

Schattingbeekwijk
26.01.2006

SeARCH develops architectural and urban projects and
researches architecture, landscaping, urbanism and new
building products and materials.

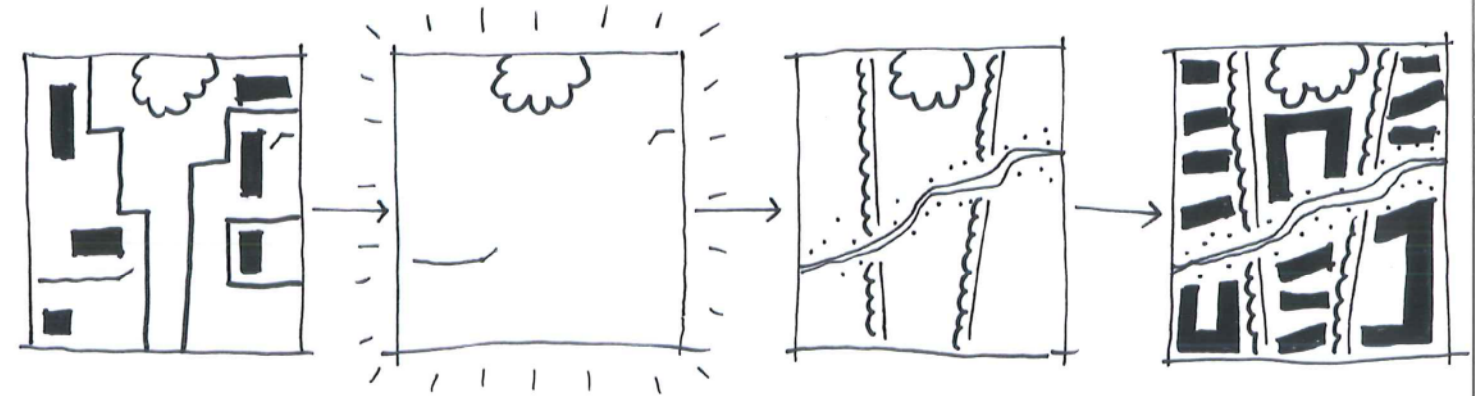
ARCH SeARCH Se

1 Masterplan

Er is gevraagd om een masterplan op te stellen voor de Schattingbeekwijk in Zedelgem. Dit masterplan dient verbeteringen te leveren voor zowel de ruimtelijke als de sociaal maatschappelijke kwaliteit van de wijk. Het opstellen van een masterplan voor revitalisering is op meerdere manieren te benaderen:

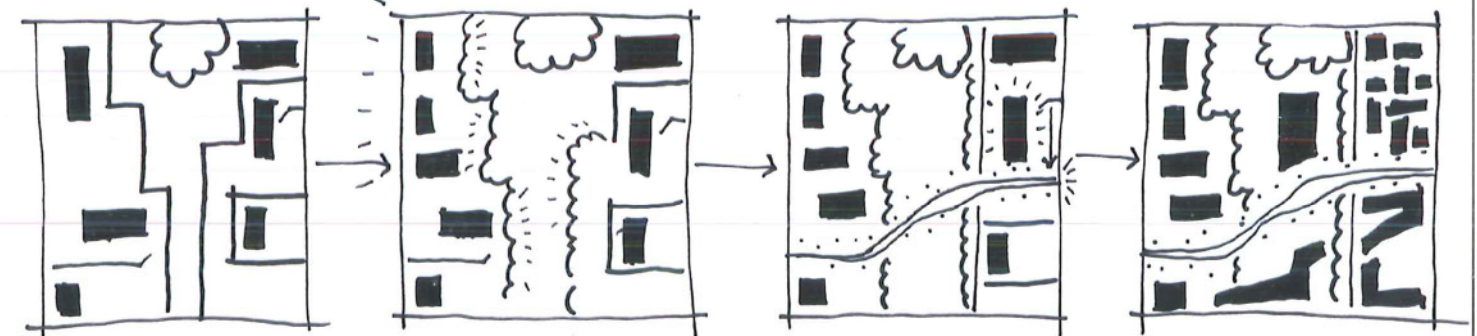
Tabula rasa:

te vergelijken met nieuwbouwlocaties/uitleggebieden. De werkwijze is van groot naar klein: eerst de hoofdlijnen opzetten, de vlakken definiëren en vervolgens de plekken uitwerken. Doelstelling: 10 jaar na aanvang is 70 % van alle oorspronkelijke beelden/wensen gerealiseerd. Voor de andere 30% kan in loop van de tijd het wensenpatroon gewijzigd zijn, maar de structuur staat nog wel overeind.



100 % behoud:

De aanwezige structuur en bebouwing goed analyseren en de mogelijk verborgen kwaliteiten weer boven water krijgen. Pleksgewijs verbeteringen uitvoeren en de lokale kwaliteit verbeteren wat (mogelijk) leidt tot aanpassing en aanscherping van de structuur op hoofdlijnen. Aanpassen van de hoofdstructuur is niet het doel op zich, verbeteren van de kwaliteit op plekniveau wel.



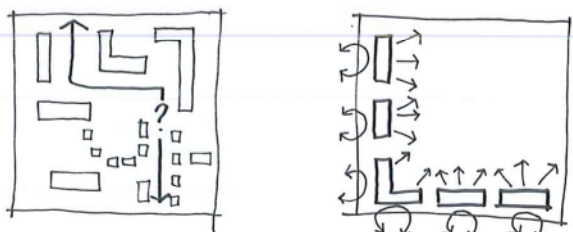
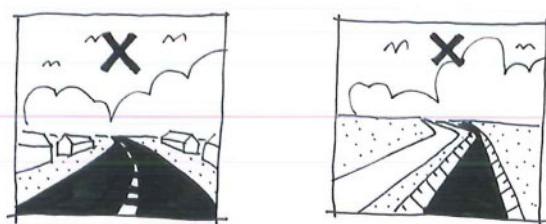
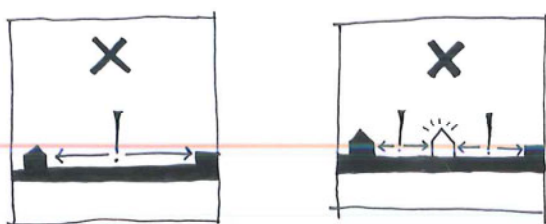
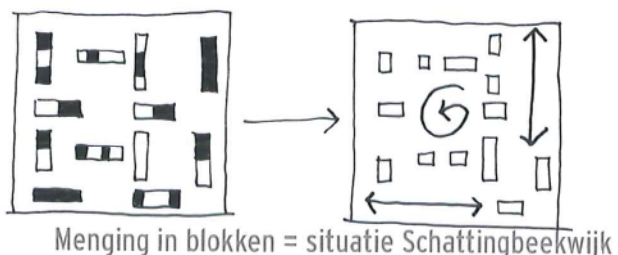
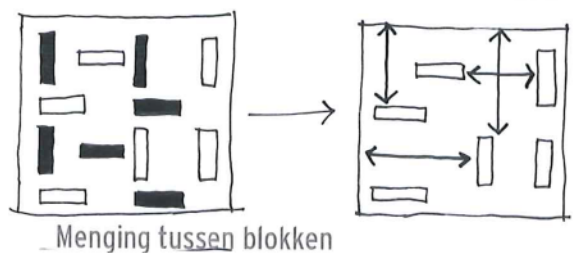
2 Analyse

- Povere uitstraling, maar zeker gaan getto gevoel van grote sociale armoede, verwaarlozing en vervuiling. Grote menging van koop en huur.
- Opmerkelijke verhouding openbaar gebied/uitgeefbaar gebied: ruime profielen, lage bebouwing. Profielen met huidige inrichting te breed om niets te hoeven doen maar te smal om binnen de profielen te gaan bouwen.
- Hoofdstructuren niet prettig gedimensioneerd: Groenstraat heeft naargeestig profiel met weinig ruimtelijke kwaliteit. Schattingbeek vaak, soms letterlijk, weggestopt in de wijk.
- Structuur: er is, in tegenstelling tot de wijken in Zedelgem die later zijn gebouwd, bewust systematisch op een vrij orthogonaal patroon ontworpen. Ruimtelijke keuzes op hoofd- en bijzaken ontbreken in deze structuur. De wijk presenteert zich met de achterkanten naar buiten.



