



OPEN OPROEP ZEDELGEM

Ontwerpvisie voor De Groene Meersen en De Linde
26 januari 2006

Geert De Grootte & Job Floris

Inhoud:

- Verkeer fusiegemeente Zedelgem & grachtenstelsel
- Begrenzing Zedelgem
- Ontsluiting Zedelgem
- Doolhof en lussen
- Stroken en restruimten
- Tussenschaal & cluster
- Groenstructuur
- Ecoverbinding
- Fietsverbinding & functies
- Totaalplan
- Fragment
- Evolutie bebouwing
- Spelregels bebouwing

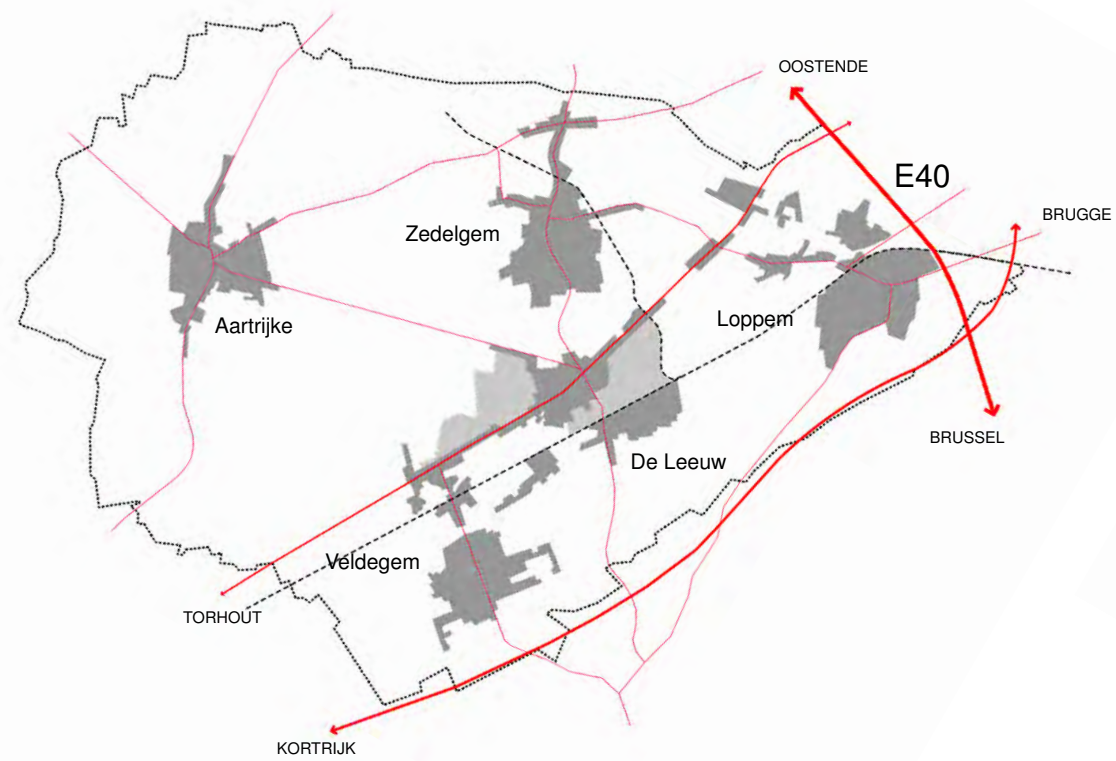
ambities

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen werd Zedelgem geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp, wat betekent dat deze kern een bovenlokale verzorgende rol speelt en ondersteunend is voor wonen en werken in het buitengebied.

De wijk Schattingbeek bestaat uit de wijken De Linde, De Groene Meersen en de tussenliggende zone langs de Groenestraat. Ze wordt begrensd door het dorpscentrum in het noorden en landbouwgebied in het Zuiden. Het hele gebied is gelegen in woongebied volgens het gewestplan. Er is geen BPA of RUP van toepassing. Ten einde de aantrekkingskracht van Zedelgem en de Schattingbeekwijk in het bijzonder als woonomgeving te versterken zal dit project moeten getuigen van een integrale aanpak: het plan kadert in een systematisch onderbouwd ontwikkelingsscenario dat zowel afgestemd is op de ruimtelijke, de economische alsook de socio-culturele en demografische aspecten van haar ruimere context. Het project stelt zich tot doel bestaande knelpunten in het gebied te verhelpen en aanwezige potenties actief te stimuleren.

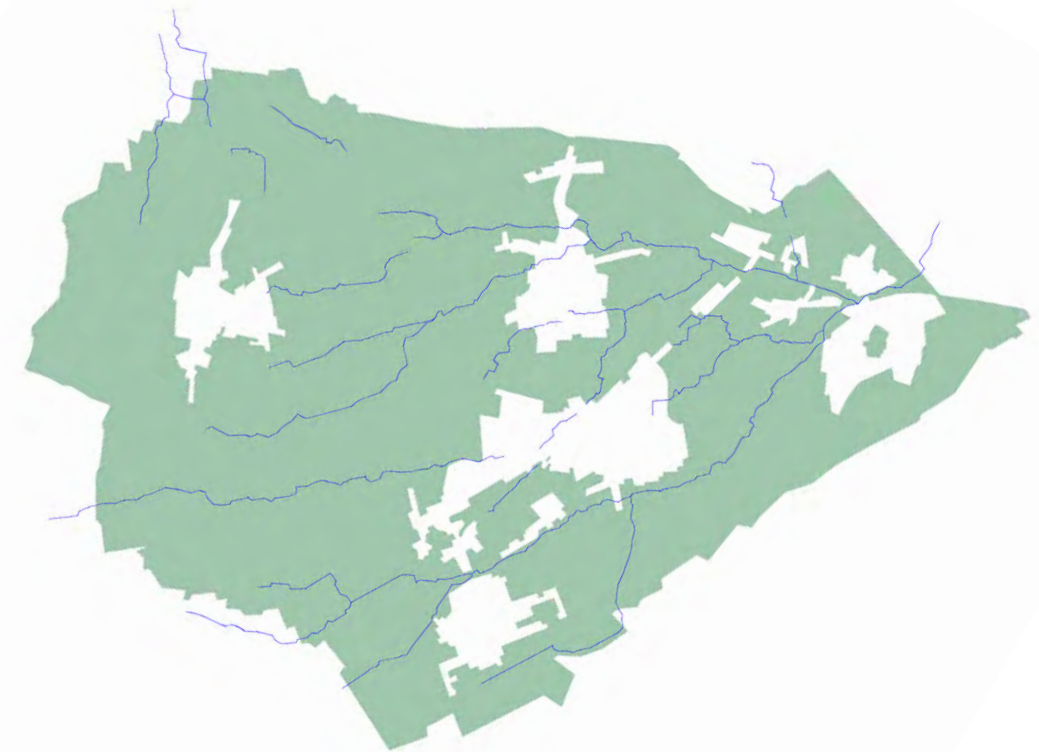
verantwoording

Deze ontwerpbundel kadert binnen Open Oproep 8 van de Vlaamse Bouwmeester, meerbepaald opdracht 811: volledige studieopdracht voor het ontwikkelen van een visie op de verdere invulling en ruimtelijke ontwikkeling van de wijk Schattingbeek te Zedelgem. De bundel bevat een inrichtingsschets voor het projectgebied. Het project omschrijft een evolutief scenario van de Schattingbeekwijk. Het ontwerp is het resultaat van een samenwerking tussen Geert De Grootte en Job Floris architecten.



dorpskernen en verbindingswegen

De fusiegemeente omvat vijf belangrijke kernen: Zedelgem, Loppem, De Leeuw, Veldegem en Aartrijke. Vanwege de specifieke geografische ligging, ontwikkelingsgeschiedenis, morfologische gelijkenis en schaal zijn ze relatief gelijkaardig. De dorpskernen zijn geënt op de snijpunten van onderlinge verbindingswegen.



landschap

De open ruimte tussen de bebouwde kernen wordt gekenmerkt door een groot samenhangend landbouwgebied. Het bodemgebruik bestaat voornamelijk uit akkers en weilanden. Weiden, akkers, bosjes en boerderijen wisselen elkaar af in een grotendeels gaaf landschap.

