

BOB 361
26 - 01 - 2006

OPEN OPROEP 8 - project 811 : volledige studieopdracht voor het ontwikkelen van een visie op de verdere invulling & ruimtelijke ontwikkeling wijk "de Schattingbeek" te Zedelgem

OPEN OPROEP 8 - project 811

volledige studieopdracht voor het ontwikkelen van een visie op de verdere invulling & ruimtelijke ontwikkeling wijk "de Schattingbeek" te Zedelgem

INHOUDSTAFEL

02 - situering

04 - probleem 1A : te veel publieke ruimte

04 - probleem 1B : publieke ruimte te ongedefinieerd

06 - probleem 2 : circulatie / doorwaadbaarheid - kortsluiting

08 - probleem 3 : identiteit / herkenbaarheid van de plek

10 - probleem 4 : beeld van het geheel versus identiteit en individualisering van elke woning

12 - probleem 5 : gebrek aan mixiteit

14 - thema 1 : kortsluitingen aansluiten

16 - thema 2A : publieke ruimte condenseren = "reductie" + "straffer"

18 - thema 2B : open ruimte afbakenen en definiëren

20 - thema 3 : differentiatie van het padennetwerk

22 - thema 4 : beeld van het geheel versus identiteit en individualisering van elke woning

24 - ingreep 1 : groene strook

26 - ingreep 2A : densificatie met randvoorwaarden voortkomend uit de bestaande woningen

28 - ingreep 2B : randvoorwaarden ontstaan uit specifieke ligging

30 - ingreep 3 : woonerven als "kamers"

32 - samenvattend plan

34 - simultane proceslijnen sturen de ingrepen

| | | | |
|--|----------------------------------|---------------------|-----------|
| | BOB 361 26 - 01 - 2006 | INHOUDSTAFEL | 00 |
|--|----------------------------------|---------------------|-----------|

SITUERING

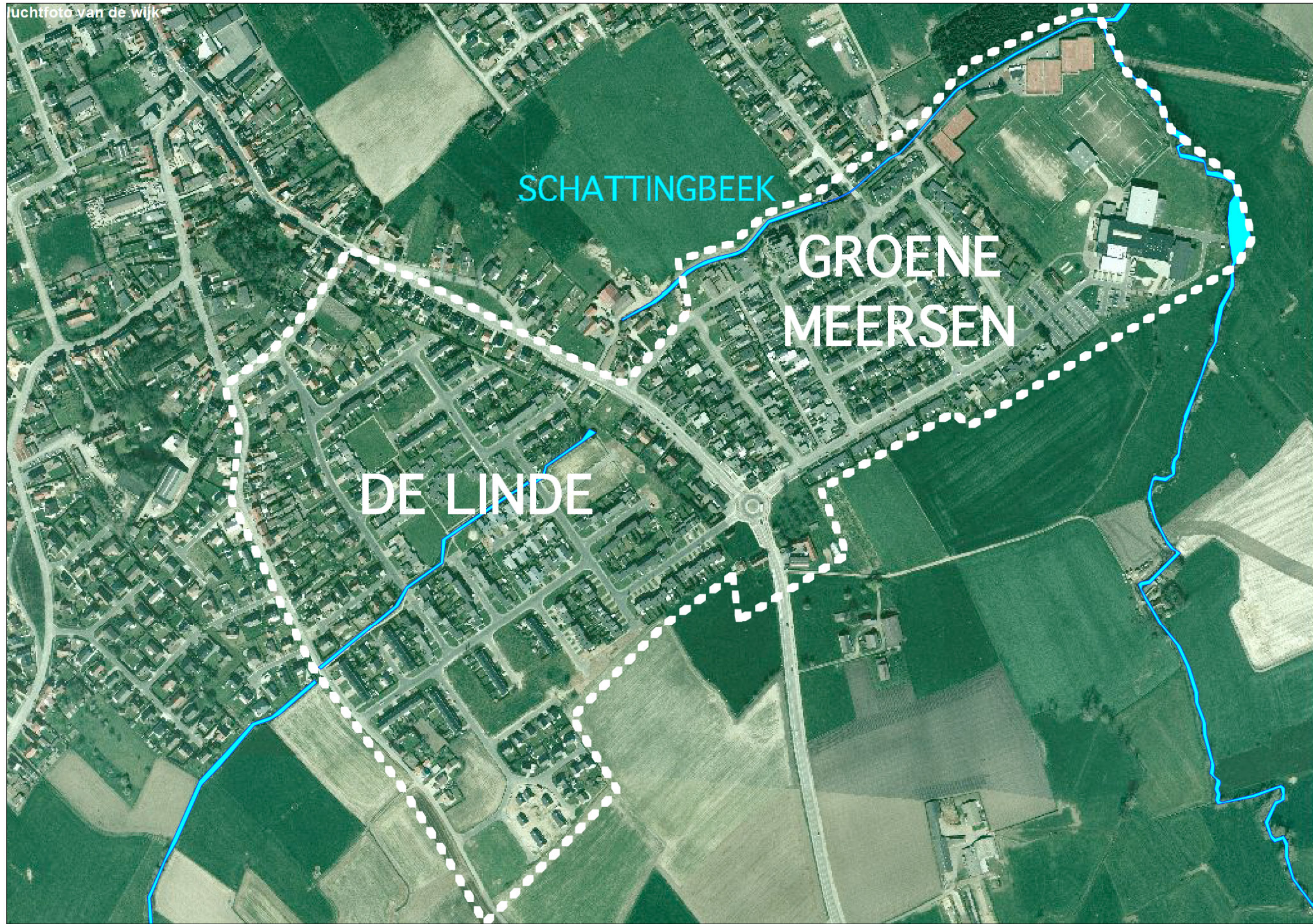
Hierna vertellen wij u ons ontwerp door het ontwerpproces via schema's en illustraties te verduidelijken.
Onze ontwerp- beslissingen komen voort uit de probleemstelling : gegevens, situaties, sferen, ... die voortkomen uit het programma als de site.
In dit ontwerp zijn dit oa.:

invullen van 'gaten' -
structureren -
straatbeeld verbeteren -
wijkrand -

Het spreekt vanzelf dat het tot stand komen van een project zoals dit een samenwerkingsproject is tussen bouwheren, bewoners, instanties en ontwerpers.
De randvoorwaarden, programmatorische eisen, beperkingen, ... zijn de impulsen die het ontwerp(en) voeden.
Wij zullen verschillende momenten ontmoeten in het verhaal waar wij eigenlijk de bouwheer, de gebruikers nodig hadden, waar wij samen hadden kunnen overleggen.
Dit is natuurlijk in het kader van deze procedure niet voorzien.
Graag wijzen wij er dan ook op dat dit ontwerp geen kant en klaar ontwerp is, maar een verkenning, een aanzet, die beïnvloed wenst te worden.
Vergelijk het met de inhoud van een boek, een waar gebeurd verhaal, in de toekomst.

De schets van de situatie is duidelijk meegegeven in de projectdefinitie.
We moeten de vraag stellen welke ruimtelijke en sociaal gedragen ingrepen kunnen gebeuren om de gestelde problemen op te lossen.
We gaan daarom binnen het project eerst op zoek naar een duidelijke aflijning van de probleemstelling.
Vanuit deze analyse komen aanzetten naar voor die naar strategische ingrepen kunnen leiden.

Sommige zullen zeer duidelijk en onmiddellijk implementeerbaar blijken, anderen zullen eerder richtinggevend zijn en het begin van een mogelijke heroriëntatie van het projectgebied inleiden.



probleem 1A : TE VEEL PUBLIEKE RUIMTE
PROBLEEM 1B : PUBLIEKE RUIMTE TE ONGEDEFINIËRD

publieke open ruimte - privé open ruimte

TOTAAL : 33,85 ha = 100%
 totaal privéterrein : 20,27 ha = 060%
 totaal publieke open ruimte : 13,58 ha = 040%

DE LINDE : 22,46 ha = 100%
 totaal privéterrein : 12,99 ha = 042%
 totaal publieke open ruimte : 9,47 ha = 058%

GROENE MEERSEN : 11,39 ha = 100%
 totaal privéterrein : 7,28 ha = 064%
 totaal publieke open ruimte : 4,11 ha = 036%

We merken hier een groot onderling verschil op. De Groene Meersen (rechts van de Groenestraat) heeft een dichtere woonstructuur, In De Linde daarentegen treffen we heel wat open onbepaalde ruimte tussen het woonweefsel. Kunnen we hierin een reden zien voor de grotere moeilijkheden in De Linde?

Vergelijking met enkele bekende tuinvijken kan ons een idee geven van een normale verhouding privé-publiek.

KAPELLEVELD (sint-lambrechts-woluwe)
 totaal privéterrein : 051%
 totaal publieke open ruimte : 049%

CITE MODERNE (sint-agatha-berchem)
 totaal privéterrein : 061%
 totaal publieke open ruimte : 039%

LE LOGIS-FLOREAL (bosvoorde)
 totaal privéterrein : 054%
 totaal publieke open ruimte : 046%

bron : provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen

Richtinggevend gedeelte

1.1 Gemeentelijke woningbehoefte

Analyse van de woningbehoefte

Fusiegemeenten die geheel of gedeeltelijk behoren tot regionaalstedelijke gebieden of kleinstedelijke gebieden

De bovenvermelde situaties worden toegepast. Het gedeelte van de fusiegemeente, dat tot het stedelijk gebied zal behoren, kan via het afbakeningsproces een bijkomende taakstelling wonen krijgen vanuit het provinciaal reservepakket

Er wordt gestreefd naar een menging van verschillende woningtypes met sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels en private woningen voor zover de schaal van de bebouwde omgeving dit toelaat.

Het valt op dat De Groene Meersen beter aansluit bij deze "ideale" verhouding. We zullen dan ook vooral in de wijk De Linde moeten ingrijpen (waar de meeste publieke terreinen gelegen zijn).

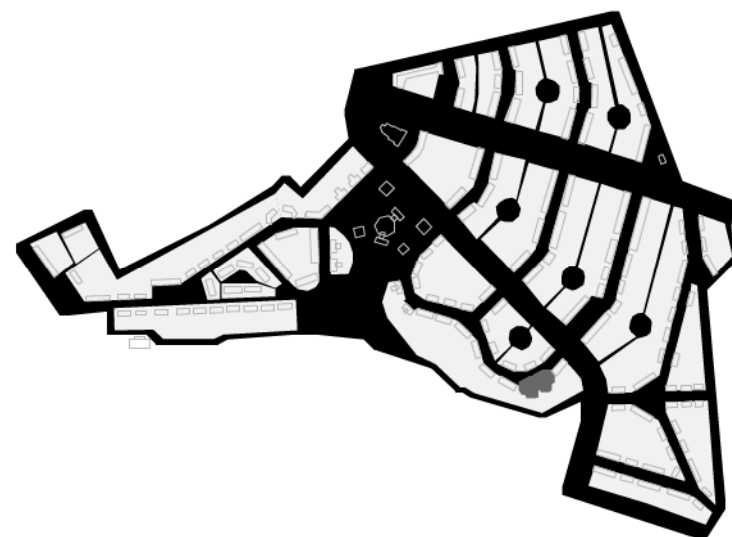
Dit is een belangrijk gegeven in het licht van de afbakening van het stedelijk gebied (Zedelgem behoort tot het regionaal-stedelijk gebied Brugge).

het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vraagt voor het stedelijk gebied een dichtheid van minimaal 25 wo/ha. Indien de Schattingbeekwijk tot het stedelijk gebied behoort, kan de gemeente Zedelgem hier een bijkomende taakstelling wonen voorzien.

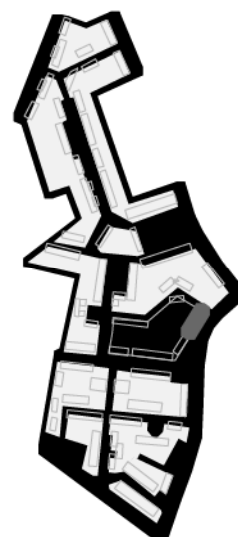
Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen schrijft 15 woningen per hectare voor als richtcijfer voor wonen in het buitengebied.

Dit wil zeggen dat een verdichting wenselijk is, bovendien wordt er gestreefd naar een menging van verschillende woningtypes (sociale huur-en koopwoningen, sociale kavels en private woningen).

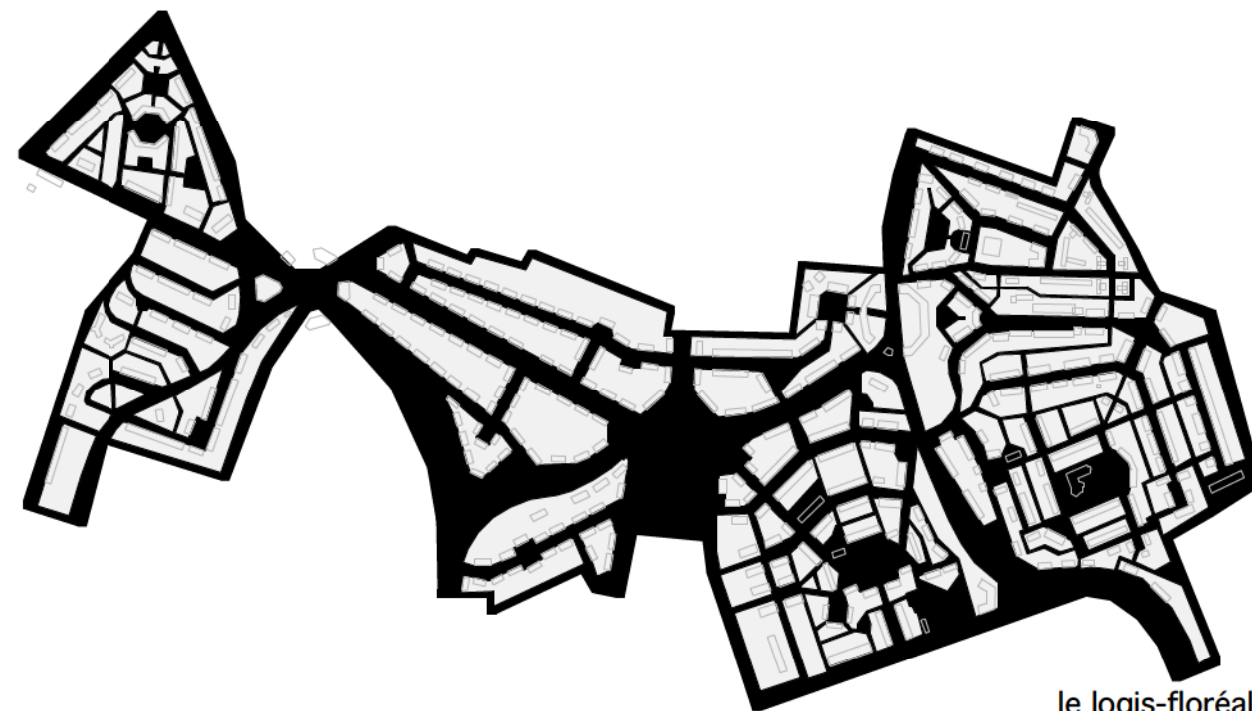
woningdichtheid = 16 wo/ha



kapelleveld



la cité moderne



le logis-floréal

OPEN OPROEP 8 - project 811

volledige studieopdracht voor het ontwikkelen van een visie op de verdere invulling & ruimtelijke ontwikkeling wijk "de Schattingbeek" te Zedelgem

publieke open ruimte - privé open ruimte

- publieke open ruimte
- privé open ruimte
- bebouwing



probleem 2 : CIRCULATIE - DOORWAADBAARHEID : KORTSLUITING

De twee sub-wijken worden gescheiden door de Groenestraat, een belangrijke toegangsweg tot het centrum van Zedelgem. Aan de westzijde van De Linde loopt de Adriaensstraat langs de wijk. Deze weg wint aan belang omwille van de vergroting van het woonaanbod aan deze zijde.

Opnieuw zien we een verschil tussen de twee zijden van de wijk:

"DE LINDE"

We merken een groot enclavegevoel. Dit wordt duidelijk wanneer we de vele cul-de-sacs op een plan aanduiden.

De wijk is "kortgesloten".

De sociale wijk is niet ingebed in noch verbonden met het omliggende (bebouwde en agrarische) weefsel.

Deze vaststelling wordt nog verder gestaafd door het gebrek aan toegangen tot de wijk.

"DE GROENE MEERSEN"

Dit gedeelte van de Schattingbeekwijk wordt enkel bediend langs de Groenestraat.

