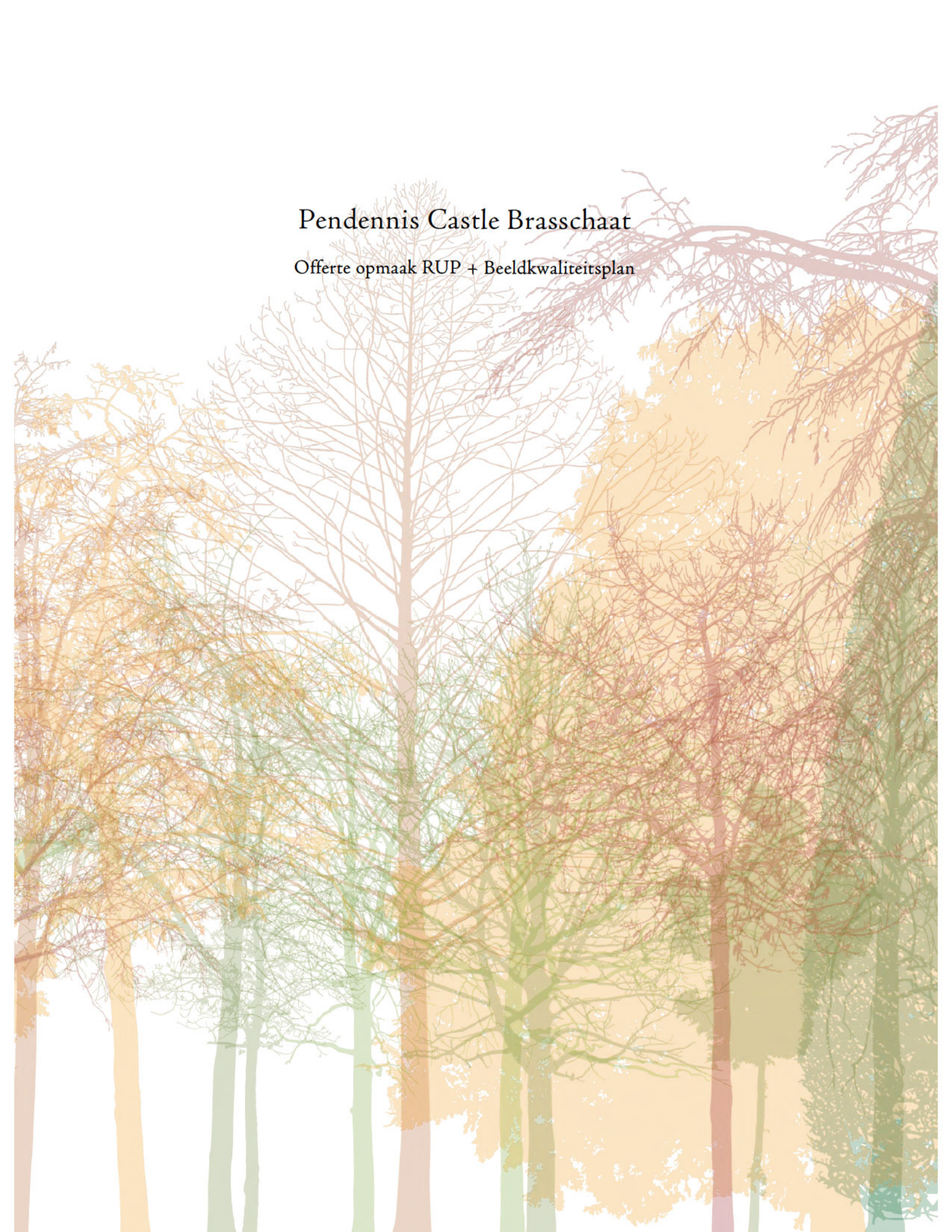


# Pendennis Castle Brasschaat

Offerte opmaak RUP + Beeldkwaliteitsplan





## INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5
ANALYSE VAN DE LOCATIE	6
ONDERZOEK WONINGTYPOLOGIE	24
VOORBEELD PLAN	34
LANDSCHAP & OPENBARE RUIMTE	56
PLANNING	68
APPENDIX	76
APPENDIX: OFFERTEFORMULIER	78



## INLEIDING

IN Brasschaat wonen de mensen naar genoegen, zoals blijkt uit de internationale erkenning die de gemeente in 2006 heeft gekregen met haar verkiezing tot 'meest leefbare' woonplaats ter wereld. Brasschaat is trots op haar motto 'voor elke inwoner een boom', maar lijkt niet alleen haar groene imago maar vooral ook haar sociale leefklimaat te koesteren.

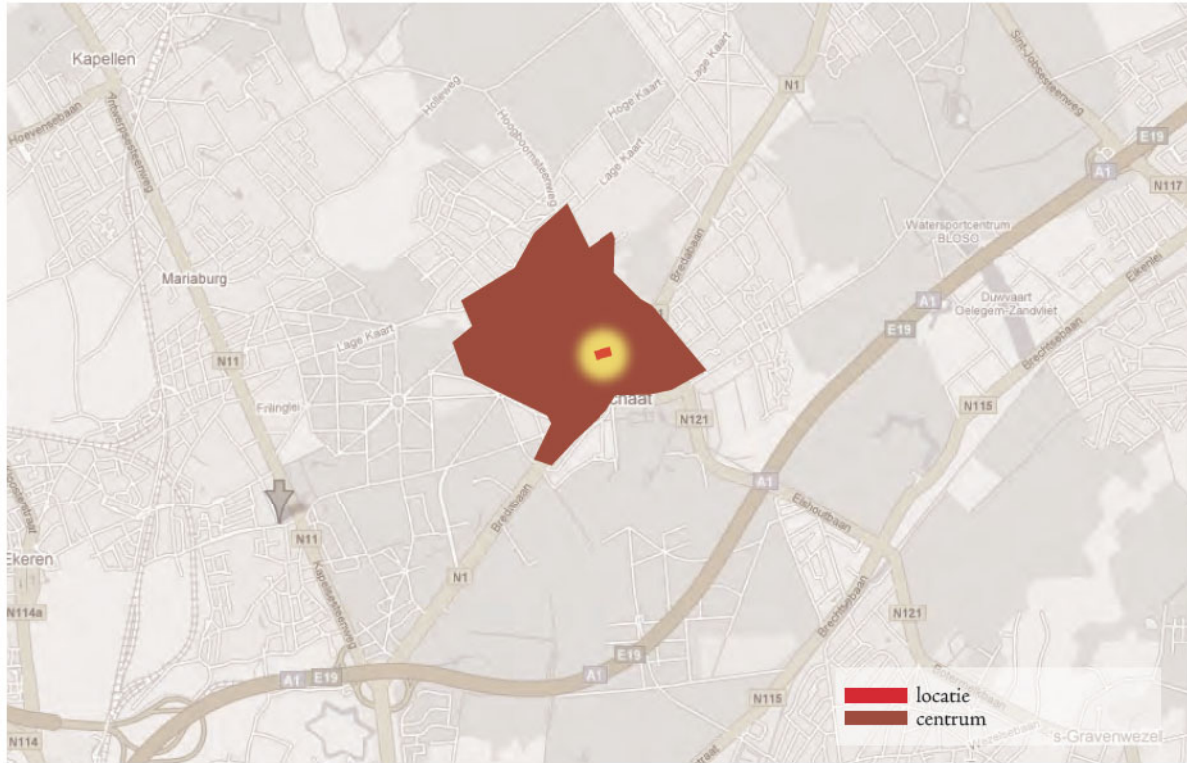
MET ons voorstel voor ontwikkeling van de locatie Pendennis Castle hopen wij een bijdrage te kunnen leveren aan deze positieve beeldvorming. Als rode draad in deze brochure lopen twee hoofdgedachten: aan de ene kant ligt het behoud van het groene karakter van de locatie en de verrijking die deze plek kan betekenen voor de wijk ons na aan het hart. Tegelijkertijd pleiten wij voor een plan dat sociale betrokkenheid uitstraalt, zowel voor de nieuwe bewoners van pendennis castle als voor de huidige bewoners van de wijk.

Analyse van de

# Locatie



# ANALYSE VAN DE LOCATIE





## Centrum

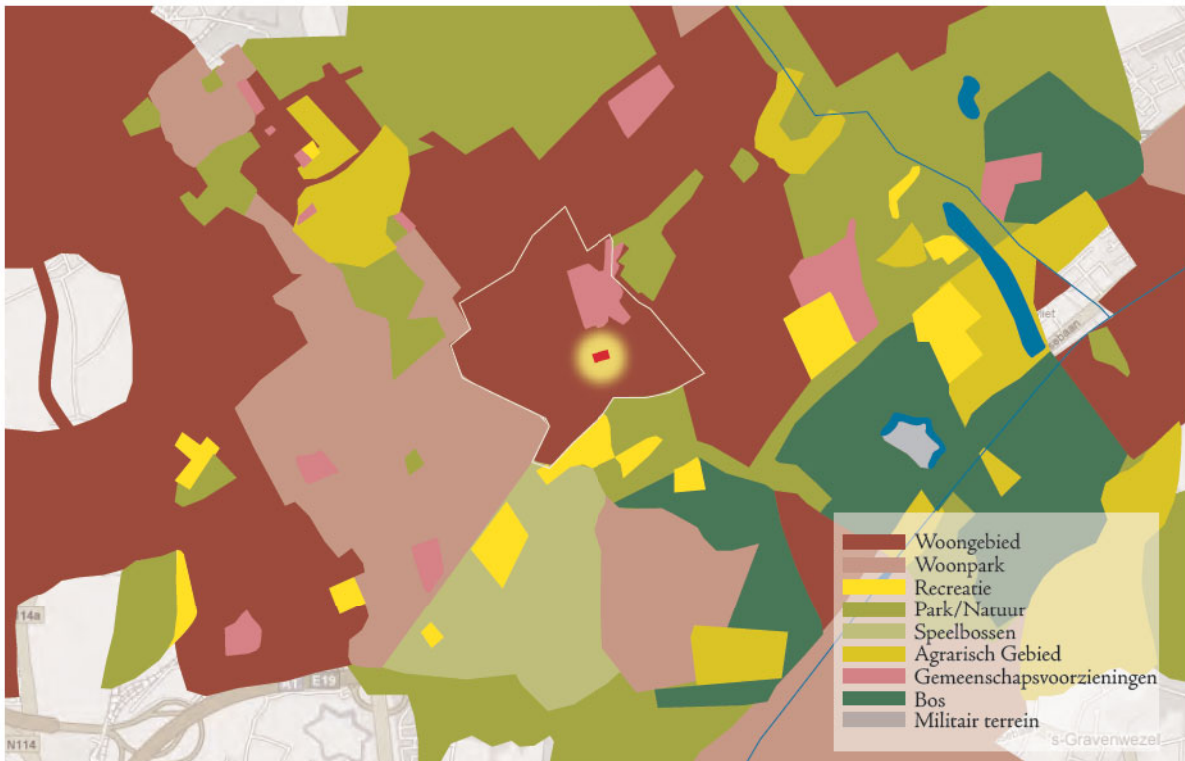
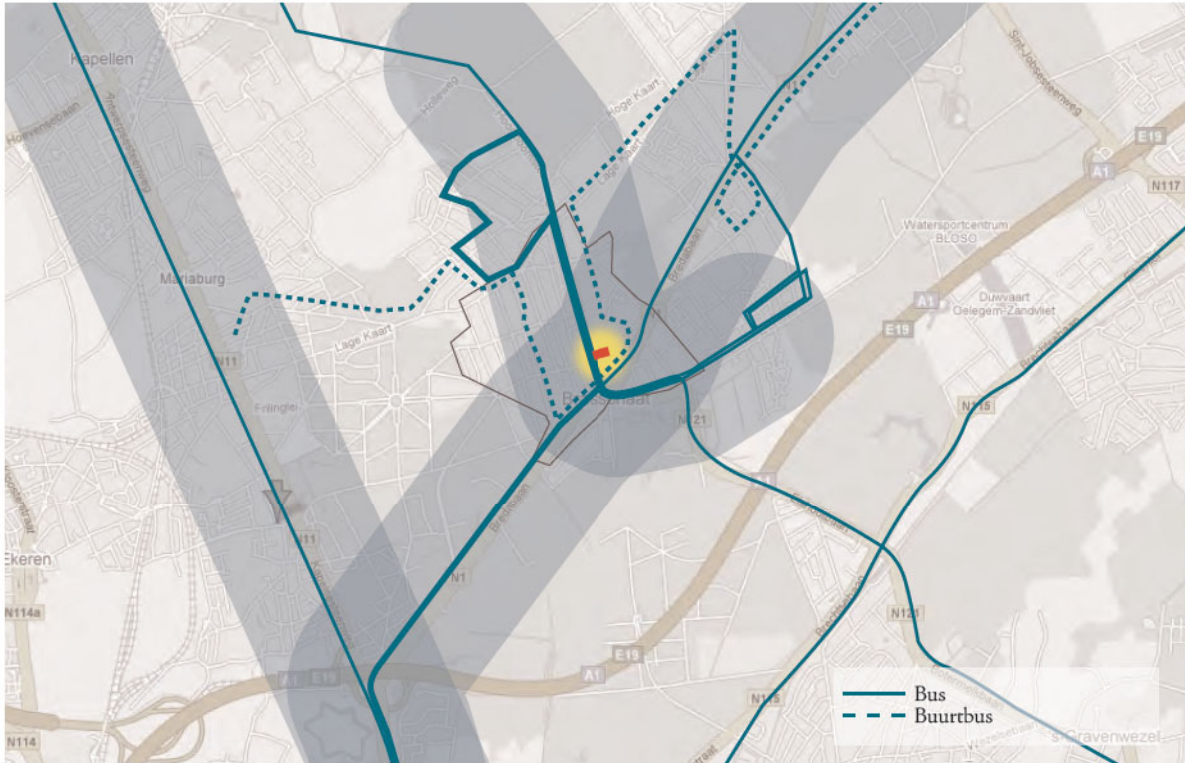
DE locatie Pendennis Castle ligt in het Centrumgebied van Brasschaat. Het Centrumgebied telt bijna 9000 inwoners – circa 25% van het totaal aantal inwoners van de gemeente (2005) – en kent dan ook een relatief hoge bebouwingsdichtheid. In dit gebied is momenteel een proces van verdere verstedelijking gaande; een groot aantal eengezinswoningen wordt vervangen door gestapelde meergezinswoningen/appartementen.