3 Conclusies

- Acute kaalslag (tabula rasa) is niet de oplossing en ook niet noodzakelijk. In de fasering is dit ook niet wenselijk omdat tijdelijke huisvesting gevonden moet worden voor de huidige bewoners. Kaalslag werkt ook niet ten aanzien van de sociaal maatschappelijke ontwikkeling. Het vertoont meer moed om te laten zien dat aan de huidige basis veel kwaliteit is toe te voegen.
- De breedte van de profielen bieden de mogelijkheid om de kwaliteit van de openbare ruimte een enorme impuls te geven zonder (direct) wijzigingen in de hoofdstructuur noodzakelijk te maken. Dit kan op zeer korte termijn gerealiseerd worden wat behalve een ruimtelijke ook een sociaal-maatschappelijke impuls kan geven.
- De hoofdstructuren die in het geval van een tabula rasa als erfgoed blijven liggen, De Groenstraat en de Schattingbeek, kunnen ook binnen de direct beschikbare ruimte van het publieke domein, drastisch worden verbeterd en zelfs in positie worden aangepast.
- Het ontbreken van de oriëntatie in de hoofdstructuur hoeft niet te geschieden door grootschalige sloop, maar kan, binnen de ruimte van de profielen en na aanpassing van de profielen, worden aangescherpt.



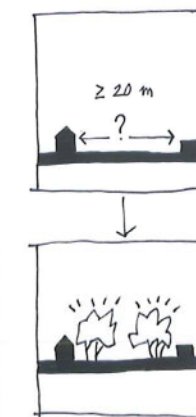
4 Strategie

De toekomstvisie voor de Schattingbeekwijk berust eerder op een strategie dan dat doelbewust naar een vast omlijnd eindbeeld (masterplan) wordt toegewerkt. De strategie gaat uit van behoud en versterking van wat al goed is en wat in de tijd, afhankelijk van economische en maatschappelijke factoren, kan groeien naar aanpassingen van de hoofdstructuur.

Om een duidelijk verschil te maken wat op korte termijn (vast) en wat op langere termijn (optioneel) gerealiseerd kan worden, is een opsplitsing gemaakt tussen woonvelden en de structuur van de openbare ruimte. Hierdoor ontstaan in de strategie vier categorieën:

A) Openbare ruimte nu

- Aanpassen van profielen openbare ruimte na vervanging van de riolering. Indien mogelijk Afkoppelen van het hemelwater van de straat en woningen en bovengronds afvoeren naar de Schattingbeek.
- Hergebruik bestratingmateriaal, evt. direct vervangen door gebakken klinkers in de rijwegen en tegels in de voetpaden
- Markante beplanting die nu incidenteel in de wijk staat (meerstammige boomgroepen, wilgen en elzen) als leitmotief inzetten voor een kwaliteitsimpuls voor de wijk (geldt vooral voor de hoofdstructuren). Beheer aanpassen aan de beplantingsmethodiek.



- Verbetering kwaliteit hoofdstructuur: aanpassing profiel Groenstraat door autonome profiel verbetering, nieuwe kansen voor de Schattingbeek, koppeling tussen oost en west van de Groenstraat verbeteren.