Langs de wijk worden enkele bovenwijkse voorzieningen bediend:

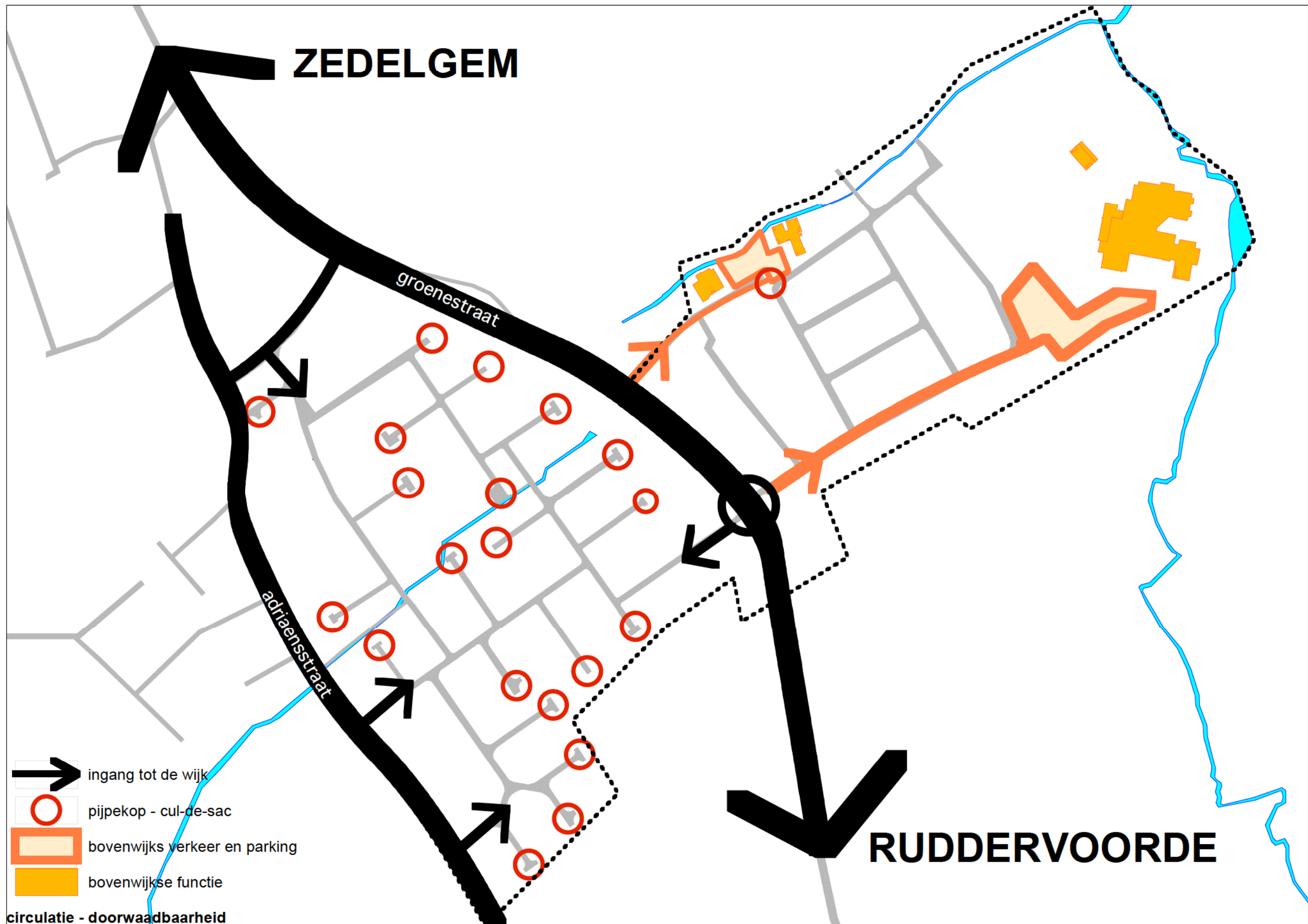
Groene Meersen (sporthal, bib, cultuur, zwembad, voetbal, voetbal, tennis, JOC) -

dienstencentrum -

kinderkribbe Kind & Gezin -

Deze functies zorgen voor een grote verkeersdruk op het woonkarakter van de wijk.

Tegelijkertijd stellen we vast dat de aanwezigheid van deze elementen zorgt voor een grotere sociale controle.



probleem 3 : IDENTITEIT / HERKENBAARHEID VAN DE PLEK INDIVIDUEEL / COLLECTIEF

In het algemeen merken we een gebrek aan identiteit van de wegen.
De vele voortuinstroken maken de wegen visueel drie maal zo breed als de werkelijke rijstrook.
Het gebrek aan actief gebruik van deze zone resulteert in identiteitsloze graszones, afgewisseld met opritten.
In de aanleg van de wegen merken we geen herkenbare profielen wat tot een desoriënterend effect leidt.

Anderzijds zien we vooral in De Linde een probleem van herkenbaarheid van de openbare ruimtes.
Deze liggen als troosteloze grasvelden in de wijk, waardoor zij geen gebruik maken van hun enorme potentiële als decompressieruimtes.

Er stelt zich ook een onduidelijkheid over de afbakening van het private en het collectieve.
Het meest extreme voorbeeld hiervan zijn de centraal gelegen witte "bungalows".
Hier vervaagt de grens publiek-privé volledig en is het niet duidelijk of men wandelt op een openbare plek of in de privétuin van deze bewoners.



grasvelden als openbare ruimte?

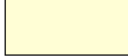
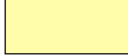


witte "bungalows" : individueel - collectief?



identiteit van de straten?

identiteitsloze open ruimte zonder grenzen

-  open ruimte
-  voortuinstruken als "terrains vagues"



probleem 4 :

In het algemeen blijkt "de sociale woonwijk" steeds als geheel bekeken te worden.
Er zijn een aantal redenen te bedenken waarom dit fenomeen zich voordoet:

Allereerst is er het probleem van personalisering van de eigen woning en de oprit/voortuin.
Aangezien de meeste woongelegenheden huurwoningen zijn, kunnen de bewoners weinig veranderen aan de eigen woning.
De voortuinstraken zijn allen eigendom van de gemeente en worden daardoor ook door hen onderhouden.

Een tweede element is de connotatie ten aanzien van groepswooningbouw,
dit wil zeggen geschakelde woningen die één uniforme uitstraling hebben.
Door de private woonkorrels samen te stellen tot een strip kunnen we private woningen samenstellen tot een morfologie analoog aan de gekleurde sociale strips.


Ten derde het gebrek aan een herkenbare identiteit van de open ruimtes waardoor deze geen duidelijke functie aantrekken.
Een gevolg hiervan is dat jongeren zich verzamelen en voor een bepaalde overlast zorgen.

Een laatste element is het versterkende effect van het weinig bereikbaar maken van de wijk.
(zie probleem 2)


Ook hier zien we een groot onderscheid tussen De Linde en De Groene Meersen.
In de Groene Meersen merken we minder problemen omdat we hier wel een individualisering van de typologieën zien en er enkele bovenwijkse functies geïntegreerd zijn geraakt. hierdoor
wordt ook een ander publiek tot de wijk aangetrokken.

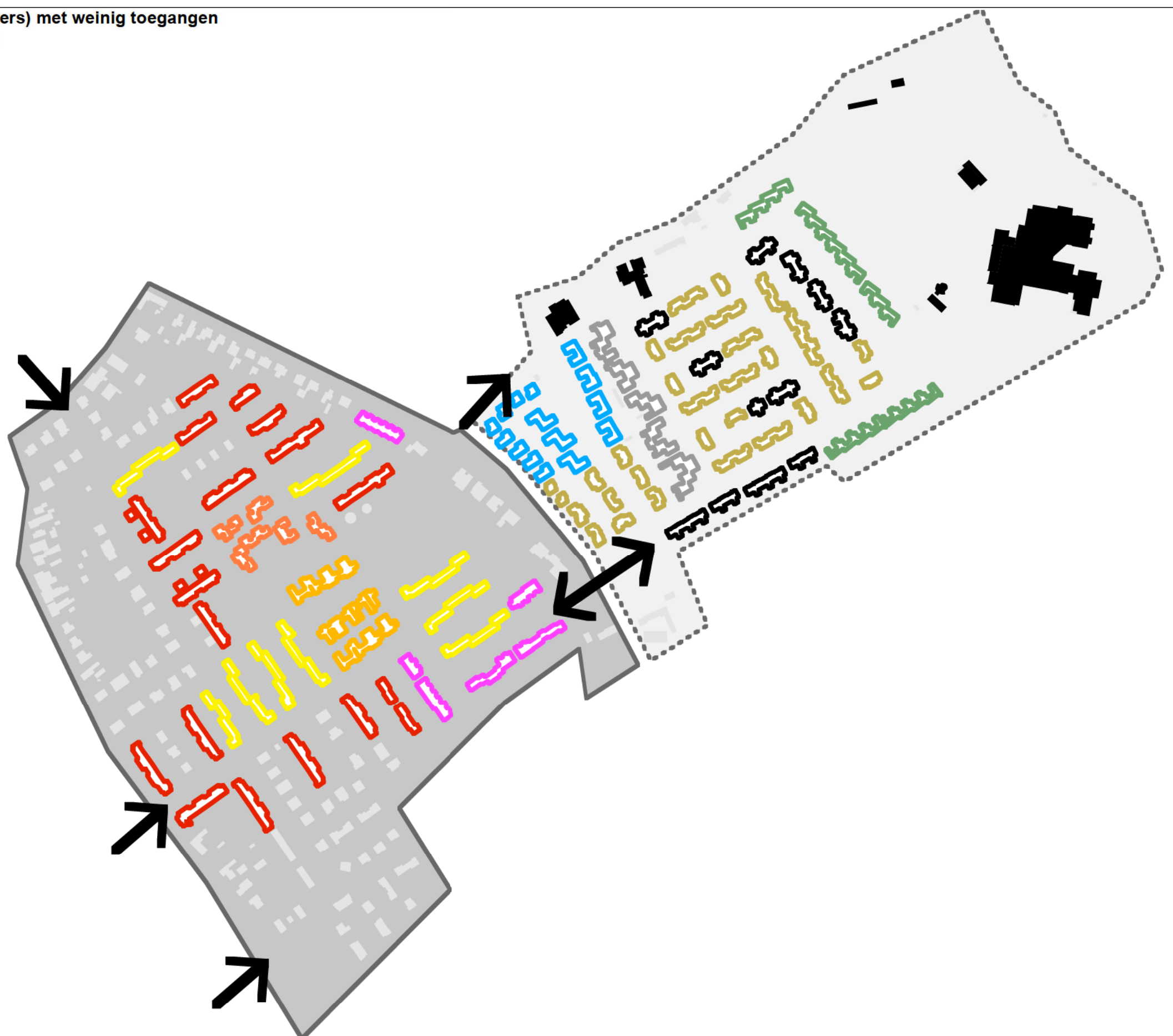
wijken als enclaves (perimeters) met weinig toegangen
en geschakelde typologieën

"De Linde"

-  type 1
-  type 2
-  type 3
-  type 4
-  type 5

"De Groene Meersen"

-  type 6
-  type 7
-  type 8
-  type 9
-  type 10



probleem 5 : GEBREK AAN MIXITEIT

Er is in de Schattingbeekwijk geen echte mixiteit,
In feite hebben we hier een sociale wijk, omgord door private kavels met losstaande woningen.
Veel huurwoningen zijn ondertussen verkocht.

Aan de buitenzijde merken we hier echter weinig van aangezien de voortuinstrook wel eigendom van de gemeente blijft.

Enkele projecten zijn gesitueerd binnen het weefsel van de wijk, zij onderscheiden zich echter volledig van de rest van de wijk.
Deze woningen nemen het volledige perceel in, de tuinen worden afgesloten door een haag.

Hierdoor ontstaat een grote discrepantie in de ruimtelijke perceptie van de sociale woningen en de private kavels.
(vorm, functioneren, schakeling, densiteit, ...)

privé-eigenaars en eigendom van huisvesting

-  privé - kavel
-  privé - bebouwing
-  huisvestingsmaatschappij - kavel
-  huisvestingsmaatschappij - bebouwing
-  strips (sociale woningen)



BOB 361
26 - 01 - 2006

probleem 5 : GEBREK AAN MIXITEIT

12

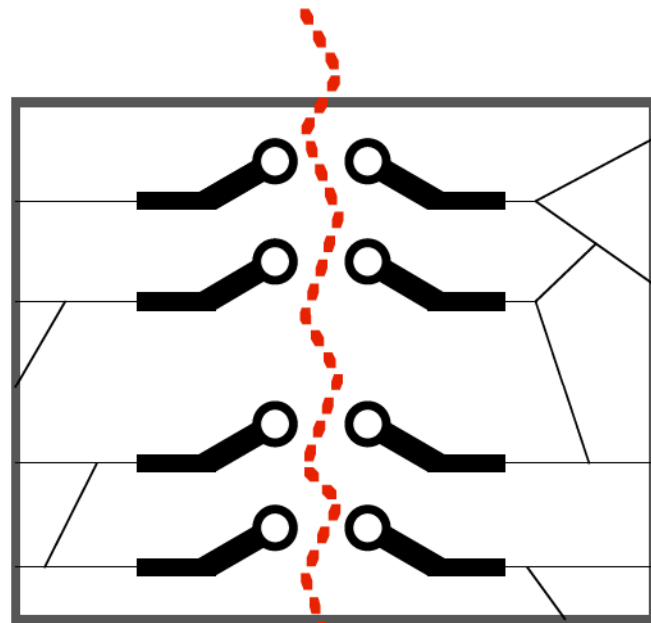
thema 1 : DE KORTSLUITINGEN IN DE WIJK EN TUSSEN DE WIJK EN DE DIRECTE OMGEVING AANSLUITEN

De Schattingbeekwijk moet beter aangetakt worden op de omliggende structuren. Hiertoe worden de meeste pijpekoppen terug aangesloten op de omringende straten.

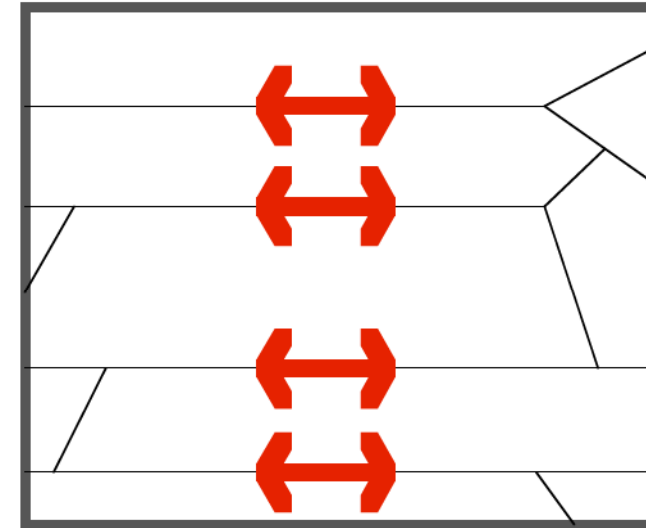
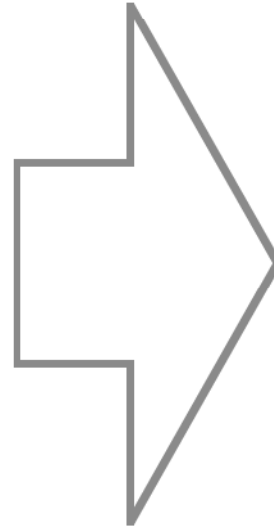
De wijk wordt hierdoor beter bereikbaar voor de bewoners maar laat tegelijk ook toe dat andere personen de wijk kunnen betreden.

Het is niet de bedoeling dat deze (her)nieuw(d)e verbindingen sluipverkeer genereren, doch dat de wijk een natuurlijke doorstroming krijgt van mensen die niet direct in de wijk gehuisvest zijn. Vooral "De Linde" zal op deze manier uit zijn isolement gehaald worden en de kans krijgen een volwaardig deel van de stedelijke ruimte van Zedelgem te worden.