## Bereikbaarheid Auto

DE Bredabaan is zowel provinciale hoofdverbinding voor regionaal autoverkeer en openbaar vervoer als lokale verkeersader voor auto en fiets. Bovendien vervult de weg in het Centrum een functie als winkel- en voorzieningengebied. Deze verschillende, vaak strijdige functies staan een soepele afwikkeling van de toch al toenemende verkeersstroom in de weg. Regelmatige verkeersopstoppingen in het Centrumgebied zijn daarvan het gevolg. Tevens legt het hoge autobezit een grote druk op de parkeergelegenheid in het Centrum. Eigendomsverhoudingen staan een eenvoudige parkeeroplossing aan de achterkant van de lintbebouwing in de weg. Gebouwd of ondergronds parkeren zou dan een uitkomst moeten bieden.

DE Augustijnslei, waaraan de locatie Pendennis castle direct gelegen is, vormt de belangrijkste noord-zuid verbinding in het hart van Brasschaat. De toekomstige ontsluiting van de locatie Pendennis Castle zal vanaf de Aerdenlei moeten worden gemaakt, zodanig dat de verkeersafwikkeling van de kruising Augustijnslei/Aerdenlei/Du Boislei geen hinder zal ondervinden van deze inrit/uitrit.

## ANALYSE VAN DE LOCATIE



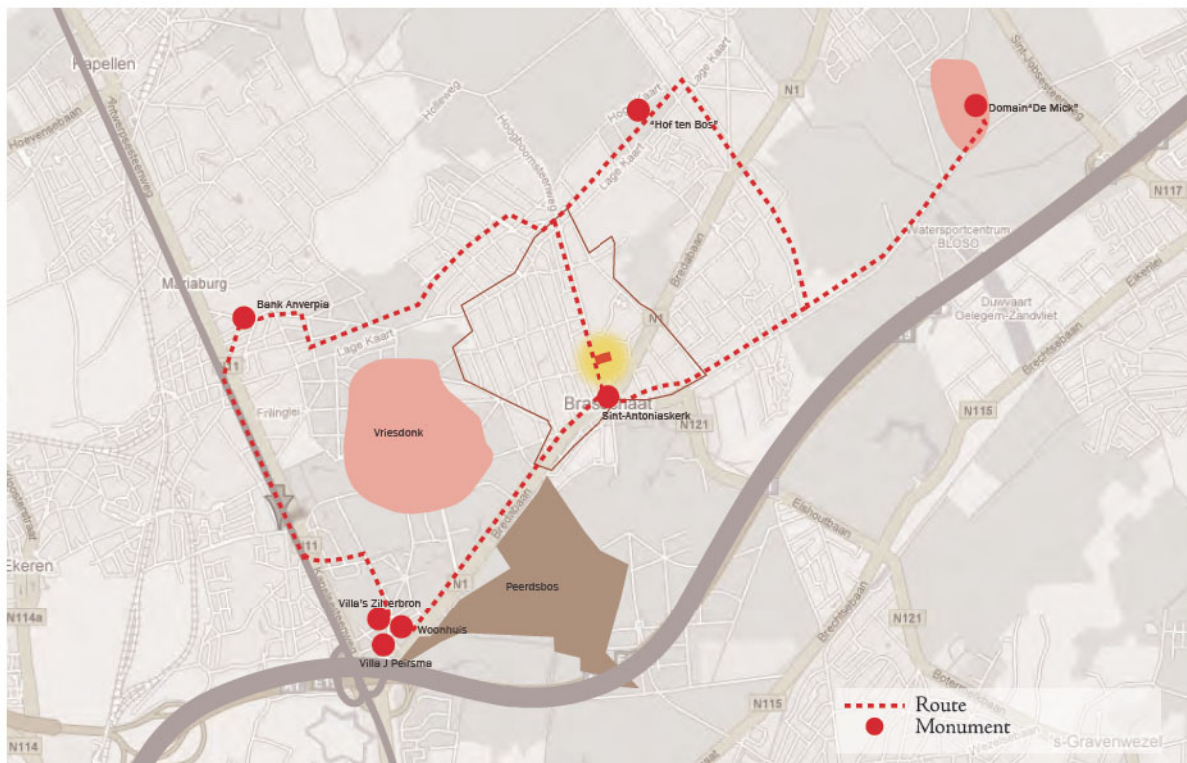
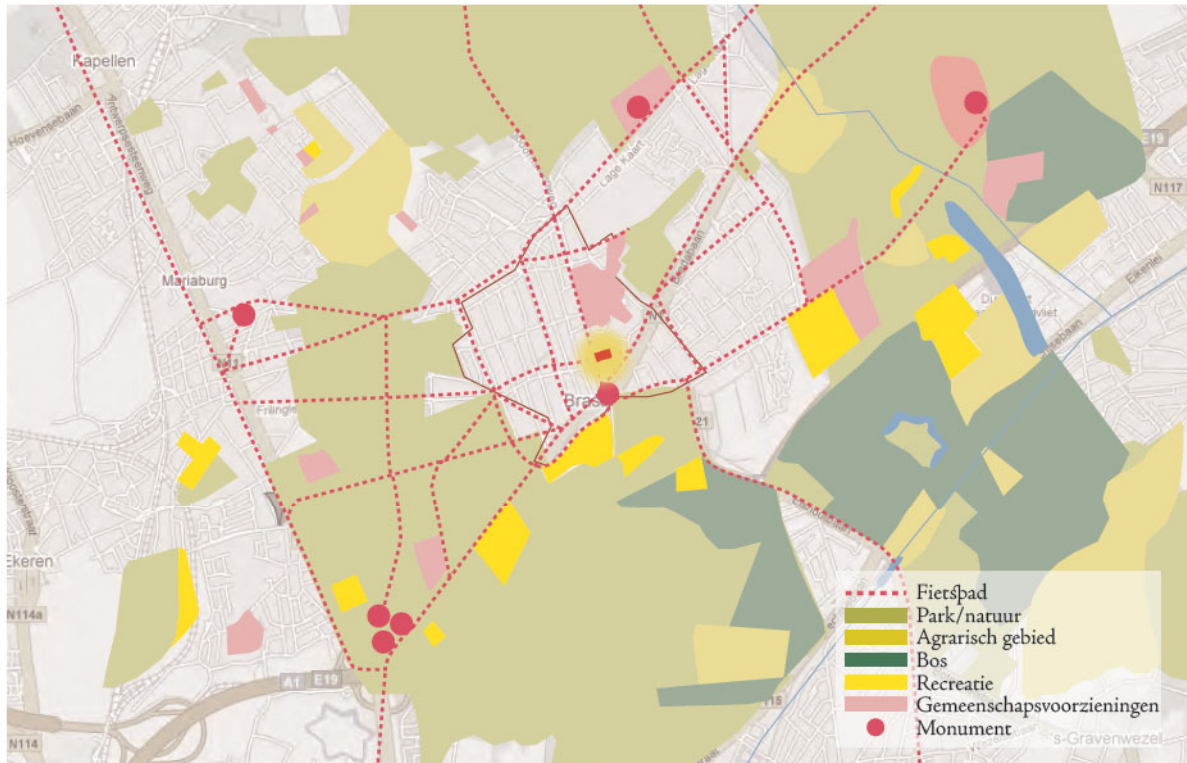
## Bereikbaarheid Openbaar Vervoer

BRASSCHAAT is met openbaar vervoer uitsluitend te bereiken per bus. De bustrajecten die de gemeente met haar omgeving verbinden lopen overwegend over de Bredabaan en de Augustijnlei. De locatie Pendennis Castle ligt op loopafstand van deze directe en frequente busverbindingen. De locatie heeft binnen een straal van 750 meter toegang tot verschillende bushaltes en valt daarmee binnen de basisnorm voor bereikbaarheid en mobiliteitzone. Wellicht dat in de toekomst de tramverbinding tussen Maria-ter-Heide en Brasschaat zal worden gereconstrueerd. Deze tramlijn zou dan via de Bredabaan komen te lopen, met een halte op loopafstand van de locatie.

## Bereikbaarheid Openbaar Groen

DE gemeente Brasschaat wordt omzoomd door een verscheidenheid aan natuurgebieden, bossen en parken. De wijk Vriesdonk wordt gekenschetst als 'wonen in het park'. De woningen zijn gebouwd in een lage dichtheid en bevinden zich in een boomrijke omgeving. In het Centrumgebied, waar ook de locatie gelegen is, zijn echter geen grote groene open ruimten aanwezig. De dichtstbijzijnde openbare groenvoorziening is het park behorende bij het Kasteel Torenhof. Wel beschikt het voormalige kasteel op de locatie over een aloude, afgeschermd bostuin met karaktervolle volwassen bomen.