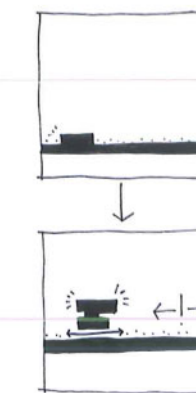


B) Openbare ruimte later

- Bijzondere plekken op de kruising van de Schattingbeek en de Groenstraat ontwikkelen. Hiervoor is sloop/onteigening van moeilijke locaties noodzakelijk. Het plan mag niet stranden op de (on)mogelijkheden voor deze onteigening.
- Aanpassen openbare ruimte als gevolg van bouwplannen in de geest van eerder gerevitaliseerde openbare ruimte.
- Vervangen grijs beton door roodbruine gebakken klinkers in de rijwegen en hardsteenkleurige tegels in de voetpaden.

C) Bebouwing nu

- Verbeteren uitstraling kwalitatief redelijke woningen die in de stedenbouwkundige structuur rug aan rug geplaatst zijn
- Sloop en vervanging van woningen aan de randen van het plangebied met de achterkant naar buiten zijn georiënteerd. Mogelijk aanpassen van typologie/gebouwde massa. Betere positionering van de wijk t.o.v. de omgeving (kaart 5 alleen rechter kolom)
- Sloop van kwalitatief laagwaardige woningen en ontwikkelen van 'nieuwe identiteit' die de Schattingbeekwijk voor altijd op de kaart zet. Kleine buurtontwikkeling als voorbeelduitwerking. Mogelijk door meerdere architecten.
- Hoeveelheid te slopen woningen afhankelijk van eigendom, kwaliteit en potenties