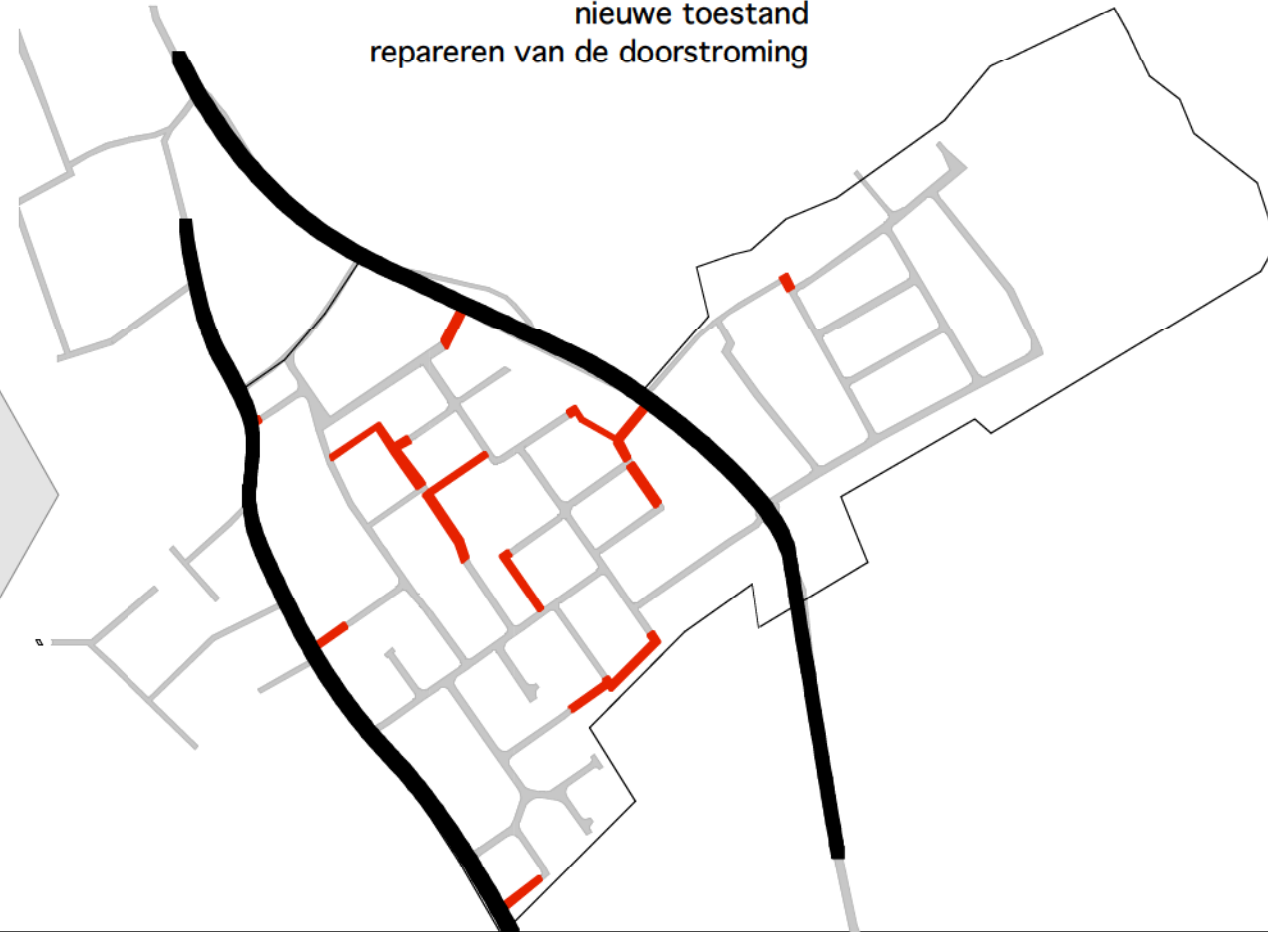
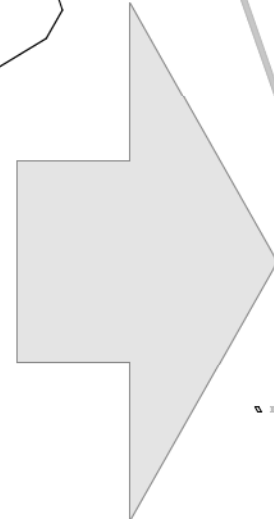
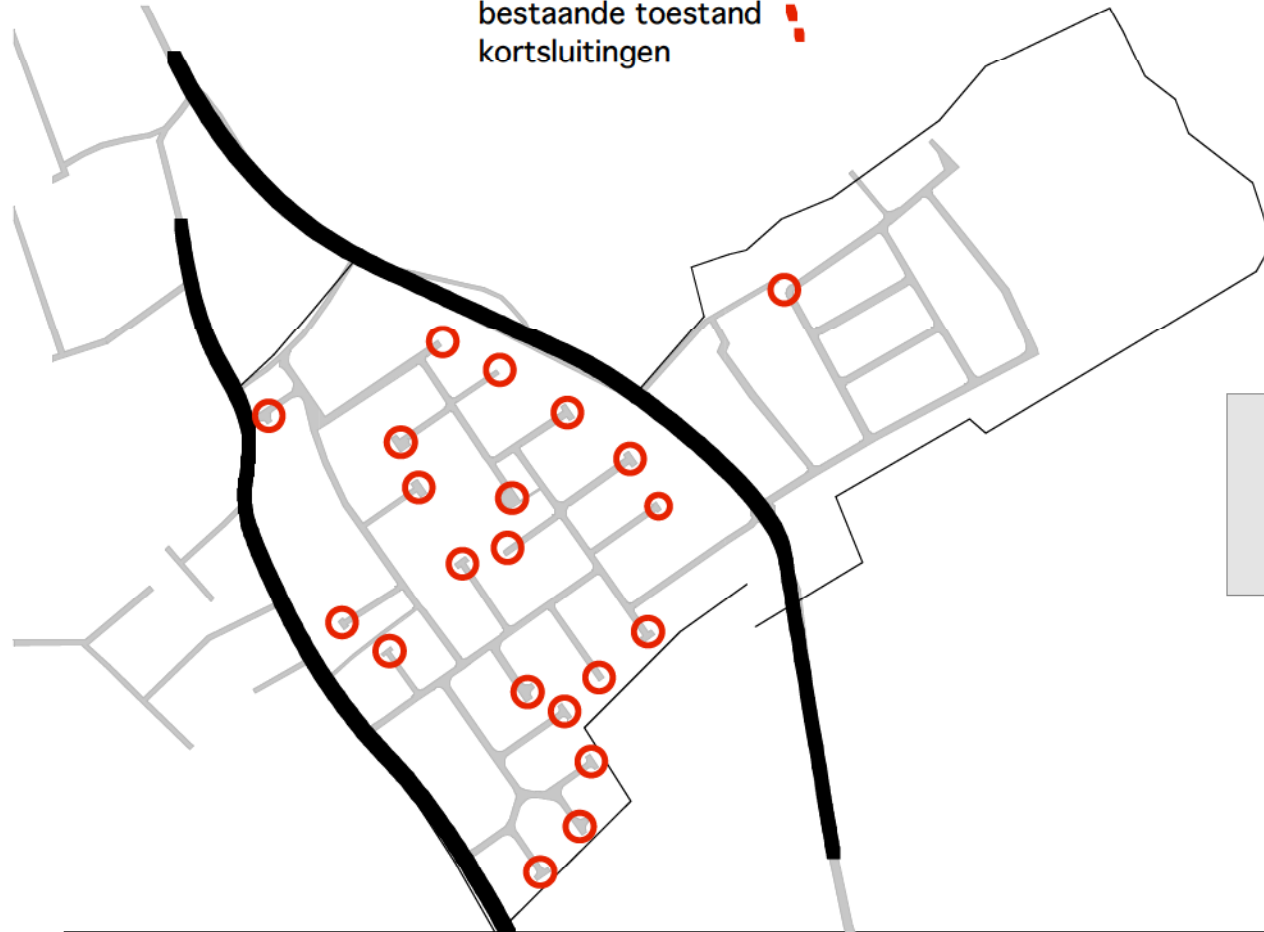
Ook intern worden de cul-de-sacs opnieuw bekeken en waar nodig verbonden. Op die manier worden bepaalde percelen bouwrijp en beter bereikbaar gemaakt.

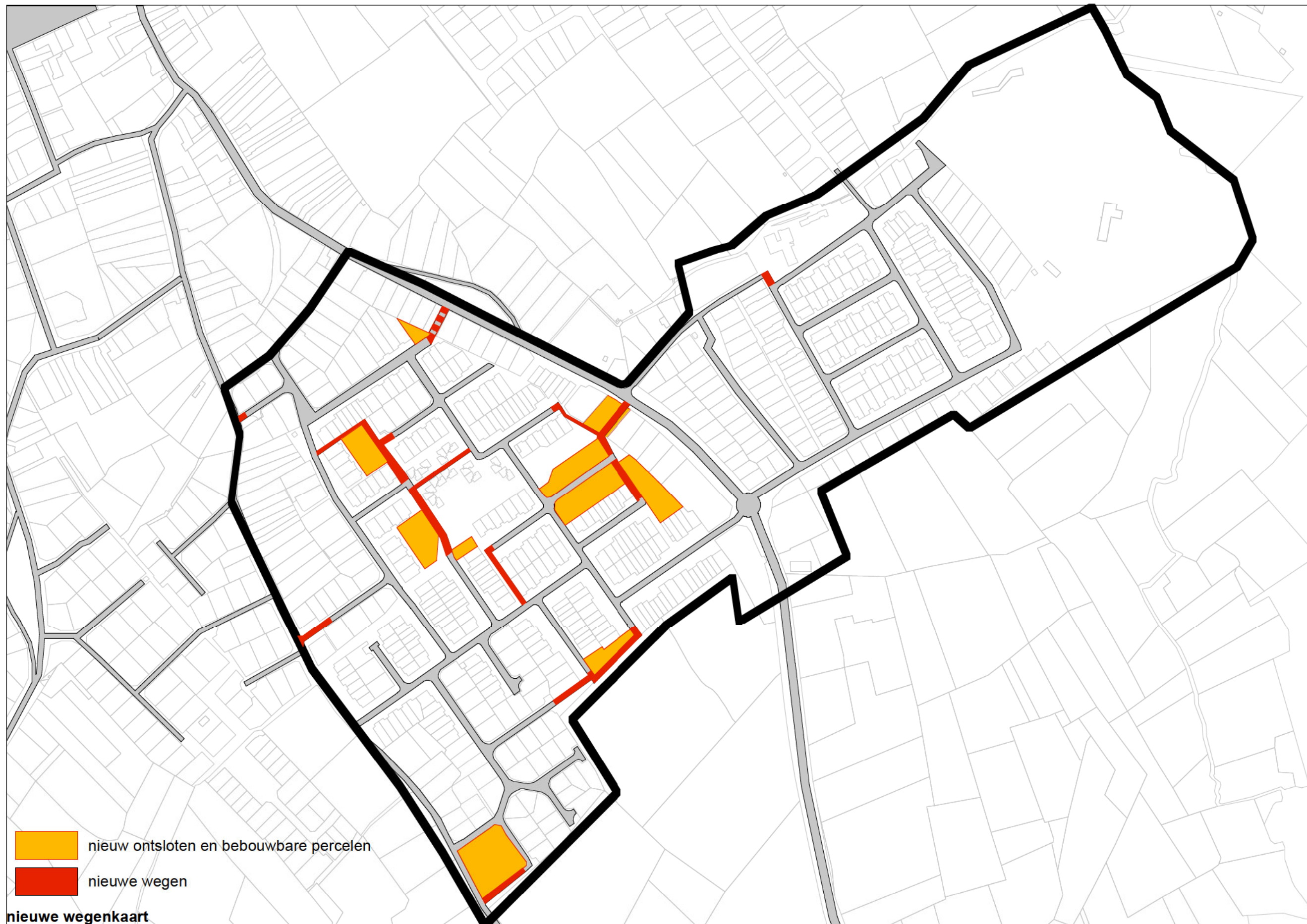




bestaande toestand
kortsluitingen



nieuwe toestand
repareren van de doorstroming





-  nieuw ontsloten en bebouwbare percelen
-  nieuwe wegen

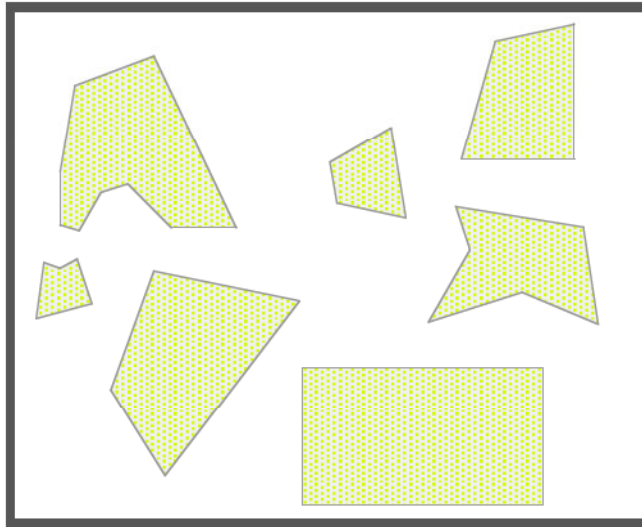
nieuwe wegenkaart



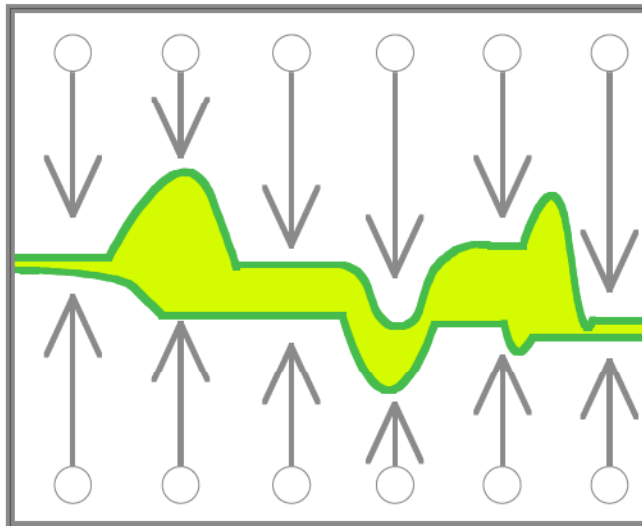
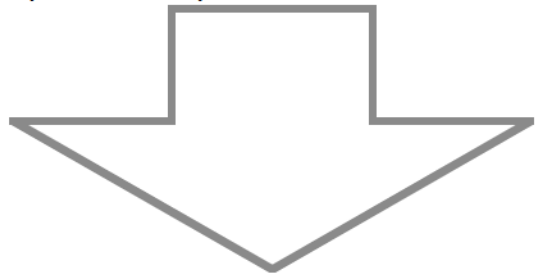
BOB 361
26 - 01 - 2006

thema 1 : KORTSLUITINGEN AANSLUITEN

thema 2a : DE PUBLIEKE RUIMTE CONDENSEREN



bestaande toestand
gedisperseerde open ruimte



nieuwe toestand
gereduceerde en gecondenseerde open ruimte

In de Schattingbeekwijk (vooral in De Linde) treffen we te veel open ruimte. De publieke ruimte is te gedisperseerd. We stellen voor de publieke ruimte te reduceren en te condenseren om ze "straffer" te maken. Dit wil zeggen : kiezen voor het behoud van bepaalde publieke ruimtes, andere kunnen bebouwd worden -

- de publieke ruimtes duidelijk afbakenen -
- ze een duidelijke identiteit en herkenbaarheid meegeven -
- naar gebruik duidelijke doelen formuleren -

Door de publieke ruimte te reduceren, zullen deze plekken een grotere aantrekkingskracht krijgen binnen maar ook buiten de wijk. De "magnetische" kracht van de publieke ruimtes zal verder gaan waardoor de gebruiksfrequentie verhoogd wordt.

Hierdoor ontstaat een grotere sociale vermenging en zal een grotere sociale controle op deze plekken ontstaan.

Deze gecondenseerde publieksruimtes worden onderling verbonden wat een duidelijkheid schept in het functioneren van de wijk.

In de Schattingbeekwijk vinden we een ideale drager voor deze gecondenseerde groenstructuur, nl de Schattingbeek. (zie verder ingreep A)

Het is ook belangrijk dat deze structuur aantakt op het omliggende landschap.

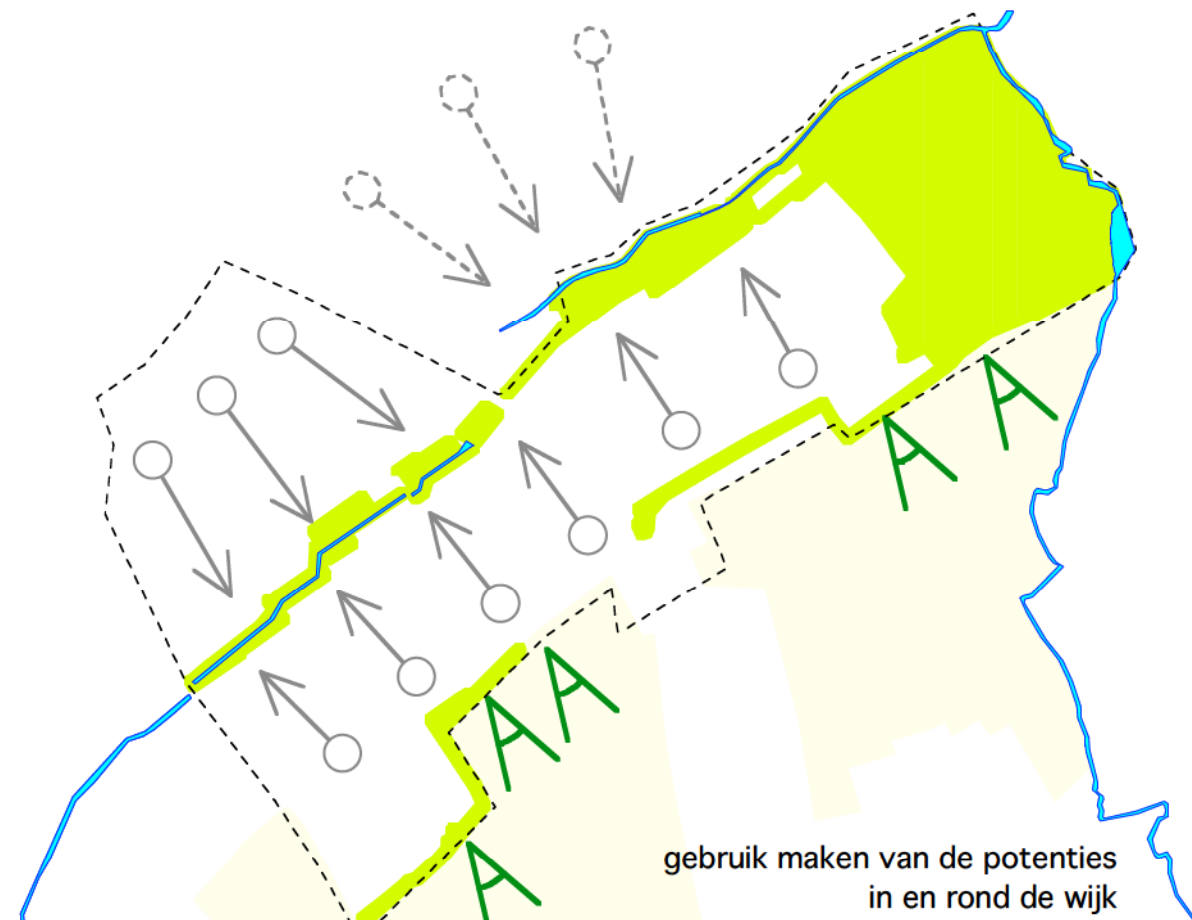
Zo is de positionering van een publieke ruimte intern binnen een bestaande wijk interessant omdat deze het functioneren van de onmiddellijke omgeving zal heroriënteren. Bestaande open plekken in de wijk worden aangetakt op een parcours dat door de grenzen van dit woongebied prikt. Door eveneens te focussen op de randen van de wijk met de agrarische structuur (zoals in het zuiden) of de nog open

woonuitbreidingsgebieden (in het noorden) , wordt ook ingespeeld op een toekomstige invulling.

