



BKP*

INFOFICHE 2.7

oud walle

1

Analyse: detecteren van de beeldkwaliteit



Kenmerken van de zone

Beknopte omschrijving van de belangrijkste kenmerken van de zone: ligging, functionele kenmerken, beleving, stedenbouwkundige context, aard van het openbare domein, aantal beschermde monumenten ...

Vandaag wordt de wijk gekenmerkt door arbeidershuizen van twee à drie traveeën en twee bouwlagen onder pannen zadeldaken (onder meer nummers 179 – 197). Centraal bevindt zich de voormalige Walle Plaats of het Walleplein waar zich verschillende 19^e-eeuwse burgerwoningen met bepleisterde gevel bevinden, waaronder het voormalige 'stadhuis van Kortrijk-Buiten' (nummer 163), een vrijstaande burgerwoning die in de 18^e eeuw vermeld werd als herberg Het stadhuys. De buurt kent een zeer eigen dorpsachtig karakter doordat het enerzijds ingesloten is door de eivormige verkeerswisselaar (het Ei) en anderzijds door het kleinschalige karakter van de 19^e-eeuwse panden van één en twee bouwlagen onder een rood pannendak. Het openbare domein is aangelegd als woonerf in kasseien en straatstenen, wat dit unieke karakter nog versterkt.







Historische context van de zone

Beknopte beschrijving van het ontstaan en de evolutie van het stadsdeel: periode van totstandkoming, evolutie, belangrijkste historische aandachtspunten ...

De plaatsnaam Walle komt al in 1224 voor en betekent mote of kunstmatige heuvel. Het is de naam van een weg, maar ook die van het gehucht (Oud-Walle) dat op de weg ligt. De weg loopt van Kortrijk tot Dottenijs en wordt in 1865 geplaveid. Walle is al in de Romeinse tijd bewoond. Bij graafwerken tussen 1950 en 1956 worden resten van woningen, grachten en graven blootgelegd. De Walleweg, Wallestraat, Walle Plaats, Hof ter Wallestraat en de Wallemolenstraat doorkruisen deze volkse buurt waar veel

herbergen en brouwerijen gevestigd zijn. Op Walle 113 getuigen de gebouwen van BIC (Belgian International Carpets) van enige industriële activiteit in de wijk. 19^e-eeuwse arbeidershuizen zijn er verspreid aanwezig. De Ferdinand van Eeckhoutstraat en Neder Mosscher (op het grondgebied van een middeleeuwse heerlijkheid) worden begin jaren 1950 aangelegd en verbinden de wijk Oud-Walle met de Condédreef en de Stationswijk-Zuid.



Conclusie: beeldkwaliteit van de zone

Opsomming van de essentiële beeldkenmerken, deelzones voor bijzondere aandacht, eventuele deelzones met specifieke randvoorwaarden of uitzonderingsmaatregelen ...

Het karakter wordt bepaald door de witgeschilderde of bepleisterde 19^e-eeuwse panden met lijstgevels van meestal twee bouwlagen onder een pannen zadel- of schilddak met rode dakpannen. Daarnaast zijn bepalend de eenlaagse 19^e eeuwse arbeiderswoningen uitgevoerd in eenheidsbebouwing in twee a drie travéeën met pannen mansardedak met meest witgeschilderde of bepleisterde gevels. Recentere panden uit de tweede helft van de 20^e eeuw kennen vaker een bruine baksteen en kennen 1 of 2 bouwlagen met hellend dak.

Typologische elementen

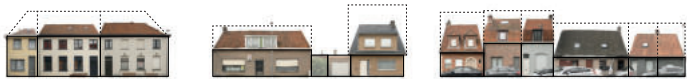
- 1 à 2 lagen met zadel-, schild- of mansardedak.
- verticale gevelgeleding.
- 2, 3 of meer travéeën.
- witgeschilderde parementsteen of vlakke pleister in lichte kleurstelling.
- geprononceerde kroonlijst.



2

Identiteit: referentiebeelden

Op basis van deze analyse worden een of meerdere referentiebeelden opgemaakt die de beeldkwaliteit weergeven. Verder volgt een omschrijving van hoe het referentiebeeld voor elk project bepaald moet worden aan de hand van de kenmerken van het straatbeeld, de aanwezigheid van beschermde monumenten en waardevol erfgoed in de omgeving, gaafheid en aantasting, pluspunten en kwaliteiten ...



OUD WALLE (ref. 1)



3

Richtlijnen: ontwerpcriteria

- BESCHERMD MONUMENT
- HOGE LOCUSWAARDE
- MIDDELHOGE LOCUSWAARDE
- LAGE LOCUSWAARDE



Zorgvuldig omgaan met het gebouwde erfgoed

In de gebouwde omgeving ontwerpen we niet van een onbeschreven blad maar hebben we te maken met een bepaalde context met culturele, historische en esthetische waarden. Het referentiebeeld vormt een belangrijk deel van deze context. Om al die waarden te vatten, wordt de aanvrager of architect gevraagd om aan de omgevingsvergunning een 'contextnota' toe te voegen waarin de waarden worden beschreven en geïllustreerd, en waarin wordt gemotiveerd hoe het nieuwe ontwerp bij de genoemde waarden aansluit en ze mogelijk nog versterkt. In de brochure van het Beleidskader van het BKP (te downloaden via www.kortrijk.be/beeldkwaliteitsplan) wordt toegelicht op welke manier de contextnota opgebouwd moet worden. Dat alles zal voor een samenhangende beeldkwaliteit op schaal van de straat en/of wijk en een duidelijke identiteit zorgen.