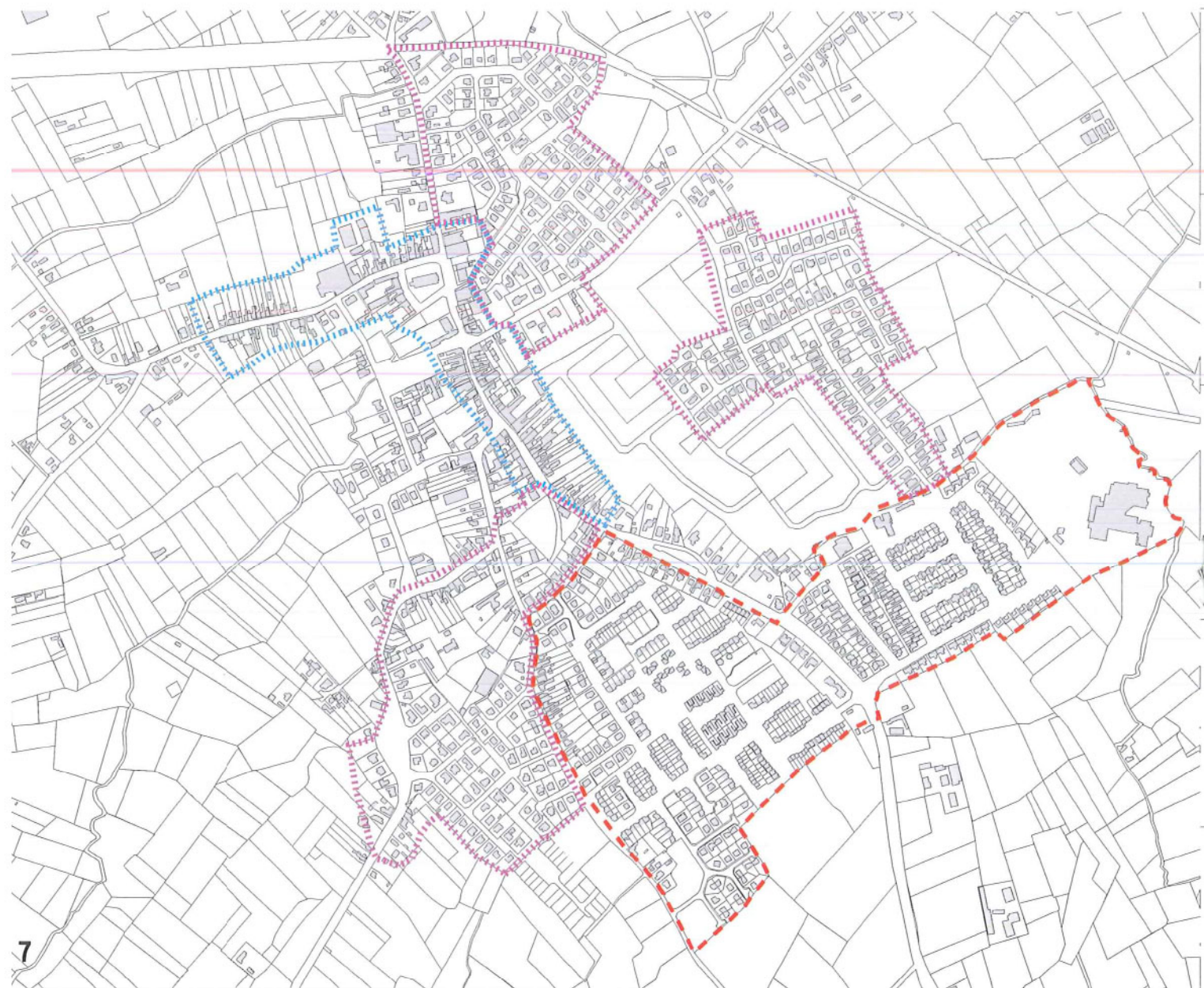
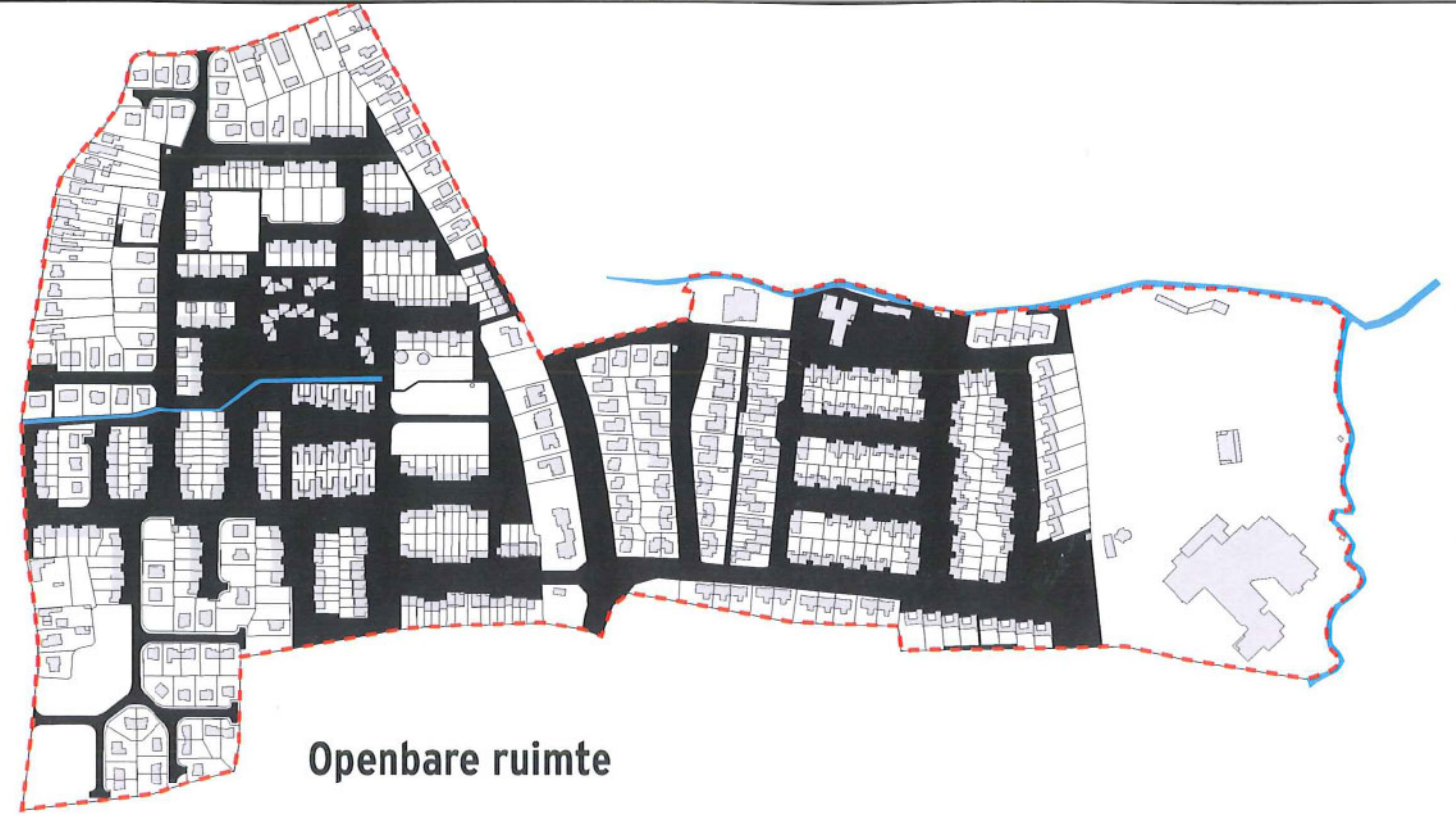
D) Bebouwing later