## ANALYSE VAN DE LOCATIE



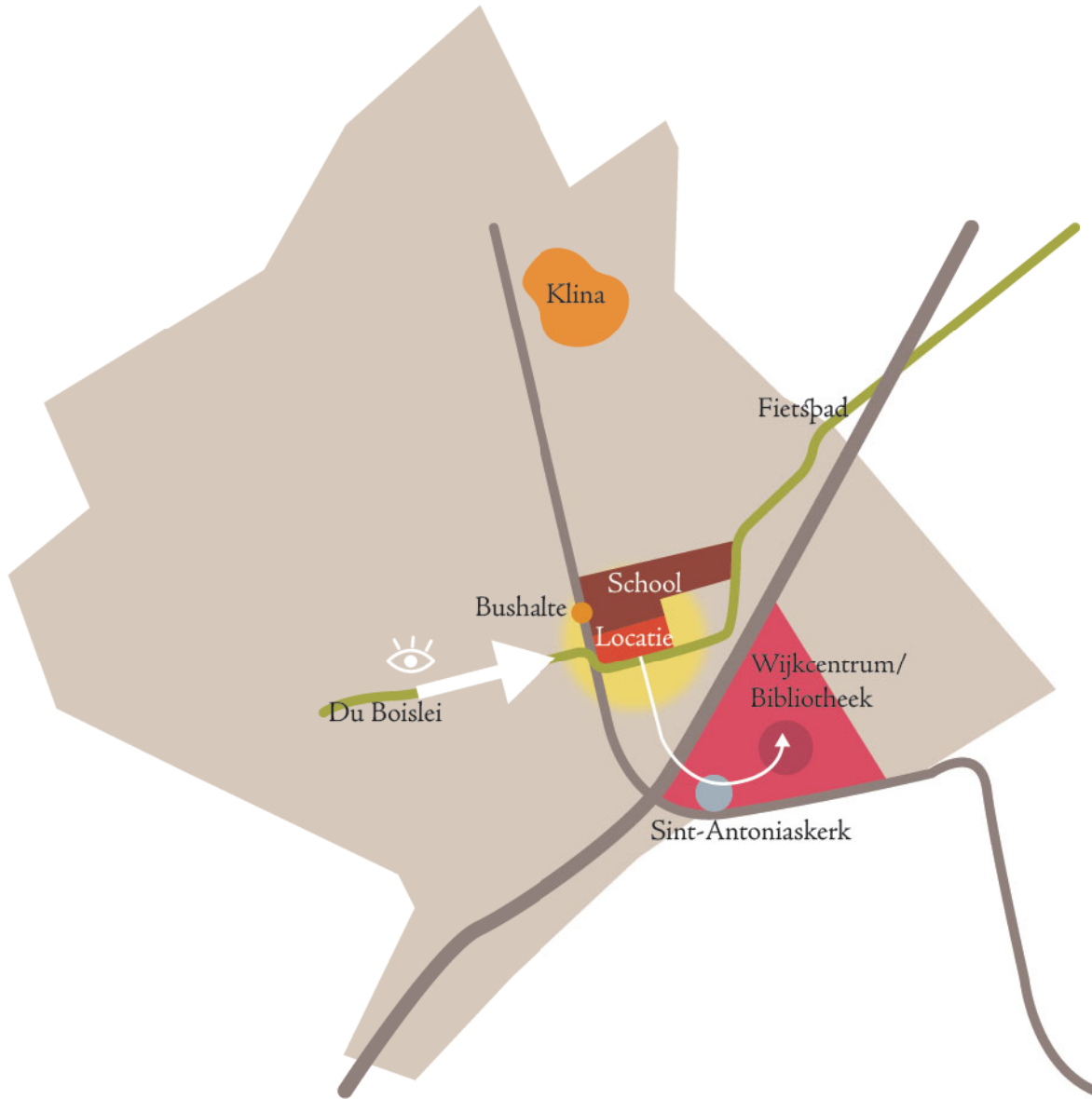
## Bereikbaarheid Fiets

BRASSCHAAT beschikt over een netwerk van fietspaden. Langs hoofdroutes voor het autoverkeer liggen vrijliggende fietspaden die aangrenzende gemeenten goed en veilig bereikbaar maken. De locatie Pendennis Castle heeft directe toegang tot dit netwerk van fietspaden. De recreatiegebieden en bossen binnen de grenzen van Brasschaat kunnen dan ook gemakkelijk per fiets worden bereikt.

## Cultureel Erfgoed

BRASSCHAAT heeft een traditie van straten met laanbomen. Tijdens de bloeiperiode van Antwerpen is in het bosrijke Brasschaat een buitenplaats ontstaan waar rijken uit de stad hun kastelen bouwden. Sinds de economische recessie in de jaren '20 van de vorige eeuw zijn deze kasteellandgoederen opnieuw verkaveld, met onder andere de wijk Antwerpen-Donck – thans Vriesdonk – als resultaat. Deze wijk heeft een op de Franse landschapsstijl gebaseerde geometrische uitleg met brede lanen, lange bomenrijen en monumentale assen. Impliciet bestaat er een culturele route die de monumenten en waardevolle gebieden van Brasschaat met elkaar verbindt en die tevens langs de locatie Pendennis Castle voert.

ANALYSE VAN DE LOCATIE



## Situering Pendennis Castle

DE AUGUSTIJSLEI is een belangrijke noord-zuid verbinding in Brasschaat, waarlangs zich verschillende scholen, zorgcentra (Klina) en winkelvoorzieningen groeperen. Deze straat is goed en frequent bereikbaar met het openbaar vervoer. Bushaltes bevinden zich op loopafstand nabij de entree van naastgelegen basisschool. Het huidige Pendennis Castle staat axiaal georiënteerd op Du Boislei. Deze straat maakt deel uit van het monumentale stratenplan van de wijk Vriesdonk. Tevens biedt De Zwaan een informele verbinding naar de commerciële voorzieningen aan de Bredabaan.



ANALYSE VAN DE LOCATIE





## Park in het Centrum

Op het perceel van Pendennis Castle staat een indrukwekkende collectie karaktervolle volwassen bomen. Deze bomen bepalen voor een groot deel de kwaliteit van de locatie en zouden tevens kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de aangrenzende Aerdenlei. De tuin is echter slecht onderhouden en voor een groot deel afgeschermd van de openbare weg; bosschages en struiken langs de Aerdenlei vormen een groene haag en ontnemen het zicht op een potentiële aanwinst voor de beleving van de straat.





## Woningdichtheid

DE verstedelijkte ruimte van Brasschaat heeft volgens de statistieken (2005) een gemiddelde dichtheid van ca. 10 won/ha. Wij zijn benieuwd naar de dichtheid in de omgeving van de locatie Pendennis Castle.



### 1 – Vrijstaand

2-5 won/ha



### 2 – Vrijstaand & half open Bebouwing

10-15 won/ha



3 – Half-open  
Bebouwing &  
Rijwoningen

15-20 won/ha



4 – Moderne  
Rijwoningen

25 won/ha



5 – Gestapelde,  
Rij & half open  
Woningen

40-50 won/ha



Waarom is 40-50  
won/ha een goede  
woningdichtheid voor  
Pendennis Castle?

## DUURZAAMHEID

HET stapelen van de woningen, met een hogere woningdichtheid tot gevolg, is een duurzame oplossing om meerdere redenen.

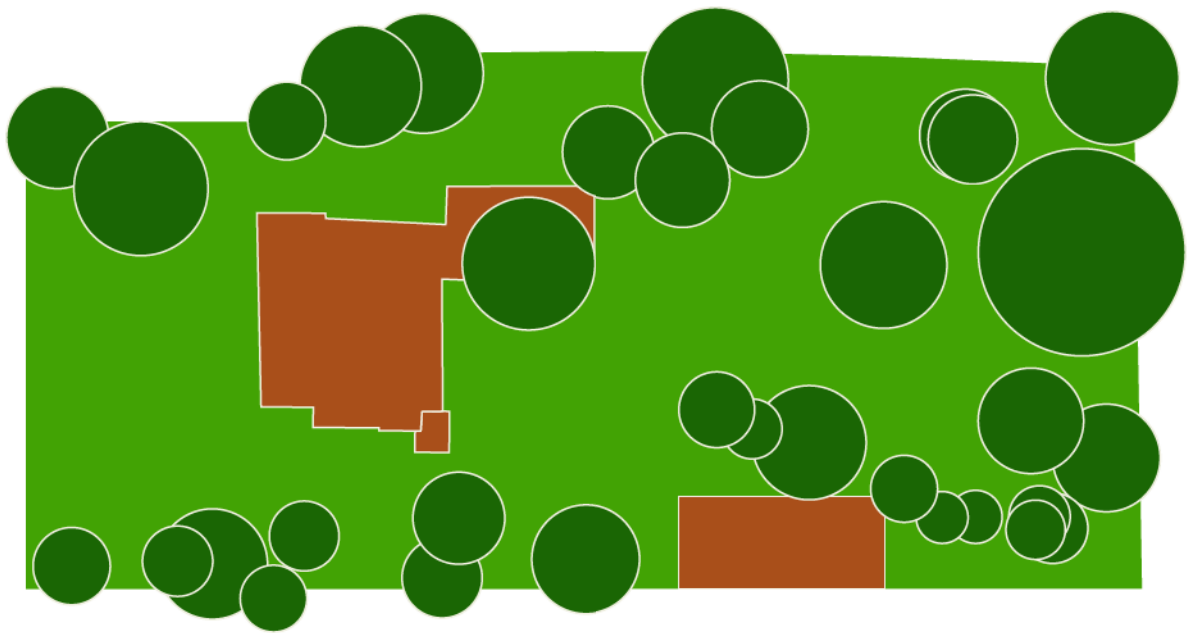
Allereerst kan op deze manier zoveel mogelijk groenkwaliteit op de locatie behouden blijven. Immers, realisatie van rijwoningen met eigen tuin zou ten koste gaan van veel prachtige bomen.

BOVENDIEN maakt een hogere dichtheid ondergronds parkeren haalbaar. Rijwoningen worden automatisch geassocieerd met een eigen plek voor de deur. Dat is op deze locatie niet mogelijk. Het bouwen van relatief veel woningen op een klein oppervlak vraagt om efficiëntie in de vorm van dubbelgrondgebruik door de auto's onder de grond te stoppen. Dit is juist financieel haalbaar bij een hoge dichtheid.

TENSLOTTE sluit een hogere dichtheid op de locatie beter aan bij de dichtheid van het Centrumgebied en levert de locatie een positieve bijdrage aan de sociale structuur van de wijk.



ANALYSE VAN DE LOCATIE



## Bestaande bebouwing Pendennis Castle

### MOTIVATIE voor sloop

PENDENNIS Castle heeft geen monumentenstatus. De bouwtechnische staat van het gebouw blijkt zodanig slecht te zijn dat behoud en renovatie geen haalbare optie lijkt. Bovendien zou bij behoud van het kasteel, dat een prominente plek inneemt midden op het perceel, de beschikbare ruimte voor nieuwe woningen dusdanig worden beperkt dat de kwaliteit van het groene karakter van de locatie in het geding zou komen. Ook het vinden van een goede, niet overheersende parkeeroplossing zou te zeer worden bemoeilijkt door gebrek aan ruimte.

DE eengezinswoning staat daarentegen direct aan de straat en biedt daarmee de mogelijkheid in het plan te kunnen worden opgenomen. Het vereist nadere studie of de technische staat van dit object en de waarde voor hergebruikmogelijkheden het eventuele behoud kunnen legitimeren. In het hoofdstuk landschap daarover meer.

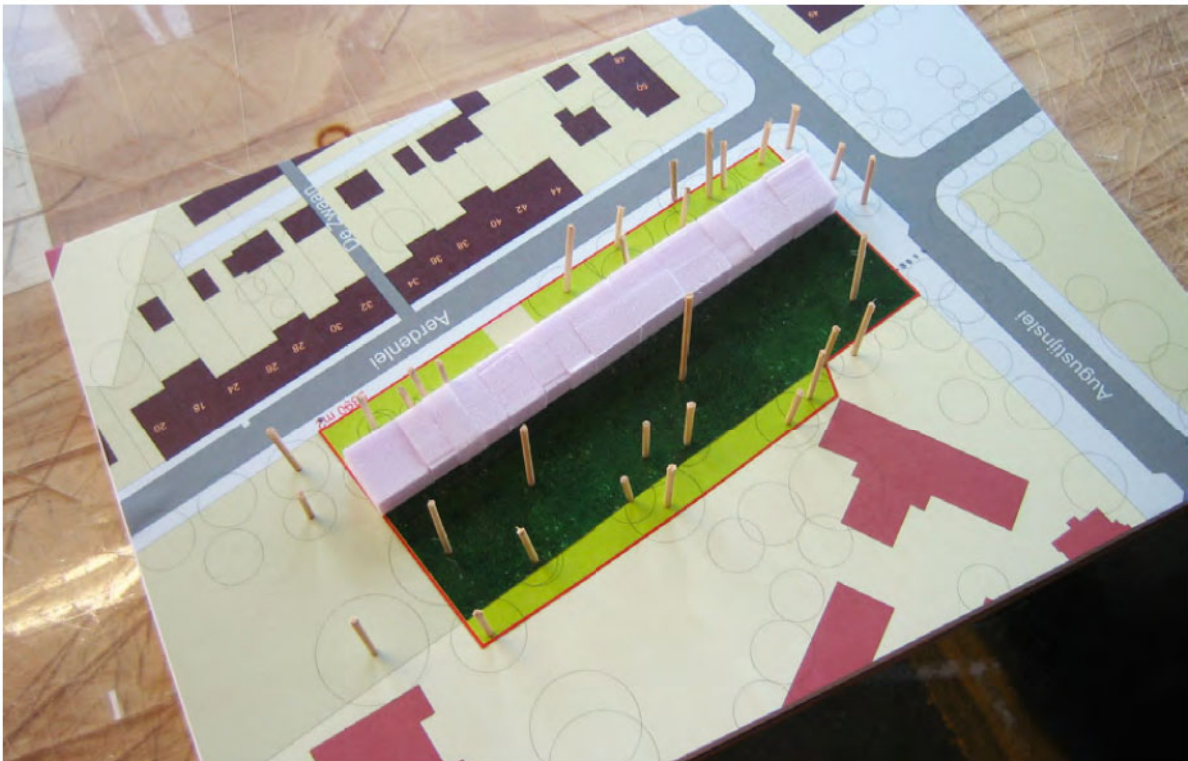
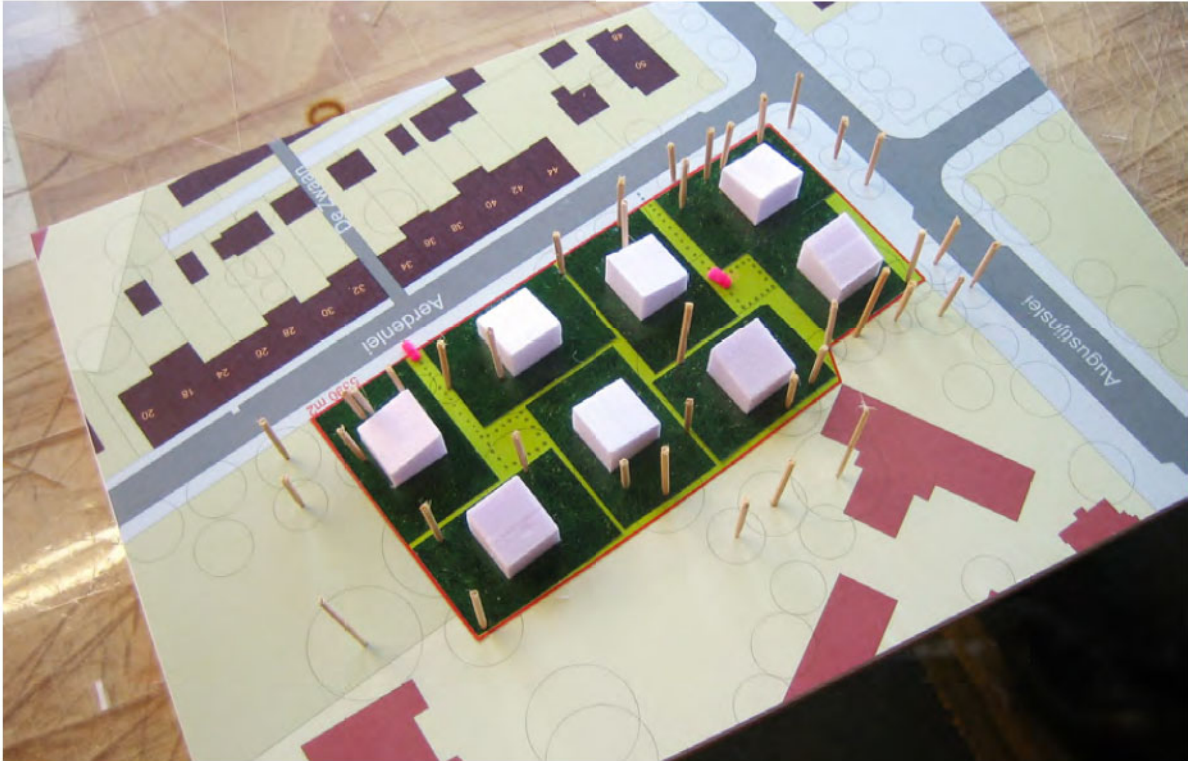
Onderzoek Wo