Het bestaande ontwateringsnetwerk van de weilanden bestaat uit een fijnmazig grachtenstelsel. Dit grachtenstelsel wordt ter plaatse van dorpskernen geaccidenteerd of onderbroken. Langs de oevers worden de weiden begrensd door knotwilgen en populierenrijen. Net als de wegen lopen de grachten door zowel bebouwde als niet-bebouwde omgeving.



begrenzing

Zedelgem blijft groeien! Rondom de dorpskern werden gedurende de laatste decennia nieuwe wijken gerealiseerd. Deze verkavelingen worden gekenmerkt door relatief lage dichtheden en overwegend open bebouwing.

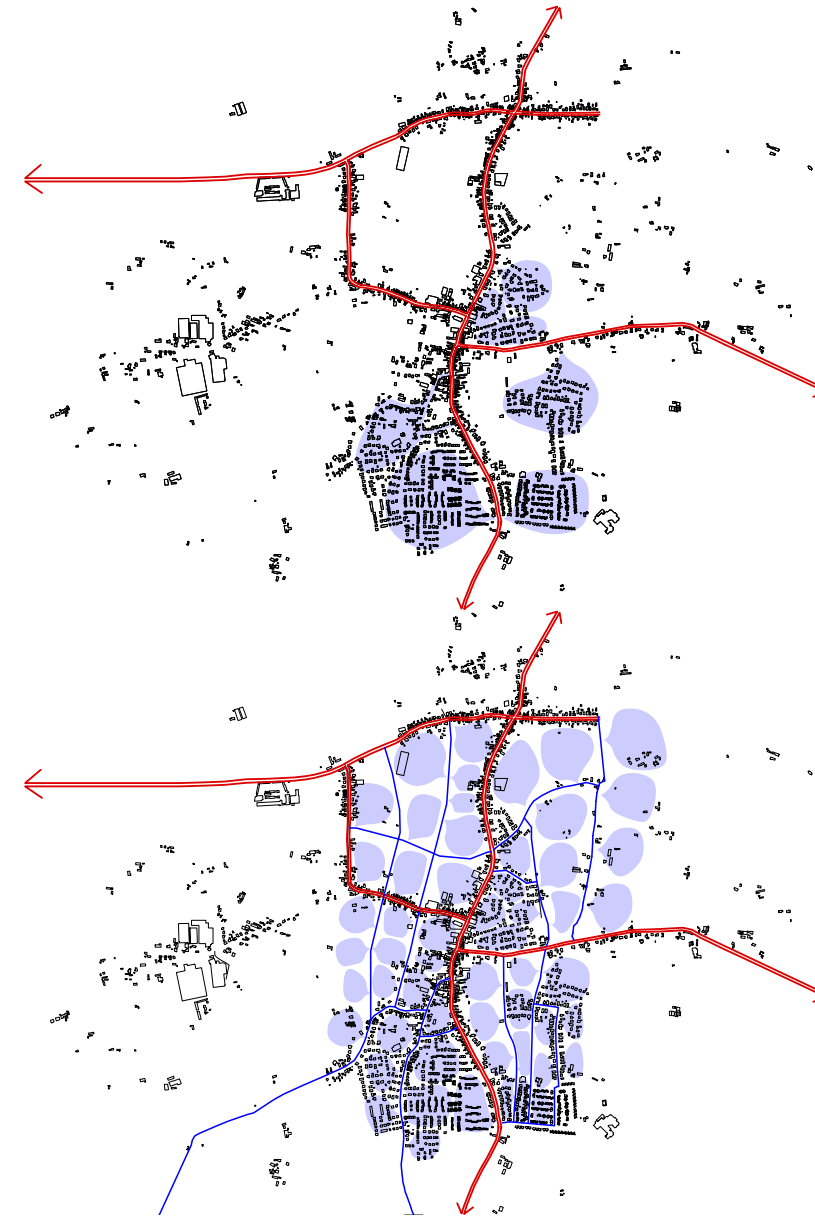
Om te verhinderen dat dorpskernen met elkaar vergroeien wordt er een duidelijke begrenzing voorgesteld. Binnen deze grenzen moet het weefsel zich verder uitbreiden.



verbindingswegen, lintbebouwing en toegangen

De Groenestraat, de Loppemsestraat en de Snellegemsestraat zijn in de bestaande toestand verbindingswegen tussen de verschillende dorpskernen in de nabije omgeving. Langs deze wegen is in hoofdzaak lintbebouwing gesitueerd. Door de aaneenschakeling van private kavels zijn er slechts een beperkt aantal toegangen naar de achtergelegen wijken.

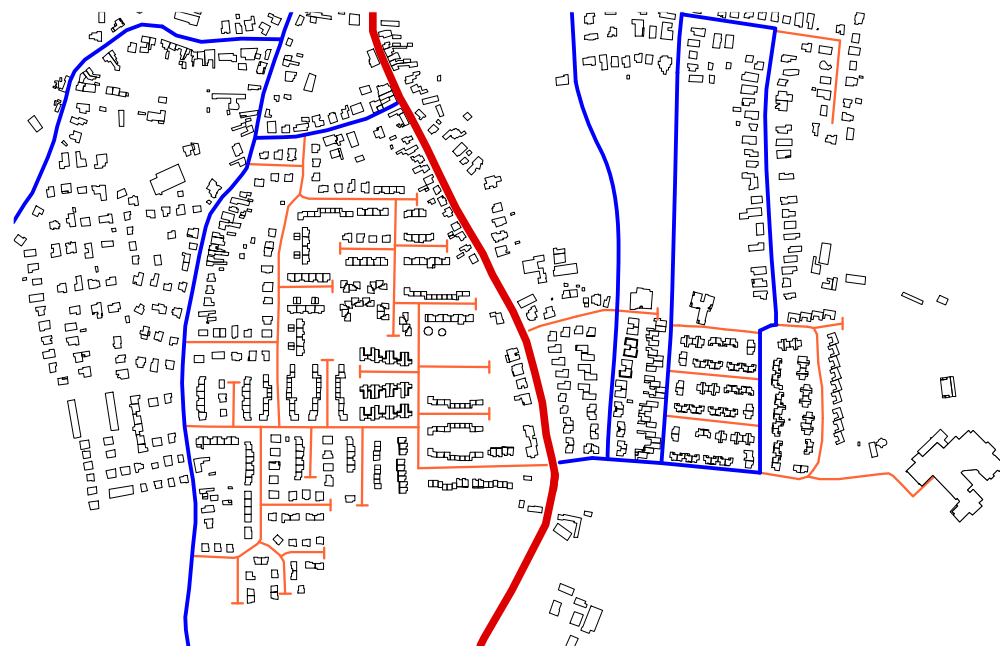
Parallele wegen aan de hoofdstraten ontsluiten de achtergelegen wijken. Het doorgaand verkeer door woonwijken wordt vermeden.