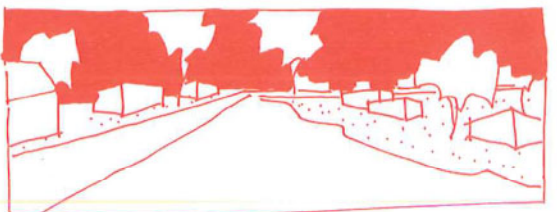






- Sloop en gedeeltelijke vervanging van woningen om de dragers van de openbare ruimte (Groenstraat en Schattingbeekwijk) te versterken. Mogelijk ontwikkelen van bijzondere accenten aan de Groenstraat en aan de Schattingbeek.
- Sloop en vervanging van woningen binnen de resterende woonvelden. Typologie afhankelijk van programma van eisen, verhouding koop/huur.



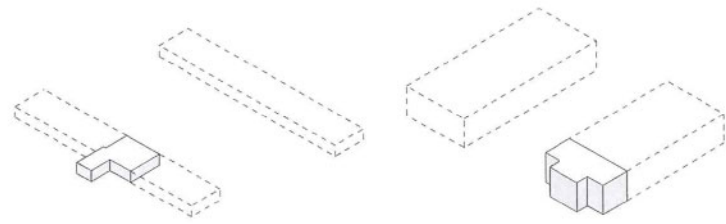
LINDESTRAT
ZWALUWNESTSTRAAT
GENTWEG
SCHATTINGBEEKSTRAAT
SPRINKELHOEVESTRAAT
SPERREWEG

woonwijk
rij rustig

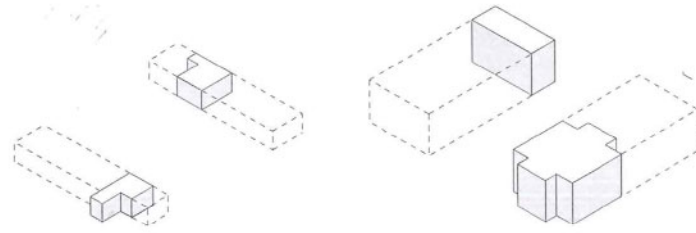


	<p>openbaar : 40% prive : 60 %</p> <p>gem. 22 woningen/hect.</p>		
	<p>openbaar : 18% prive : 82 %</p> <p>gem. 10 woningen/hect.</p>		
	<p>openbaar : 17% prive : 83 %</p> <p>gem. 11 woningen/hect.</p>		
	<p>openbaar : 14% prive : 86 %</p> <p>gem. 15 woningen/hect.</p>		
	<p>openbaar : 24% prive : 76 %</p> <p>gem. 12 woningen/hect.</p>		