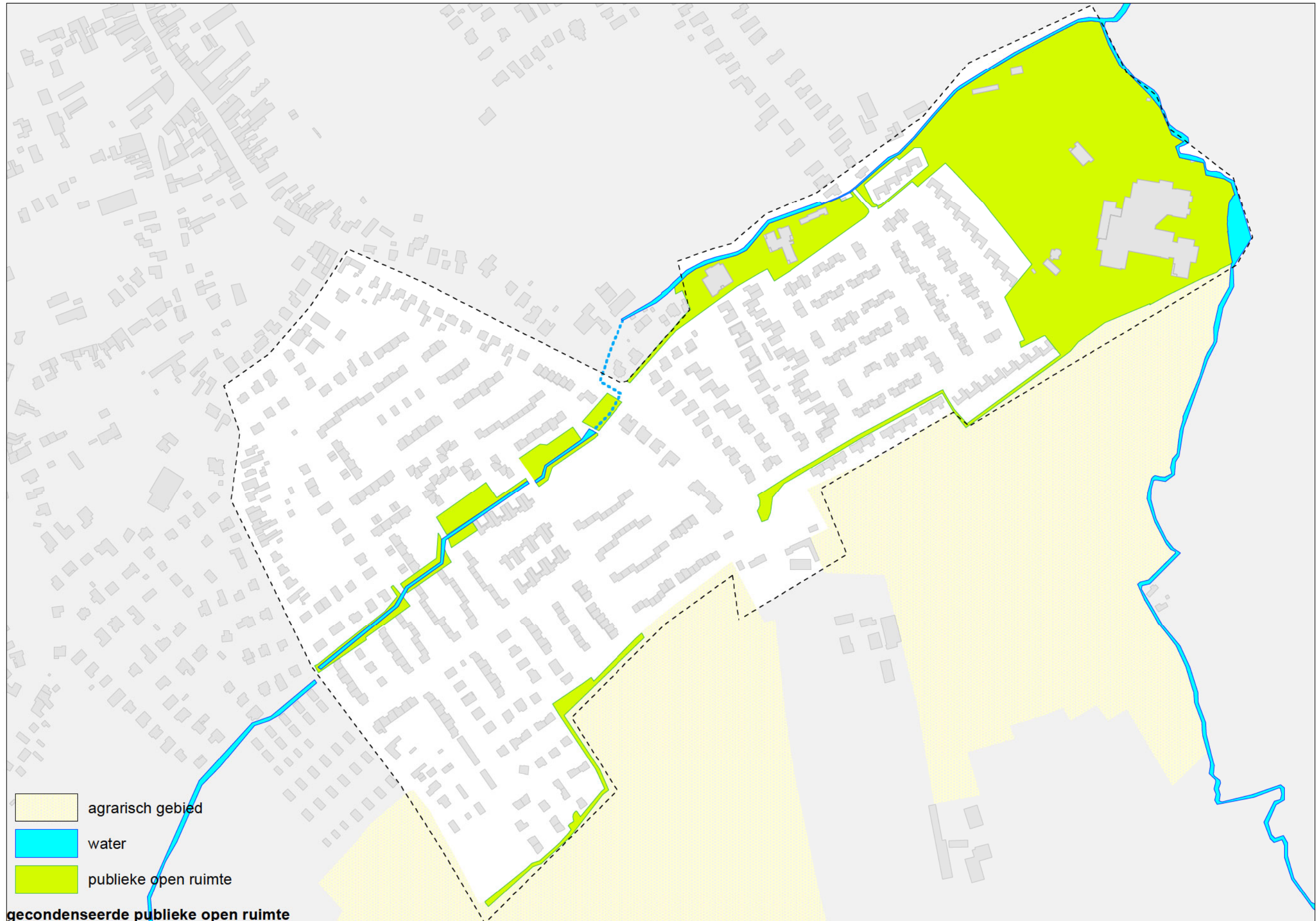
De nieuwe woningen in het zuiden krijgen een zicht op het landschap, de confrontatie met het landschap op de grens tussen het agrarisch landschap en de woonzone volgens het RSV is een belangrijke potentie van het projectgebied. De ingrepen (nieuwe woningen of publieke ruimte) die op deze grenzen van het RSV gelegen zijn, dienen met deze potentie specifiek rekening te houden: die ligging wordt een randvoorwaarde die een uitdrukking moet krijgen in de typologie. Deze nieuwe grens geeft een duidelijke bijkomende structuur in aan wijk die

de aanwezige potenties in de wijk versterkt.

Een woonuitbreiding in het noorden kan in de toekomst aantakken op en gebruik maken van de gecondenseerde publieke ruimte die een verbindend element wordt. Deze ingreep stuurt een tijdsgebonden evolutie van de wijk en haar omgeving.



gebruik maken van de potenties
in en rond de wijk



gecondenseerde publieke open ruimte



BOB 361
26 - 01 - 2006

thema 2a : PUBLIEKE RUIMTE CONDENSEREN
= "reductie" + "straffer"

thema 2b : OPEN RUIMTE AFBAKENEN EN DEFINIËREN

In de ongedefiniëerde publieke ruimte van de wijk treffen we twee verschillende stroken aan rondom de bestaande woningen.

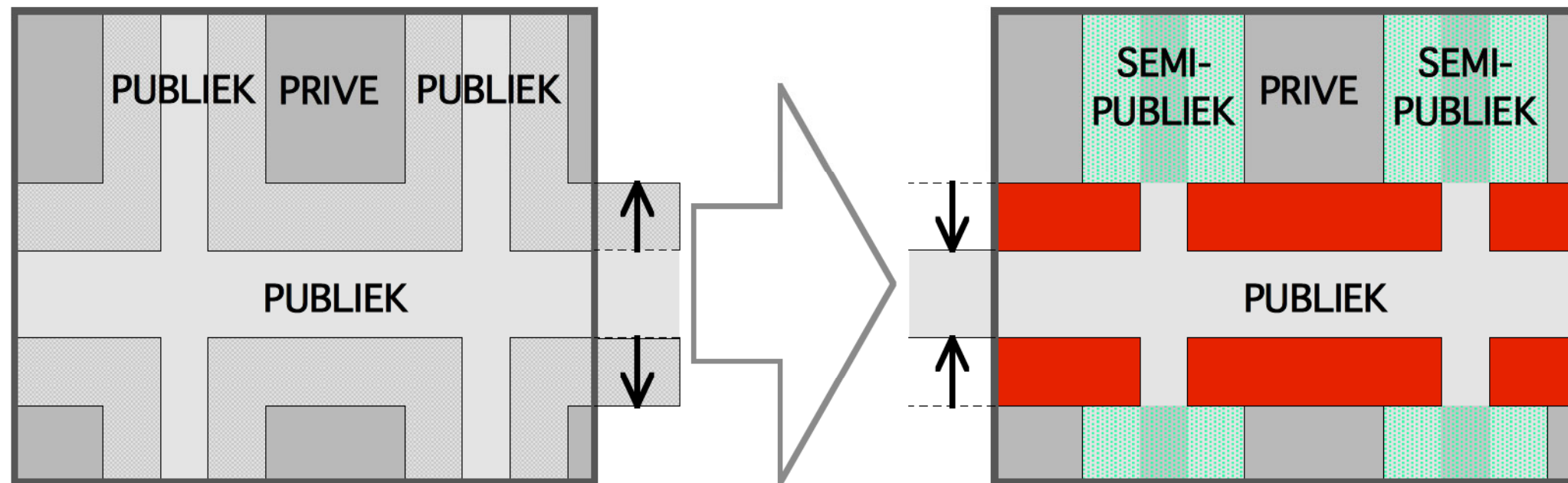
Enerzijds zien we de voortuinstroken voor de woningstrips. Deze voortuinstroken worden onderhouden door de gemeente Zedelgem, wat resulteert in een sequentie van grasvelden en verharde opritten. Deze voortuinstroken van de sociale woningen behoren tot het openbaar domein waardoor een algemene ingreep hier mogelijk is, los van het huur- of koopkarakter van deze woningen.

Anderzijds liggen er op de koppen van de geschakelde woningen brede ongebruikte grasstroken. Allebei maken ze de straten in de wijk visueel veel breder dan de werkelijke nuttige straatbreedte. Er is een gebrek aan duidelijkheid in de aanleg tussen de bebouwde en de open ruimte.

Ons voorstel bestaat erin de zijstroken op de koppen van de woonstrips aan te snijden als nieuwe bouwgronden.



Door hier een nieuwsoortige typologie in te brengen kunnen we een aantal doelstellingen realiseren:

- versmallen van te brede open straatprofielen -
- erven duidelijk definiëren als "kamers en herkenbaar inrichten (met elk een eigen karakter) -
- inbrengen van nieuwe typologiën die een meerwaarde bieden aan de bestaande structuur -
- sociale mixiteit -
- creatie van een gradatie in de "erven" tussen de publieke straat en de voordeur -
- gradatie van "publiekheid" (privé / semi-privé / semi-publiek / publiek) -



de graszones gebruiken om de straten te versmallen en semi-publieke zones in te brengen



-  nieuwe bebouwbare oppervlakte
-  voortuinstroken als "kamers"

straten versmallen door gebouwen en voortuinen aanwenden als collectief erf



BOB 361
26 - 01 - 2006

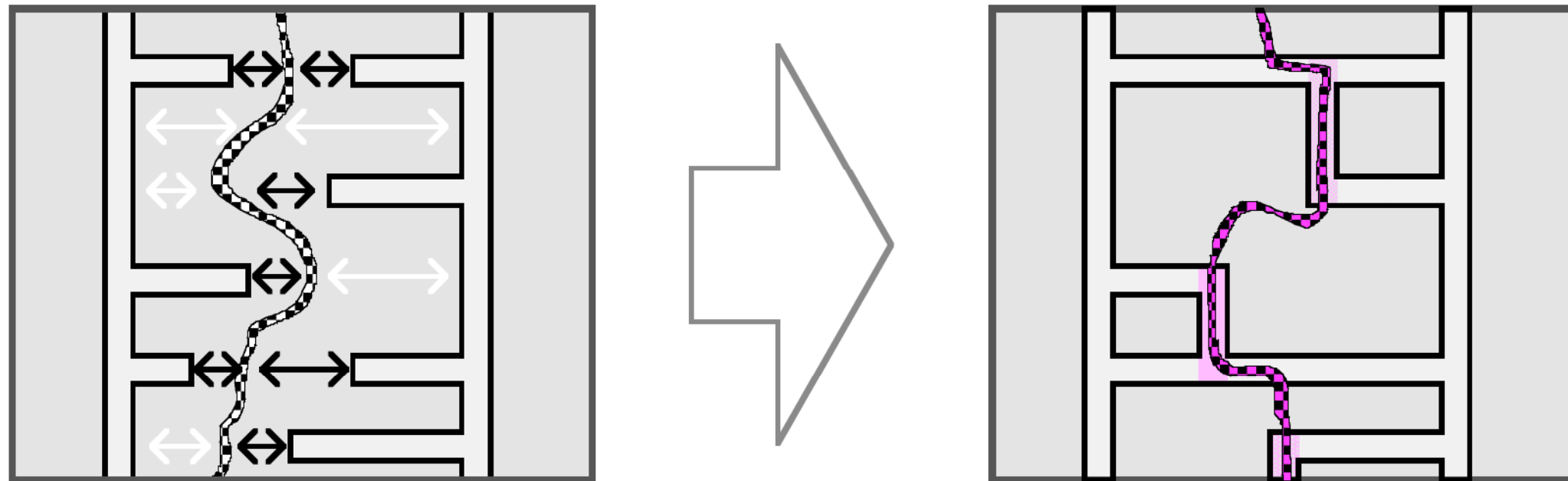
thema 2b : OPEN RUIJTE AFBAKENEN EN DEFINIËREN

thema 3 : DIFFERENTIATIE VAN HET 'ALTERNATIEVE' PADENNETWERK

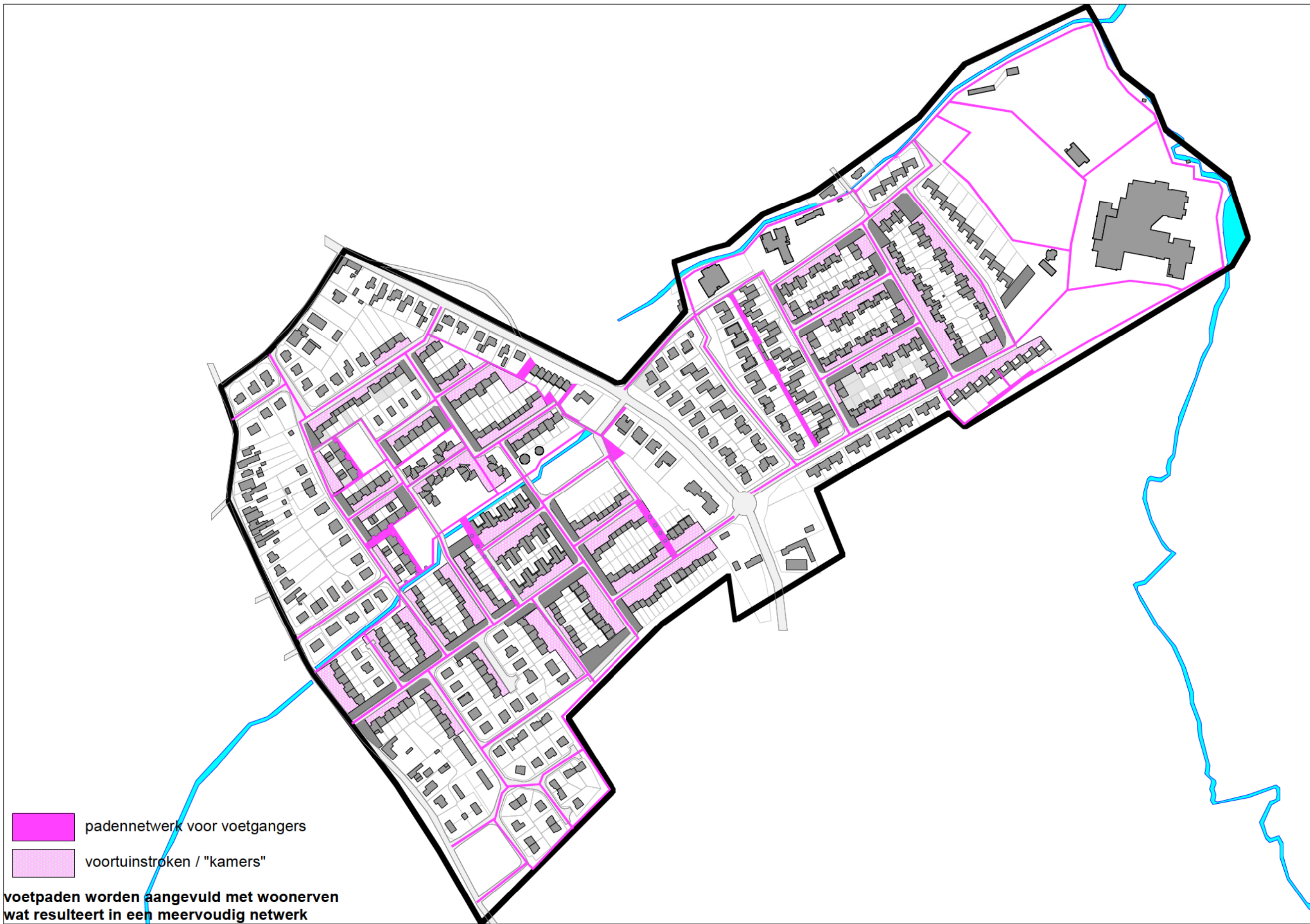
Binnen de Schattingbeekwijk vinden we een zeer uitgebreid netwerk van paden voor voetgangers en fietsers. Deze zijn allen op een zelfde manier gematerialiseerd (dambordpatroon) waardoor zij een grote herkenbaarheid vormen binnen de structuur van de wijk. Langs deze voetgangerspaden komen op bepaalde punten sterke natuurlijke bomenstructuren voor. Deze visuele aanwezigheid is een belangrijke te bewaren kwaliteit.