ontsluiting achterliggende wijken

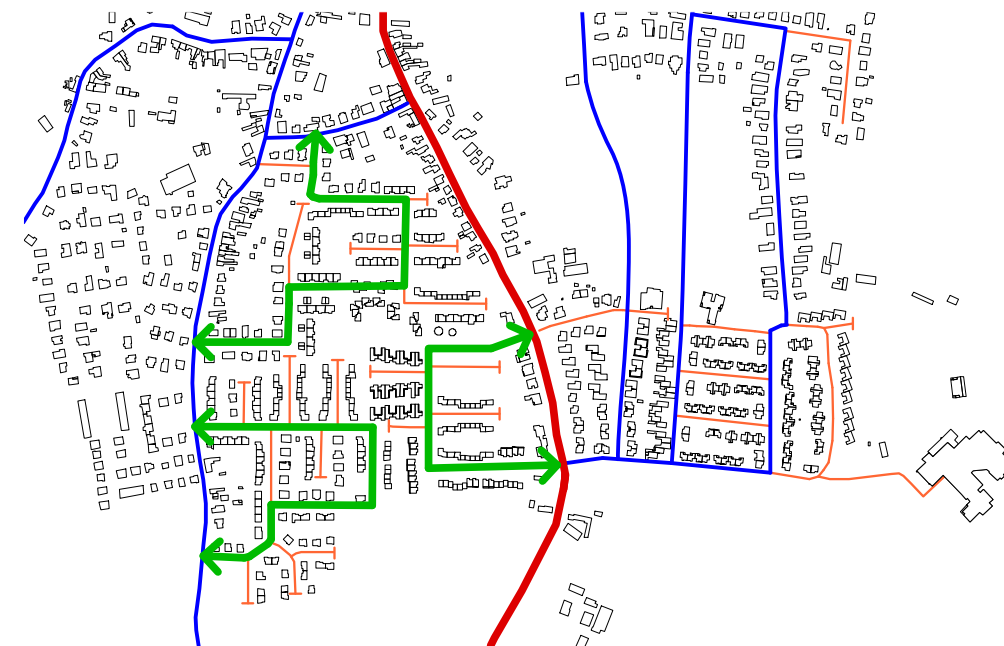
De hoofdstraten verzamelen het verkeer uit de achterliggende wijken. Hierdoor verliezen ze hun bindend aspect en vormen ze een fysieke barrière tussen de verschillende wijken.

Parallele wegen aan de hoofdstraten spreiden het verkeer. Er ontstaat een samenhangend netwerk. De verkeersbarrières worden verzacht.



doolhof

Het projectgebied is intern opgebouwd uit gelijkvormige straten. Deze straten vormen een 'natuurlijk' of 'organisch' patroon zonder hiërarchie. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen doorgaande en doodlopende straten.



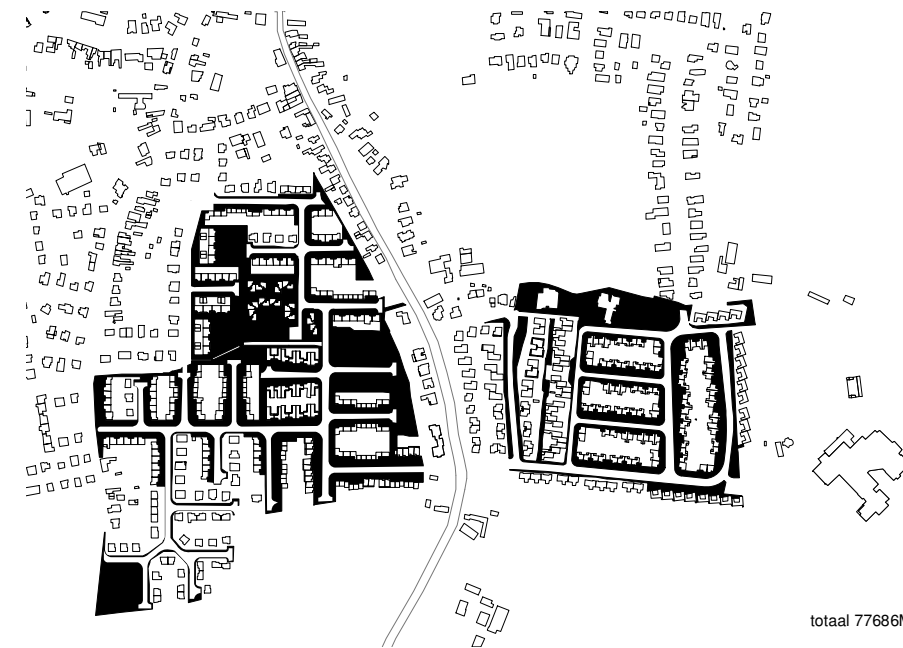
lussen en woonerven

De linde wordt verkeerstechnisch opgesplitst. Drie afzonderlijke lussen takken aan op parallelle wegen. Het doorgaande verkeer door de wijk wordt verhindert. Woonerven maken de woningen bereikbaar met de auto. Deze woonerven krijgen een verlaagd statuut. Het autoverkeer krijgt een ondergeschiktheid ten opzichte van de zachte weggebruikers. Ten gevolge van de herstructurering van de wijk wordt het oriënterend vermogen van de bezoeker verhoogd.



woonstroken

De Linde en De Groene Meersen kenden begin de jaren zeventig een explosieve groei: honderden sociale woningen werden ineens gerealiseerd. Het resultaat op vandaag is, zowel op ruimtelijk als demografisch vlak, een sterke homogeniteit. De variatie in stedenbouwkundige en architecturale typologiën en materiaalkeuzes is heel beperkt, wat de wijk een ééntonig en zelfs desoriënterend uitzicht geeft. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit woonstroken.

