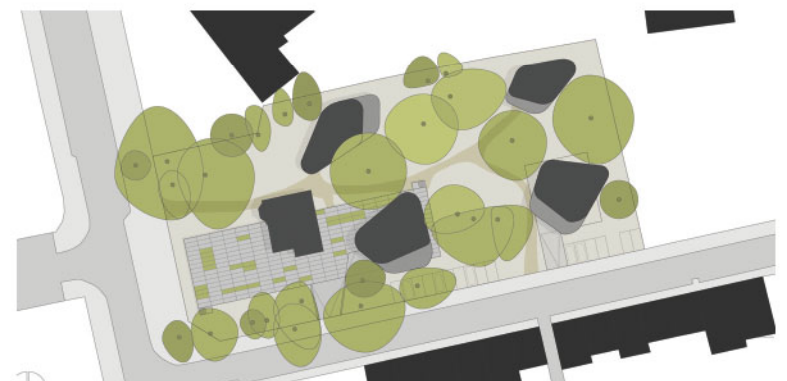


PENDENNIS CASTLE BRASSCHAAT
OO 1106 E / 29 01 2007 / DEEL 2



Door het uitschrijven van een wedstrijd voor de opmaak van een RUP, onder de vorm van een Open Oproep procedure, wenst de gemeente Brasschaat de aanzet te geven tot de duurzame ontwikkeling van een kwalitatief project op het plangebied.

Het hier voorgestelde studiewerk is slechts een voorzet. Het wenst een reflectie te zijn van de houding ten aanzien van de gestelde vraag, het legt pijnpunten bloot, het geeft suggesties zonder dwingend te willen zijn, het streeft geen volledigheid na. Het is de weergave van een zoektocht en wenst een vertrekpunt te zijn voor de eerste brainstormsessies die aan de basis zullen liggen van de ontwikkeling van het RUP en het beeldkwaliteitsplan.

Als ontwerpteam gaan wij op zoek naar het karakter en het geheugen van de plek, de 'genius loci'.

We trachten de identiteit van de site te doorgronden en haar te plaatsen in een ruimere omgevingscontext. Deze ruimere context omvat niet alleen de directe omgeving, maar kadert in het grotere geheel op niveau van het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan (zie ook 'nota probleemstelling Bebouwd Perifeer Landschap').

De eigenheid van het plangebied en haar omgeving geven immers de randvoorwaarden aan, waarbinnen een coherente visie op het geheel kan ontwikkeld worden.

Deze ontwikkelingsstrategie is flexibel en evolutief. Ze houdt rekening met een duurzame ontwikkeling.

INHOUD DEEL 2

2A + 2B CONCEPT / VISIE / SCHETSEN / BEELDMATERIAAL

1 ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

2 RUIMTELIJKE AMBITIES

3 VOLUMESTUDIE

4 RUIMTELIJK CONCEPT

5 BEELDKWALITEITSPLAN

2C *VERVALT*

2D *REEDS VASTGELEGD*

2E ORGANISATIE VAN HET PLANPROCES

2F *VERVALT*

2G *ZIE DEEL 1*

1

ANALYSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

MORFOLOGIE

Het projectgebied 'Pendennis Castle' is gesitueerd op de hoek van een 'supersized' bouwblok. Kenmerkend voor dit bouwblok zijn enerzijds de grote bouwvolumes van de school in het binnengebied en anderzijds de randen, waar zich een aantal grote losstaande bouwvolumes bevinden, alsook een aaneengesloten bebouwing (rijwoningen).

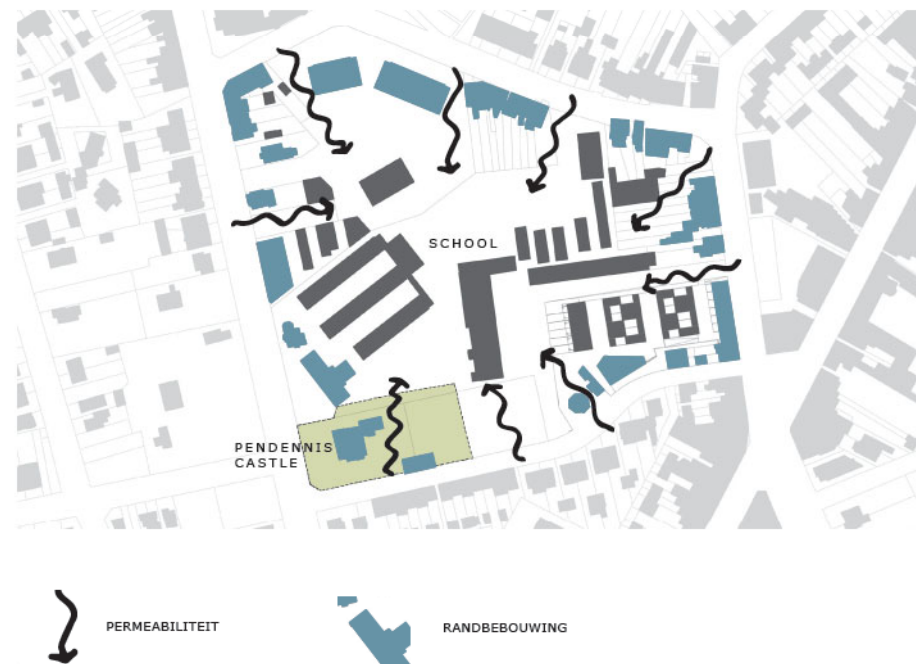
De 'contour' van het bouwblok is geen gesloten geheel, maar gefragmenteerd open-gesloten, dit in tegenstelling tot de meeste bouwblokken in de omgeving. Hierdoor is het mogelijk om vanuit het publiek domein de achterliggende schoolinfrastructuur steeds waar te nemen. De school op haar beurt heeft dan weer steeds een visuele relatie met de omgeving.

Deze 'permeabiliteit' is één van de typische kenmerken van het bouwblok waarvan het projectgebied deel uitmaakt.

Ook ter hoogte van de Aerdenlei – voornamelijk bebouwd met losstaande volumes – is deze permeabiliteit karakteristiek. Het kasteel, de watertoren en het toekomstige appartementsgebouw van de aangrenzende woonwijk zijn hier morfologisch gezien beeldbepalend. De watertoren overschouwt het bouwblok en 'bewaakt' als het ware de aangrenzende woonwijk.

De bebouwing aan de Aerdenlei recht tegenover het projectgebied bestaat uit aaneengesloten bebouwing.

De bouwvolumes die zich in het bouwblok bevinden bestaan doorgaans uit twee of drie bouwlagen.





FUNCTIE

De bestemming van de bouwblokken rondom het projectgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door woonentiteiten, en in beperkte mate detailhandel.

Langsheen de Augustijnslei kan er een 'zorg-as' herkend worden, waarop meerder entiteiten uit de 'zorgsector' geënt zijn. Het ziekenhuis KLINA, een rustoord, Kabas (project van het OCMW), een school waar er gezondheids- en welzijnswetenschappen wordt onderwezen, het dienstencentrum Vesalius - dat oa serviceflats, een thuiszorgcentrum, een afdeling thuisverpleging en de gemeentelijke sociale dienst huisvest - zij grenzen allen aan de Augustijnslei.

De randen van het bouwblok waartoe het projectgebied behoort, bestaat hoofdzakelijk uit woonentiteiten (woningen en appartementen). Het binnengebied van het bouwblok wordt grotendeels ingenomen door onderwijsinfrastructuur (Koninglijk Atheneum: kleuter- en lager onderwijs, secundaironderwijs).

Het Kasteel Pendennis Castle staat momenteel al enkele jaren leeg. Vroeger was er hier een hotel gehuisvest. Ter hoogte van de Aerdenlei is er een conciërgewoning ingeplant.



VERKEER

Het plangebied is gelegen aan de Augustijnslei en de Aerdenlei.

De Augustijnslei is één van de belangrijkste ontsluitingswegen binnen Brasschaat. Ter hoogte van het kruispunt van de Augustijnslei - Du Boislei en de kleuterschool is er momenteel meermaals per dag een drukke verkeersafwikkeling. De Aerdenlei is een tweerichtingsstraat die de Augustijnslei verbindt met de Van Hemelrijcklei. Het is een straat met aan twee zijde een voetpad en waar slechts aan één zijde kan geparkeerd worden. Op de Aerdenlei sluit er recht tegenover het plangebied een meer informeel straatje (de Zwaan) aan, dat achterliggende parkeergarages ontsluit en verderop uitmond in op een pleintje.



KASTEELTJE ALS HISTORISCH ANKERPUNT

Binnen de ruimtelijke structuur van Brasschaat kan er een netwerk aan historische ankerpunten herkend worden. Het gaat hier om kasteeltjes, kasteel- of parkdomeinen, kerken, een gemeentehuis, een historisch gebouw en andere constructies. Ankerpunten zijn in die zin belangrijk dat ze beeld- en karakterbepalend zijn voor hun omgeving in het bijzonder en de gemeente in het algemeen. Ze nemen een plaats in in het collectieve geheugen van de inwoners van Brasschaat. Daarnaast zijn het belangrijke oriëntatiepunten.

Spijtig genoeg zijn er in het verleden reeds meerdere van deze waardevolle ankerpunten verdwenen.

Ook Kasteel Pendennis Castle is in het collectieve geheugen van Brasschaat een historisch ankerpunt. Het kasteel is 'strategisch' gelegen langsheen een belangrijke ontsluitingsweg (Augustiinslei) en daarenboven staat het axiaal ingeplant

op de Du Boislei, zodat het een visueel eindpunt is van deze straat.



De 'Bourgeoisie uitstraling' van het kasteeltje (dat verwijst naar het verleden van Brasschaat) en het groene kader rondom het gebouw bepalen de identiteit van dit ankerpunt. De 'emotionele' waarde die de gemiddelde inwoner en bezoeker van Brasschaat aan dit kasteeltje hecht, mag dan ook niet zo maar worden weggedacht.



