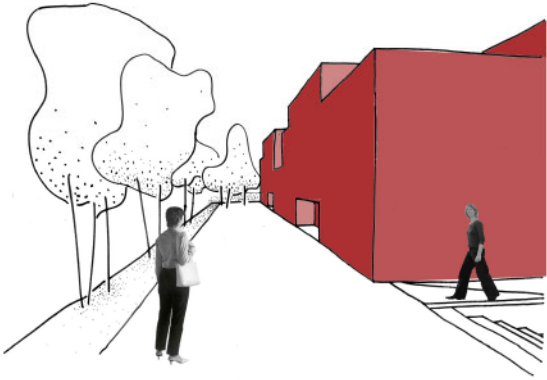
Profiel vanuit Aerdenlei



C. UITWERKING

3. Inrichtingsschetsen





C. UITWERKING

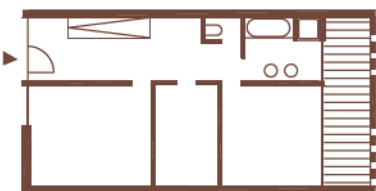
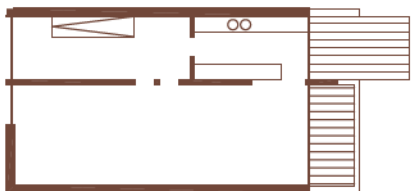
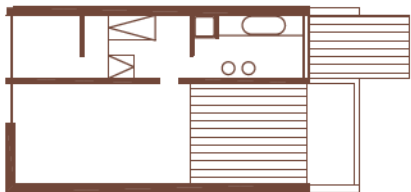
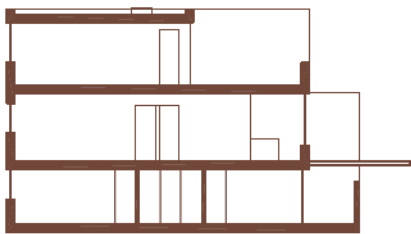
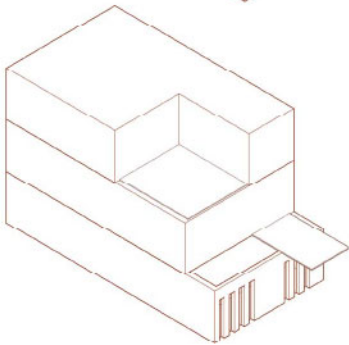
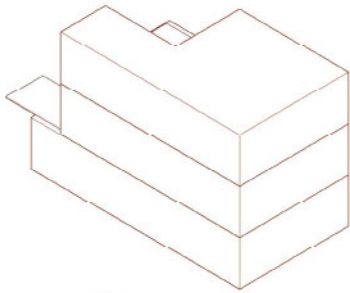
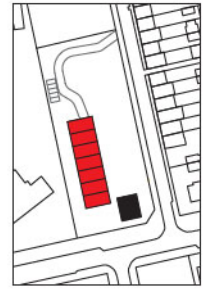
4. Typologieën

Een gediversifiëerd publiek betekent ook diverse woontypologieën. Levenslang wonen stellen wij graag als voorwaarde voor de uitwerking.