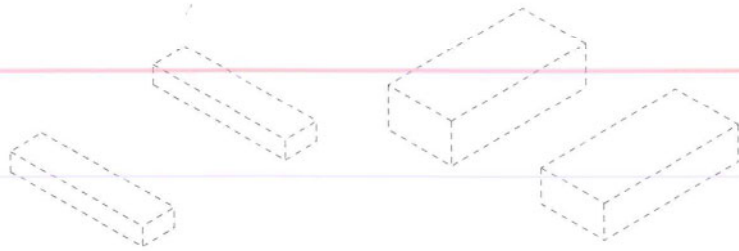
5 Transformaties



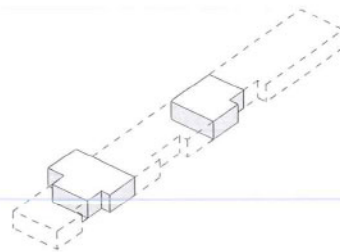
1 Verbinden



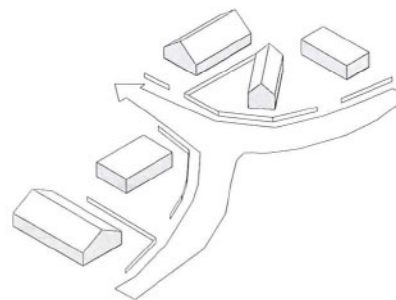
2 Verdichten



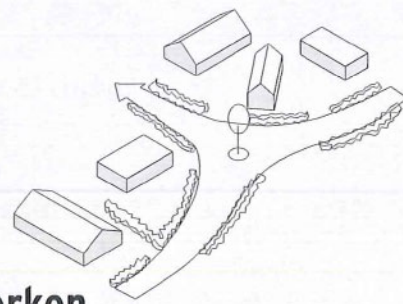
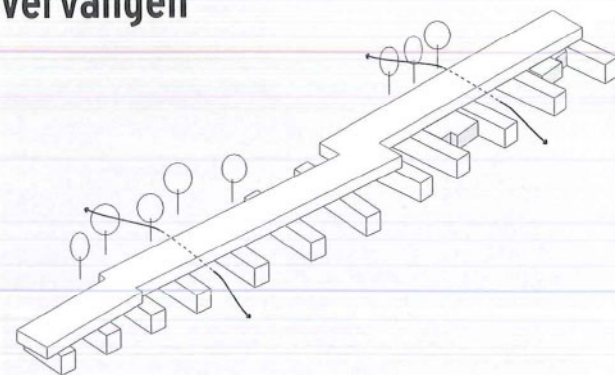
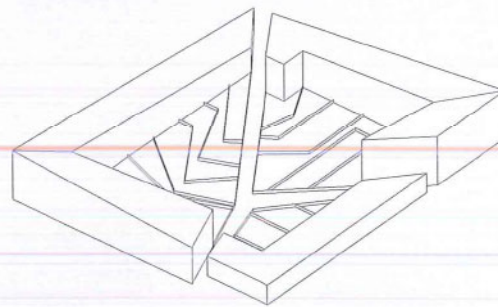
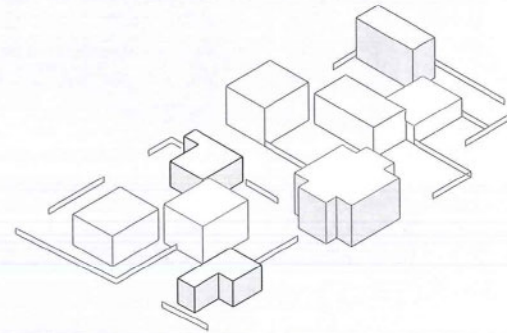
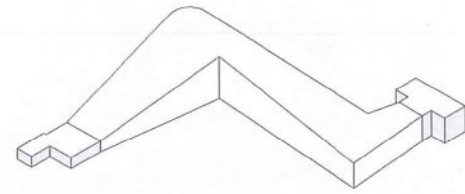
3 Vervangen