ANKERHOF



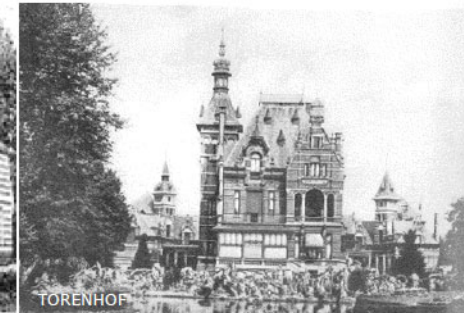
PORTIERSWONING KASTEEL VAN BRASSCHAAT



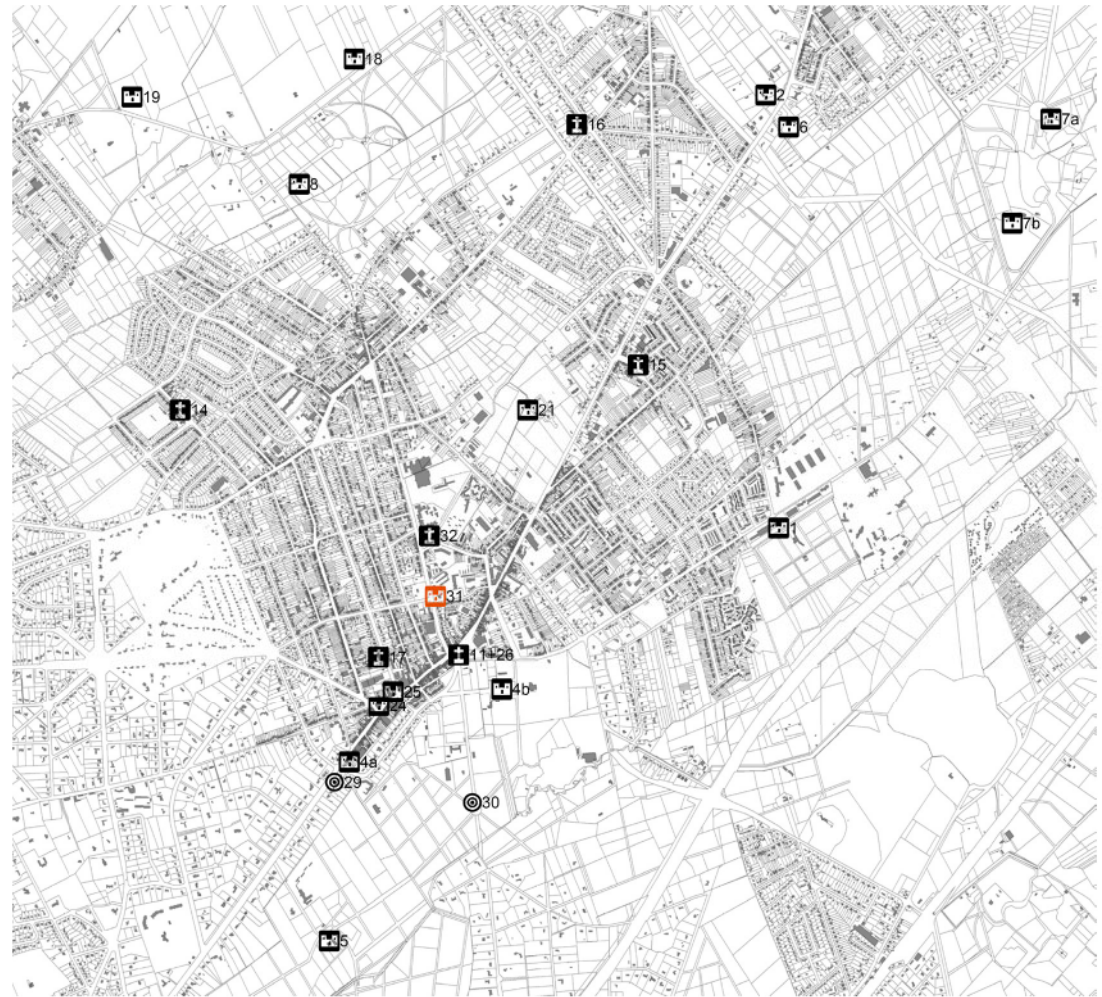
DE MIK



KASTEEL VAN MISHAGEN



TORENHOF



Verklaring

-  ankerpunt kasteel
-  ankerpunt kasteel PC
-  ankerpunt kerk
-  standbeeld

- 01_Ankerhof
- 02_Bellenhof
- 04a_portierswoning kasteel Brasschaat
- 04b_kasteel van Brasschaat
- 05_Melkerij
- 06_De Groene Jager
- 07a_de Mik boerderij
- 07b_kasteel de Mik
- 08_Eikelenberg
- 11_Kerk St-Antonius
- 14_Kerk Heilige Familie
- 15_Kerk St-Jozef
- 16_Kerk Goddelijk Kind Jezus
- 17_Kerk De Olijftak
- 18_kasteel Mishaegen
- 19_Oude Gracht
- 21_Torenhof
- 24_Gemeentehuis
- 25_Postgebouw
- 26_Kerk St-Antonius
- 29_Leeuwenzuil
- 30_Obeelisk
- 31_Pendeniscastle Brasschaat



KASTEEL VAN BRASSCHAAT



KASTEEL DE MIK



BISSCHOPPHOF - GESLOOPT



EIKELENBERG - GESLOOPT



DE GROENE JAGER

GROEN

Brasschaat is één van de meest groene gemeentes van het land en ook het plangebied draagt bij tot dit groene karakter. Binnen het bouwblok is het groenaandeel van het van het plangebied zeer significant.

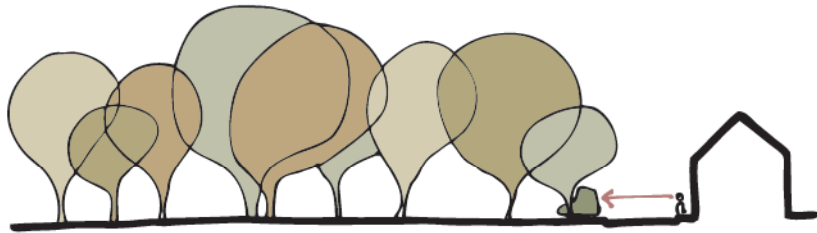


De site wordt gekarakteriseerd door een aangelegde parktuin, met aan de achterzijde een organisch ontworpen grasmatt, omringd met bomen. Achteraan de parktuin zijn er sporen van looppaden en samengestelde groepen heesters.

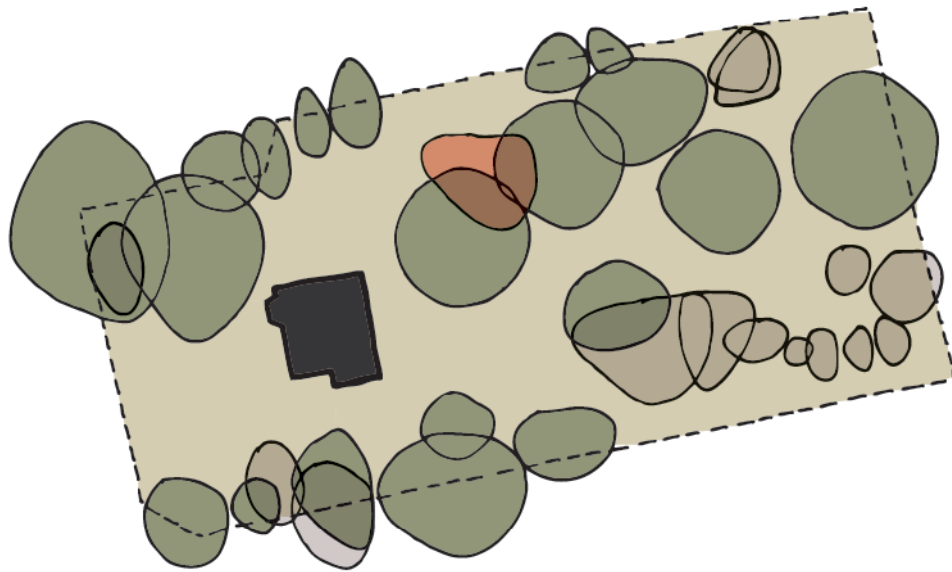
Het bomenbestand wordt gekenmerkt door typische kasteeltuinbomen zoals beuk, wilde kastanje, boomhazelaar, hemelboom, plataan, moerascypres en venijnboom. In de voortuin wordt het kasteeltje bijvoorbeeld geflankeerd door schitterende statige bomen.

Vandaag is de parktuin onderkomen door het niet toepassen van onderhoud binnen een beheersmatig kader. Het is dan ook betreurenswaardig dat het bomenbestand niet onderhouden of opgevolgd werd.

Zo staat er op de site achter de uitbouw van het kasteeltje een beuk die ernstige gebreken (wortelrot, stamrot, zwammen,...) vertoont. Deze boom dient verwijderd te worden voor de veiligheid van de mensen op de site en de aanpalende school en om schade aan andere bomen of gebouwen te vermijden. Langs de Aerdenlei verhindert een haag- en heestermassief op ooghoogte een visuele relatie tussen het publiek domein en de parktuin. Het groene karakter van de Aerdenlei wordt ter hoogte van de projectzone echter wel volledig bepaald door de groenstructuur van 'Pendennis Castle'. Ook verder in de straat wordt het groene karakter bepaald door bomen en heesters op aangrenzende percelen. Infrastructureel groen is op de Aerdenlei afwezig en de woningen recht tegenover het plangebied hebben geen voortuinstrook.



HAAG EN HEESTERMASSIEF HINDERT
VISUELE RELATIE MET DE PARKTUIN



WAARDEVOL



MINDER WAARDEVOL



TE VERWIJDEREN



GEEN INFRASTRUCTUREEL GROEN AANWEZIG IN DE STRAAT - GROENKARAKTER VAN DE STRAAT WORDT
BEPAALD DOOR GROENVOLUMES EN WAARDEVOLLE BOMEN PROJECTGEBIED

2

RUIMTELIJKE AMBITIES

De zoektocht naar de eigenheid van de plek resulteert in een grondige analyse van de site.