Het inbrengen van een gecondenseerde groene publieke ruimte zal het netwerk van interne verbindingen aantakken op de ruimere omgeving. Het bestaande pad zal in de gecondenseerde publieke ruimte worden opgenomen en er een essentieel deel van gaan uitmaken. De gecondenseerde lineaire publieksruimte zal referentiemomenten creëren op het raster van doorsteken en straten in de wijk.

Het omvormen van grote delen van de bestaande wegenstructuur naar ingerichte woonerven zal een grotere doorwaadbaarheid van de wijk voor zacht verkeer mogelijk maken. De wandelwegen zullen in de erven herkenbaar blijven door het bestaande dambordpatroon over te nemen of te incorporeren. We verkrijgen op deze manier een zeer gevarieerd raster van paden, erven, lineaire publieksruimtes en voetpaden. Het wandelnetwerk zal door de verschillende karakters van de "kamers" gaan en er deel van uitmaken. De wandelwegen vormen zo niet enkel meer een interne ontsluiting van de wijk, zo ver mogelijk van de wegen (afstoting van zelfde polen van magneten), maar zij worden net op mekaar betrokken en vormen samen een gedifferentieerd patroon voor zacht verkeer dat de wijk op haar omgeving betreft.



de voetpaden worden deel van een gedifferentieerd netwerk



- padennetwerk voor voetgangers
- voortuinstroken / "kamers"

voetpaden worden aangevuld met woonerven
wat resulteert in een meervoudig netwerk

thema 4 : BEELD VAN HET GEHEEL versus IDENTITEIT EN INDIVIDUALISERING VAN ELKE WONING

Deze vraag stelt zich per definitie in de woonstroken waar één of meerdere woningen intussen verkocht zijn.
Deze eigenaars hebben de mogelijkheid het uitzicht van de hun woning te individualiseren.
De individuele expressie die bewoners aanzet hun woning verschillend te maken van de buurwoningen, mag niet ontmoedigd worden.

Andere elementen moeten ervoor zorgen dat er toch een aangename en samenhangende leefomgeving ontstaat :

De gecondenseerde publieke ruimte zal een verbindend element vormen in de wijkstructuur -

De "kamers zullen een bindende identiteit vormen in de semi-publieke ruimte voor de woningen -

voor de nieuwbouw stedenbouwkundige regels opstellen die voortkomen uit de bestaande bebouwing -
Hierdoor zal een sterke link ontstaan tussen de bestaande en de nieuwe woningen (bv. Linkeroever)

Een mixiteit verkrijgen door anderssoortige investeringen (privé, sociaal, groepswooningbouw, ...) -

De materialisatie van de bestaande woningen na renovatie zal zich binnen dit kader moeten positioneren -

Deze ingrepen zullen ervoor zorgen dat de personalisering van de individuele woningen één van de beeldbepalende elementen wordt voor het beeld van de wijk.



GROENE MEERSEN

DE LINDE

BEELD VAN HET GEHEEL

INDIVIDUALISERING

BOB 361
26 - 01 - 2006

thema 4 : BEELD VAN HET GEHEEL vs IDENTITEIT EN INDIVIDUALISERING VAN ELKE WONING

ingreep 1 : GROENE STROOK

Zoals reeds vermeld brengen we langs de Schattingbeek een gecondenseerde wijkoverstijgende strook van publieke ruimte in. Het scheidend element op de grens wordt verbindend tussen wijken.

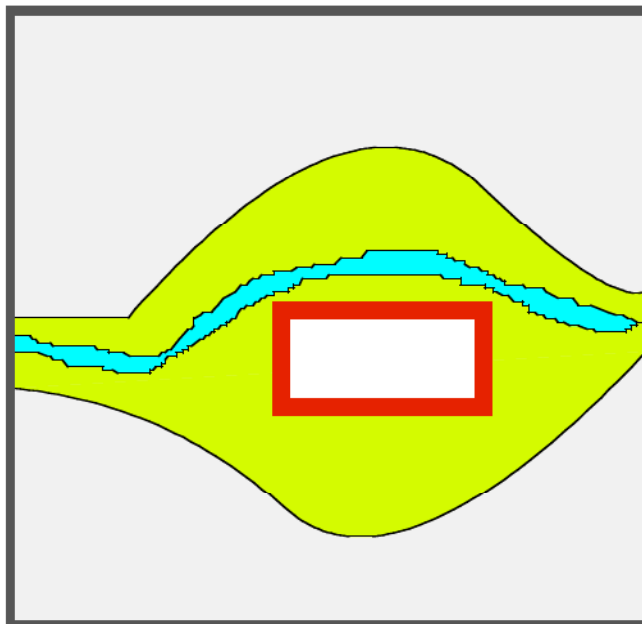
Op bepaalde plaatsen zullen bestaande en nieuwe functies opgenomen worden in deze groene "rivier", waardoor plekken op deze as gedefiniëerd worden. Door de groenstrook plaatselijk te verbreden worden delen van de bebouwde en open ruimte geherpositioneerd, anders toegankelijk, verandert het functioneren, ...

Voorbeelden van bestaande elementen in de groene "rivier" :

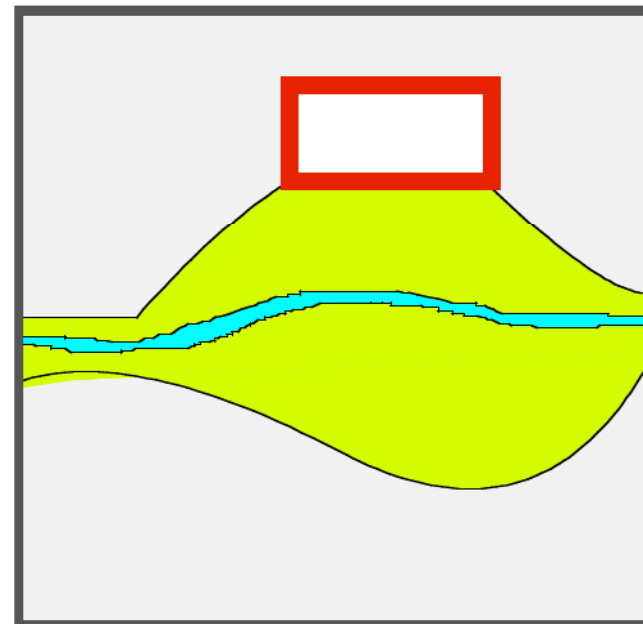
Kind & Gezin, de kindertuin kan deelnemen aan de publieke ruimte (fysiek of als zicht), bvb in weekend onder begeleiding -
Dienstencentrum, de parking wordt parkeren onder bomen, de tuin krijgt een parkachtige aanleg -
de Groene Meersen wordt aangetakt op een bovenlokale recreatieve structuur en daardoor beter toegankelijk voor wandelaars en fietsers -

Voorbeelden van nieuwe functies :

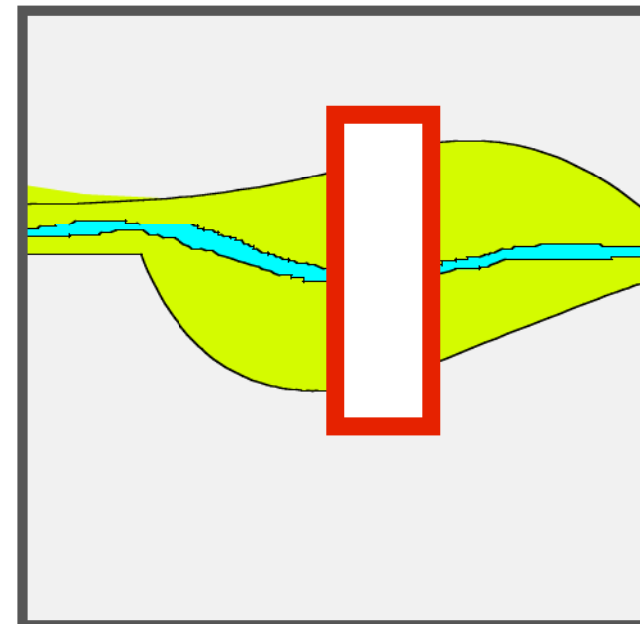
jeugdhuis (site van het vroegere pompstation) -
seniorencafé en seniorenflats als referentiepunt in de wijk (bij de witte bungalows) -
wijkvoorziening bvb café, buurtwinkel, ... (langs de Groenestraat) -
sportinfrastructuren, "officiële" en georganiseerde (Groene Meersen) -



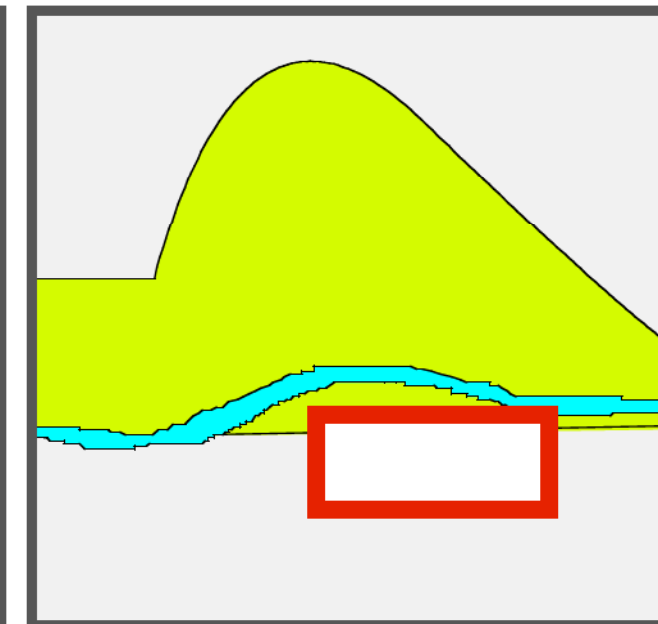
gebouw in groene "rivier"



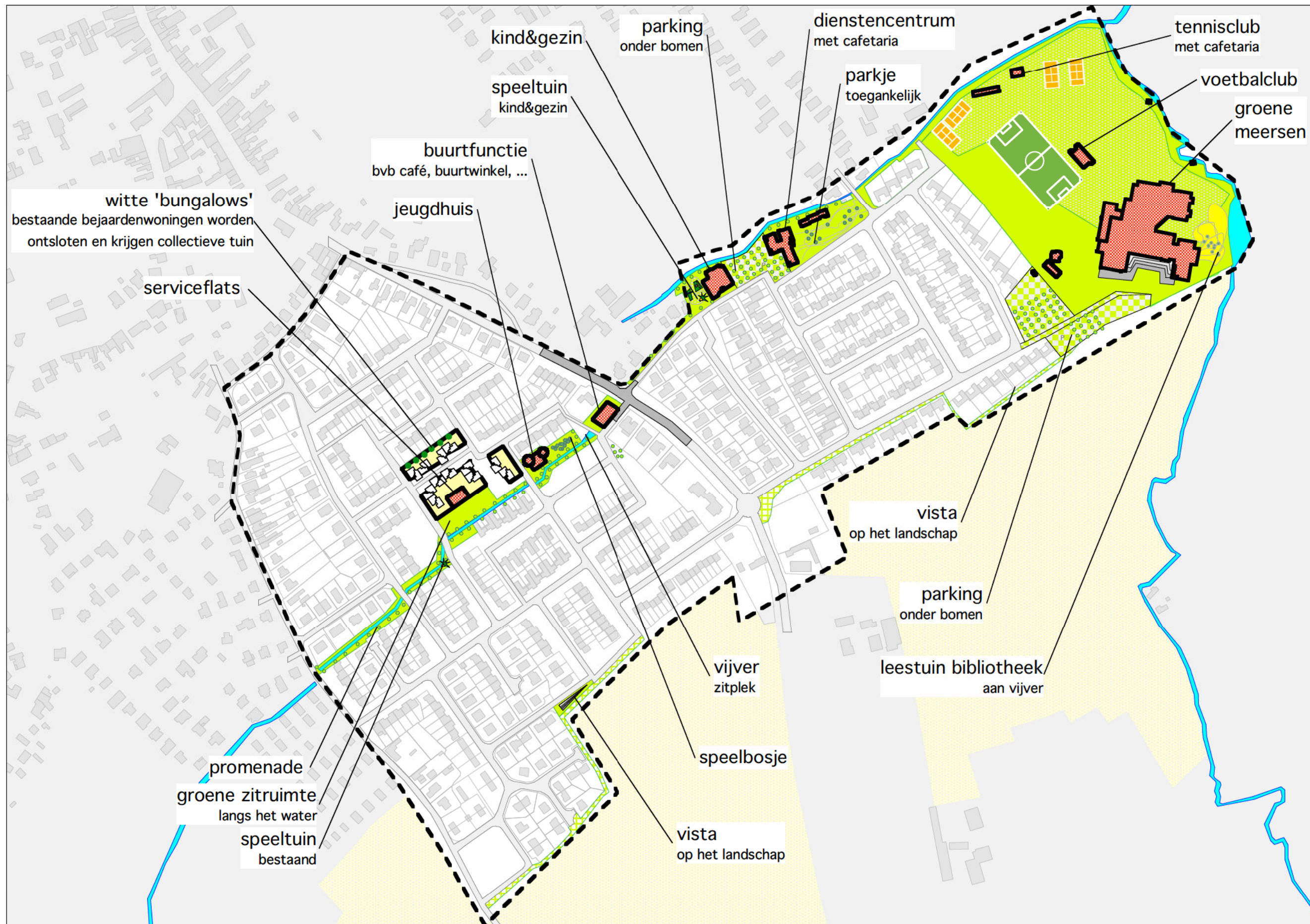
gebouw langs groene "rivier"



gebouw over water



gebouw langs water



BOB 361
26 - 01 - 2006

ingreep 1 : GROENE STROOK

ingreep 2a : DENSIFICATIE MET RANDVOORWAARDEN VOORTKOMEND UIT DE BESTAANDE WONINGEN

we streven naar een densificatie van het gebouwde buiten de gecondenseerde publieke ruimte.
Door deze ruimte te verdichten krijgt de duidelijk gedefiniëerde open ruimte (groene "rivier") een exceptioneel karakter en wint zij dus aan belang.
Deze densificatie kan gebeuren op onmiddellijk beschikbare en toegankelijke terreinen.
Door het vervolledigen van het stratenpatroon worden echter ook andere lege kavels ontwikkelbaar.