Items die beschermd of opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris dienen zoveel mogelijk behouden te worden. Dat geldt ook voor historisch waardevolle panden die in deze inventaris ontbreken maar omwille van hun historische, architectonische, artistieke of stedenbouwkundige waarde een duidelijke meerwaarde zijn voor het straatbeeld. Weliswaar rekening houdend met de mogelijkheden voor een kwalitatief hergebruik en de eventuele noodzaak aan hedendaagse aanpassingen en/of toevoegingen. Als een pand weinig historische, architecturale, artistieke of stedenbouwkundige waarde heeft en niet bijdraagt aan de beeldkwaliteit van het straatbeeld, kan nieuwbouw overwogen worden.

Nieuwe projecten kunnen uitgewerkt worden volgens de ontwerpcriteria zoals beschreven op de volgende pagina's.

CONTEXTNOTA

Tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag moet aange-toond worden waarom een gebouw of een gedeelte van een gebouw niet bewaard moet blijven. Dit gebeurt in de beschrijvende 'contextnota' waar een korte studie duidelijk maakt welke delen cultuurhistorische waarde en welke delen geen cultuurhistorische waarde hebben. Dit omvat onder meer foto's van alle gevels, inkom, leefruimtes, dakgebinte en foto's van voor- en achtergevel van directe burens en is voor alle gebouwen binnen de afbakening van het BKP een onderdeel van de omgevingsvergunningsaanvraag. (zie brochure).



Ontwerpcriteria voor nieuwbouw

1. Algemeen: coherentie met het referentiebeeld

Nieuwbouwprojecten en gevelrenovaties hebben aandacht voor de bestaande omringende bebouwing, integreren zich in de (historische) context en versterken de gewenste beeldkwaliteit van de zone. Er wordt zorg gedragen voor de continuïteit van het straatbeeld. De uiterlijke kenmerken van het gebouw zullen in harmonie zijn met het referentiebeeld van de straat. De ontwerper analyseert het straatbeeld en maakt het referentiebeeld voor zijn project op naar analogie van de referentiebeelden in punt 2 en geeft een beschrijving van de kenmerken en karakteristieken van de straat in de contextnota.

2. Bouwvolume

- **Kroonlijsthoogte:**
1 à 2 lagen aansluitend bij de naastgelegen panden.
- **Dakvorm:**
Hellend dak.
- **Perceelsbreedte:**
Wisselend.
- **Bouwdiepte:**
Hiervoor refereren we aan de diepte van de bestaande en de aanpalende bebouwing, rekening houdend met de perceelsdiepte en de kwaliteit van de bebouwde en niet-bebouwde ruimte.

3. Gevelritmering en gelijkvloerse invulling

- **Gevelopbouw:**
Bij het te renoveren of nieuw te bouwen pand zullen de verhoudingen van de gevelopeningen en raamverdelingen in overeenstemming zijn met de verticale geleding van het referentiebeeld. Er is een geprononceerde kroonlijst.
- **Gelijkvloerse invulling:**
De gelijkvloerse invulling moet een meerwaarde zijn voor het straatbeeld. Garagepoorten zijn niet toegestaan. Een raamopening op het gelijkvloers naast de voordeur zorgt voor de verbinding met het straatleven. De gelijkvloerse gevel vormt één geheel (qua materiaal en opbouw) met de verdiepingsgevel.

5. Materialisatie en kleurgebruik

- Geverfde parementsteen of vlakke pleister in een witte of heel lichte kleurtint.

6. Duurzaamheid en technieken

- Zonnepanelen, zonnecollectoren, technische installaties (zoals aircotoestellen) en technische verdiepingen kunnen enkel voor zover zij op een architecturaal verantwoorde manier geïntegreerd zijn in het ontwerp en zich integreren in het referentiebeeld.
- Voor historisch waardevolle panden dient er extra aandacht te gaan naar de integratie van duurzaamheidselementen en -technieken met behoud van het historische karakter van het gebouw en zonder aantasting van belangrijke historische elementen.

4. Architecturale uitwerking

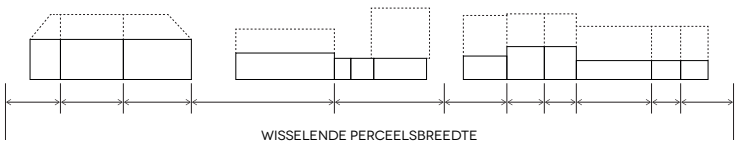
- **Dakuitbouw/dakkapel/erker/balkon/dakterras:**
Dakkapellen zijn mogelijk, als ze duidelijk ondergeschikt zijn aan het dakvlak. Inpandige terrassen verplicht. Dakuitbouwen, erkers en balkons zijn, indien zichtbaar vanaf het publieke domein, niet toegestaan.

OUD WALLE (ref. 1)



BOUWLAGEN 2

1



Colofon

Dit document is een publicatie van:
Erfgoedplatform Kortrijk – ABEKO en Stad Kortrijk

De principes van het beeldkwaliteitsplan
weergegeven in de brochure zijn goedgekeurd door:
het college van burgemeester en schepenen op 13 januari 2020

Verbeelding & cartografie: Ruben D'Haene, Intercommunale Leiedal

Vormgeving: Lisa Van Speybroeck, Intercommunale Leiedal

Eindredactie: Jakob Vermandere, Intercommunale Leiedal

Historische beelden: © Stad Kortrijk

Luchtfotografie: © Henderyckx