Vanuit deze analyse wenst het ontwerpteam een aantal ruimtelijke ambities voorop te stellen, die het kader vormen voor de aanzet tot een ruimtelijk concept. Met het vooropstellen van deze ambities wensen we tevens een andere laag te leggen over de in de formulering van de opdracht meegegeven aandachtspunten.

Tegelijk worden elk van deze ambities via schema's en referentiebeelden grafisch verduidelijkt. De beelden zijn eerder suggestief en wensen enerzijds geen vooraf opgelegde identiteit vast te leggen. Anderzijds wensen deze beelden wel het gewenste kwaliteitsniveau aan te geven.

RUIMTELIJKE AMBITIE 1: BEHOUD VAN HET PARKKARAKTER

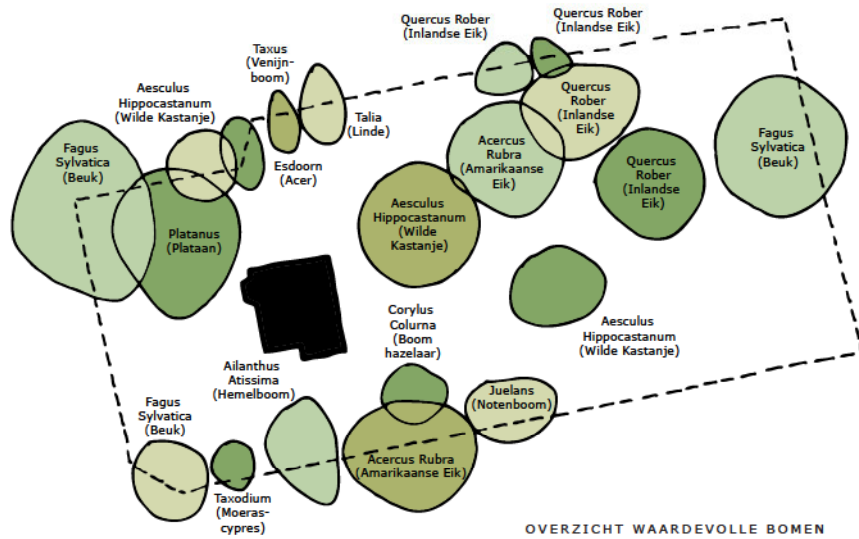


De 'merkwaardige' bomen van het park bepalen sterk de identiteit van het projectgebied en geven een uitgesproken groen karakter aan het publieke domein. Deze waardevolle bomen met hun uitgesproken groene uitstraling, dienen in de toekomst zeker te worden behouden. Gezien hun sterke aanwezigheid en hun unieke karakter, zullen de bomen mee de bouwzones definiëren. Toekomstige gebouwen en constructies mogen immers het huidige bomenbestand niet hinderen, en dit zowel bovengronds als ondergronds.

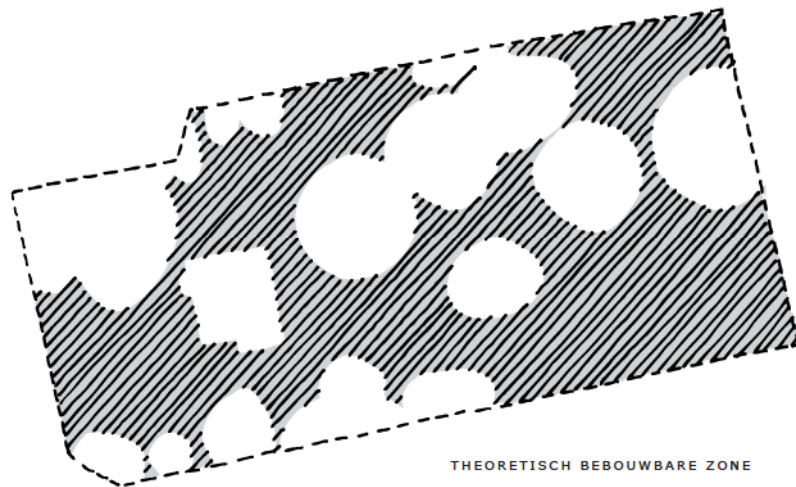


De plaats en afmetingen van de kruinen en van het wortelgestel leggen een non aedificandi zone vast. De inversie van deze niet te bebouwen zone geeft een theoretisch te bebouwen bouwzone weer.

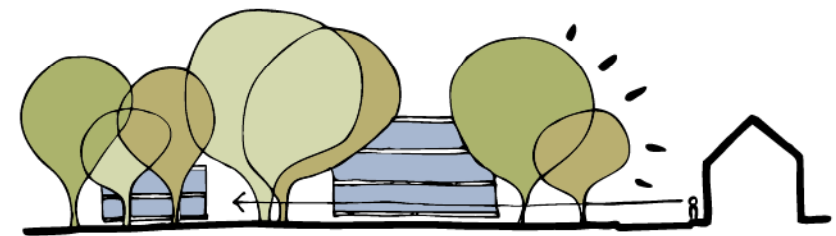
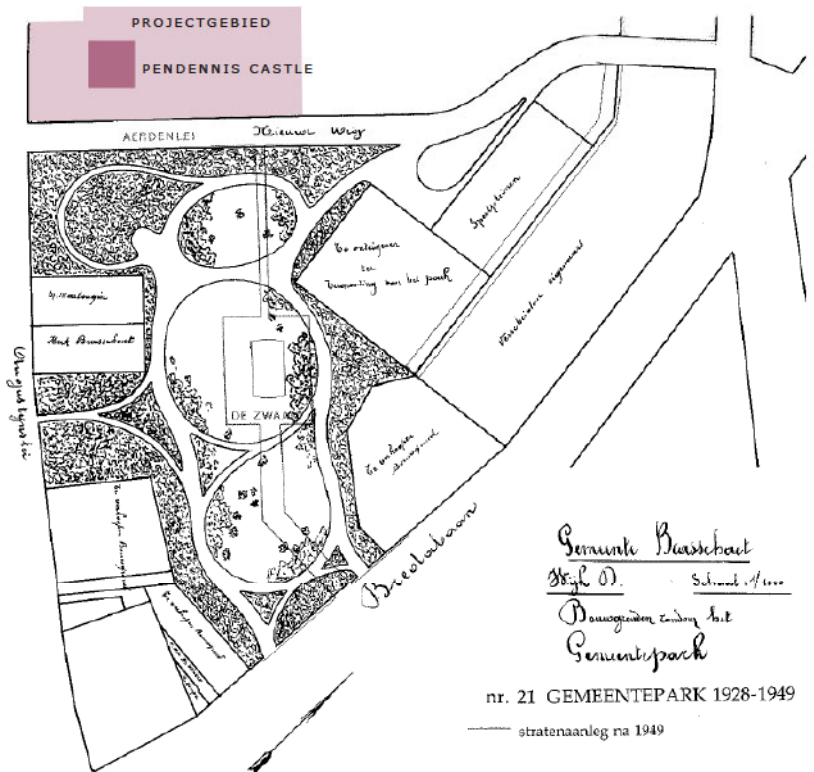
De haag- en heestermassieven langs de Aerdenlei belemmeren het contact van het park met de straat. Door het weghalen van deze lage groengehelen kan de allure van de parktuin terug uitstralen over de Aerdenlei, zoals tot eind jaren 1940 het gemeentepark 'de Zwaan' het groene karakter van de straat bepaalde.



OVERZICHT WAARDEVOLLE BOMEN



THEORETISCH BEBOUWBARE ZONE



RUIMTELIJKE EN VISUELE RELATIE TUSSEN DE AERDENLEI EN DE PARKTUIN

RUIMTELIJKE AMBITIE 2: BEHOUD VAN HET KASTEELTJE

Het ontwerpteam is grote voorstander om het kasteeltje te behouden.

Niet alleen de sterke eigen identiteit van het kasteel en haar 'bourgeoisie-uitstraling', maar ook de positie als historisch ankerpunt, de strategische inplanting en de positie die 'Pendennis Castle' inneemt in het collectieve geheugen, zijn enorme troeven van het gebouw. De statige traphal, de hoge ruimtes met versierde plafonds, de schouwgehelen geven het geheel een eigen cachet.

Daarenboven zijn 'kasteel' en 'tuin' één verweven verhaal.



Het is correct te stellen dat de bouwfysische toestand van het hoofdvolume niet helemaal in orde is. Maar het ontwerpteam is ervan overtuigd dat renovatie zeker nog mogelijk is.

Het ontwerpteam adviseert

dan ook om het hoofdgebouw te behouden en te renoveren en zodoende in zijn eer te herstellen.

De uitbouw aan de linker- en achterzijde zijn niet als waardevol te beschouwen. Deze biedt geen architecturale



meerwaarde aan het gebouw, sterker nog, de uitbouw toont geen 'respect' voor het kasteelvolumen. Het ontwerpteam adviseert dan ook om deze aanbouw volledig te slopen.

De conciërgewoning wordt eveneens gesloopt.

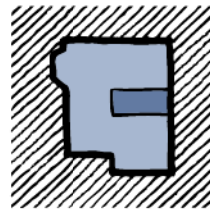
De structuur van het kasteel kan als flexibel worden beschouwd, gezien deze verschillende (nieuwe) invullingen toelaat. Zo zou het mogelijk zijn het geheel te verbouwen tot serviceflats, appartementen of zelfs een hotel.

Nieuwe bouwvolumes in het park (zie ook verder) kunnen dan eventueel deel uitmaken van deze nieuwe invulling, zoals bijvoorbeeld een complex voor ouderen in het kasteel met aparte serviceflats in het park.