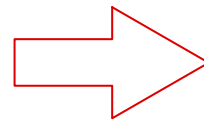


openbaar domein

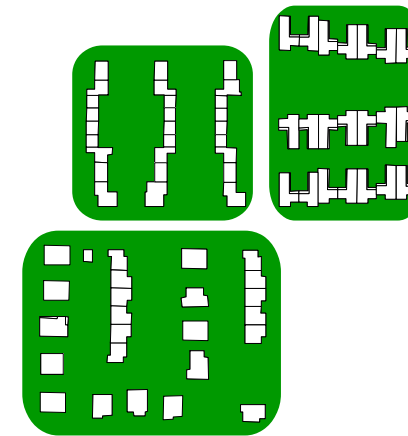
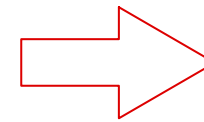
De voortuinen van de woningen behoren veelal tot het openbaar domein. In De Linde vindt men heel wat graspleintjes die alleen via voetpadjes bereikbaar zijn en een eerder afgelegen karakter hebben. Die zones lijken aantrekkingskracht te hebben op jongeren met deugnieten-bedoelingen. De publieke voortuintjes liggen verspreid over de hele wijk. opritten met auto's ontsieren het straatbeeld



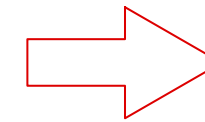
Zedelgem



wijk



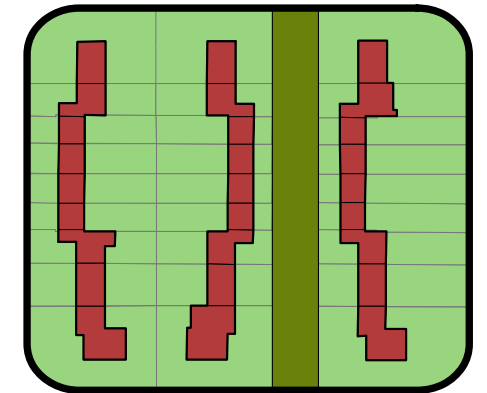
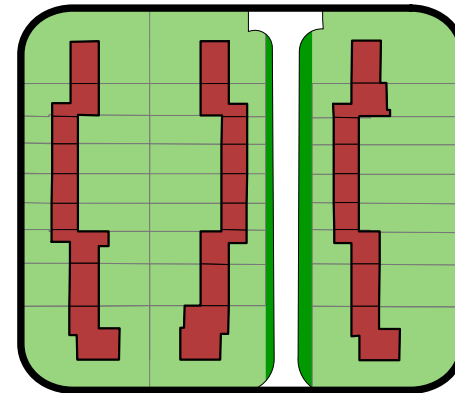
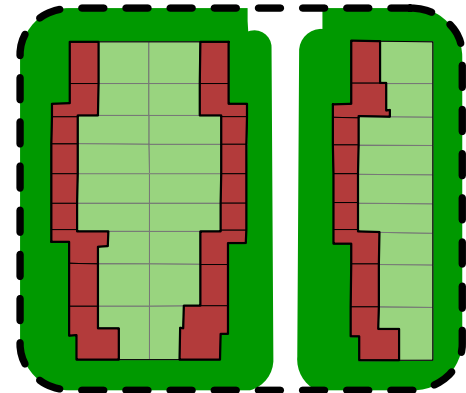
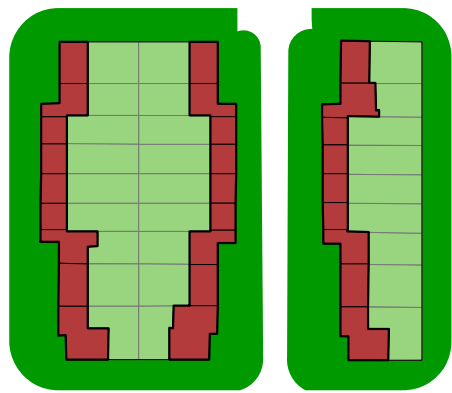
cluster



huis

identiteit

introductie van een tussenschakel



clusterbewerking

Leesbaar maken van de clustergrenzen

Privatiseren voortuinen

Begrenzing middels hagen

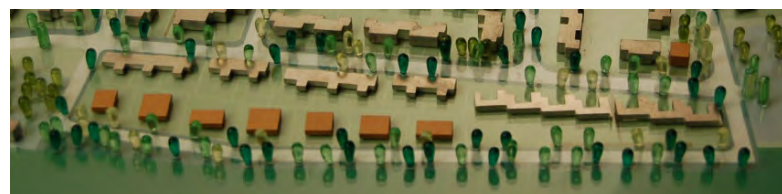
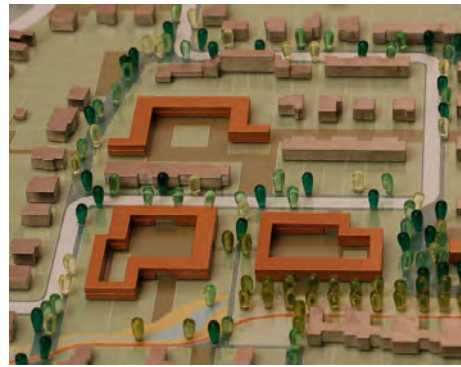
Besloten collectief binnengebied:
openbaar toegankelijk,

maar onder verantwoording clusterbewoners



clustergrenzen

Bebouwingsstroken worden gegroepeerd tot clusters. Nieuwe clusters ontstaan op restruimten en worden ingevuld.
De woonerven worden uitgevoerd in halfverharding: bestrating met open voegen. Het woonerf krijgt hierdoor een groene uitstraling.



woonlocaties

De clusters worden waar mogelijk aangevuld met bebouwing. Er zijn woonblokken, villa's, appartementen en bungalows. Er wordt een rijk aanbod aan woontypologiën voorgesteld. In de eerste plaats geschikt voor jonge gezinnen en bejaarden.