4 Verbreken



5 Versterken



5 Structuren



Groenstraat



Schattingbeek



Primaire ontsluiting

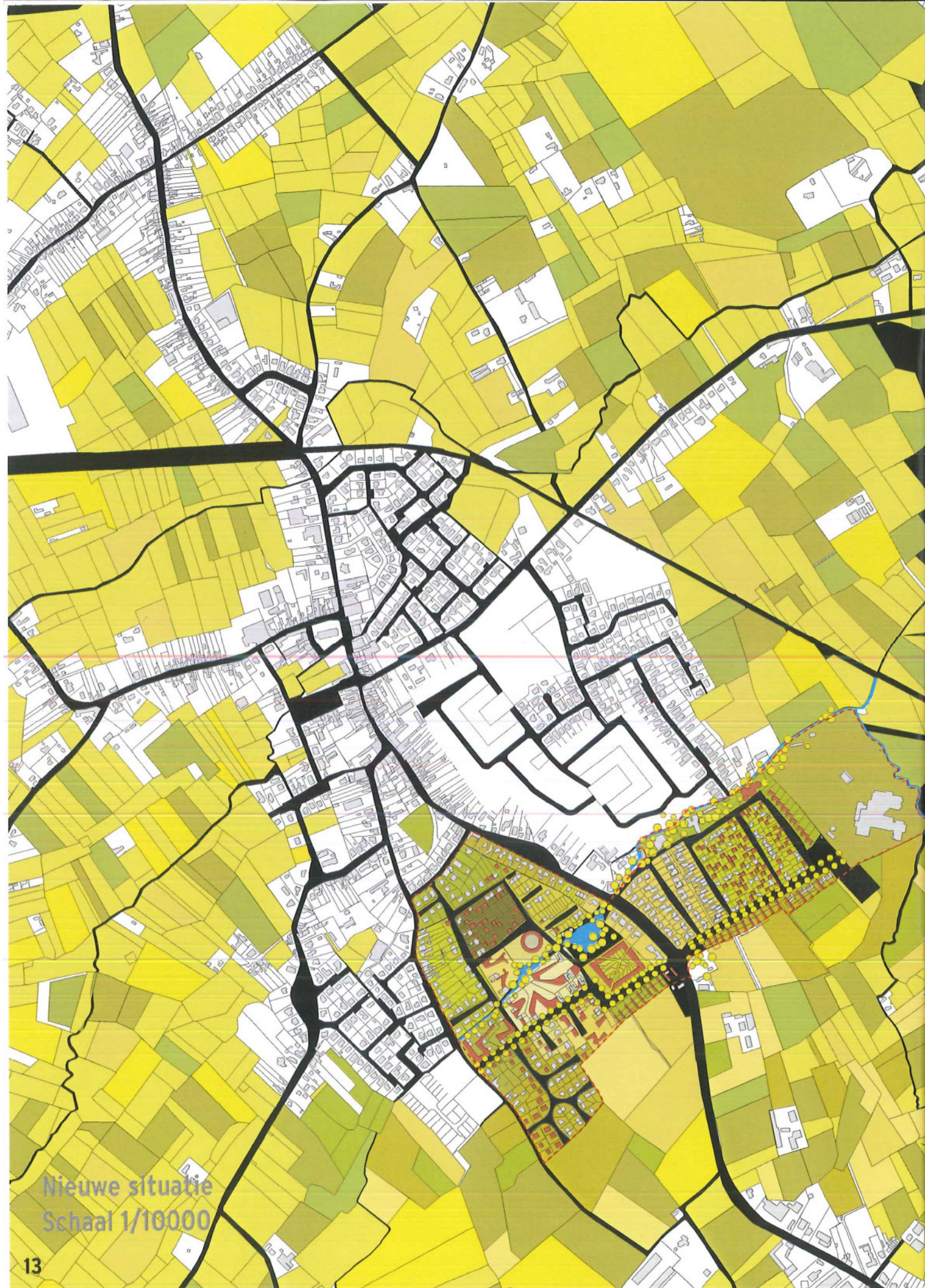


Secundaire ontsluiting



Nieuwe bebouwing





Nieuwe situatie
Schaal 1/10000