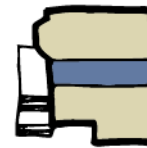


■ behoud ■ afbraak

NIV. - 1



GLKVL



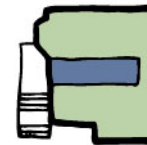
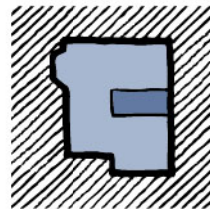
NIV. + 1



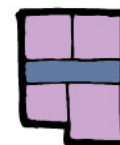
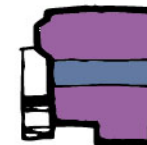
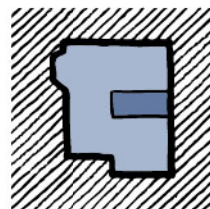
NIV. + 2



seniorenflats



appartementen



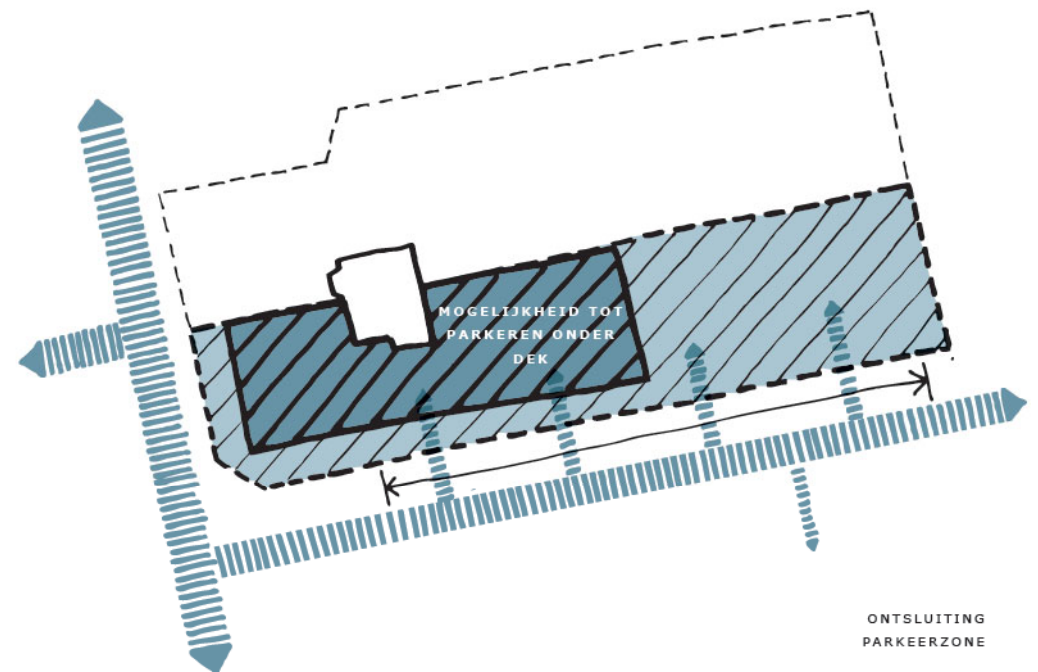
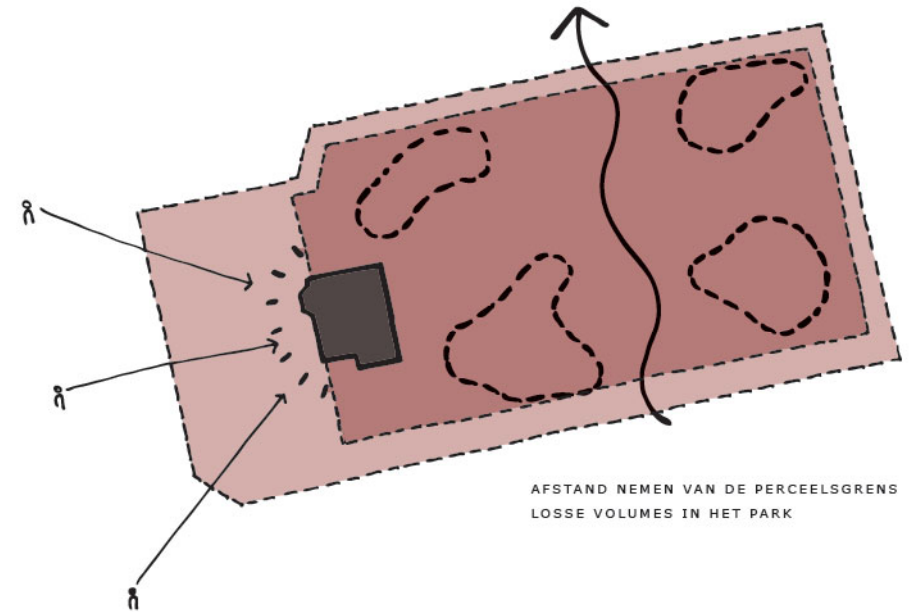
hotel

RUIMTELIJKE AMBITIE 3: GEBOUWEN IN HET PARK

Om het karakter van de parktuin te behouden en te versterken worden de nieuwe bouwvolumes niet tot de rand, niet tot op de perceelsgrens ingeplant.

Hierdoor kan er tussen de bouwvolumes groen ontwikkelen of behouden blijven. Zoals het huidige kasteeltje baadt in het prachtige groen, zo zullen ook toekomstige bouwvolumes als het ware 'zwemmen' in een groene omgeving. De gebouwen bevinden zich immers als losstaande volumes tussen de bomen. Op die manier blijft ook het typologische karakter van de Aerdenlei, namelijk als een geheel van losstaande volumes – watertoren, appartementsgebouw, kasteel – , behouden. De nieuwe 'gebouwen in het park' maken hiervan deel uit. Ook de hieruit voortvloeiende permeabiliteit, die zo kenmerkend is voor het bouwblok, blijft zo behouden.

De zichtbaarheid van het kasteel als ankerpunt is een item dat we als ontwerpteam wensen te valoriseren. Visuele belemmering (zoals een verandaconstructie bijvoorbeeld) van dit historische herkenningspunt vanop de Augustijnslei is dan ook uit den boze.



OVERIGE RANDVOORWAARDEN

Functie

Bij de zoektocht naar welke functies er kunnen ondergebracht worden op het plangebied, moet de nadruk gelegd worden op verenigbaarheid van de functie met de plek en haar context. Zonder hierbij reeds definitieve uitspraken te willen formuleren of volledigheid na te streven, zijn volgende functie-invullingen mogelijke opties, die – uiteraard in samenspraak met de gemeente en de andere actoren – verder dienen onderzocht te worden.

Een woonfunctie op de site lijkt evident, evenals een functie die onderdeel uitmaakt van de 'zorg-as' langsheen de Augustijnslei. Hotel- of horecafaciliteiten kunnen eveneens een mogelijkheid zijn.

De parkvolumes (inclusief kasteel) op de site kunnen als appartementen of seniorenwoningen worden ingevuld.

Het kasteeltje zou bijvoorbeeld ook een hotel of een horecagelegenheid kunnen herbergen. Het is best mogelijk dat een aangrenzend volume eveneens deel uitmaakt van een hotel.

Ontsluiting

Het is aangewezen om de site enkel te ontsluiten ter hoogte van de Aerdenlei, zodat het reeds drukke kruispunt aan de Augustijnslei niet bijkomend wordt belast.

Parkeren

De gemeente Brasschaat wenst het parkeren op de site ondergronds te voorzien.

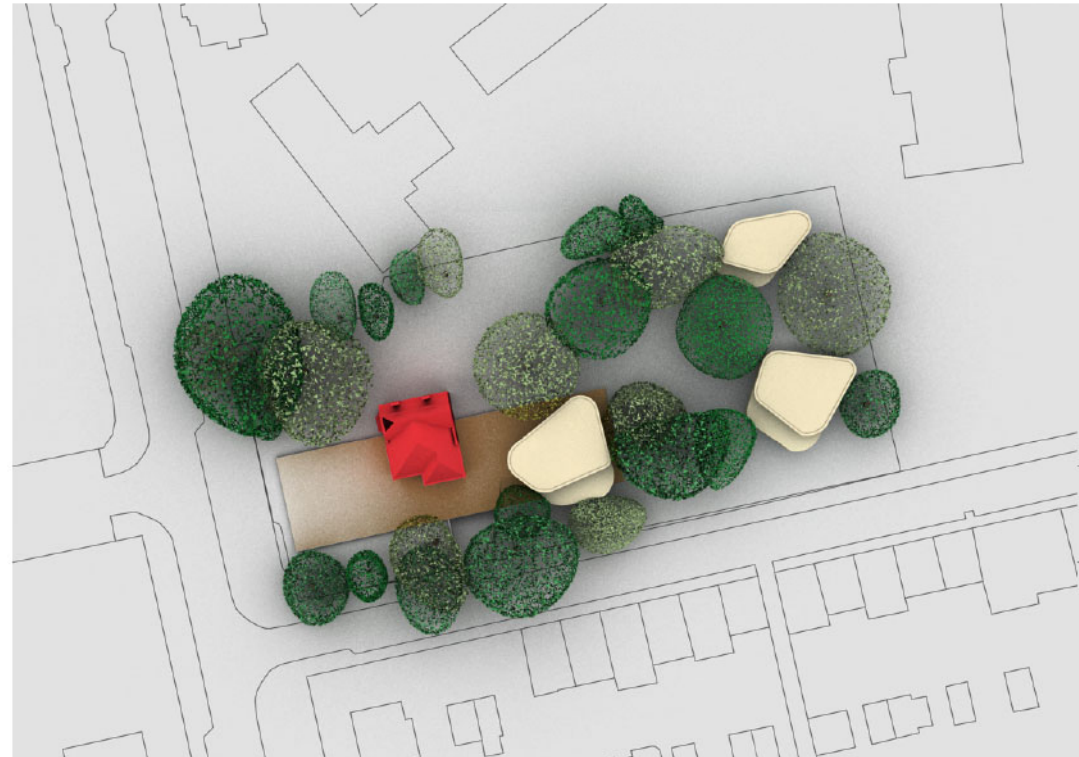
Gezien de huidige parkeerdruk op de Aerdenlei, dient bijkomend parkeren hier vermeden te worden. Parkeerplaatsen voor bezoekers dienen dan ook eveneens op de site geïntegreerd te worden. Extra parkeerruimte voor de directe omgeving kan de huidige parkeerdruk verlichten.