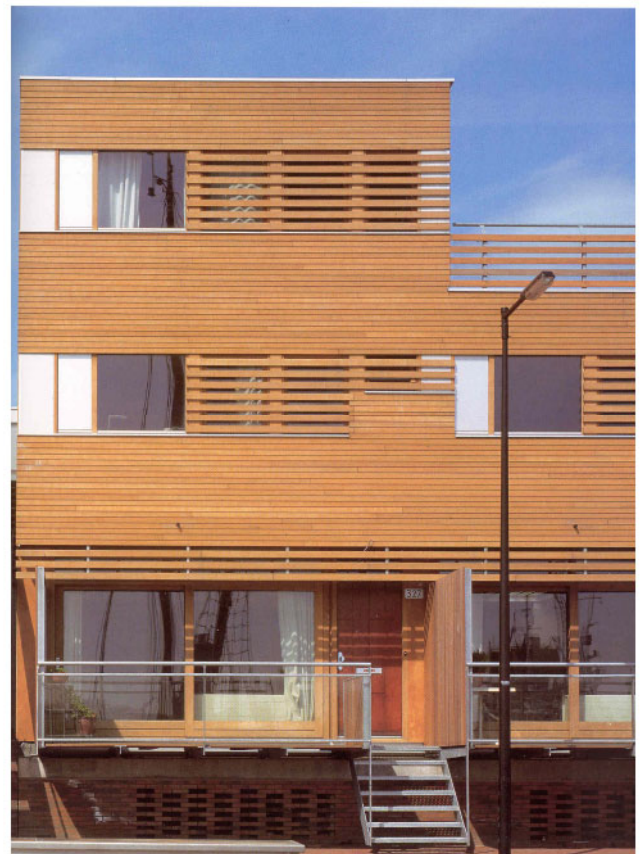
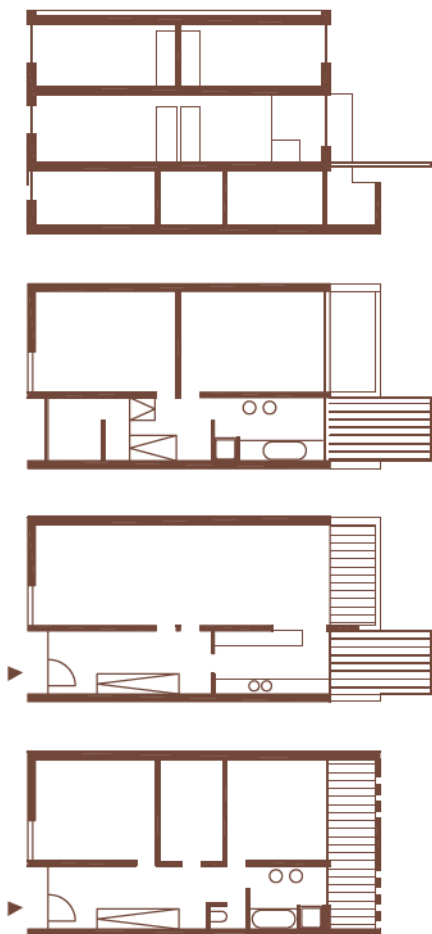
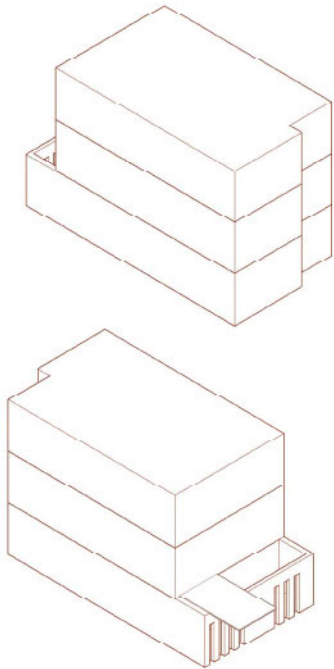
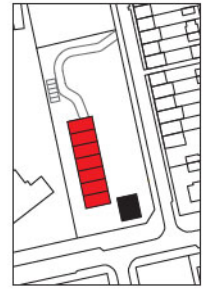
Het bouwvolume aan het kruispunt is zeer geschikt voor appartementen. Hier denken wij in hoofdzaak aan 1 slaapkamerflats, die in het bijzonder geschikt kunnen zijn voor senioren. De nabijheid van het kruispunt en het voorgesteld "pleintje" bieden de voordelen van stedelijkheid. Daarenboven zorgt de gemeenschappelijke tuin voor een beschermde groene omgeving.

Het bouwvolume in de tuin kan gemakkelijk andere woonvormen opnemen en leent zich bij uitstek voor gezinnen met kinderen. Dit kan onder de vorm van ruime appartementen of rijwoningen. Verschillende types zijn mogelijk en onderling combineerbaar.