ningtypologie



ONDERZOEK WONINGTYPOLOGIE



## Half open bebouwing

20 WON/HA

MAX. 16 woningen

- LAGE dichtheid
- dit woningtype valt buiten het gewenste gemiddeld marktsegment

## Rijwoningen langs

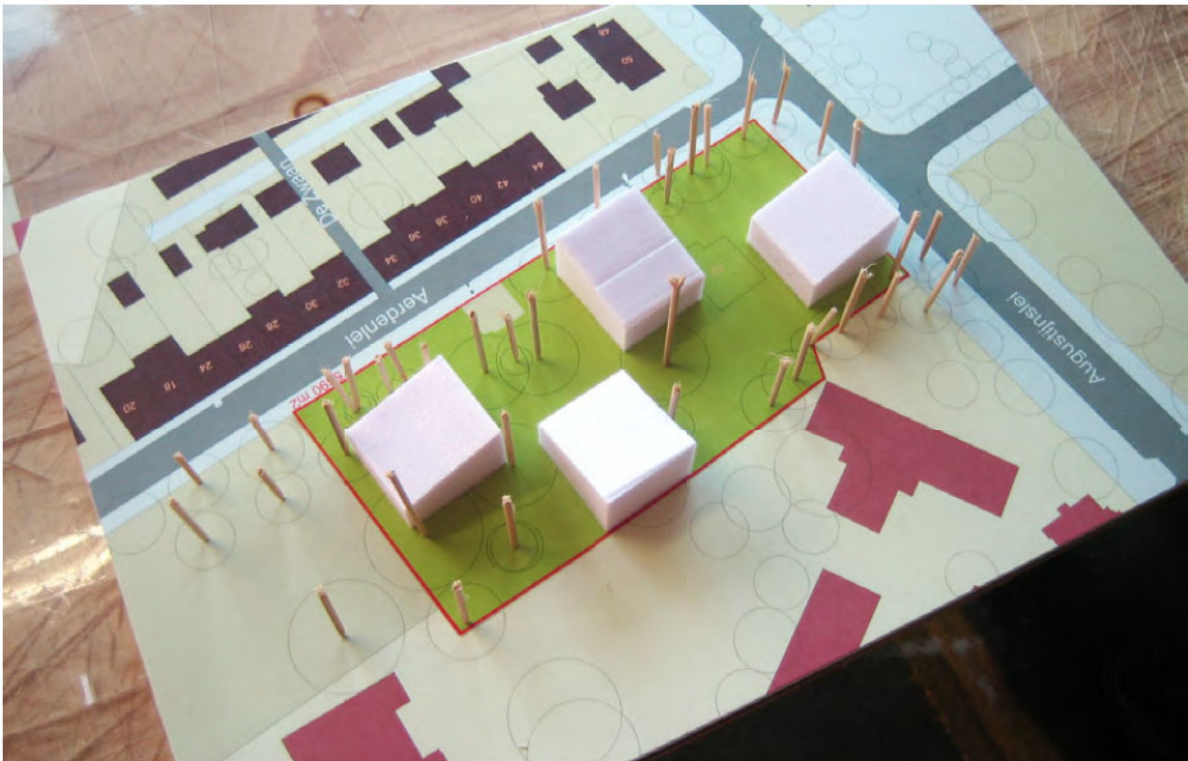
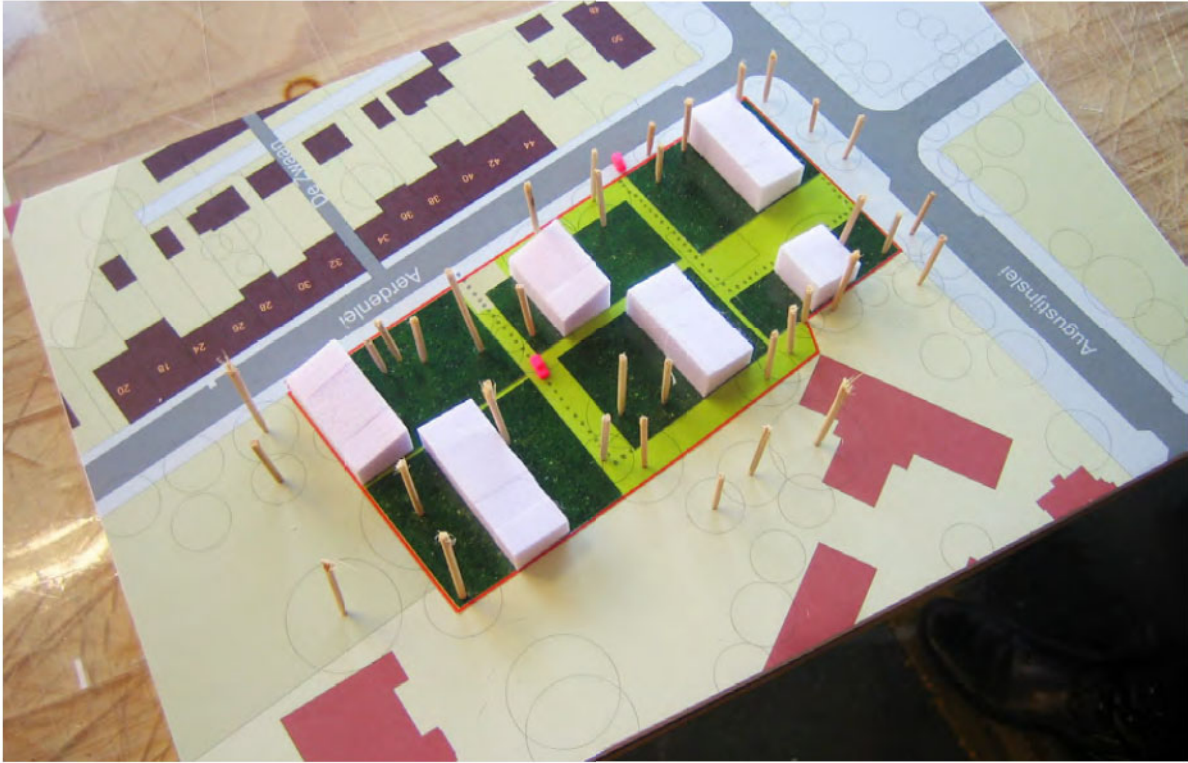
40 WON/HA

MAX. 22 woningen

- DE locatie wordt geheel geprivatiseerd en opgedeeld in kavels
  - dit woningtype creëert een sterke scheiding tussen voor- en achterzijde die de eenheid van een potentieel bosspark verloren laat gaan
  - de privé-tuinen liggen op het noorden
  - ondergronds parkeren is financieel niet haalbaar
- + VALT in het gemiddelde marktsegment



ONDERZOEK WONINGTYPOLOGIE



## Rijwoningen haaks

35 WON/HA

MAX. 19 woningen

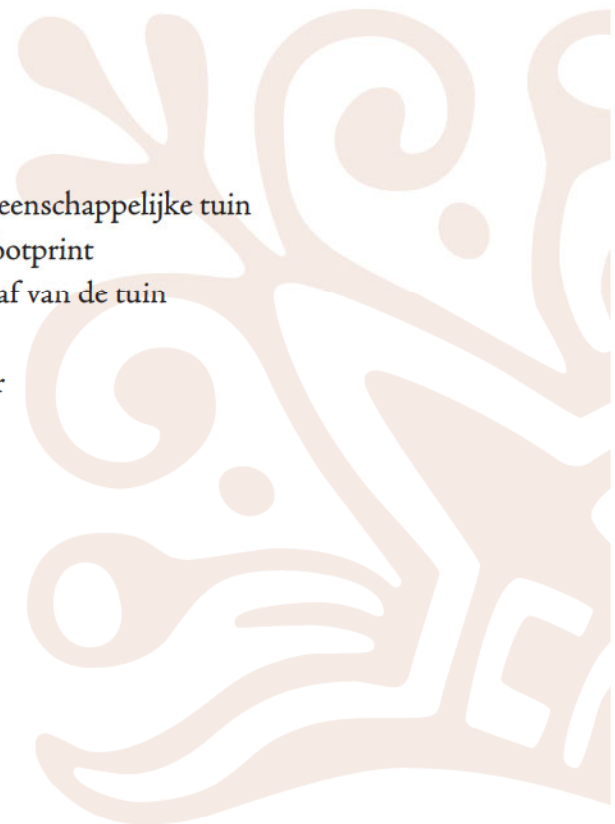
- de locatie wordt geheel geprivatiseerd en opgedeeld in kavels
- dit woningtype creëert een sterke scheiding tussen voor- en achterzijde die de eenheid van een potentieel bospark verloren laat gaan
- ondergronds parkeren is financieel niet haalbaar
- + DE privé-tuinen zijn goed georiënteerd
- + valt in het gemiddelde marktsegment

## Appartement Blokken

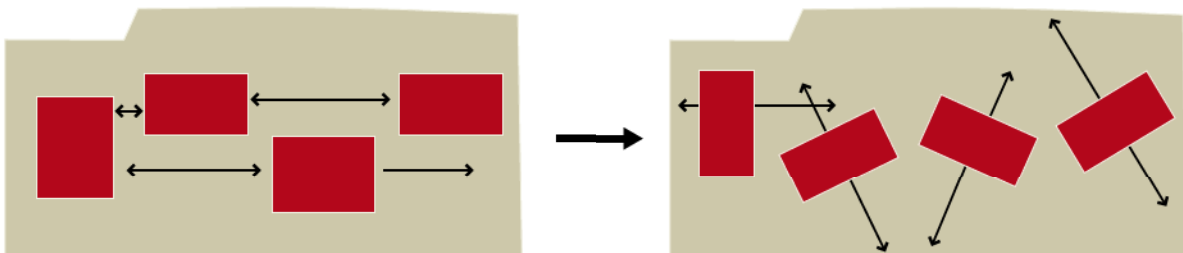
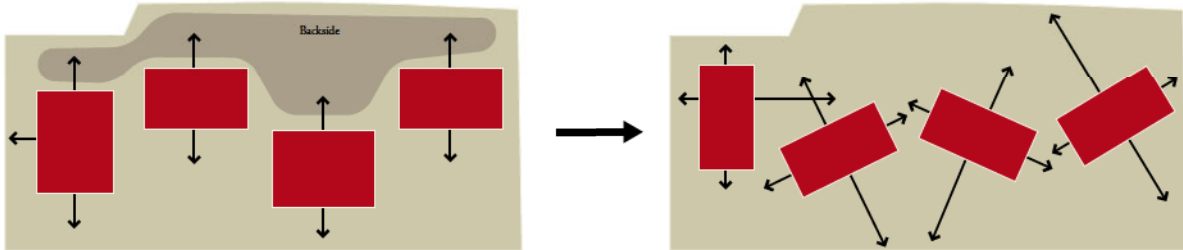
48 WON/HA

MAX. 26 woningen

- + DE locatie wordt geheel geprivatiseerd met gemeenschappelijke tuin
- + de meerlaagse woningbouw heeft een geringe footprint
- + terrassen van appartement nemen geen ruimte af van de tuin
- + gewenste hogere dichtheid is haalbaar
- + ondergronds parkeren is financieel wel haalbaar
- + valt in het gemiddelde marktsegment



ONDERZOEK WONINGTYPOLOGIE



## Veel Privacy

GESTAPELDE VILLA'S - Het gemiddelde marktsegment voor woningen tussen 200.000-250.000 euro voor deze locatie wordt gevormd door appartementen.'