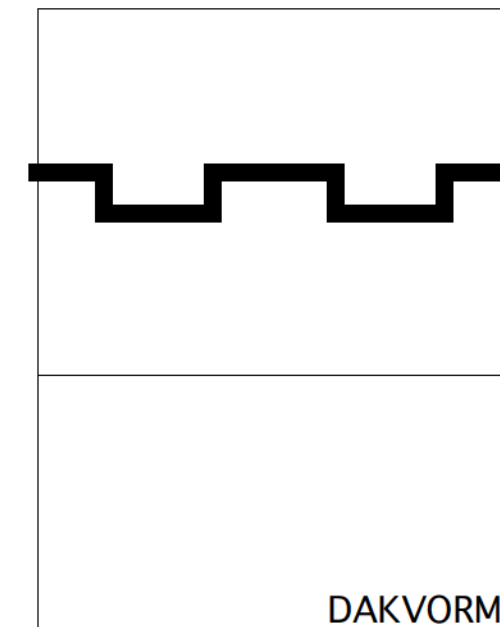
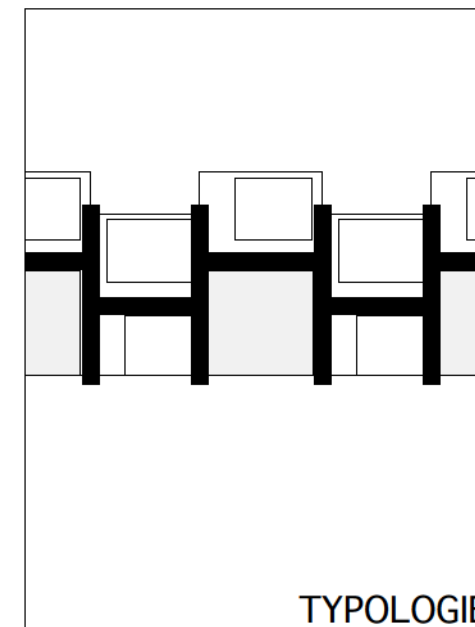
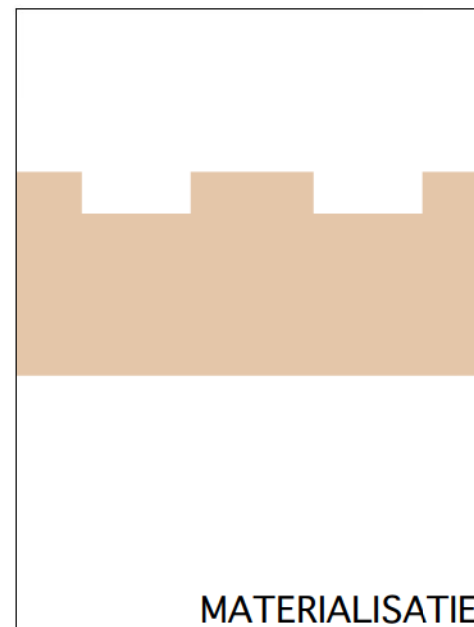
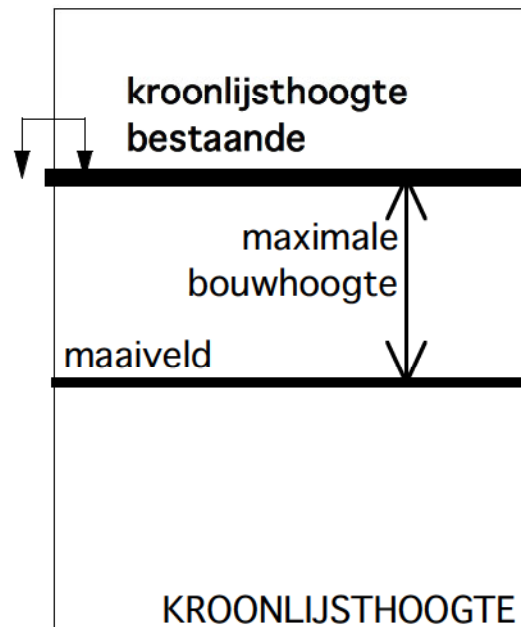
De nieuwe woontypologieën zullen zich inschrijven in de reeds aanwezige woonontwikkelingen.
de stedenbouwkundige voorschriften van de nieuwe woningen ontstaan uit de bestaande gebouwde omgeving.
(cfr Linkeroever Antwerpen)
Hierdoor worden de bestaande woonstrips deel van een groter geheel en wordt de monotonie doorbroken.

bijvoorbeeld :
zelfde kroonlijsthoogte -
per strip te materialiseren binnen het globale-

Door deze nieuwe ontwikkelingen voor privé-ontwikkeling te integreren in het bestaande ontstaat een sociale mixiteit (niet enkel rondom de wijk, maar binnenin de wijk).
Het enclavekarakter van de wijk wordt zo doorbroken en ze wordt ook sociaal gezien een deel van de woonstructuur van Zedelgem.
De nieuwe ontwikkelingen (als prikpunten) zullen de sociale wijk geleidelijk aan transformeren tot een gemengd gebied.

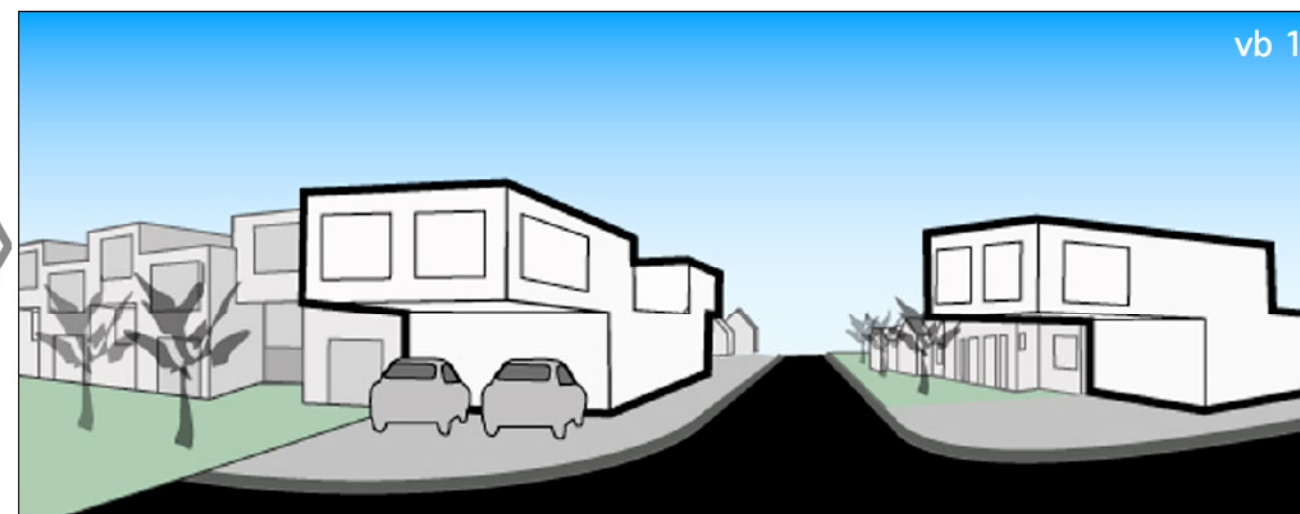
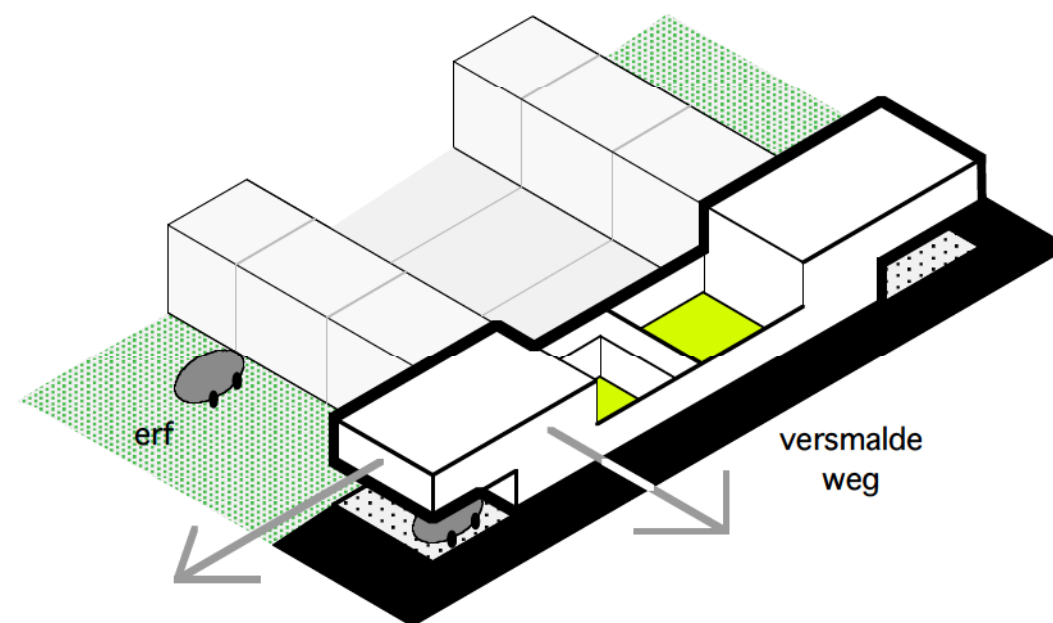
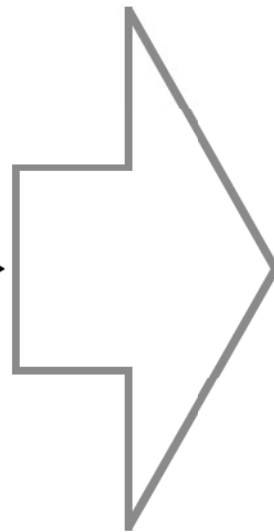
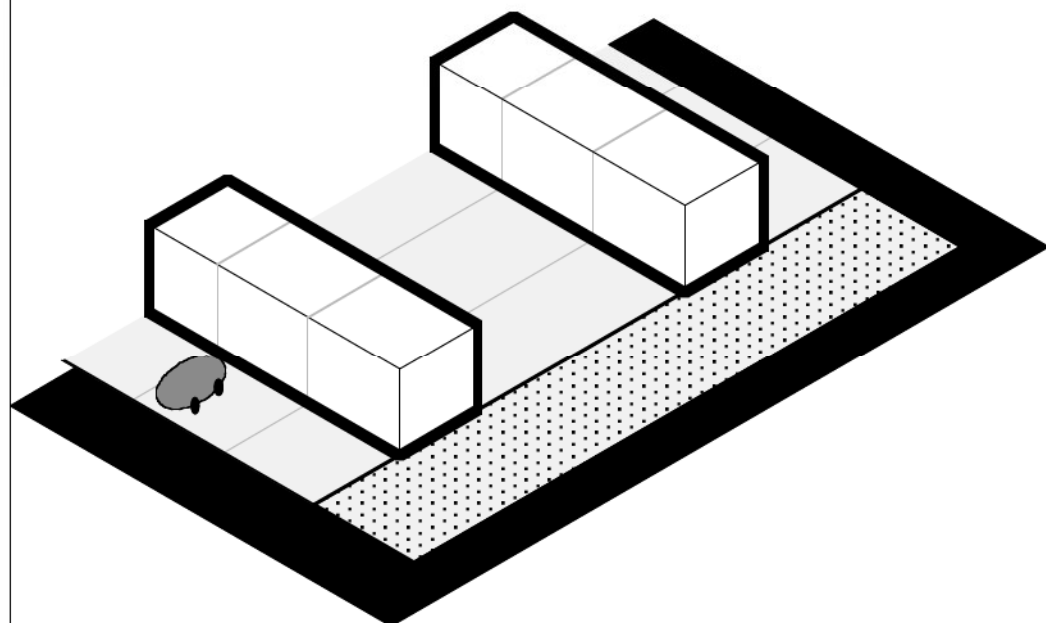
Voor elk densificatieproject moet een analyse opgemaakt worden die specifieke randvoorwaarden oplevert, waardoor keuzes kunnen gemaakt worden naar invulling.
voorbeeld :

Op de reststroken op de koppen van de bestaande woonstrips zullen nieuwe private woningen ontwikkeld kunnen worden.
Zij zullen de bestaande straten versmallen en duidelijker limiteren. Zij fungeren als versmalde toegangen tot de woonerven. Hierdoor vormen de woonerven een evidente identiteit.

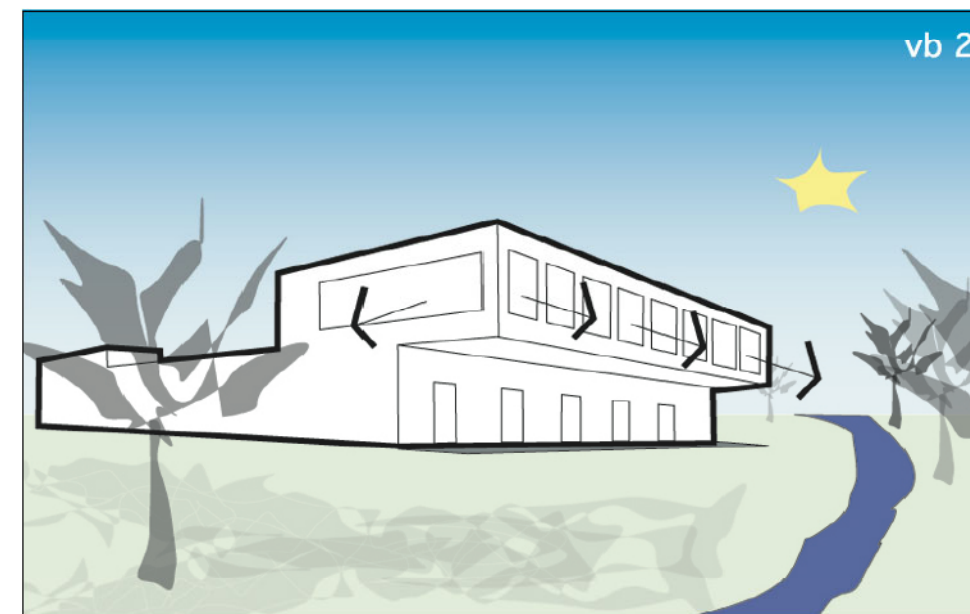
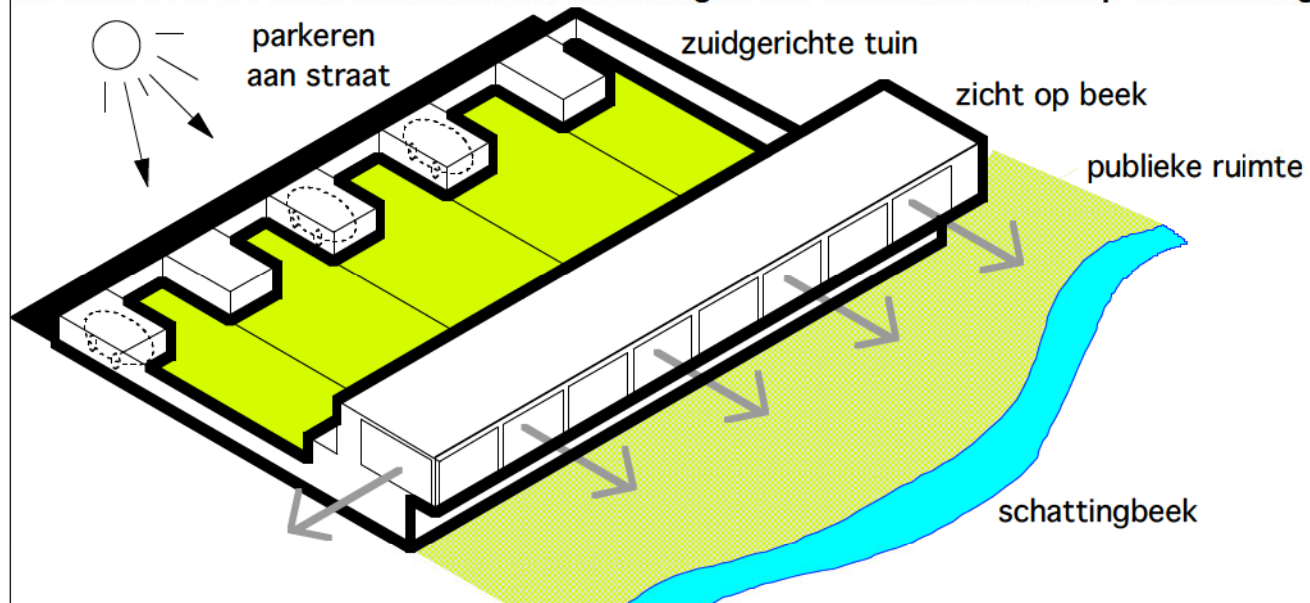


voorbeelden : reglementeringen nieuwe woningen gebaseerd op bestaande

VOORBEELD 1 : KOPWONINGEN



VOORBEELD 2 : WATERWONINGEN met zuidgerichte voortuin en zicht op de Schattingbeek