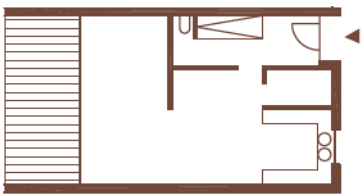
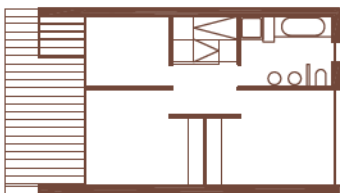
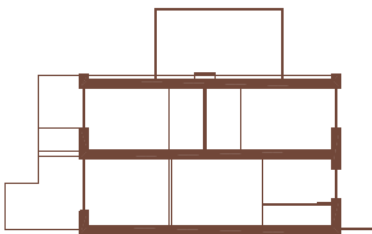
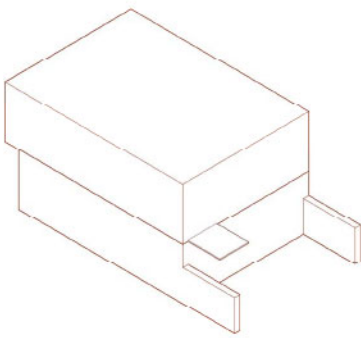
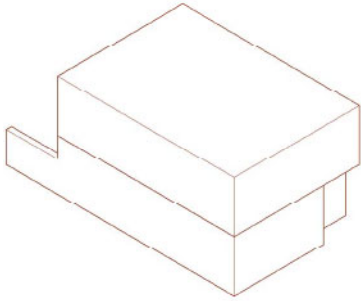
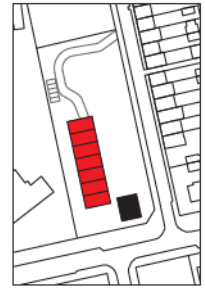


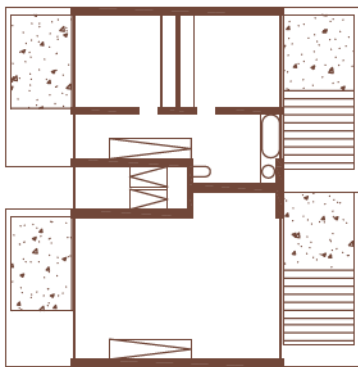
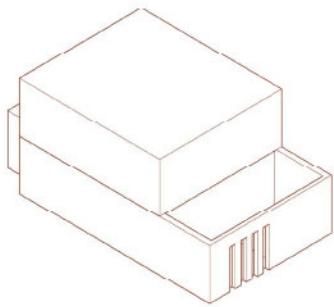
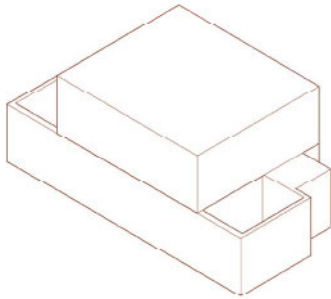
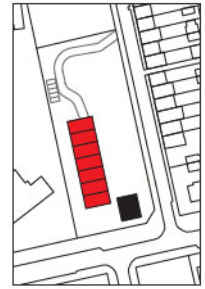


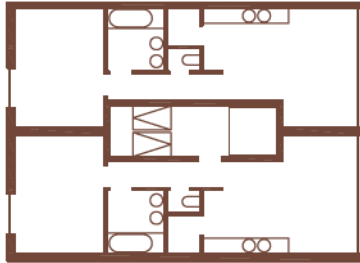
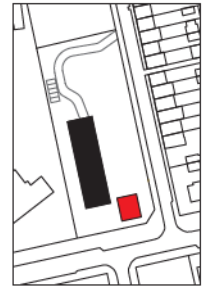
type rijwoning (variante)



type duplex







Vertaling naar grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

De verschillende inrichtingsschetsen zullen vertaald worden naar een grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Voor elke 'zone' zal er een **corresponderend stedenbouwkundig voorschrift** uitgewerkt worden. Voor zowel de te bebouwen zones, het privaat en semi-publiek groen, de interne en externe ontsluiting zal onderzocht worden welke **elementen van beeldkwaliteit** er vertaald dienen te worden.

Vertaling naar beeldkwaliteit

In de ontwerpfase zal een **aparte bundel** worden opgemaakt, met name het beeldkwaliteitplan. Een aantal elementen zullen tevens terug te vinden zijn in het RUP, met name in de stedenbouwkundige voorschriften of in de toelichting bij het voorschrift. **Welke elementen met betrekking tot beeldkwaliteit voorkomen in het RUP en welke elementen niet is het voorwerp van verder onderzoek in de ontwerpfase na gunning van de opdracht.**

Het doel van het beeldkwaliteitplan is een **hulpinstrument te bieden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning**. Het instrument moet toelaten om de gewenste beeldkwaliteit vertaald te zien in het ontwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, en de aanvrager desnoods gericht te kunnen bijsturen.

Aangezien het beeldkwaliteit moet toetsen wordt het **beeldkwaliteitplan opgesteld als een checklist** die de verschillende aspecten met betrekking tot beeldkwaliteit behandelt, gaande van gabarriet tot materiaalgebruik.