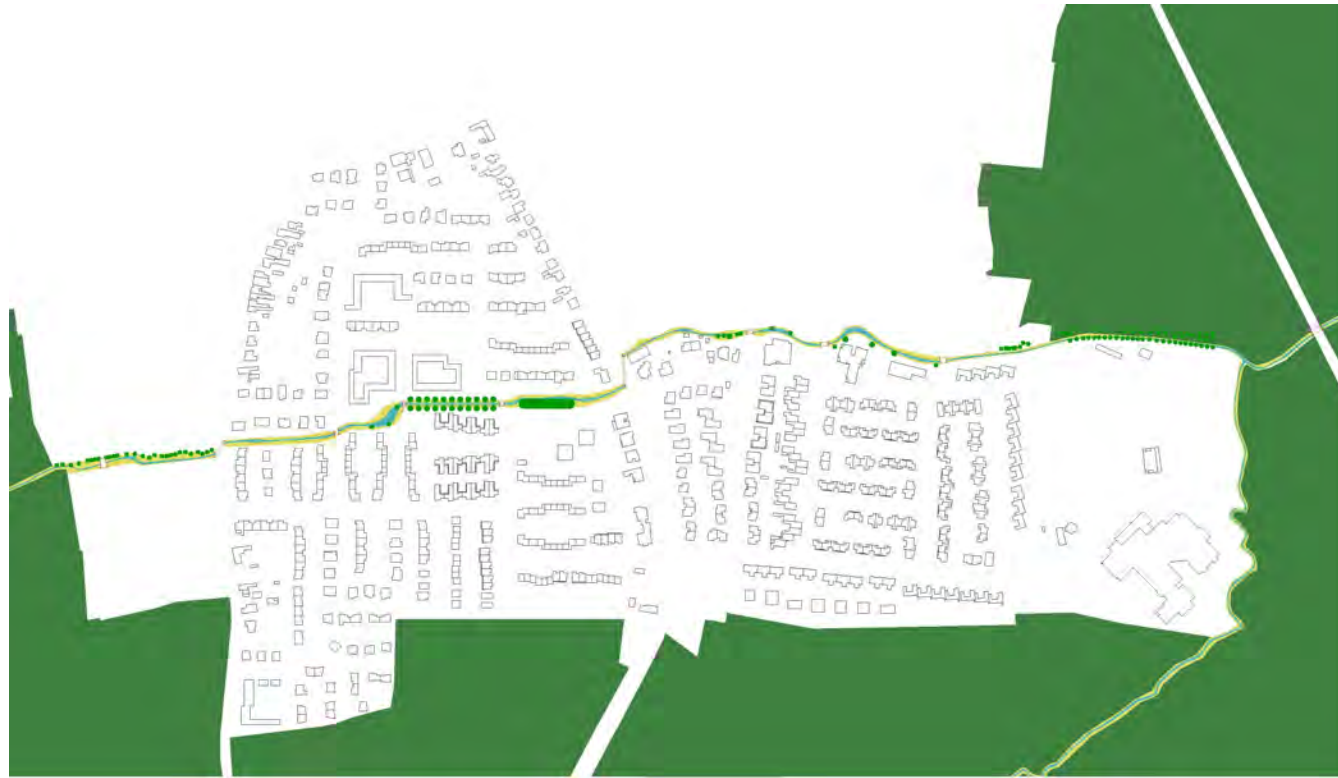


duurzame groenstructuur

Door de introductie van een sterke landschappelijke structuur wordt er een ruimtelijke samenhang gecreëerd tussen De Linde en De Groene Meersen. Er wordt een grid over het hele plangebied gelegd. Dit grid wordt ingevuld met betonnen tegels en 'groene tegels'. Door het grid een kwartslag te draaien ten opzichte van de strokenbebouwing worden de randen van de clusters geaccentueerd. De groene tegels uit het grid worden beplant met bomen. Door haar ligging aan de rand van de gemeente vormt het projectgebied de overgang tussen binnen- en buitengebied. Het bomengrid wordt zichtbaar aan de rand en vormt aldus een natuurlijke overgang tussen het 'binnengebied' en het 'buitengebied'. Deze landschappelijke structuur zal de gespreide ontwikkeling en fasering van de nieuwe Schattingbeekwijk structuur geven.



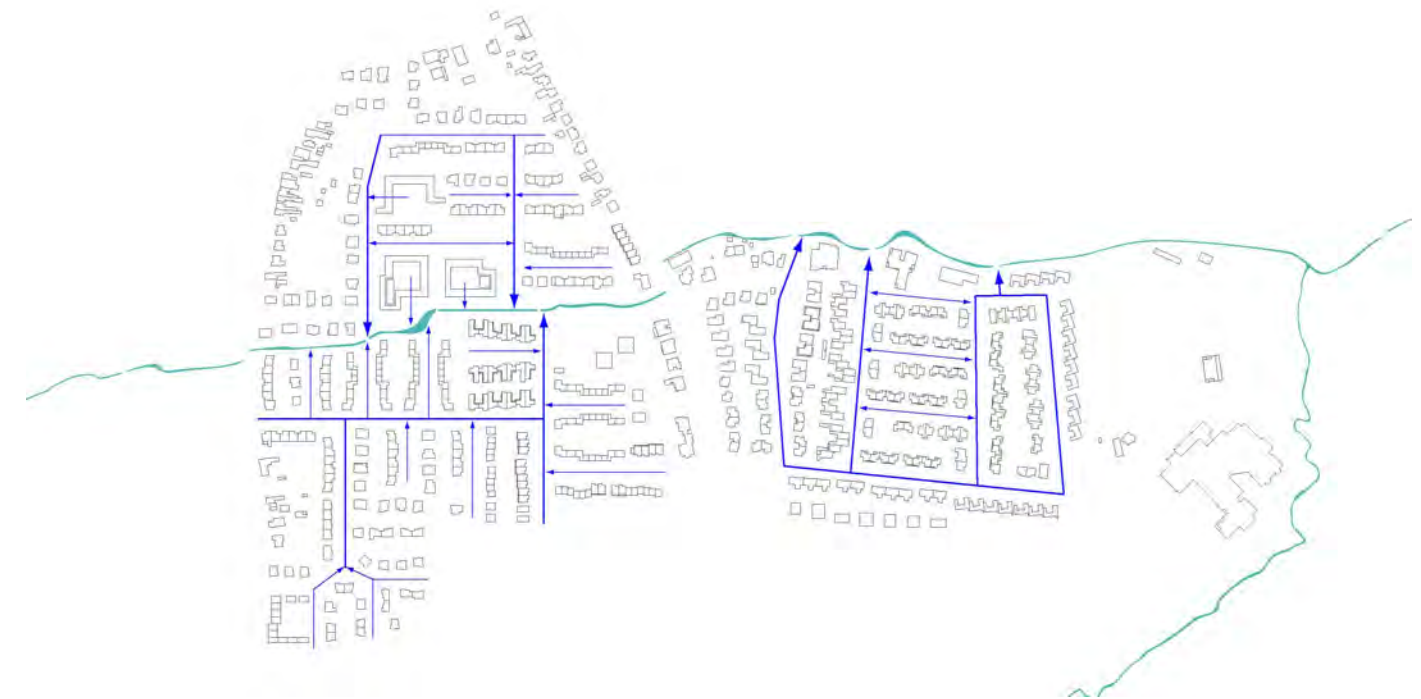
zicht op woonstraat met 'betontegels' en 'groentegels'.



ecoverbinding

De schattingbeek maakt deel uit van een regionaal grachtenstelsel. Om de Schattingbeek een sterke betekenis te geven voor het hele projectgebied wordt de beek verder uitgebouwd als groen link. Hierdoor ontstaat een sterke landschappelijke structuur die intern samenhang creëert tussen De Linde en De Groene Meersen. Bovendien wordt een ecologische verbinding in waarde herstelt.

De Schattingbeek kan een belangrijke ecologische waarde hebben indien haarn natuurlijke loop niet wordt belemmerd en indien ze op natuurtechnische wijze wordt aangelegd. De Schattingbeek wordt vormgegeven als ecozone. In een ecozone primeert het behoud en de ontwikkeling van het habitat van en rondom de waterloop. Als verbindend en ecologisch element tussen verschillende natuurentiteiten, vergemakkelijkt een ecozone de uitwisseling van fauna en flora en verhoogt zo de biodiversiteit. licht kronkelend verloop: een zo gevarieerd mogelijk en licht meanderend bodem- en oeverprofiel biedt dankzij een waaier aan stroomsnelheden, stroomrichtingen en substraatafzettingen een brede waaier aan ecologische leefomstandigheden voor plant en dier, zowel boven als onder de waterspiegel
Continuïteit van de ecozone staat voorop.



waterstelsel

Het bestaande ontwateringsnetwerk wordt in ere hersteld en geoptimaliseerd. Natuurlijke infiltratie wordt daar waar mogelijk toegepast. Het hemelwater van daken en verharde oppervlakken wordt opgevangen en afgevoerd naar de Schattingbeek en zo in het natuurlijke systeem opgevangen. De beek zorgt op die manier voor de wateropvang van de aangrenzende woonzones en voor een geleidelijke infiltratie van het regenwater. De dimensionering van de Schattingbeek lijkt voldoende. Een studie naar te verwachten piekdebieten moet hieromtrent uitsluitel geven. Een permanente minimale waterstand in de beek is noodzakelijk voor het gewenste landschappelijke beeld en in functie van de beplanting op de oevers.