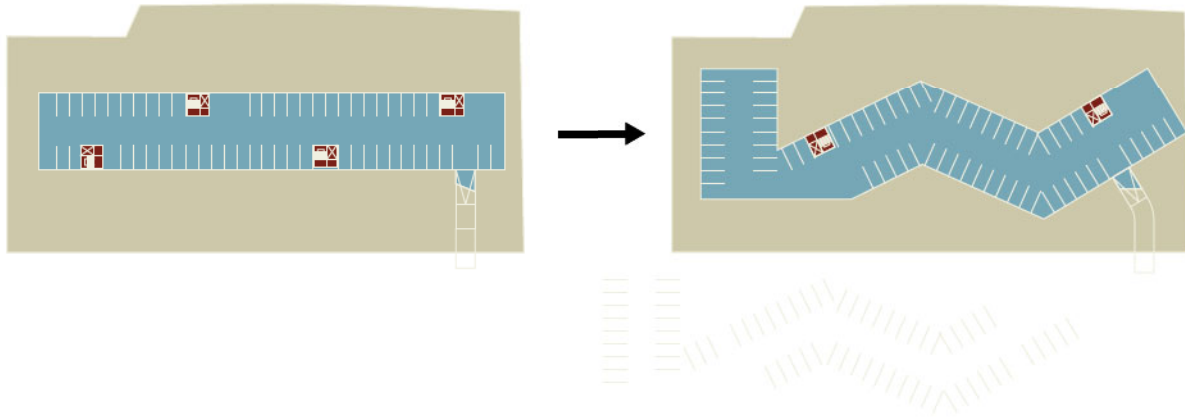
DE bewoner van deze woningcategorie hecht veel waarde aan privacy in en rond de woning, aldus ontwikkelaars en makelaars te Brasschaat. Het verdraaien van de bouwvolumes geeft iedere woning een unieke oriëntatie op de tuin en maximale privacy vanuit de buitenruimte.

## Oriëntatie

AANSLUITING OP NATUURLIJKE OMGEVING - Het verdraaien van de bouwvolumes maakt de tuin transparant en open en biedt de woningen een oriëntatie op de tuin aan voor- en achterzijde.

EXTRA aandacht voor een goede sociale veiligheid rondom de woningen wordt nagestreefd door een nadrukkelijk onderscheid tussen voor- en achterkant te verzachten.

ONDERZOEK WONINGTYPOLOGIE





## Parkeren

**PARKEREN UIT HET ZICHT** - De gewenste parkeernorm van 2 auto's per woning, waarvan 1 auto vereist, legt een hoge druk op de haalbaarheid van een parkeeroplossing op maaiveld die het groene karakter van de locatie geen geweld aandoet.

EEN relatief hoge woningdichtheid maakt het financieel haalbaar in de parkeerbehoefte te voorzien door middel van een ondergrondse parkeergarage. Op het maaiveld zouden in dat geval, zij het in beperkte mate, extra stallingplaatsen voor omwonenden kunnen worden gerealiseerd om de parkeerdruk in de directe omgeving te ontlasten.

# Voorbeeld Plan





An architectural rendering of a street intersection during autumn. The scene is dominated by large trees with vibrant orange, yellow, and brown foliage. In the background, a modern, multi-story building with large glass windows and balconies is visible. A white station wagon is parked on the right side of the road. A person is walking on the sidewalk in the middle ground. The overall atmosphere is bright and clear, with sunlight filtering through the leaves.

## Kruising Augustijnslei en Aerdenlei

TRANSPARANTIE - De bebouwing is op een ontspannen wijze langs de Aerdenlei gesitueerd en laat ruimte voor nieuwe doorzichten over de voorheen afgeschermdde locatie.





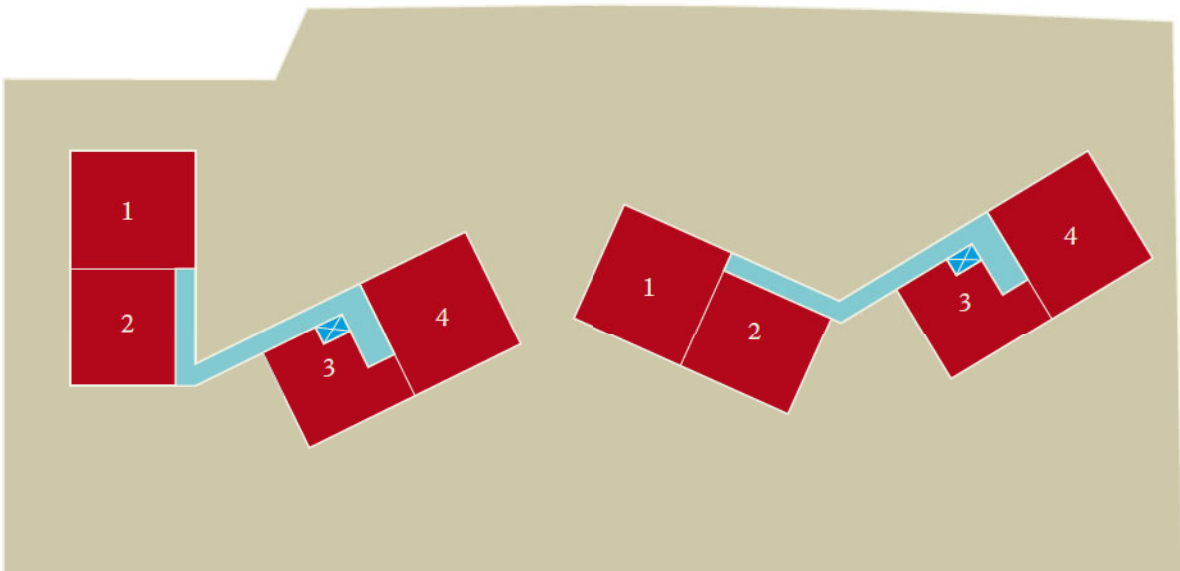
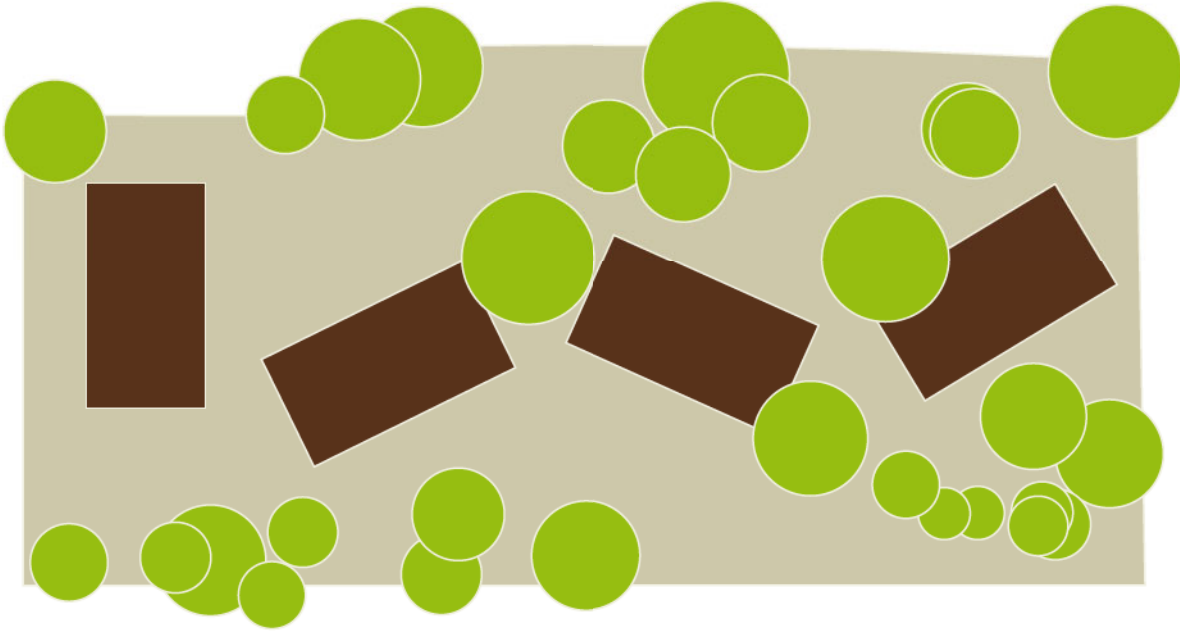
## Voorbeeld Begane Grond

8 APPARTEMENTEN 90-110m<sup>2</sup>.



0 5m 10m 15m

VOORBEELD PLAN





## Bouwenveloppe

MET het oog op het behoud van zoveel mogelijk groen op de locatie slingert de bebouwing zich langs bestaande bomen.

HET opnieuw terugbrengen van een 'krachtig' gebouw aan de Augustijnlei in de as van de Du Boislei respecteert de geometrische aansluiting op Vriesdonk en is een waardige herinnering aan Pedennis Castle. De bebouwingsrooilijn sluit aan op de naastgelegen bebouwing, zodat het laankarakter van de Augustijnlei wordt hersteld. Ook is er ruimte gereserveerd voor een representatieve groene voortuinzone.

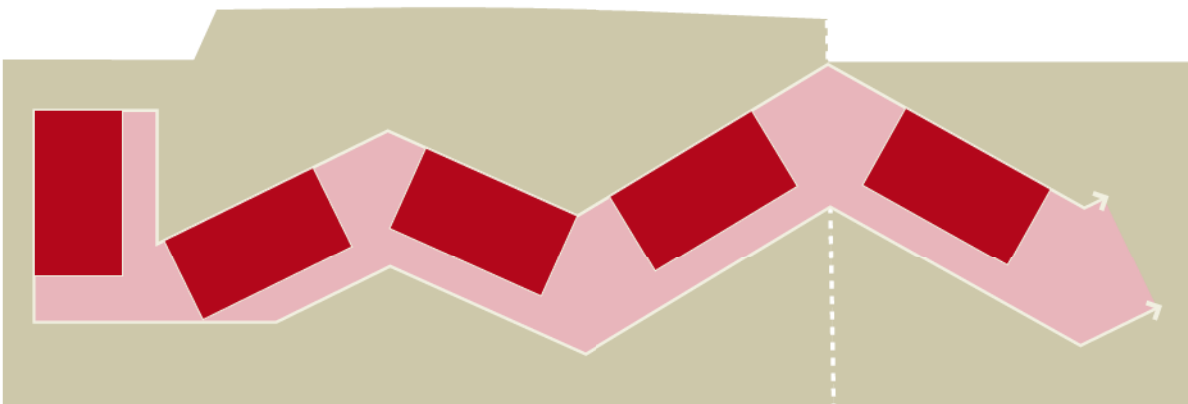
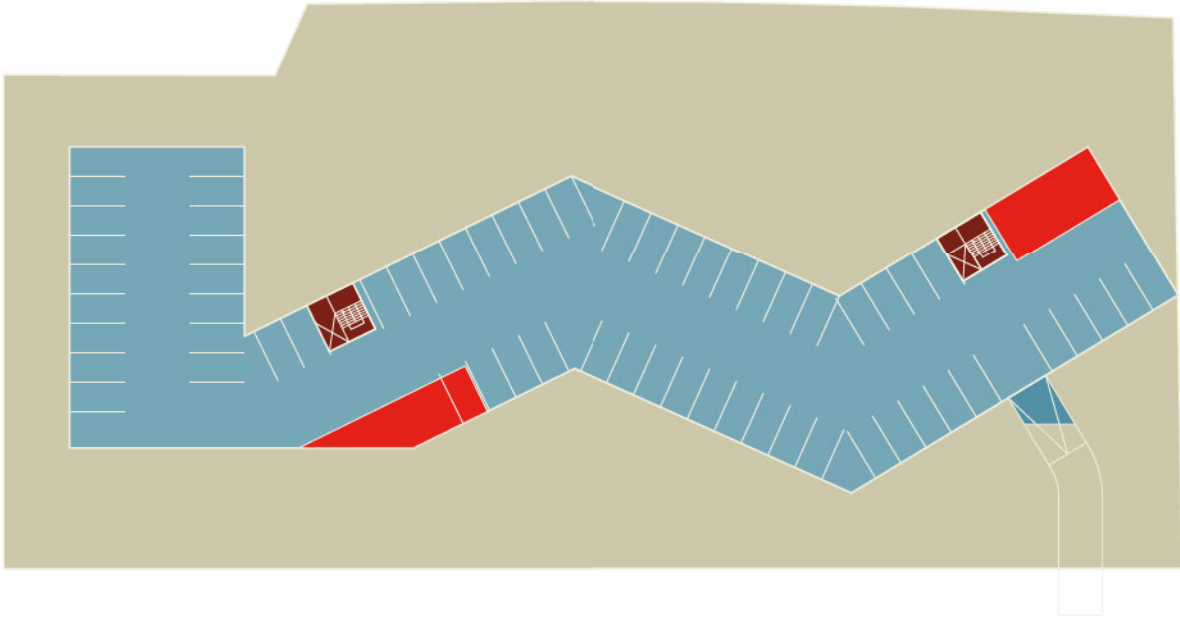
DE maximale bouwhoogte van drie verdiepingen met wisselende dakopbouw sluit aan op de omgeving.