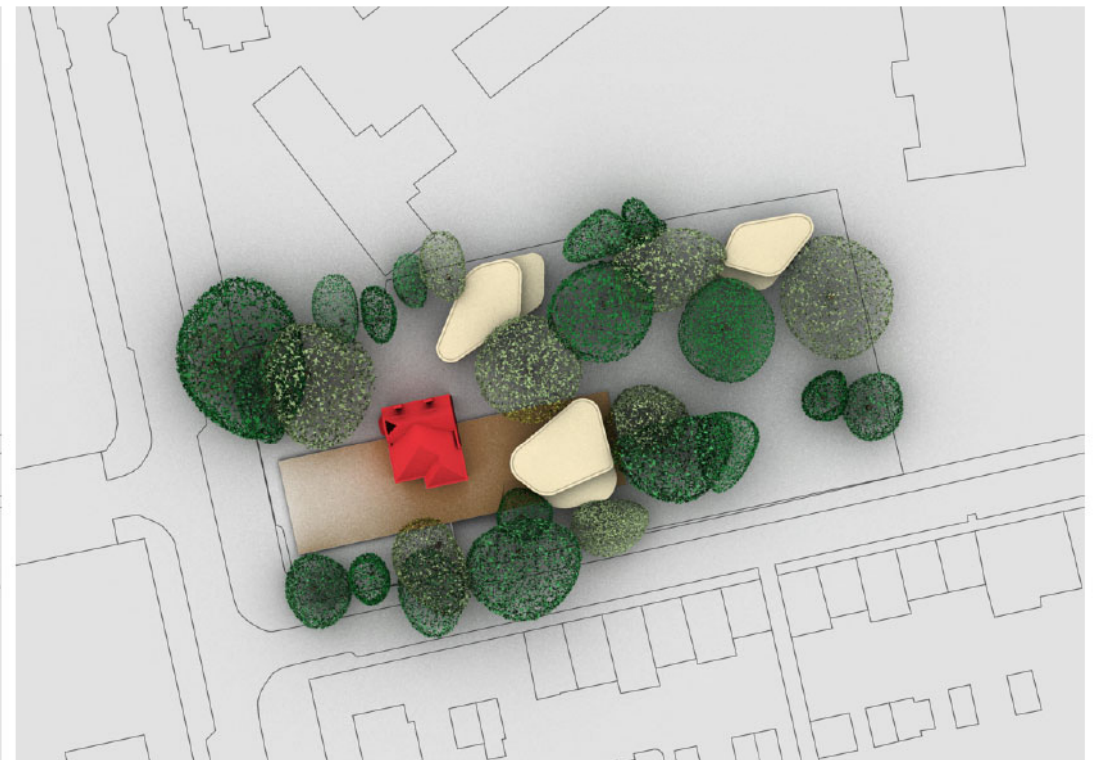
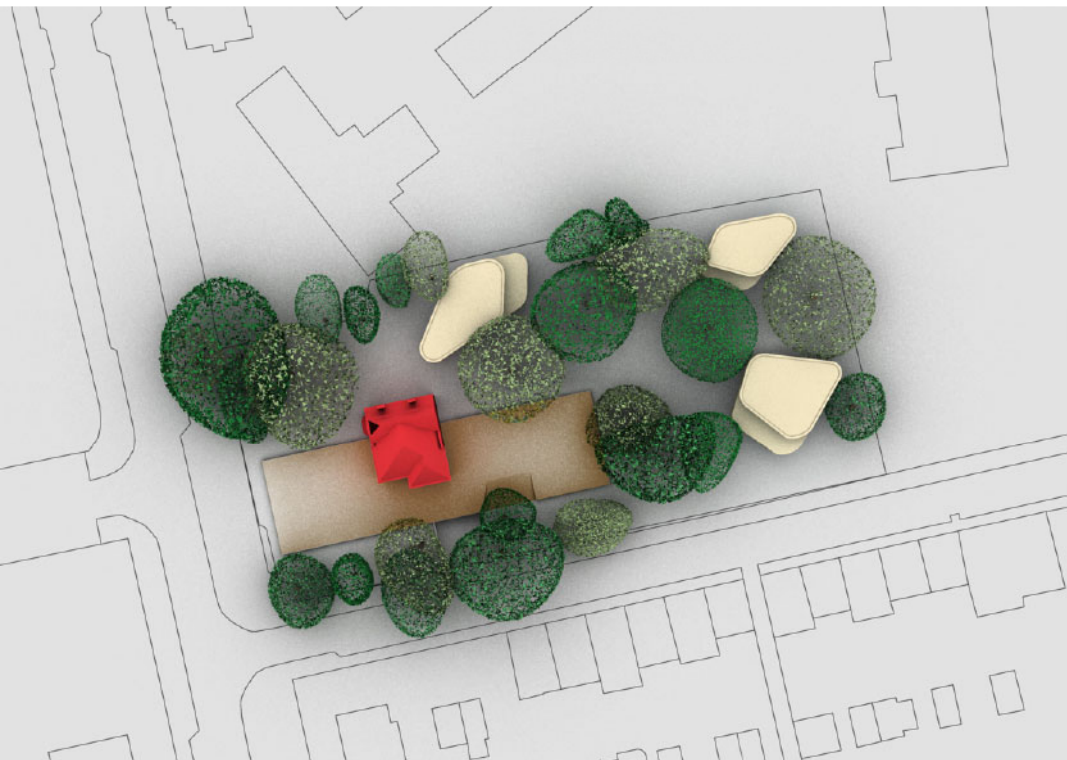
Lichten & zichten

Het spreekt voor zich dat er binnen het ontwerp ook rekening moet worden gehouden met lichten en zichten van en naar de aanpalende eigendommen alsook van de gebouwen onderling. Dat de ruimtelijke impact op de naastgelegen percelen onderzocht dient te worden is evident.

3

VOLUMESTUDIE





4

RUIMTELIJK CONCEPT

Het kasteeltje – als eerste parkvolume en geheugen van de plek – wordt terug in ere hersteld, waarbij het opnieuw de aandacht, de grandeur en de prominente plaats krijgt die het verdient.

Het kasteel en omringend park zijn als één geheel te beschouwen. Ook het park wordt terug in ere hersteld, met ruime aandacht voor zijn landschappelijke kwaliteiten. De heraanleg en het beheer van de parktuin gebeuren met de grootste zorg.

De waardevolle bomen worden behouden.

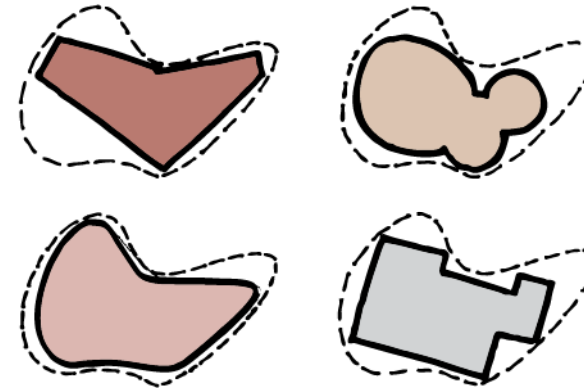
In de parktuin achter het kasteel worden losse parkvolumes ingeplant in het 'negatieve volume' van de waardevolle bomen. De minder waardevolle bomen worden over het algemeen behouden, enkel daar waar ze de nieuwe parkvolumes hinderen, worden ze verplant.

Het 'negatieve bouwvolume', bepaald door de inname van de bomen, geeft de vorm aan van de bouwzone. In tegenstelling tot een 'klassieke' bouwzone, is voor dit project de afbakening van deze bouwzone zeer onregelmatig van vorm.

Deze onregelmatige vormen zouden moeten inspireren tot een architectuurvormtaal die aansluit bij de amorse vormgeving van een parktuin en bij de landschappelijke kwaliteiten van een park. Zij nodigen uit tot een eventuele verscheidenheid aan architecturale vormgeving.

De op de conceptplannen voorgestelde vormgeving van de parkvolumes is richtinggevend en niet dwingend.

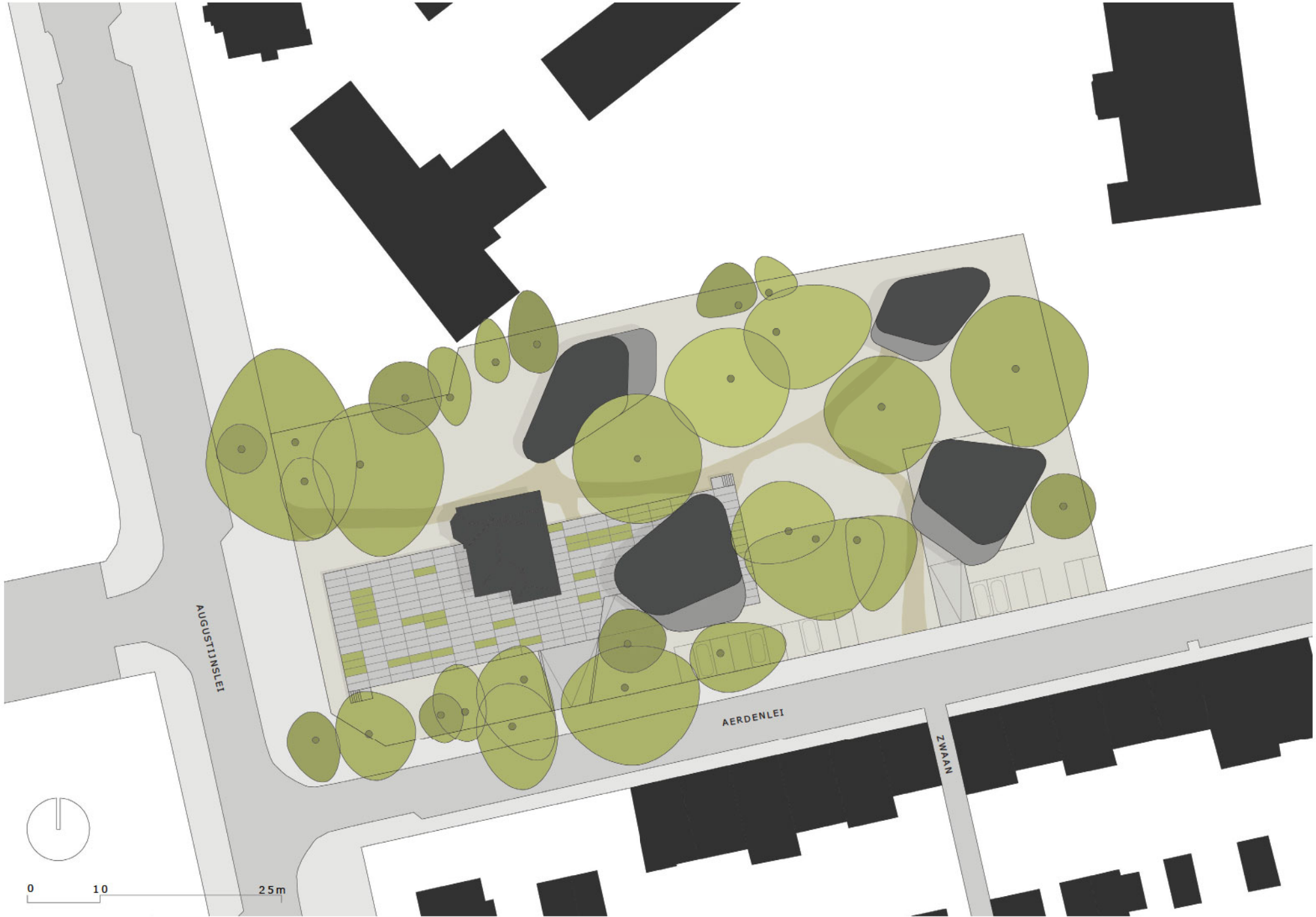
De parkvolumes bevinden zich, door hun plaatsing in het aanwezige bomenbestand, op voldoende afstand van elkaar.