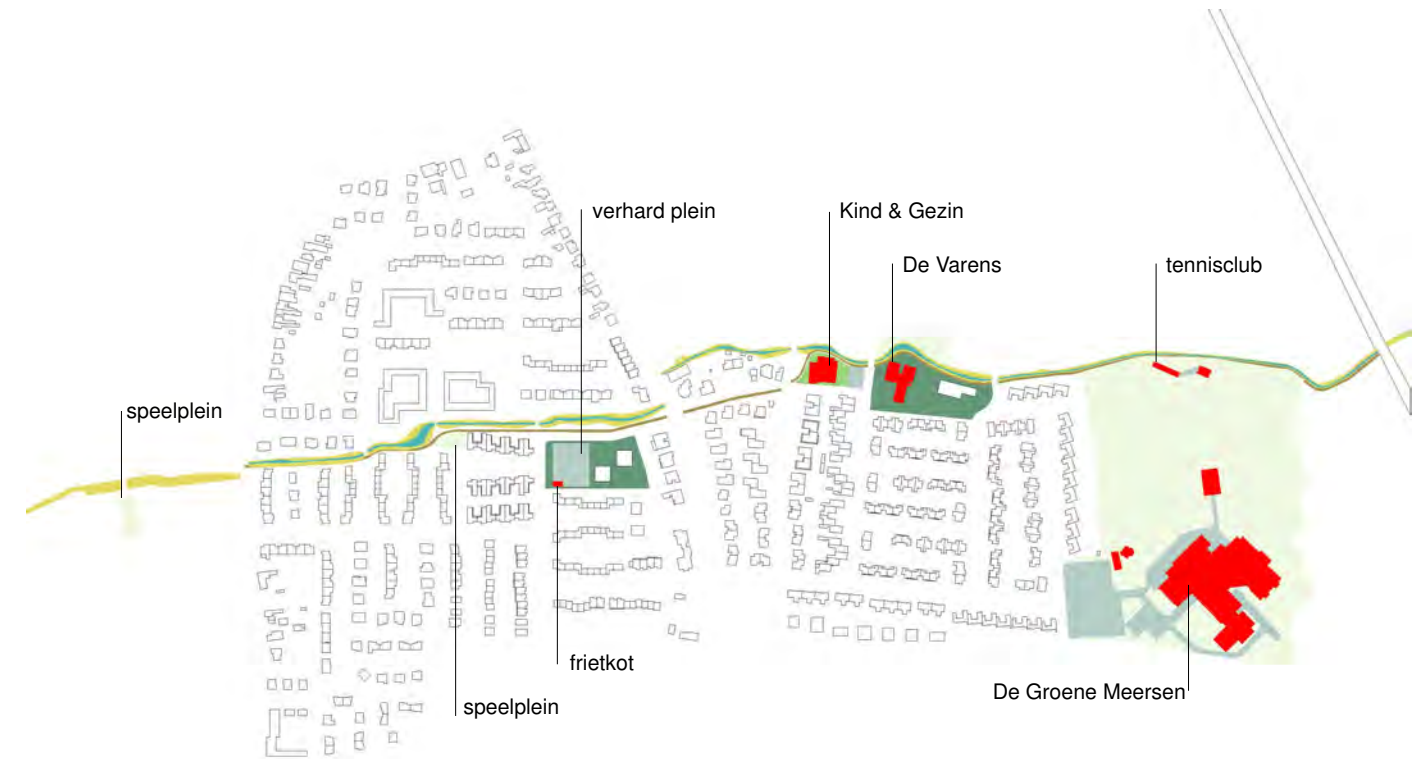


zicht op ecoverbinding Schattingbeek.



fietsroute

De Zilleghemroute en de Vloethemveldzate (spoorweg), twee bovenlokale fietsroutes, worden met elkaar verbonden door middel van een bypass. Het tracé van deze verbinding volgt daar waar mogelijk het tracé van de Schattingbeek. Hoewel het nieuwe fietspad voortbouwt op het bestaande recreatieve netwerk, resulteert het ook in een autonome functionele verbinding tussen de deelwijken.