## Woningontsluiting

GELIJKVLOERS - Alle woningen zijn bereikbaar met een lift en daardoor uitermate geschikt voor de doelgroep 55+. Door de afzonderlijke woningblokken te schakelen is het mogelijk het aantal liften te reduceren tot twee.

DE twee gemeenschappelijke entreeterrassen en de ruime galerijen zullen worden ingericht als ruimte die uitnodigt tot sociale interactie. Dit biedt de bewoners de mogelijkheid de omgeving van de privé-woning, de gemeenschappelijke tuin en de medebewoners, bewust te ervaren alvorens de voordeur wordt bereikt.

VOORBEELD PLAN



## Stalling

**PARKEREN** - Auto's worden ondergronds, en dus uit het zicht gestald in een natuurlijk geventileerde garage. De stallinggarage kan naar wens worden ingedeeld in individuele boxen.

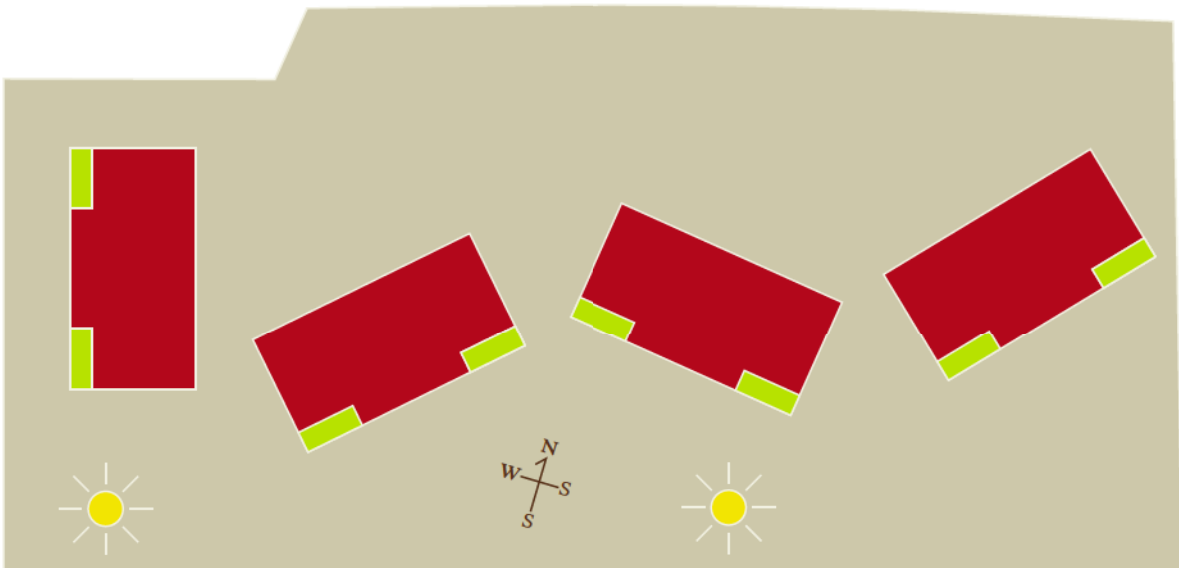
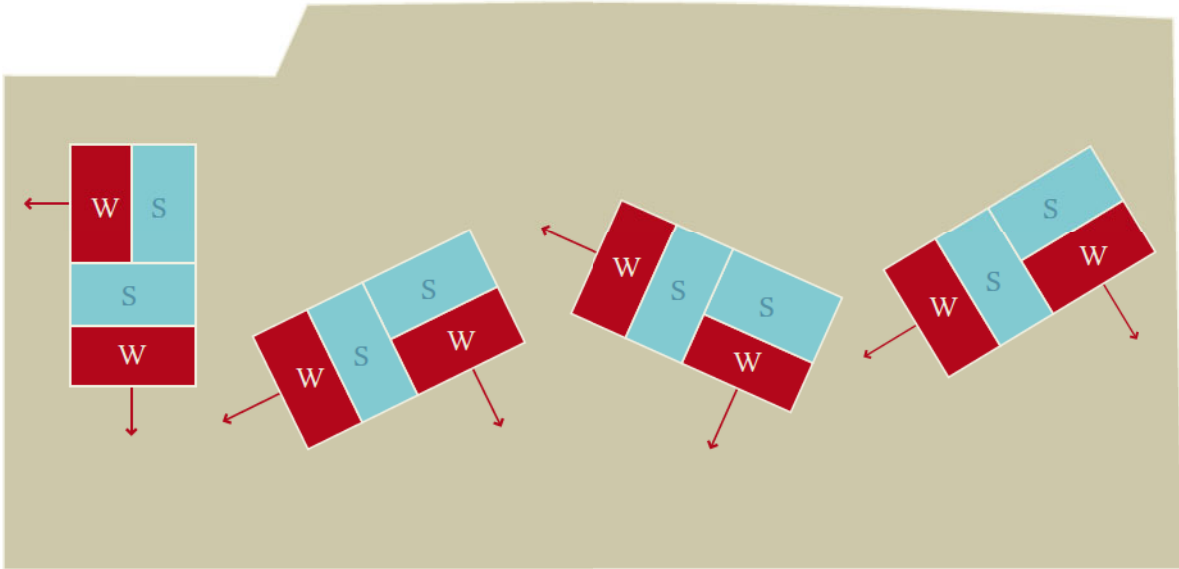
**FIETSEN** - Worden onder handbereik nabij de lift-entree in de garage gestald.

**AFVALINZAMELING** - Gescheiden inzameling op een goed bereikbare plek, bij voorkeur direct aan de Aerdenlei om de manoeuvreerruimte voor trucks niet ten koste te laten gaan van de gemeenschappelijke tuin. Containers voor gescheiden afvalinzameling kunnen op een daartoe speciaal gereserveerde plek in de stallinggarage of in de bestaande woning aan de Aerdenlei worden geplaatst.

## Uitbreidbaarheid

**MEER IS EFFICIËNTER** - Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheid tot gefaseerde uitbreiding van de locatie, aangezien de naastgelegen sportvelden niet meer in gebruik zijn. Mogelijk kan deze locatie, die overeenkomstige kwaliteiten bezit, op termijn worden verworven. Zowel de bebouwingstypologie als de ondergrondse parkeervoorziening op de locatie Pendennis Castle zouden naadloos kunnen worden voortgezet op het aangrenzende perceel.

VOORBEELD PLAN



## Woningen

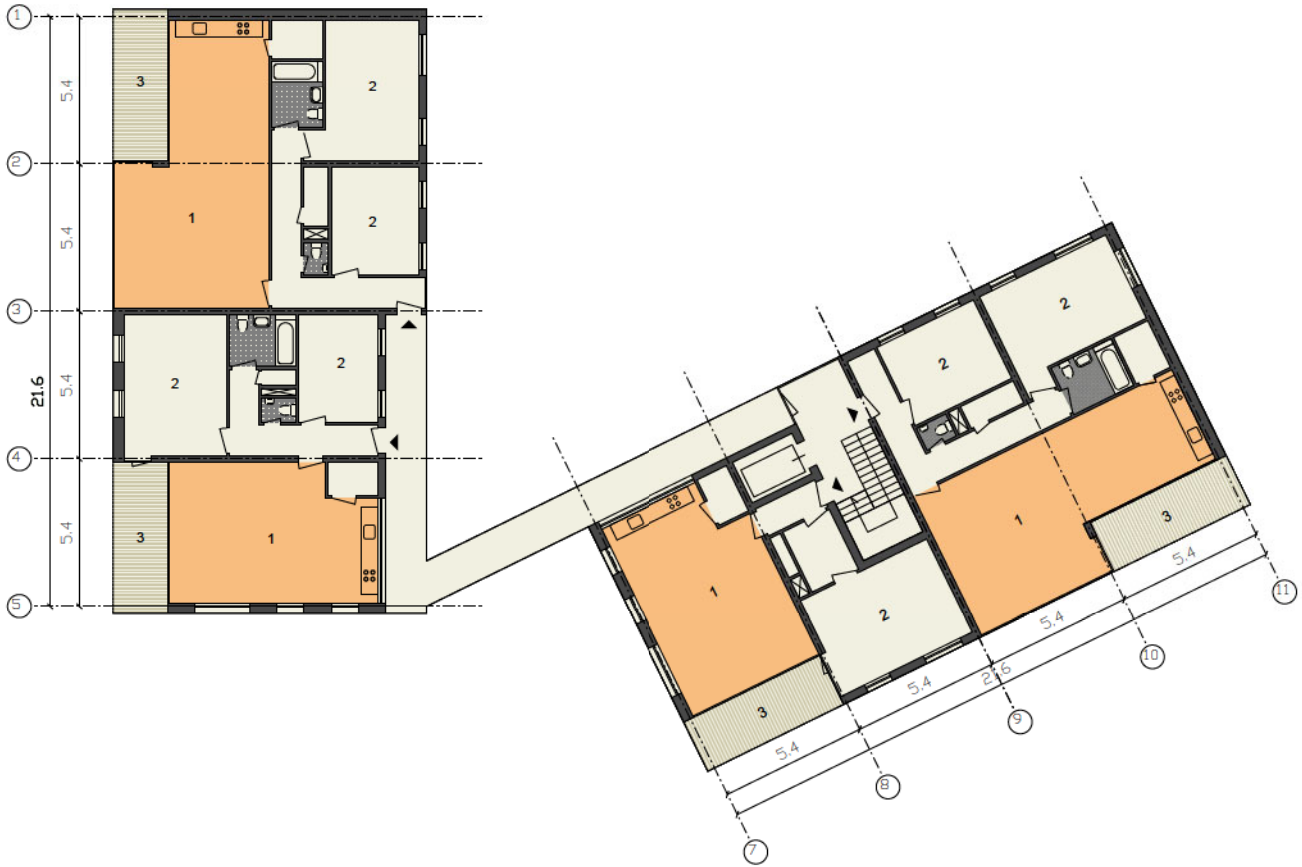
COMPACT MAAR RUIM - Wonen nabij het centrum, met winkel- en zorgvoorzieningen op loopafstand en een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, zijn factoren die het wonen op de locatie Pendennis Castle vooral aantrekkelijk maken voor de doelgroep 55+. Zij kunnen zich het gemiddelde marktsegment veroorloven en hebben sterke behoefte aan een woonomgeving met een eigen identiteit.