Zodoende hinderen ze elkaar niet naar bezonning toe, noch naar privacy en inkijk. Per volume kan een ideale positionering van de eventuele terrassen bepaald worden.

Betreffende de bouwhoogte van de nieuwe parkvolumes wordt vooropgesteld deze te beperken tot drie-en-een-halve bouwlaag. Op die manier wordt de kroonlijsthoogte van het kasteel niet overschreden.

De nieuwe volumes zullen evenmin in concurrentie treden met de bomen in de parktuin, die over het algemeen erboven zullen uittoeren.



AUGUSTIJNSLEI

AERDENLEI

ZWAAN



0 10 25m

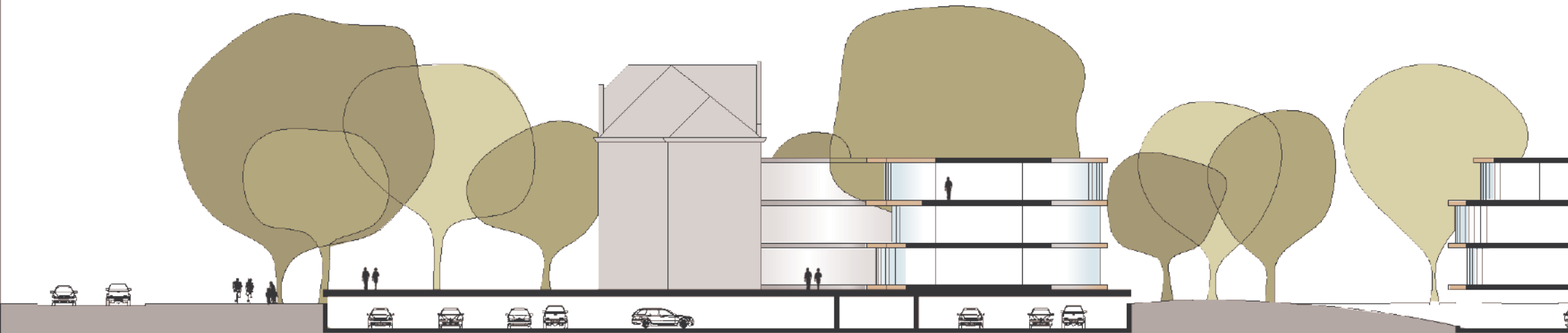
Het gelijkvloerse niveau van elk parkvolume wordt voorzien op een half niveau bovengronds, net zoals in een kasteel, waar een statige buitentrap toegang geeft tot het ontvangstniveau. Dit 'optillen' boven het maaiveld verzekert de privacy en creëert een zekere verhevenheid en afstand ten opzichte van het semi-publieke omringende domein.

Dit half bovengrondse niveau scheidt tevens de mogelijkheid om de parkeergelegenheid half ondergronds te voorzien. Dit biedt verscheidene voordelen. Niet alleen worden de auto's aan het zicht onttrokken, maar ook langs de parkvolumes heen blijft een visueel doorzicht mogelijk.

Ook op ecologisch vlak levert dit een voordeel op, namelijk een beperking van het grondverzet.

De zone langsheen de Aerdenlei wordt gerealiseerd als parkeerzone voor bezoekers en omwonenden. Uiteraard dient de materialisatie van de parkeerstrook te worden geïntegreerd in het groene karakter van het park.

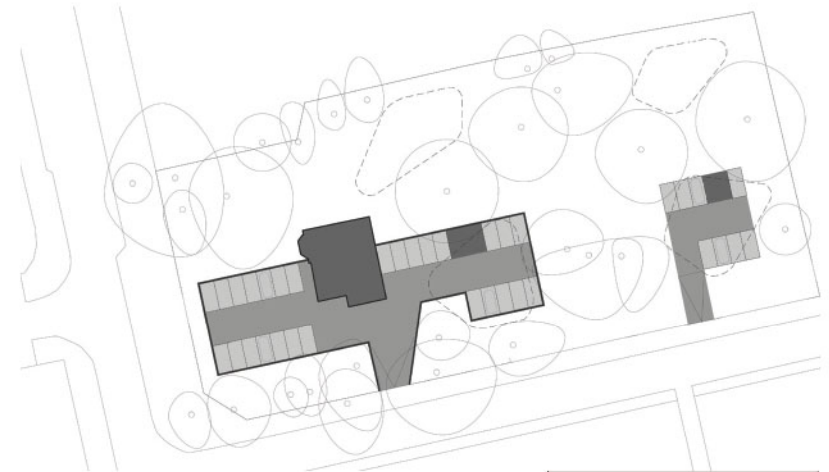
Door het gefragmenteerde karakter van bomen en volumes in een park blijft de visuele relatie tussen de school en het publieke domein nog steeds mogelijk.