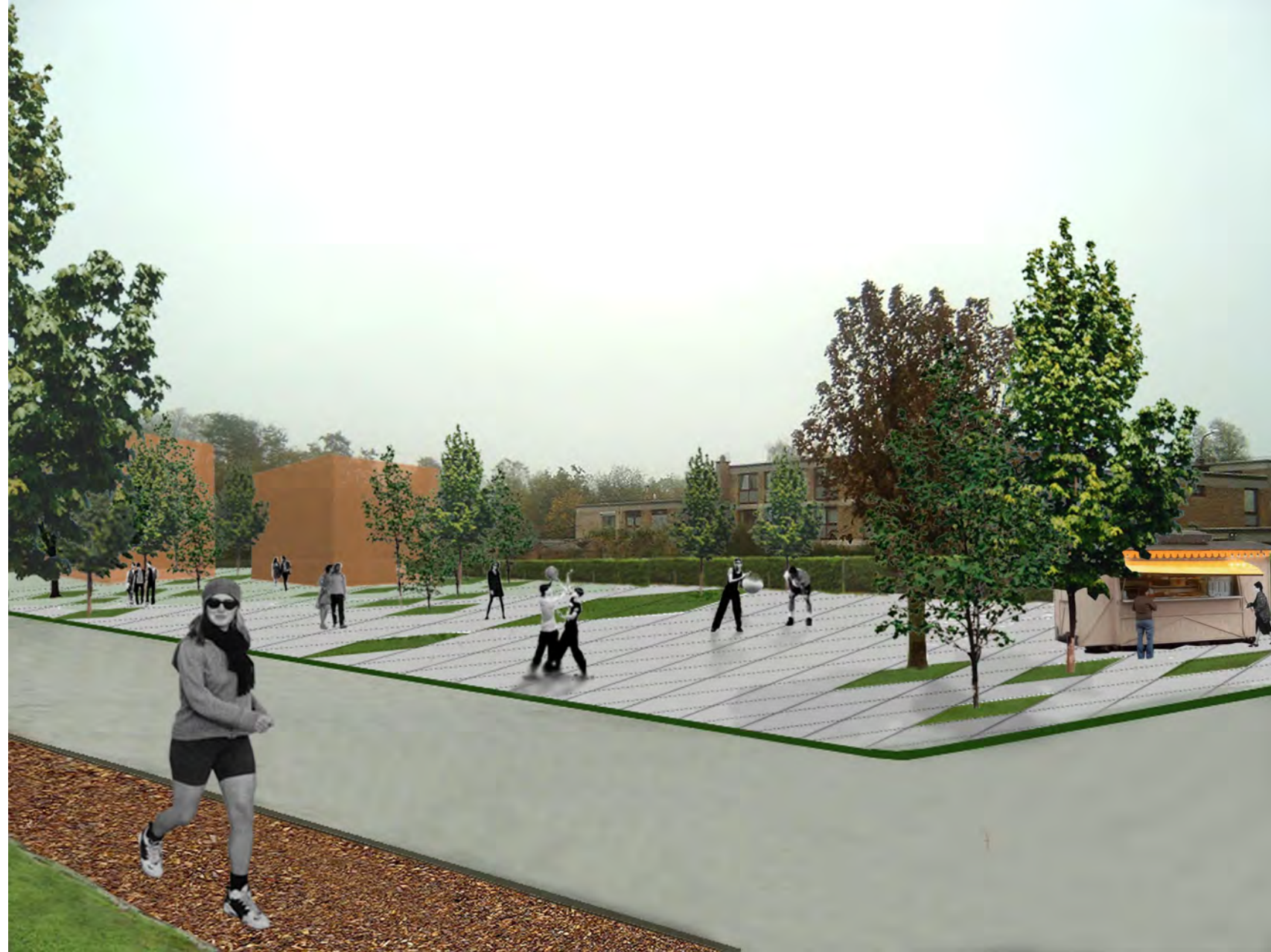
functiespreiding

wat betreft voorzieningen zijn in Zedelgem alle dagdagelijkse voorzieningen en diensten terug te vinden. Gemeenschapsvoorzieningen komen verspreid voor. Handel en diensten zijn geconcentreerd langs de invalswegen, op de nabijheid van de dorpskern. Voor het overige is Zedelgem aangewezen op Brugge.

De Groene Meersen fungeert als sport- en cultuurcentrum op bovenlokaal niveau.

Het omvat de gemeentelijke hoofdbibliotheek, het zwembad, sportzalen en ruimte voor culturele voorstellingen. Dit genereert heel wat dynamiek in buurt.

De linde daarentegen heeft geen aantrekking naar de ruimere omgeving. Er wordt een ontmoetingsplek voorzien in de vorm van een verhard plein. Kinderen kunnen er spelen, er kunnen buurtfeesten en rommelmarkten worden georganiseerd,... Het frietkot op het plein garandeert een dagelijks gebruik.



zicht op verhard plein in de wijk De Linde.

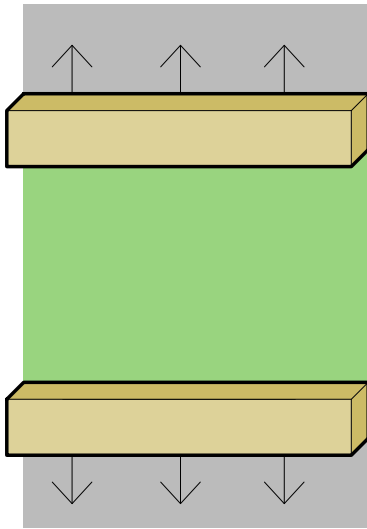


TOTAALPLAN

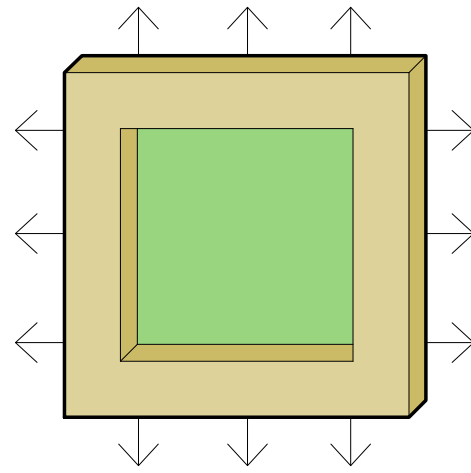


maquettefoto wijk De Linde.