## Privé buitenruimte

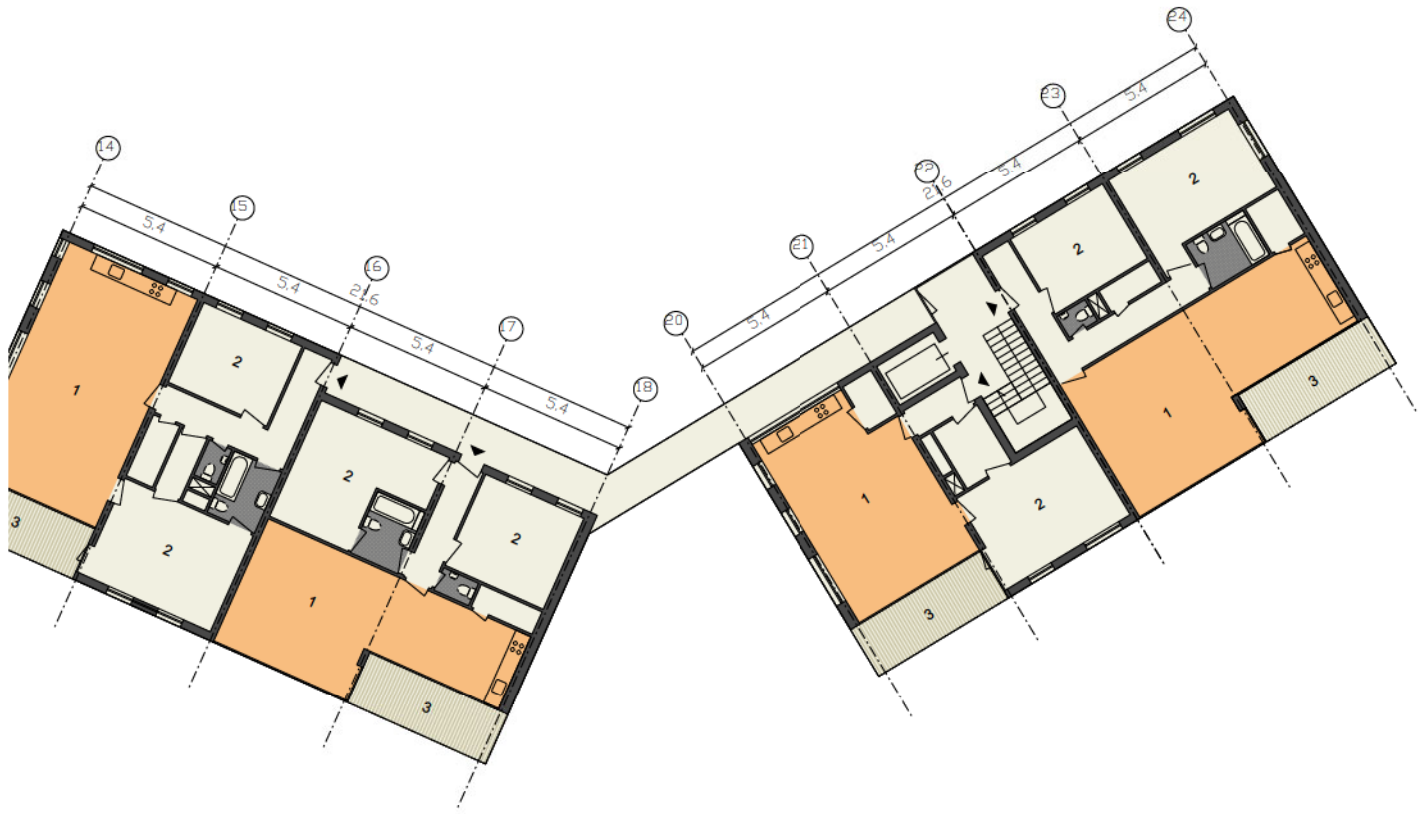
PRIVACY - In plaats van toe-eigening van de locatie door privé-tuinen stellen wij een gemeenschappelijk gebruik van een grote parkachtige tuin voor.

DAARTEGENOVER staat een groot terras voor iedere woning met goede oriëntatie op de zon, een prachtig uitzicht over de tuin en behoud van privacy.