BOB 361
26 - 01 - 2006

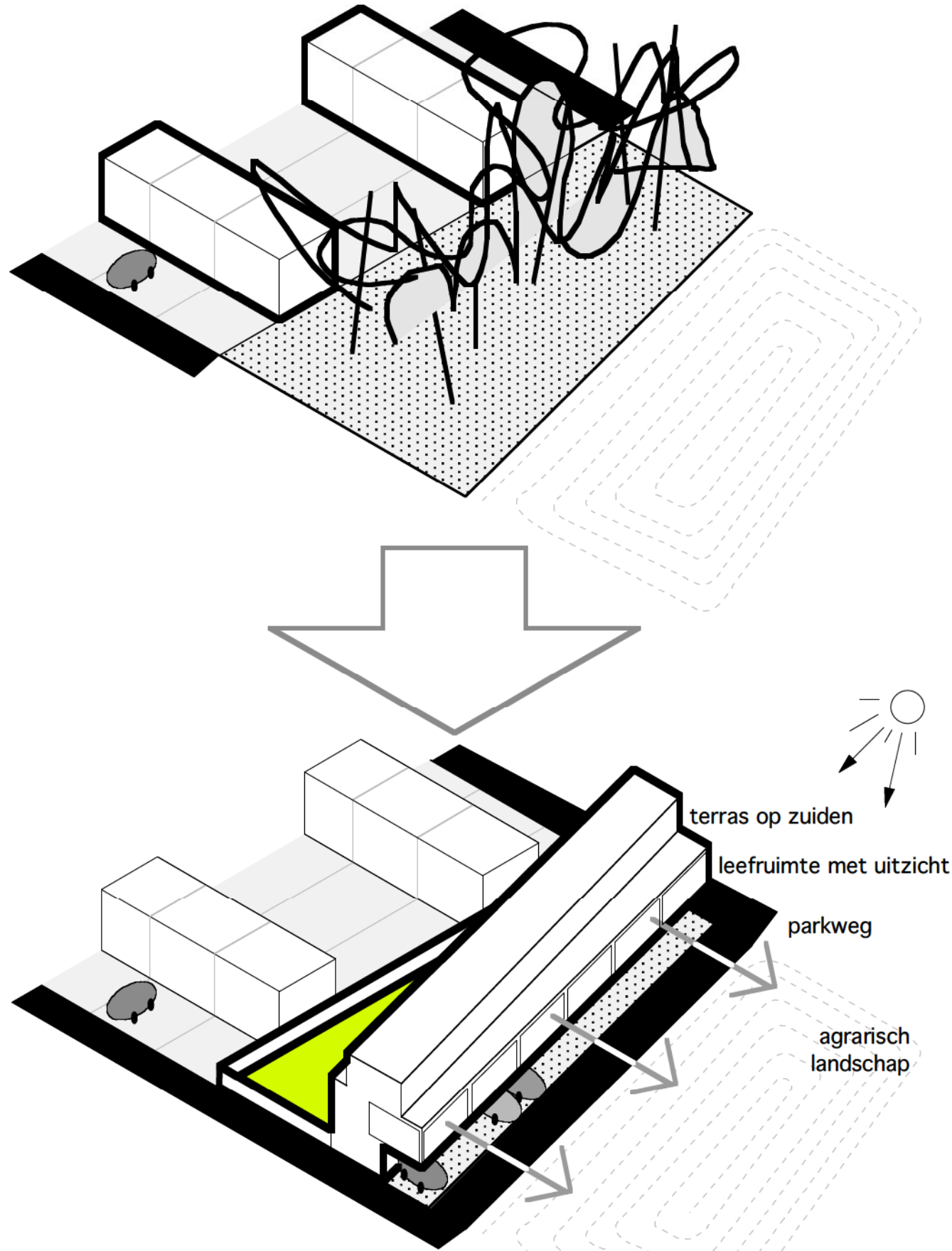
ingreep 2a : DENSIFICATIE MET RANDVOORWAARDEN VOORTKOMEND UIT DE BESTAANDE WONINGEN

ingreep 2b : RANDVOORWAARDEN ONTSTAAN UIT SPECIFIEKE LIGGING

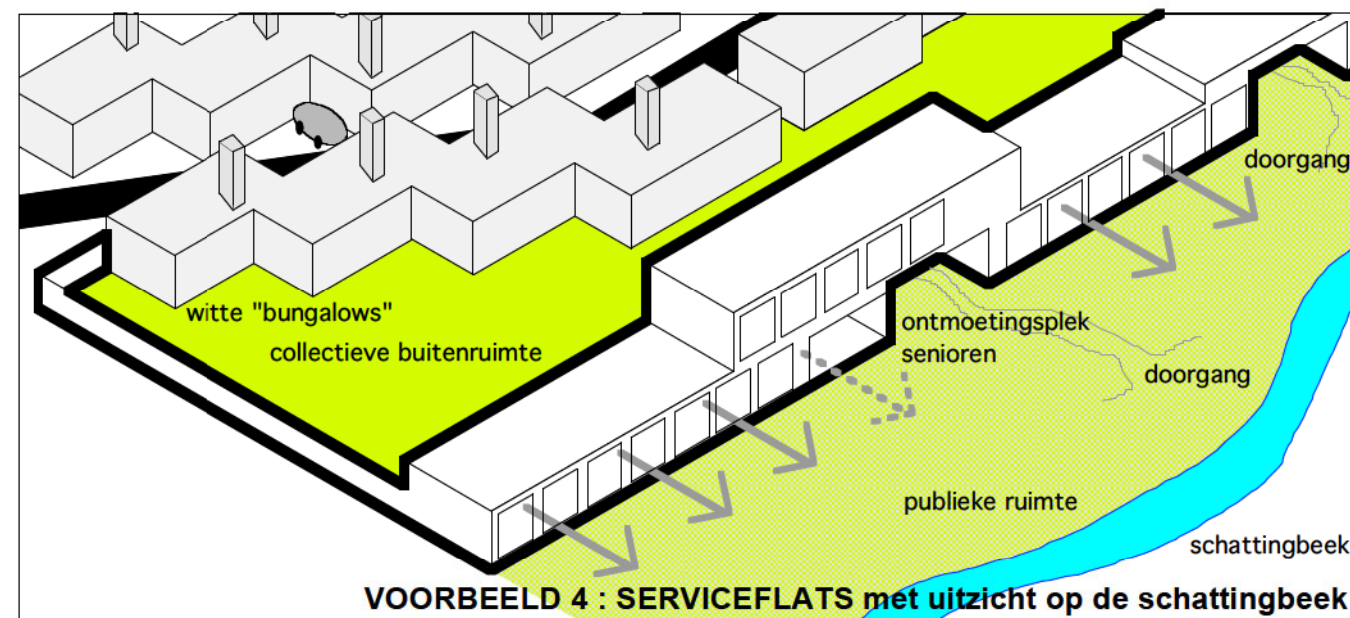
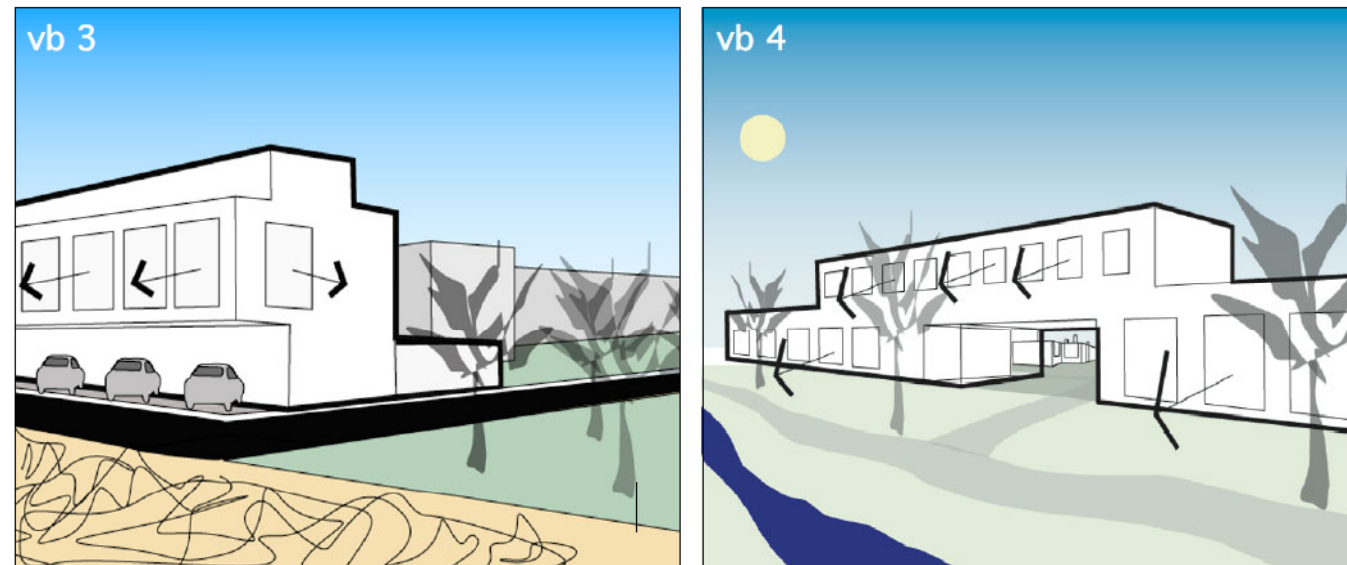
Langs enkele grote structuren in de Schattingbeekwijk moeten de nieuwe invullingen naar typologie gebruik maken van de aanwezige kwaliteiten.

Langs de Schattingbeek kunnen de nieuwe woningen gebruik maken van het uitzicht op de gecondenseerde publieke groenstructuur (langs de Schattingbeek). Zij kunnen langs deze open verbindende ruimte een informele toegang krijgen tot nieuwe en bestaande publieke functies voor de wijk en de gemeente.

In het zuiden van het projectgebied biedt de overgang tussen het woongebied en het agrarisch landschap potenties aan de nieuwe invullingen. Aan de rand kunnen belle-étagewoningen een uitzicht geven op het landschap, over de nieuw ingebrachte ontsluitingswegen. Hier krijgen we een asymmetrisch straatprofiel als een soort parkweg, nl. aan de ene zijde woningen met (overdekte) parkeerplaatsen, aan de andere zijde een weids uitzicht over het landschap. De bewoners zullen bij het toekomen steeds geconfronteerd worden met het kwalitatieve "wonen op de rand". De woning zelf zal echter ook van deze kwaliteit moeten profiteren (ipv de gekende tuin aan de achterzijde).



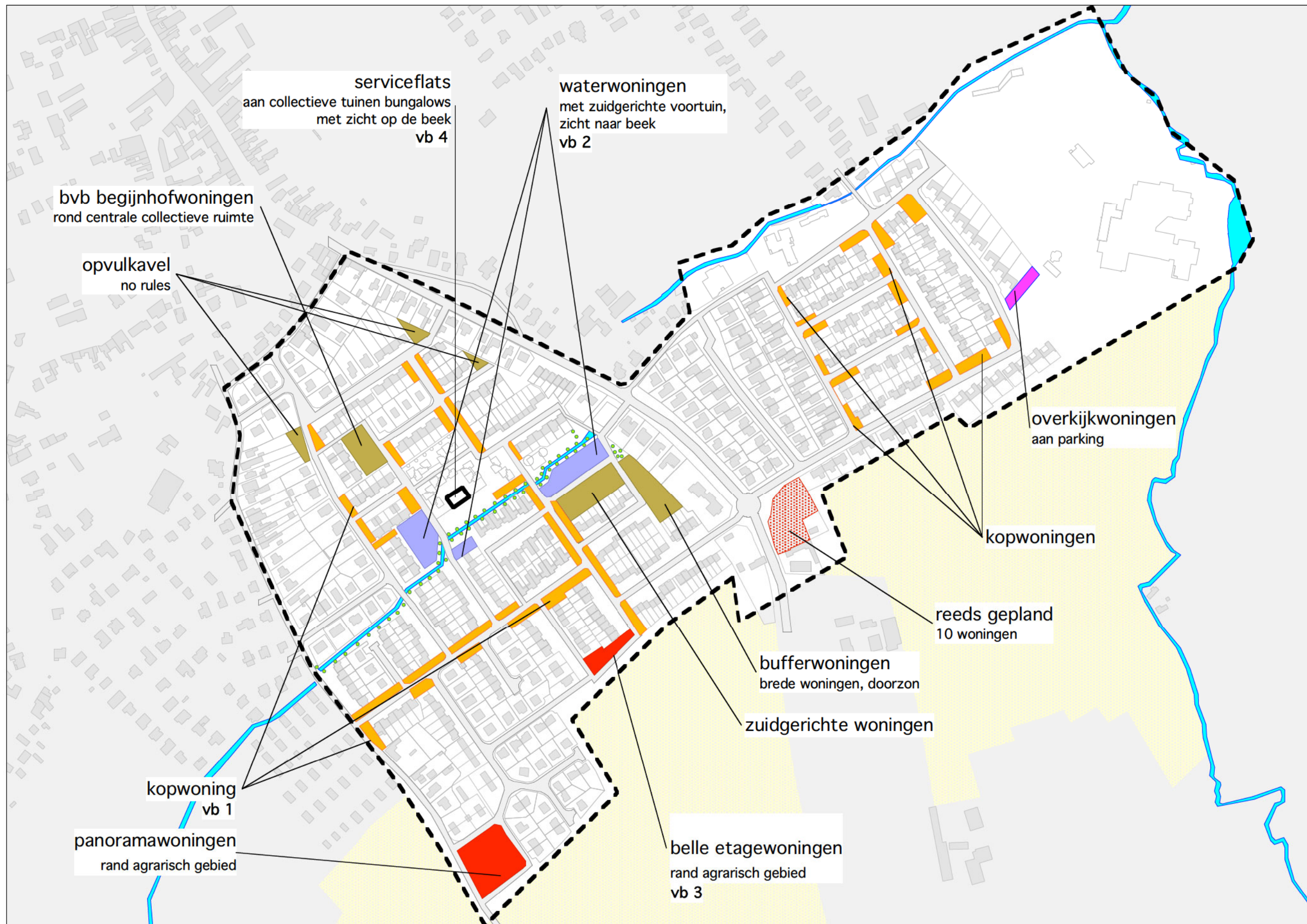
VOORBEELD 3 : BELLE-ETAGEWONINGEN met uitzicht op agrarisch landschap



VOORBEELD 4 : SERVICEFLATS met uitzicht op de schattingbeek

OPEN OPROEP 8 - project 811

volledige studieopdracht voor het ontwikkelen van een visie op de verdere invulling & ruimtelijke ontwikkeling wijk "de Schattingbeek" te Zedelgem



BOB 361
26 - 01 - 2006

ingreep 2b : RANDVOORWAARDEN ONTSTAAN UIT SPECIFIEKE LIGGING

ingreep 3 : WOONERVEN ALS "KAMERS"

Zoals eerder gezegd worden de woonerven begrensd door inplanting van nieuwe typologieën op de kop van de bestaande woningen.

De woonerven worden daardoor aanzien als lokale woonkamers.

De inrichting van de erven moet zo sterk zijn dat de individualisering van de woningen geen afbreuk doet aan het geheel.

De verschijning van de schakelingen als geheel wordt gevormd door de woningen zelf en het woonerf samen.

De woonerven kunnen verschillende invullingen krijgen, waardoor een duidelijke identiteit ontstaat per woonkamer zoals bvb :

boomgaard 1

groenaanleg 2

ontwerp met hagen 3

volledig verhard 4

collectieve speelruimte 5

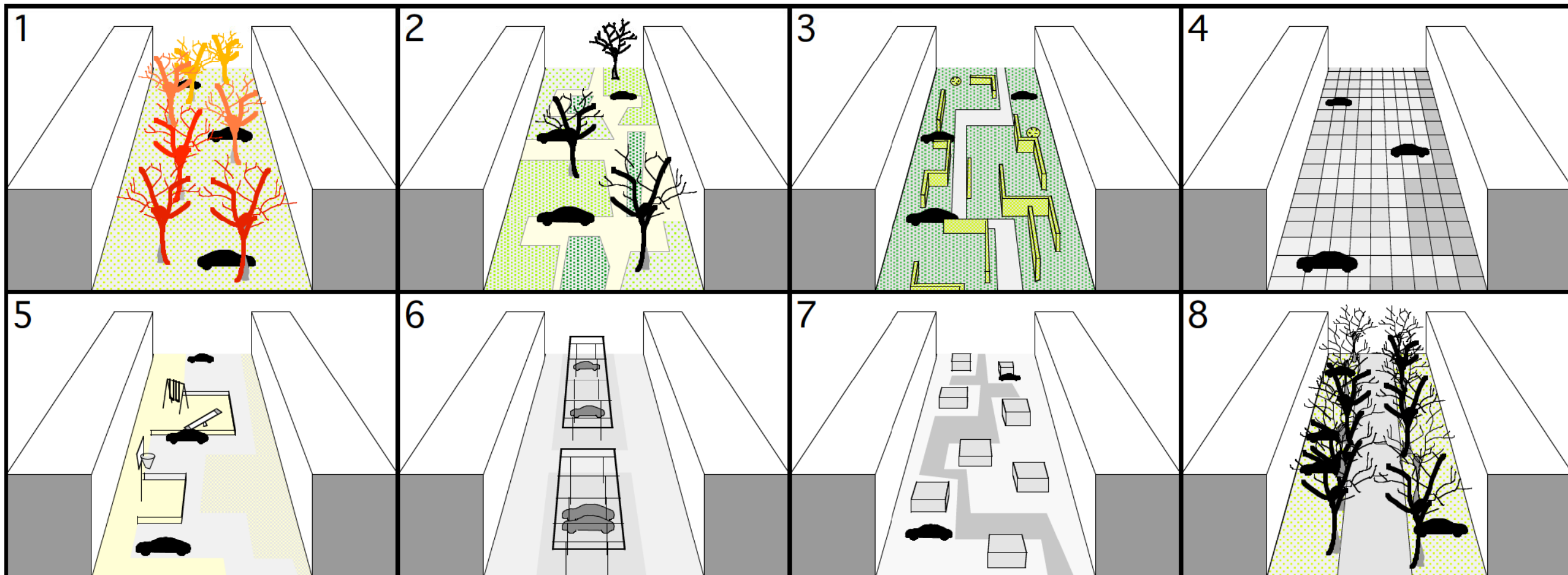
carport in midden, waar deze nog niet voorhanden zijn 6

bijbouwen, bvb garages 7

incorporatie van een weg als dreef op invalsweg van de wijk 8

... -

de keuze tussen de verschillende types invulling kan samen met de bewoners bepaald worden.