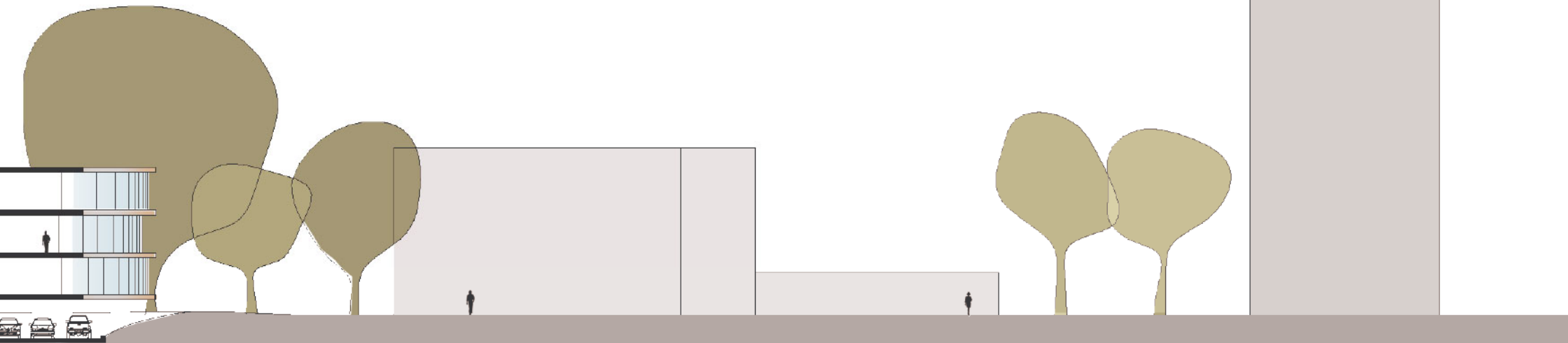
LONGITUDINALE SNEDE

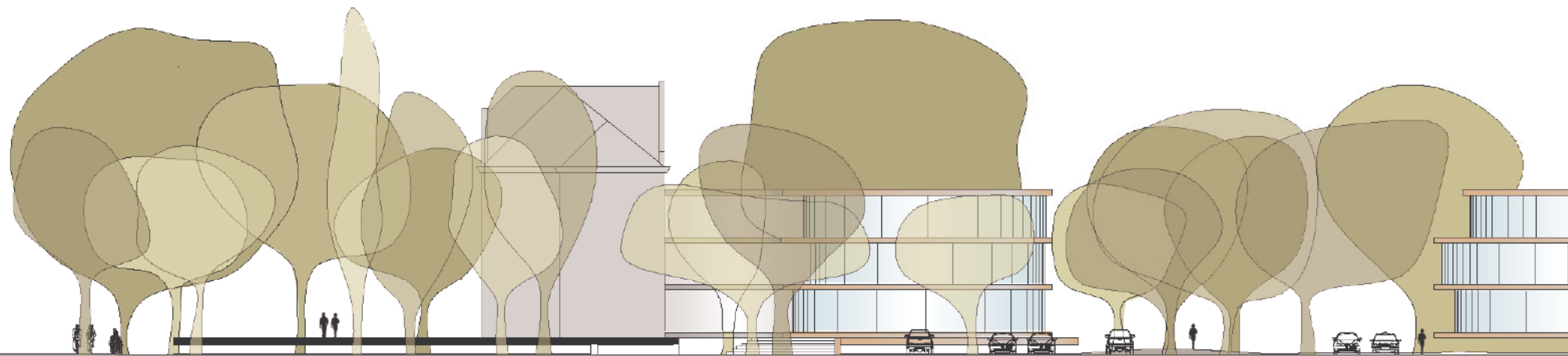
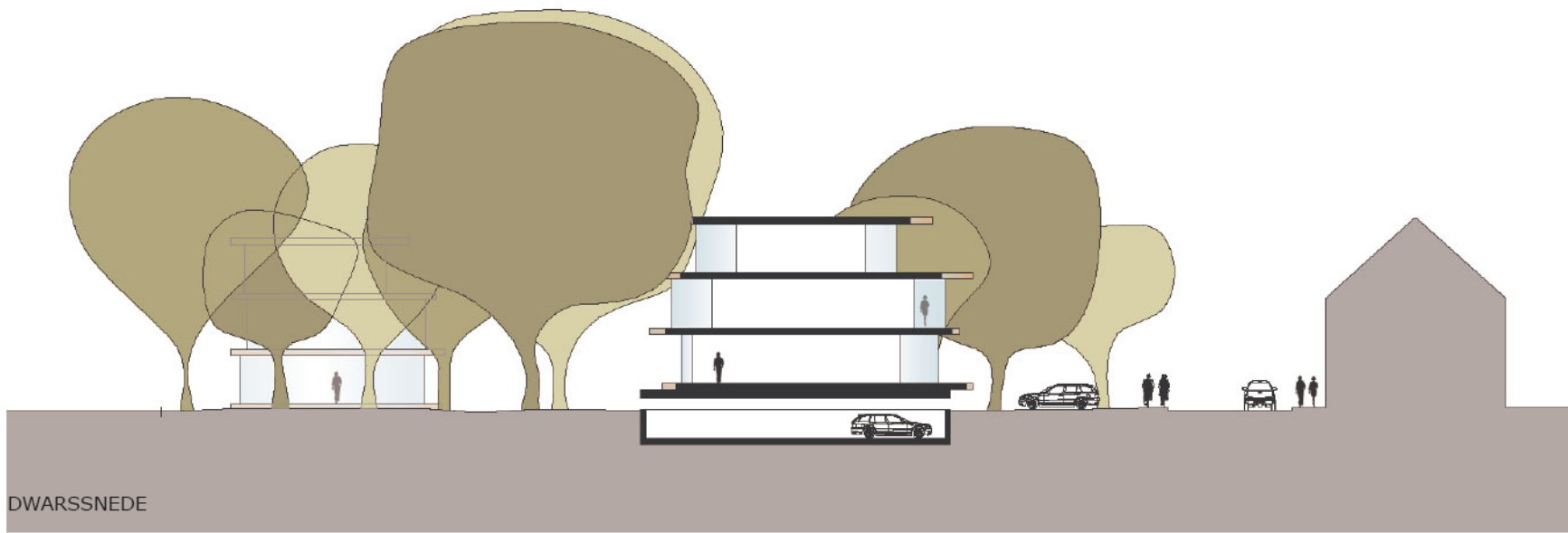
Het park wordt beschouwd als een privaat terrein, maar met een semi-publiek karakter. Dit zou kunnen betekenen dat wandelaars overdag de site kunnen binnenwandelen, maar dat de site 's avonds wordt afgesloten. De private afsluiting, door bijvoorbeeld omheiningen en poorten, mag geen visuele barrière vormen.

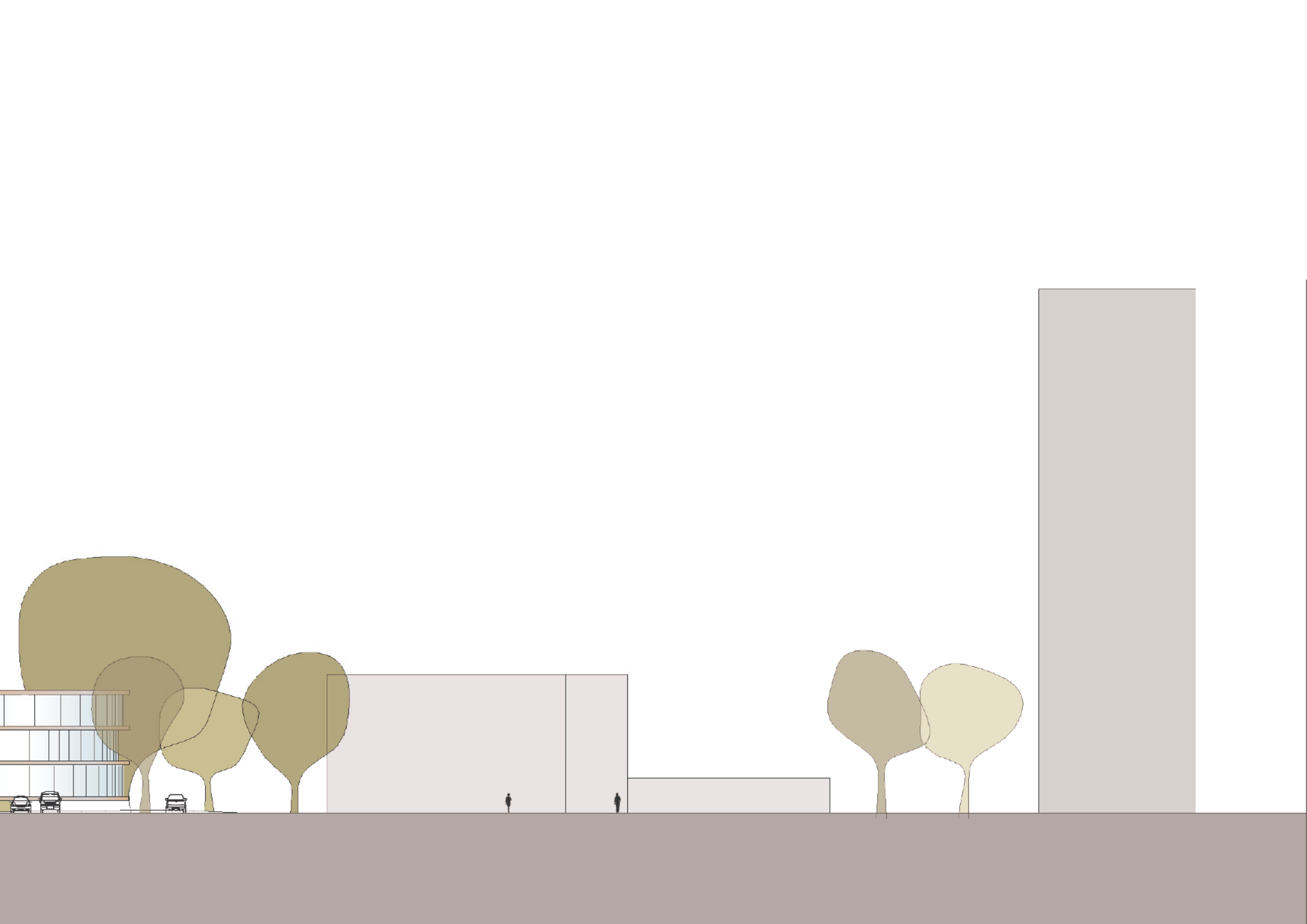
Een informeel pad voor voetgangers kan worden voorzien, als alternatieve route van de Augustijnslei naar de Zwaan.