VOORBEELD PLAN



## VOORBEELD PLAN



## Voorbeeld Plattegrond

8 APPARTEMENTEN 90-110M<sup>2</sup>.

1. Woonkamer

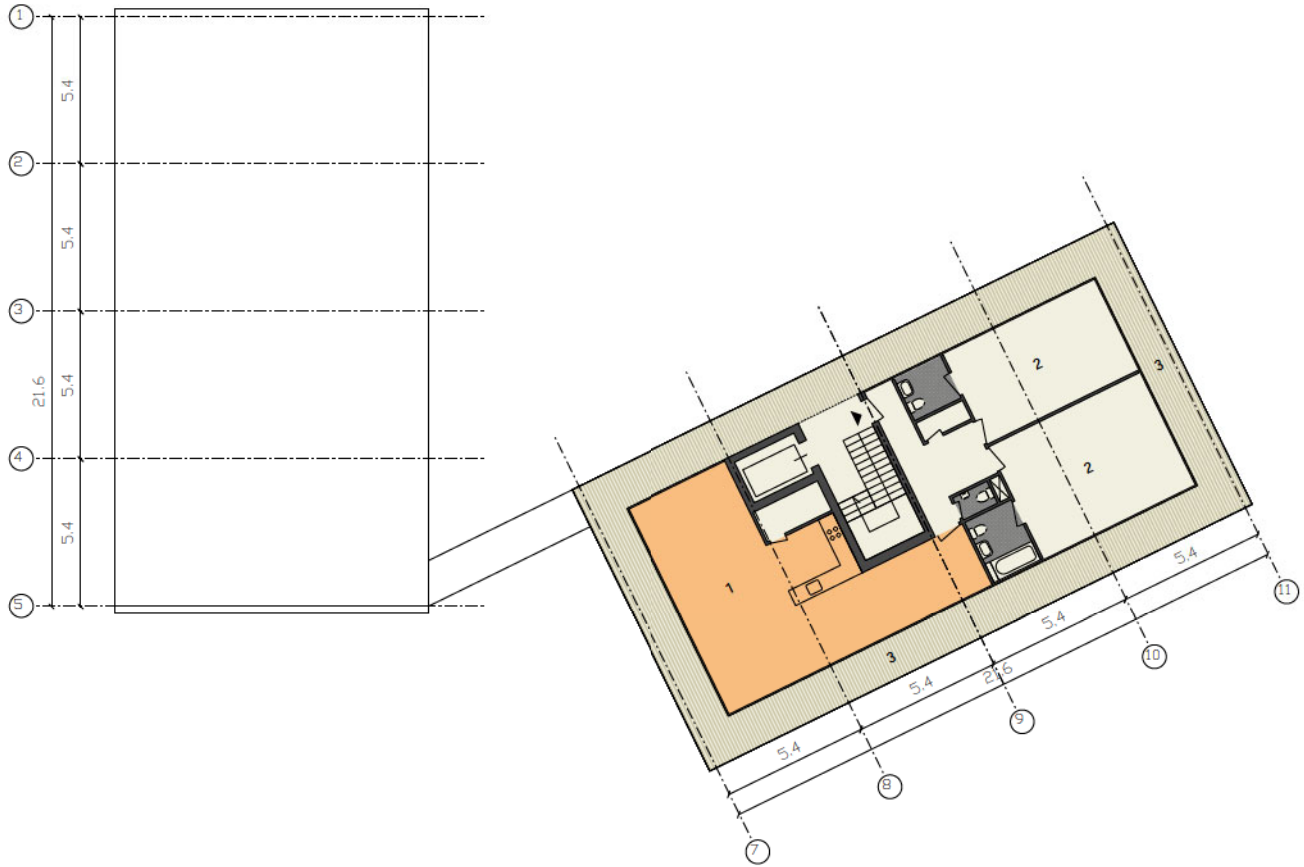
2. Slaapkamer

3. Terras

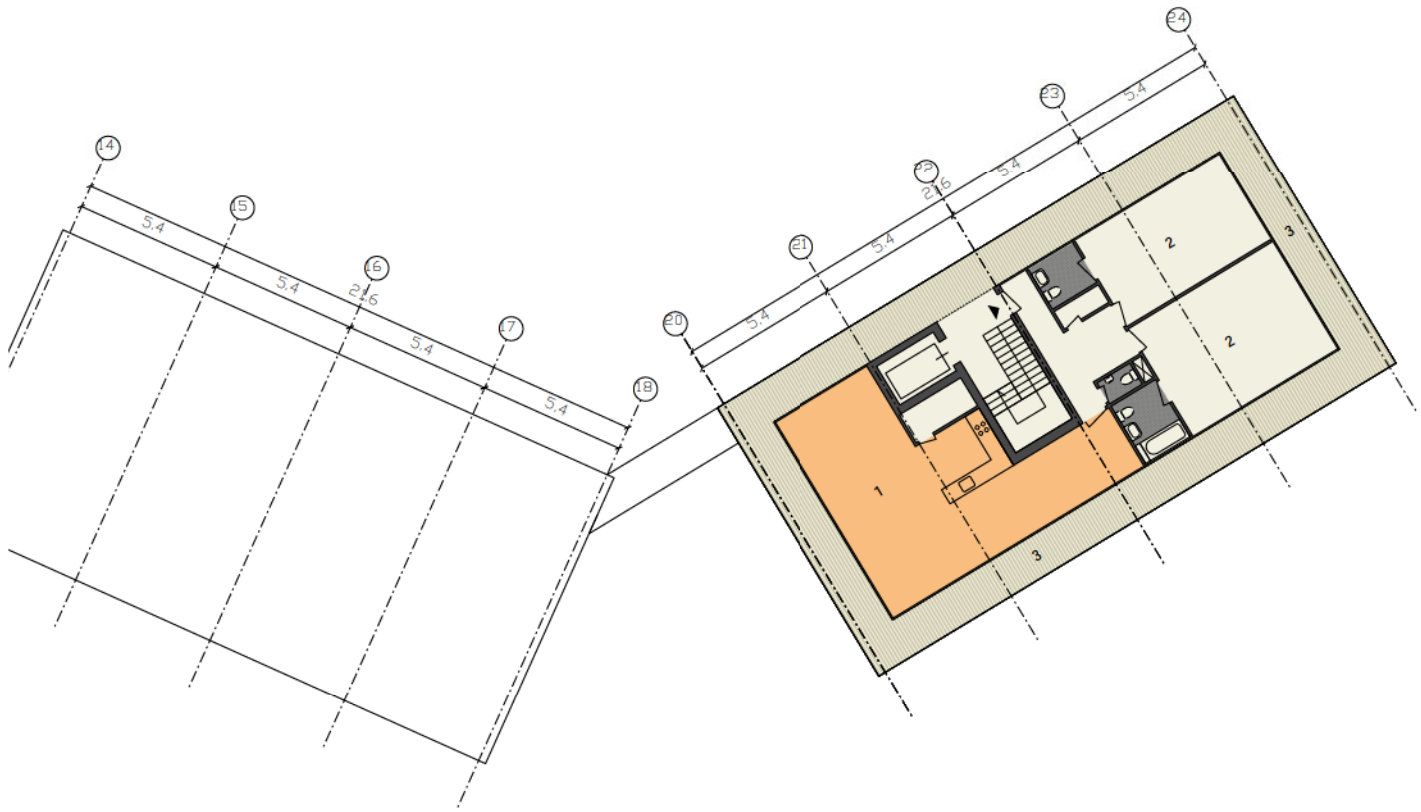


0 5m 10m 15m

VOORBEELD PLAN







## Voorbeeld Dakverdieping

2 DAKWONINGEN 150M<sup>2</sup>.

1. Woonkamer

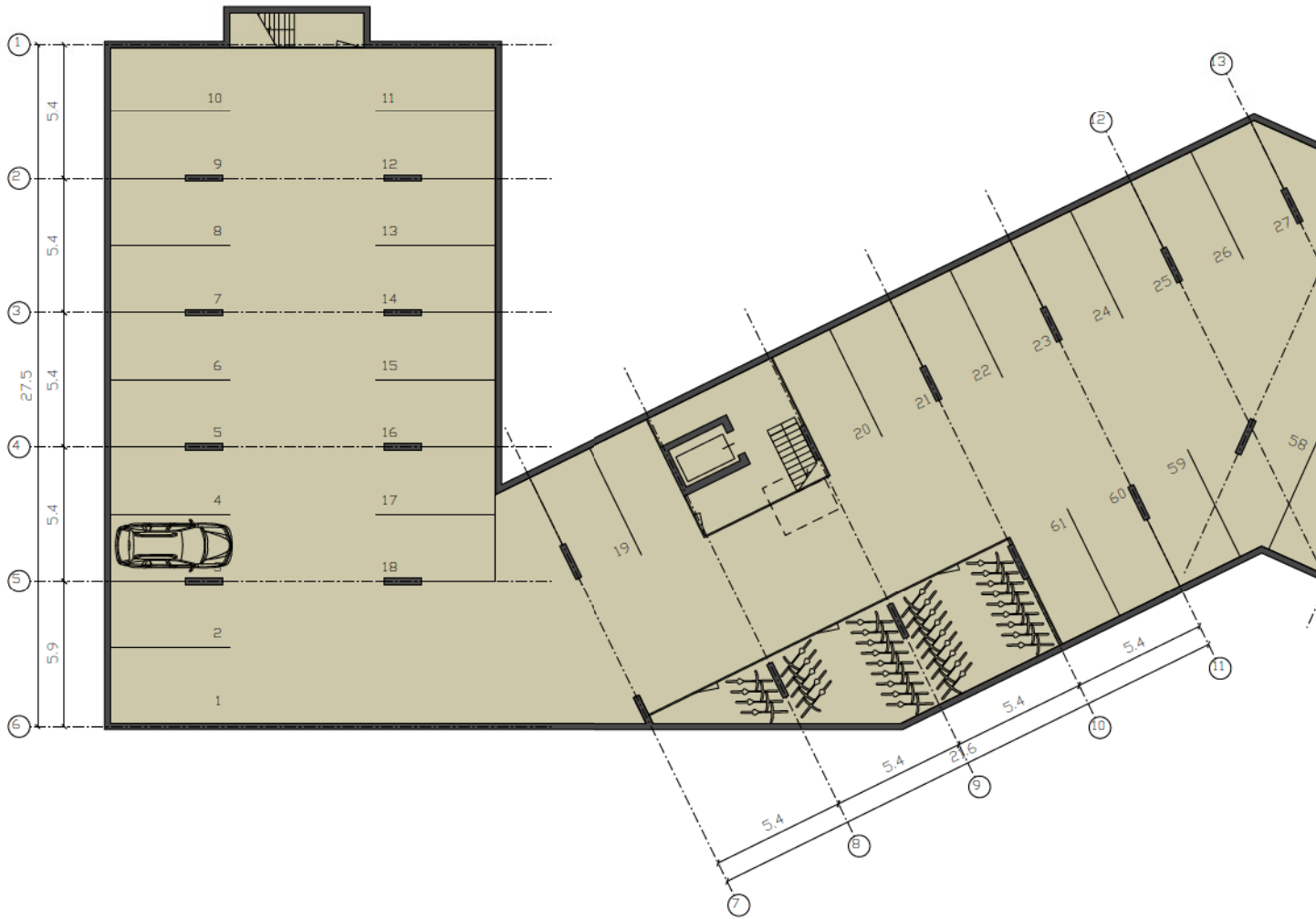
2. Slaapkamer

3. Terras

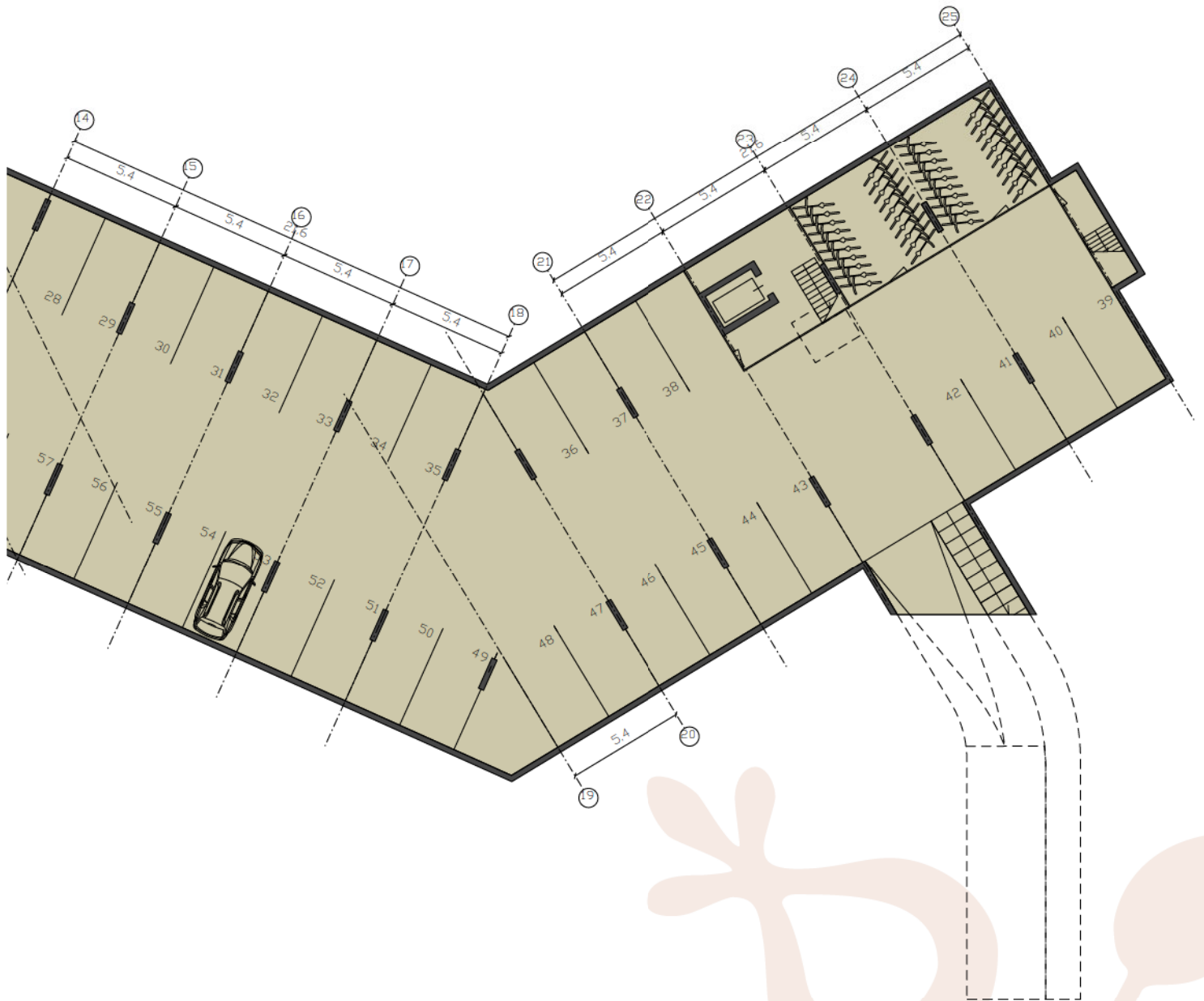


0 5m 10m 15m

VOORBEELD PLAN



VOORBEELD PLAN



## Voorbeeld Stallingsgarage

61 parkeerplaatsen, fietsenstalling,  
woningtoegangen.



0 5m 10m 15m





## Gemeenschappelijke Tuin

RUIMTE VOOR SOCIALE CONTACTEN

VOORBEELD PLAN



## Materialen

NATUURLIJK - De bouwmaterialen sluiten aan op de bestaande kwaliteit van de locatie en de omgeving. De gevelbekleding is een combinatie van steen, baksteen en hout dat tegenwoordig ook duurzaam en onderhoudsarm is met een FSC-keurmerk en op lijnolie / water gedragen conserveringsmiddelen. Nadrukkelijk is kunststof in bijvoorbeeld gevelkozijnen niet gewenst. De talrijke bomen geven een grote mate van privacy binnen de woningen, daarbij kunnen grote glaspartijen voldoende zonlicht de woning binnenlaten. De dakappartementen hebben zicht op vegetatiedaken. De hoeveelheid bladeren die per seizoen op deze daken valt bieden een natuurlijke voedingsbron.



Landschap & C



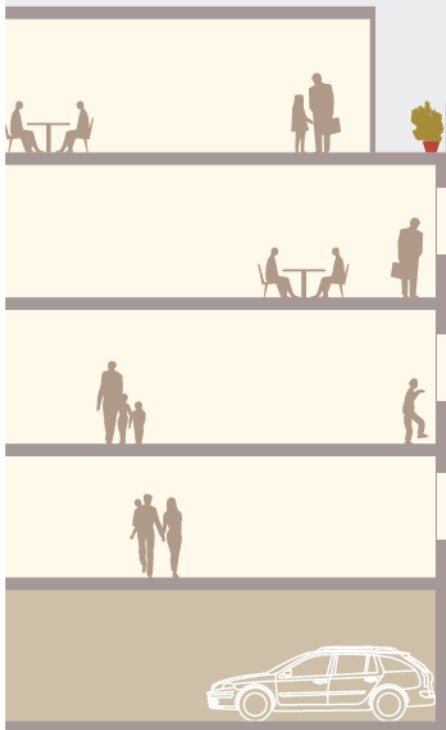
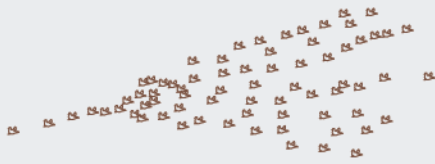
# Openbare Ruimte





## Dwarsprofiel van de locatie

DE woonbebouwing zal bovenop de ondergrondse parkeergarage worden gebouwd. Dit biedt niet alleen ruimtelijk- en financieel-economisch voordeel, maar tevens een duurzame oplossing voor het beperken van hoeveelheid grondverzet. Het zo min mogelijk roeren van de grond is goed voor de biotoop voor de bestaande bomen.



PRINCIPIËLE stelregel is dat er alleen gebouwd mag worden op voldoende afstand van de wortelomvang van de meest belangrijke bomen op de locatie. Deze afstand is gelijk is aan de kroonbreedte plus de verwachte groei plus 1m. Plaatselijk wordt de garage extra verzonken om deze onzichtbaar in te kunnen passen in de locatie. Op deze manier is regenwaterinfiltratie mogelijk en wordt tevens de groei van grondbedekkers en grassen mogelijk gemaakt.



0 5m 10m 15m

LANDSCHAP & OPENBARE RUIMTE



## Transparantie

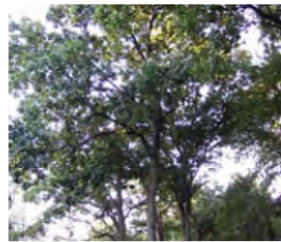
DE Aerdenlei zou getransformeerd moeten worden van een kale, boomvrije straat naar een straat met karaktervolle bomen. Daartoe dienen selectief de struiken en bosschages aan de Aerdenlei te worden verwijderd, opdat de landschappelijke kwaliteiten van de locatie zich openbaren en doorzichten naar het scholencomplex worden gecreëerd.

OOK de bestaande woning op de locatie zou een rol kunnen spelen in de opwaardering van de Aerdenlei; het gebouwtje zou een geveloriëntatie naar de straat kunnen krijgen en een gemeenschappelijke functie voor de toekomstige bewoners.

## Behoud van bomen

ER moet gestreeft worden naar behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen op de locatie. Deze bomen bepalen voor een groot deel het groene karakter van de woonomgeving.

LANDSCHAP & OPENBARE RUIMTE



## Buitenruimte

GEMEENSCHAPPELIJK wonen in het park - Alleen al de prachtige bomen op de locatie moet voldoende zijn voor behoud van dit erfgoed; daar is geen plaats voor ruime privé-tuinen zonder rigoureus te kappen. Hier vindt een symbiose plaats tussen natuur en cultuur; wonen in het park met gemeenschappelijke tuin.

DE doelgroep die hierin geïnteresseerd is heeft genoeg vrije tijd maar te weinig energie voor tuinonderhoud. Door als koper automatisch deeleigenaar te worden van de gemeenschappelijke grond wordt deze gezamenlijk beheerd. De bewoners beslissen samen over het onderhoud. Het sociale contact tussen de bewoners wordt hierdoor versterkt.

DE bewoners stellen zich bewust open voor het niet toe-eigenen van deze unieke plek waarbij een omheining niet nodig is. Juist ook voor omwonenden heeft deze mooie plek een betekenis die de vraag naar een 'groene' openbare ruimte kan vervullen. In het plan wordt dan ook een route met bankjes opgenomen. Op deze manier is het centrum een park rijker.

LANDSCHAP & OPENBARE RUIMTE





## Terreininrichting

TERUG NAAR DE BRON - De gemeenschappelijke tuin wordt aangelegd volgens het principe van duurzaam beheer. Directe regenwaterinfiltratie in de bodem wordt mogelijk gemaakt door een open verharding toe te passen voor zowel de toegang naar de garage als de voetpaden en terrassen in de tuin. Verder zal het terrein worden ingericht met een grote variatie aan beplanting, heuveltjes en kunstobjecten.



An architectural rendering of a modern building with balconies and trees in autumn. The scene is viewed through a dense canopy of trees with vibrant orange, yellow, and green leaves. The building features a light-colored facade and balconies with wooden railings. Several people are visible on the balconies and walking on a path in the foreground. The ground is covered in fallen leaves, and the overall atmosphere is warm and inviting.

## Paviljoen in het park

ONDER DE WATERTOREN - De kwaliteit van de Aerdenlei kan worden verrijkt met een bijzonder programma bijvoorbeeld een gemeenschapsruimte, uitspanning aan het park of een galerie. De bestaande woning kan hier misschien geschikt voor worden gemaakt.