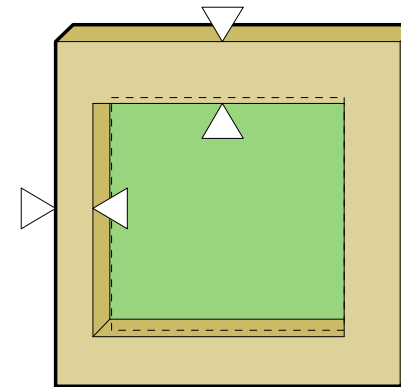




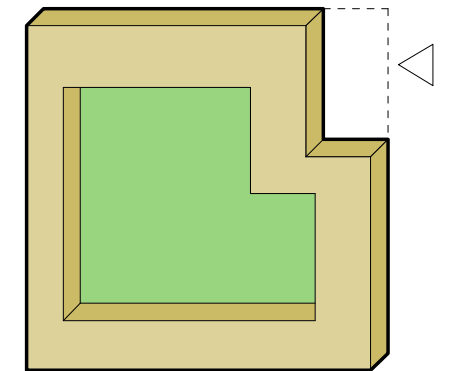
Strokenbouw:
enkelzijdig georiënteerd



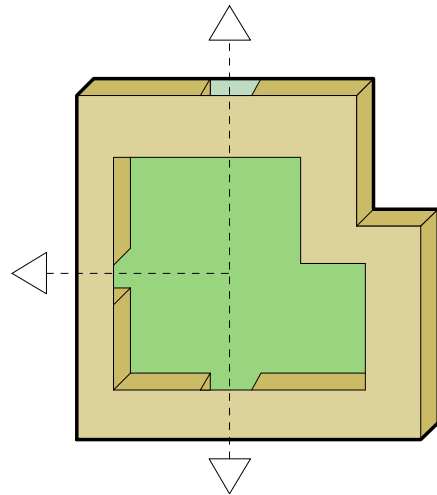
Nieuwe enveloppe: alzijdig blok



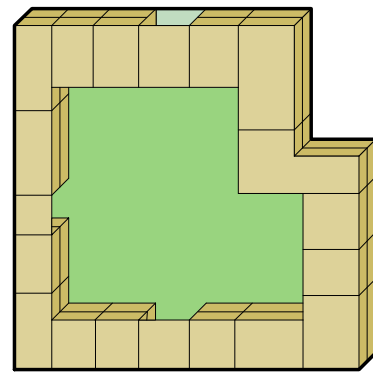
Ribbe variabel



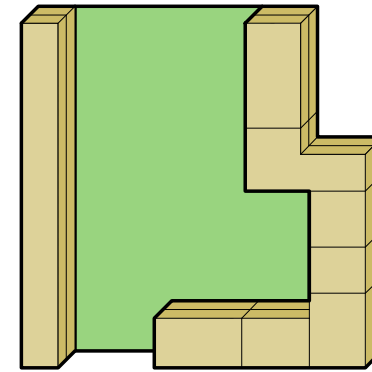
Anticipeert op omgeving



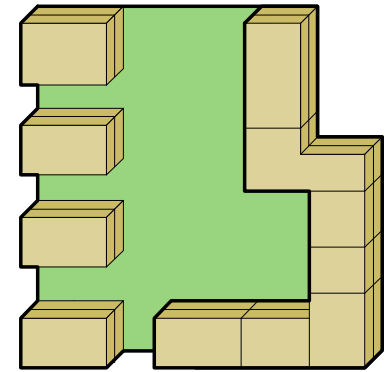
Doorzichten
vanaf binnengebied



2 bouwlagen
woningdifferentiatie

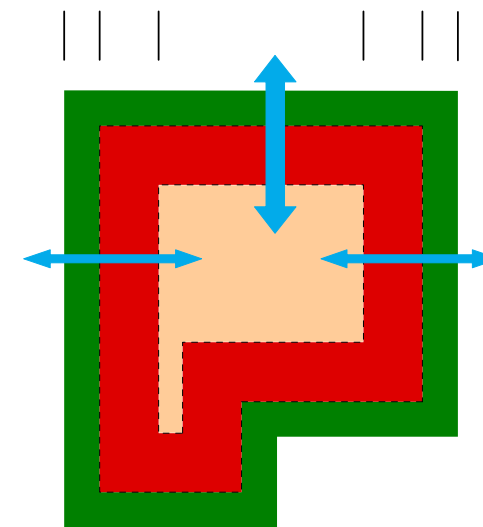
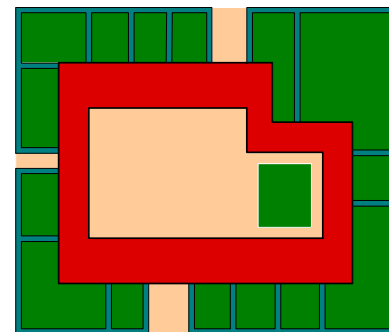
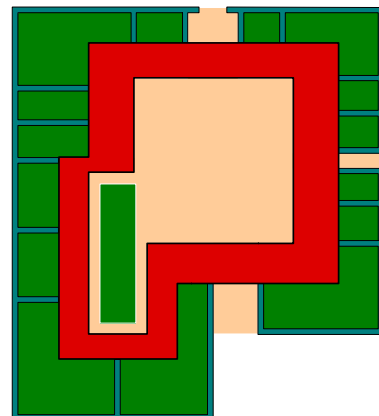
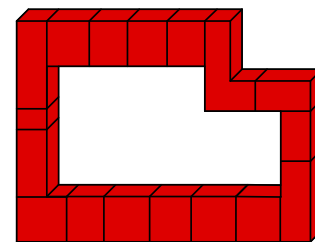
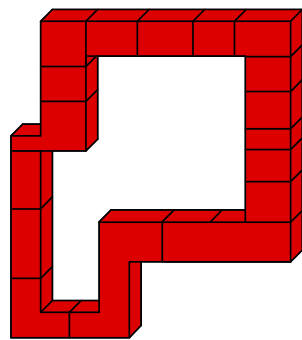
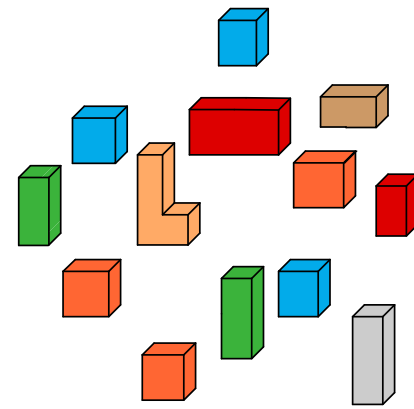
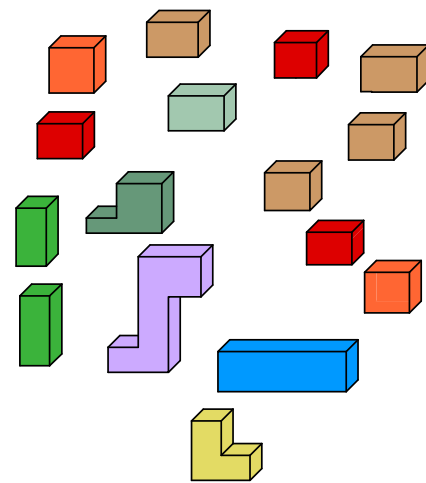


Invulling variabel:
vervolledigen bestaande bebouwing



Verschillende stempels/
typologieën

Evolutie bebouwing



woningdifferentiatie

Waaier aan verschillende woningtypen

Afhankelijk van vorm bouwblok

spelregels woningdifferentiatie

- Tuinen: minimaal 6m diep
- Bebouwing: maximaal 10 diep
- Binnenterrein: minimaal 25% van totaal cluster
- Bebouwingshoogte: maximaal 2 lagen hoog
- Toegangen: minimaal 1 voor autos
minimaal 2 poorten voor voetgangers

Facts & figures

Bestaande situatie

Woningaantallen

Linde ca.350

Groene Meersen ca.186

Totaal ca.536

Oppervlak plangebied

ca. 38.5 HA

Oppervlak openbare ruimte

ca. 7.5 HA (19.5%)

Voorstel

Woningaantallen

Linde -24 sloop
+68 nieuwbouw
394 totaal

Groene Meersen +22 nieuwbouw
208 totaal

Totaal 602 (12%)

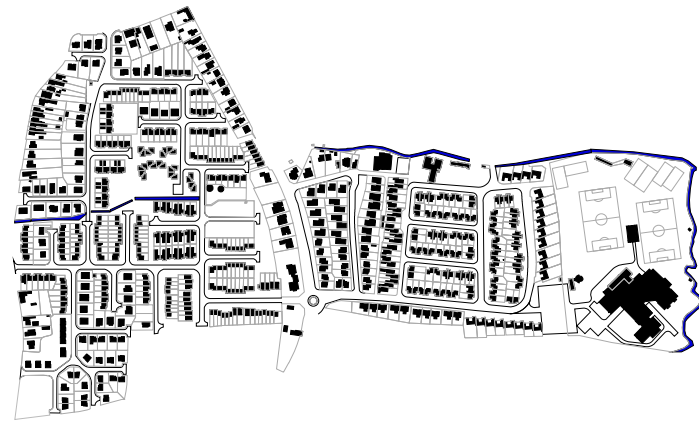
Oppervlak plangebied

0.8 HA extra
39.3 HA totaal (2%)

Oppervlak openbare ruimte waarvan

3.5 HA totaal (9%)
1.7 HA Cluster (4.3%)

FASERING



bestaande toestand



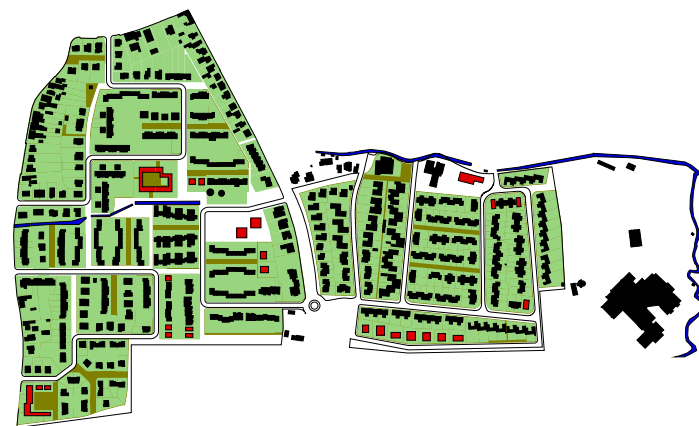
fase 4 - sloop waterzuiveringsinstallatie
- ecoverbinding
- fietsverbinding
- verhard plein



fase 1 - parallele wegen
- sloop witte bungalows
- lussen (knippen Lindestraat)
- clustervorming



fase 5 - vervangen van verouderde
bebouwing binnen duurzame
groenstructuur



fase 2 - aanvullen van clusters
met bebouwing

MEDEWERKERS

Luc Auman
Riette Bosch
Geert De Groot
An De Vriendt
Job Floris
Katrien Mestdagh
Jan Van De Voorde
Karen Van Tomme
Bregje Van Woensel
Mattias Verschueren