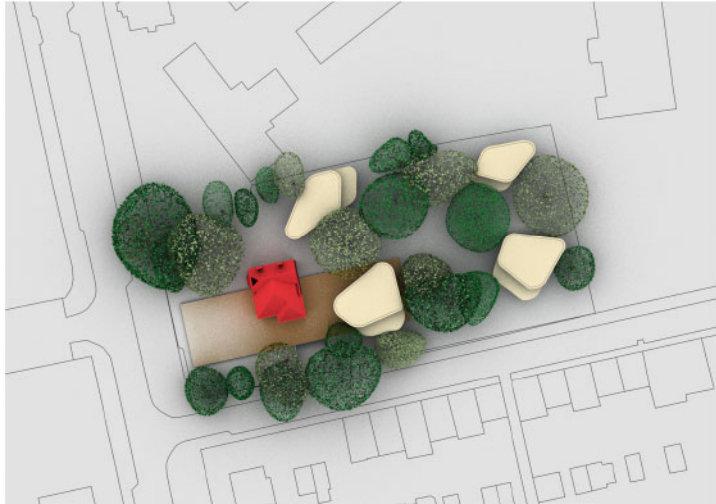


HALF ONDERGRONDS PARKEREN





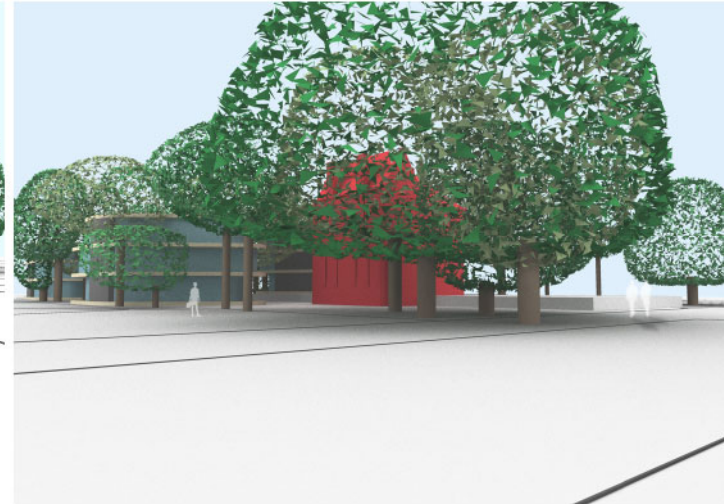




INPLANTING



IMPRESSIE VANUIT DUBOISLEI



IMPRESSIE VANUIT AUGUSTIJNSLEI



IMPRESSIE VANUIT AUGUSTIJNSLEI

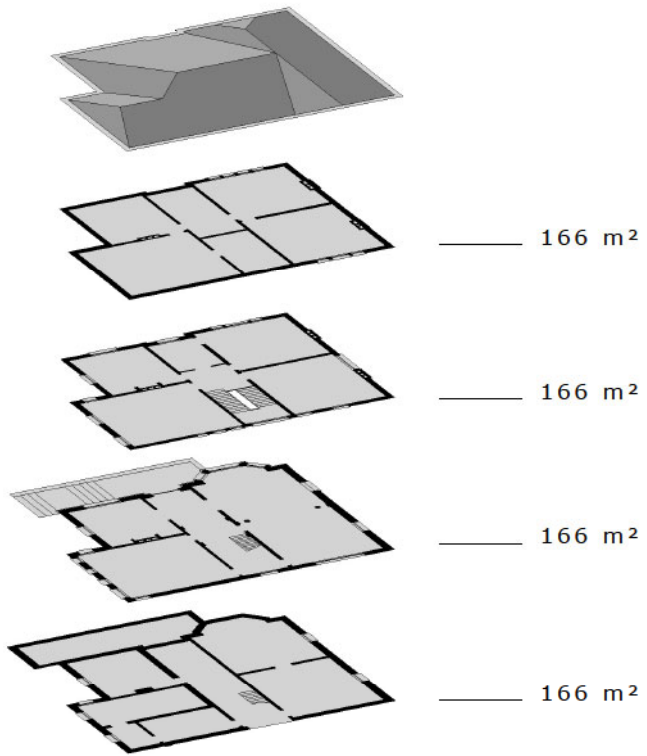


IMPRESSIE VAN DE PARKTUIN

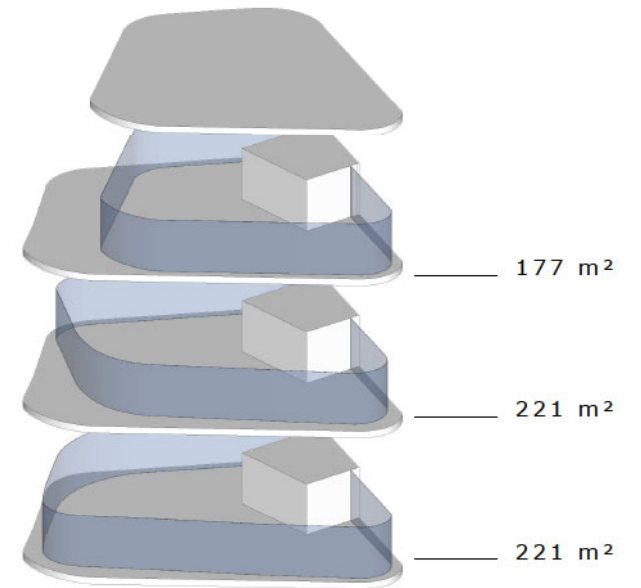
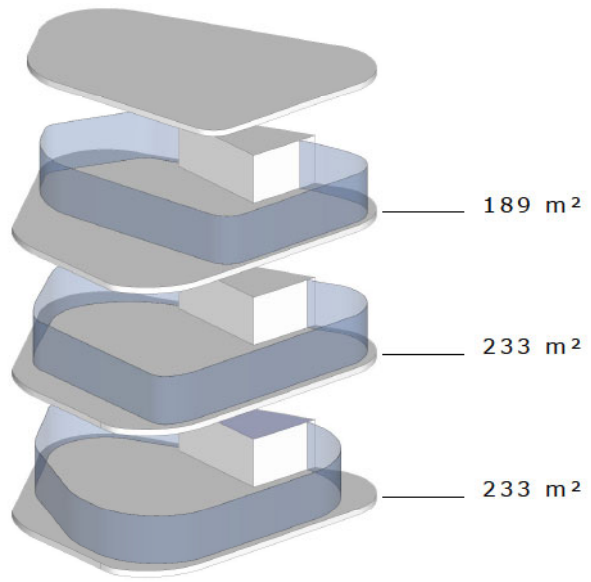


IMPRESSIE VANUIT AERDENLEI

OPPERVLAKTESTUDIE AHV CONCEPTPLANNEN



VOLUME KASTEEL



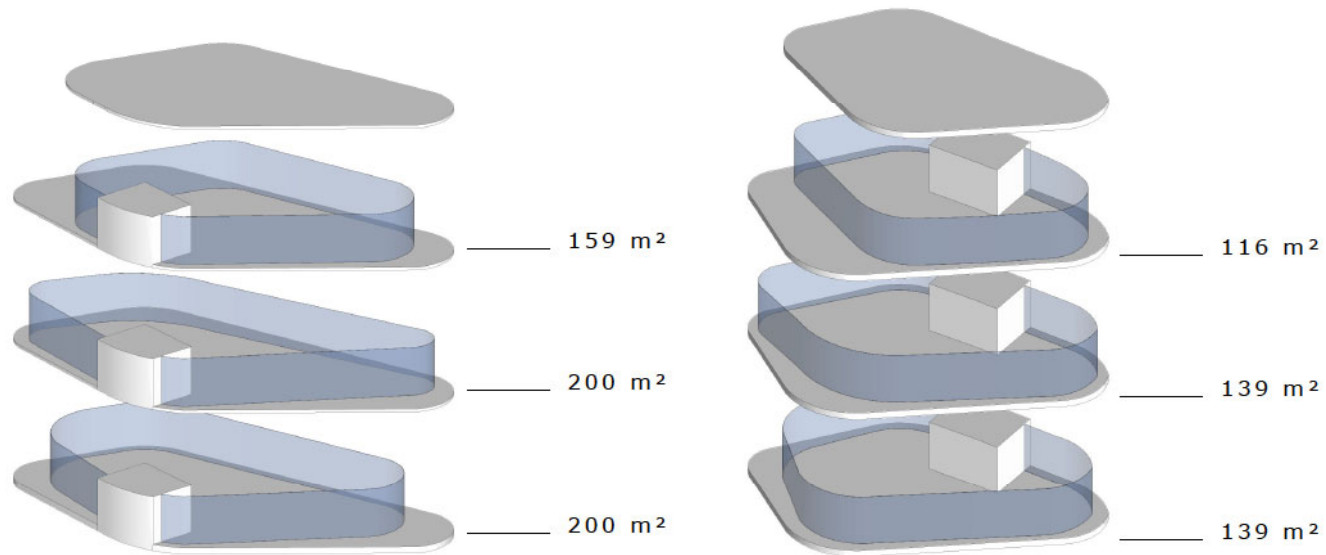
TOTAAL OPPERVLAK 5383 m²

TOTAAL VLOEROPPERVLAK 2725 m²

V/T = 50,6 %

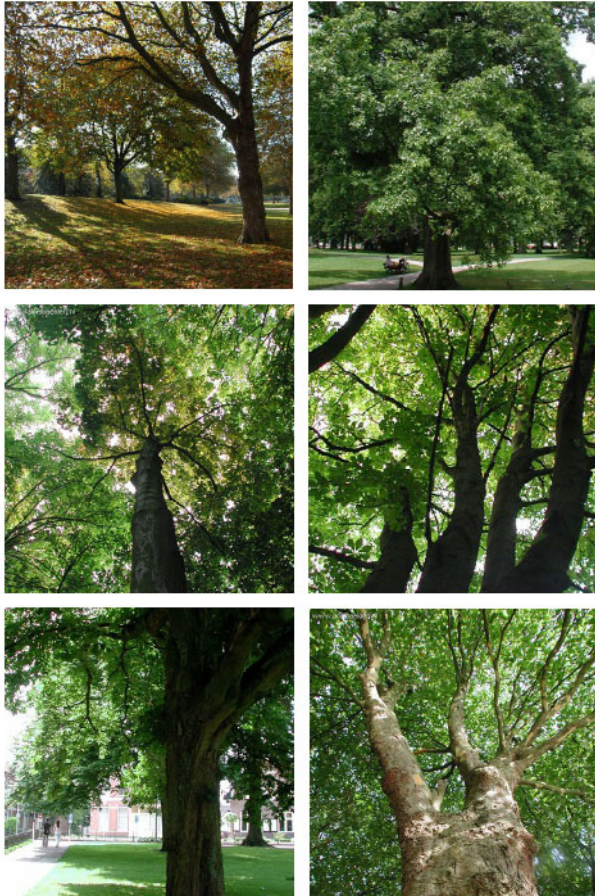
FOOTPRINT 959 m²

F/T = 17,8 %

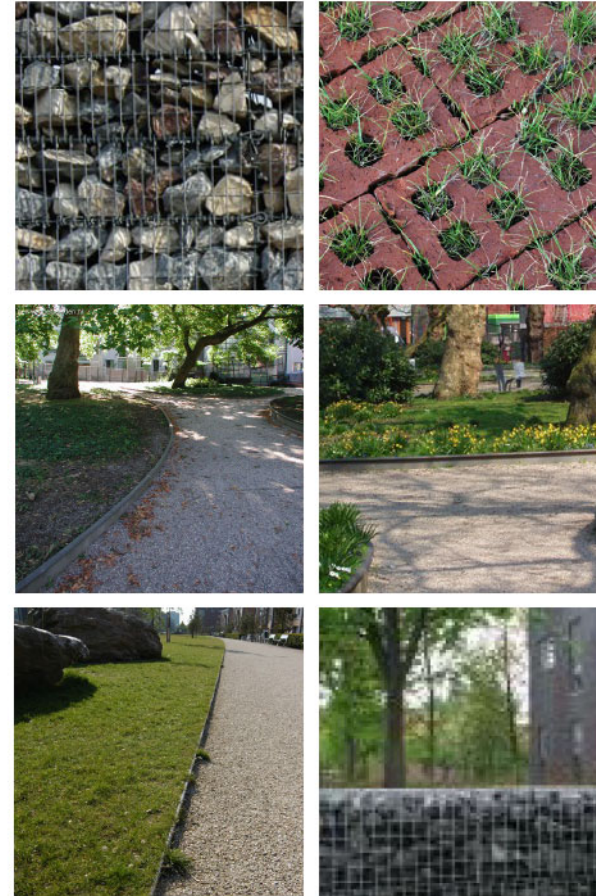


5

BEELDKWALITEITPLAN - GROEN



BEELDKWALITEITPLAN - VERHARDING



HET BEELDKWALITEITPLAN VOOR DE VERLICHTING EN HET EVENTUELE STRAATMEUBILAIR WORDT OPGENOMEN IN HET RUP INDIEN NOODZAKELIJK

BEELDKWALITEITPLAN - ARCHITECTUUR