OPEN OPROEP 8 - project 811

volledige studieopdracht voor het ontwikkelen van een visie op de verdere invulling & ruimtelijke ontwikkeling wijk "de Schattingbeek" te Zedelgem



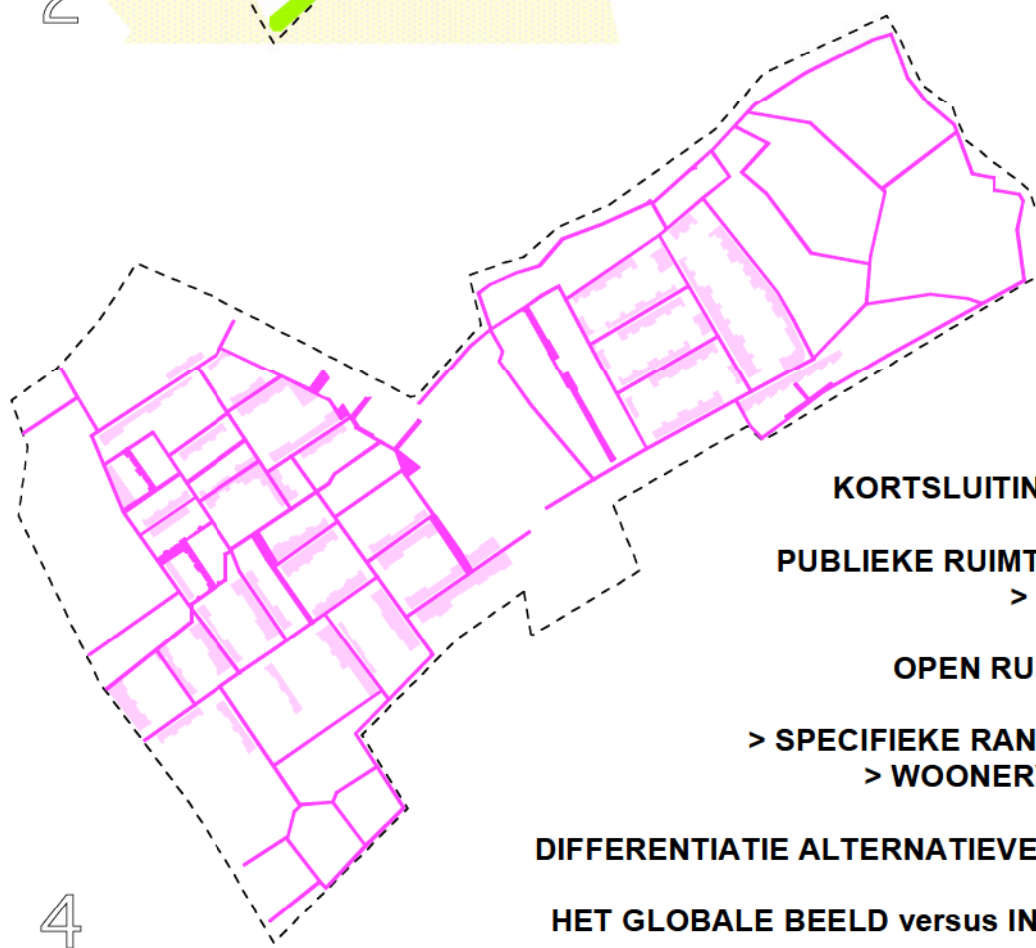
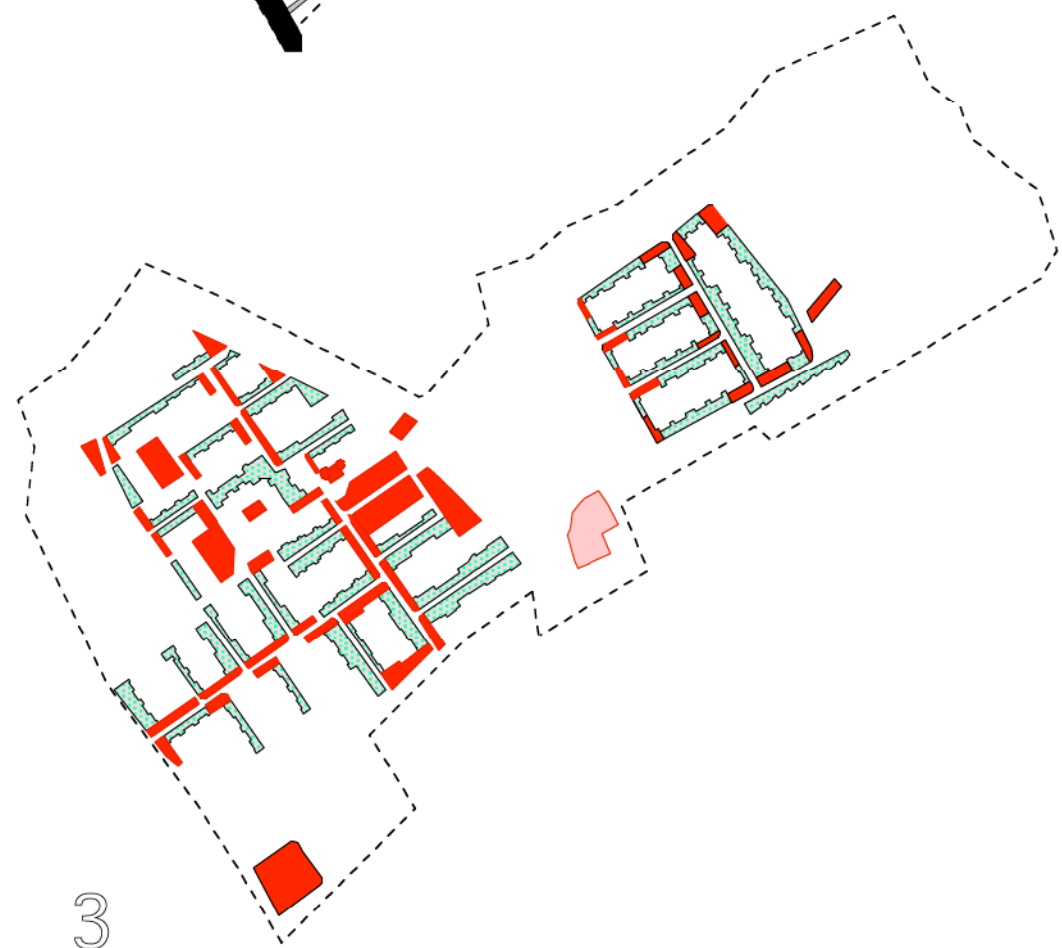
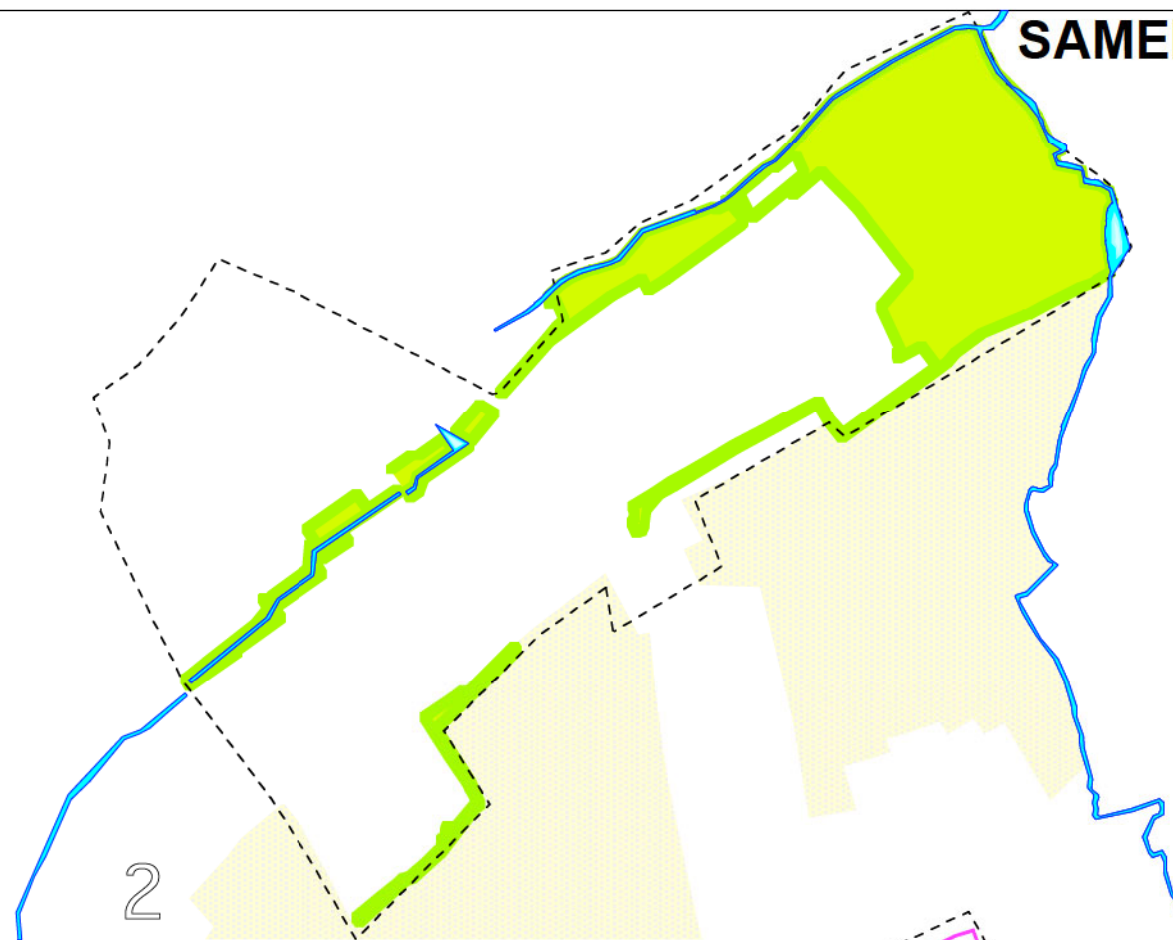
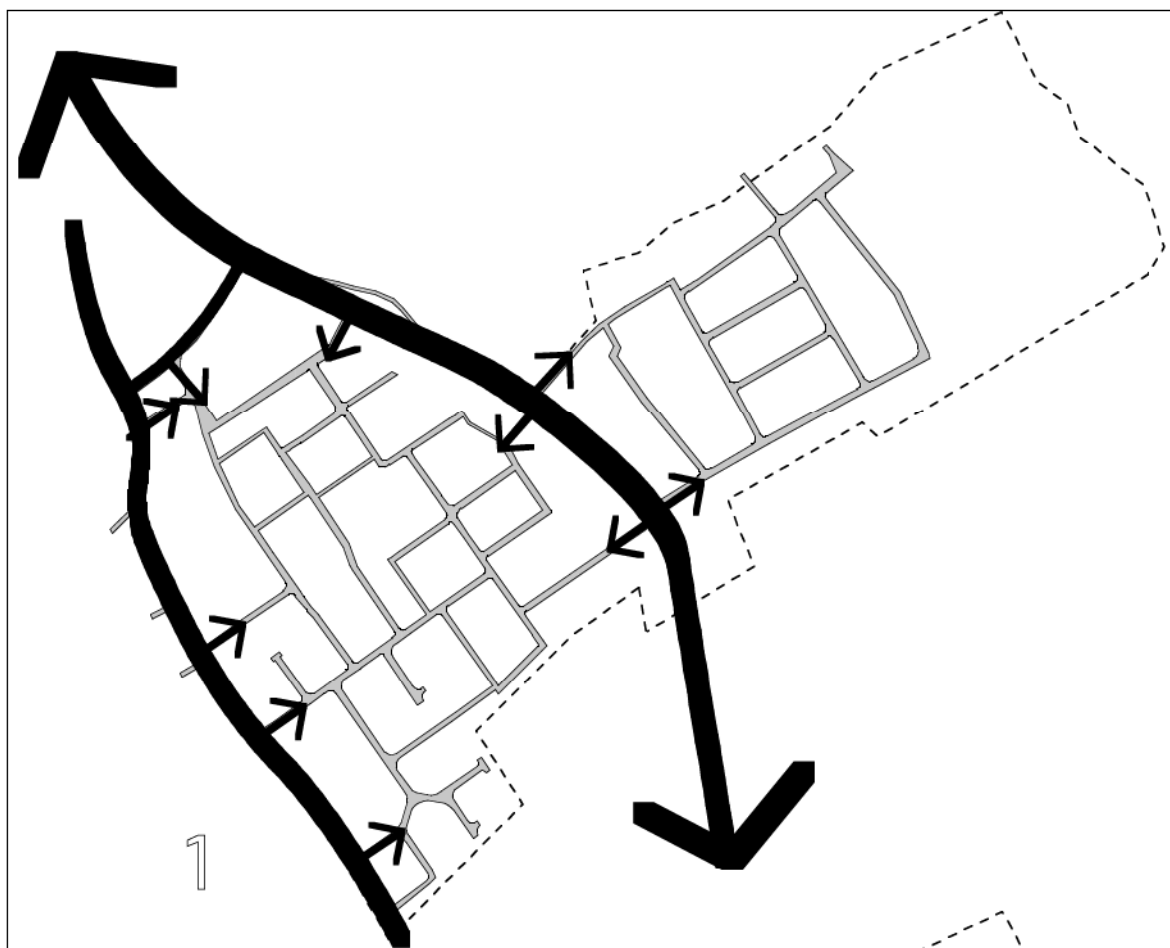
dreef
op invalsweg van de wijk



BOB 361
26 - 01 - 2006

ingreep 3 : WOONERVEN ALS "KAMERS"

SAMENVATTING



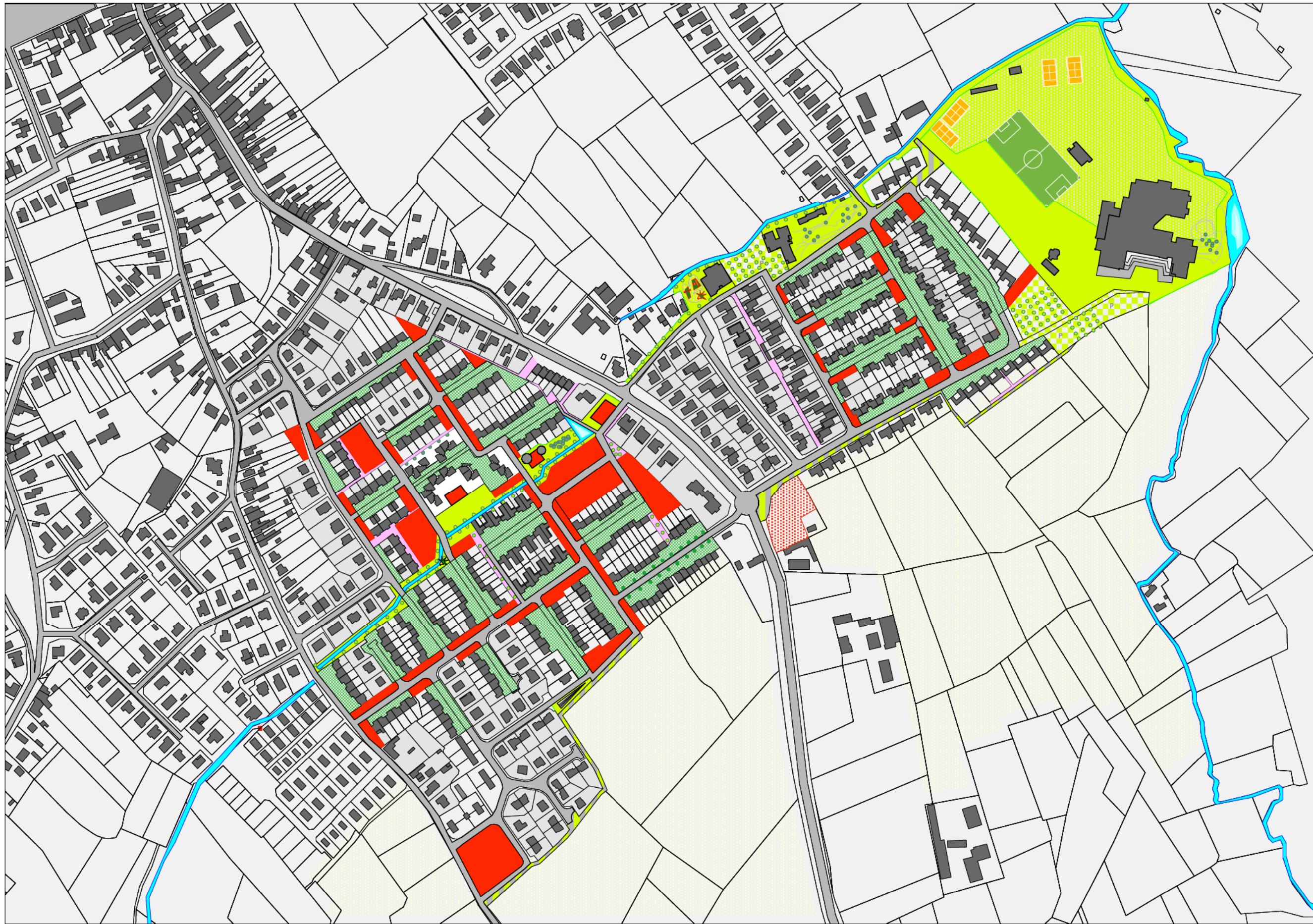
KORTSLUITINGEN REPAREREN / 1

PUBLIEKE RUIMTE CONDENSEREN / 2
> GROENE STROOK

OPEN RUIMTE AFBAKENEN / 3
> DENSIFICATIE
> SPECIFIEKE RANDVOORWAARDEN
> WOONERVEN ALS KAMERS

DIFFERENTIATIE ALTERNATIEVE PADENNETWERK / 4

HET GLOBALE BEELD versus INDIVIDUALISERING / 5



BOB 361
26 - 01 - 2006

SAMENVATTEND PLAN