

tatie - Gare du Tram

**BKP\***

INFOFICHE 3.7

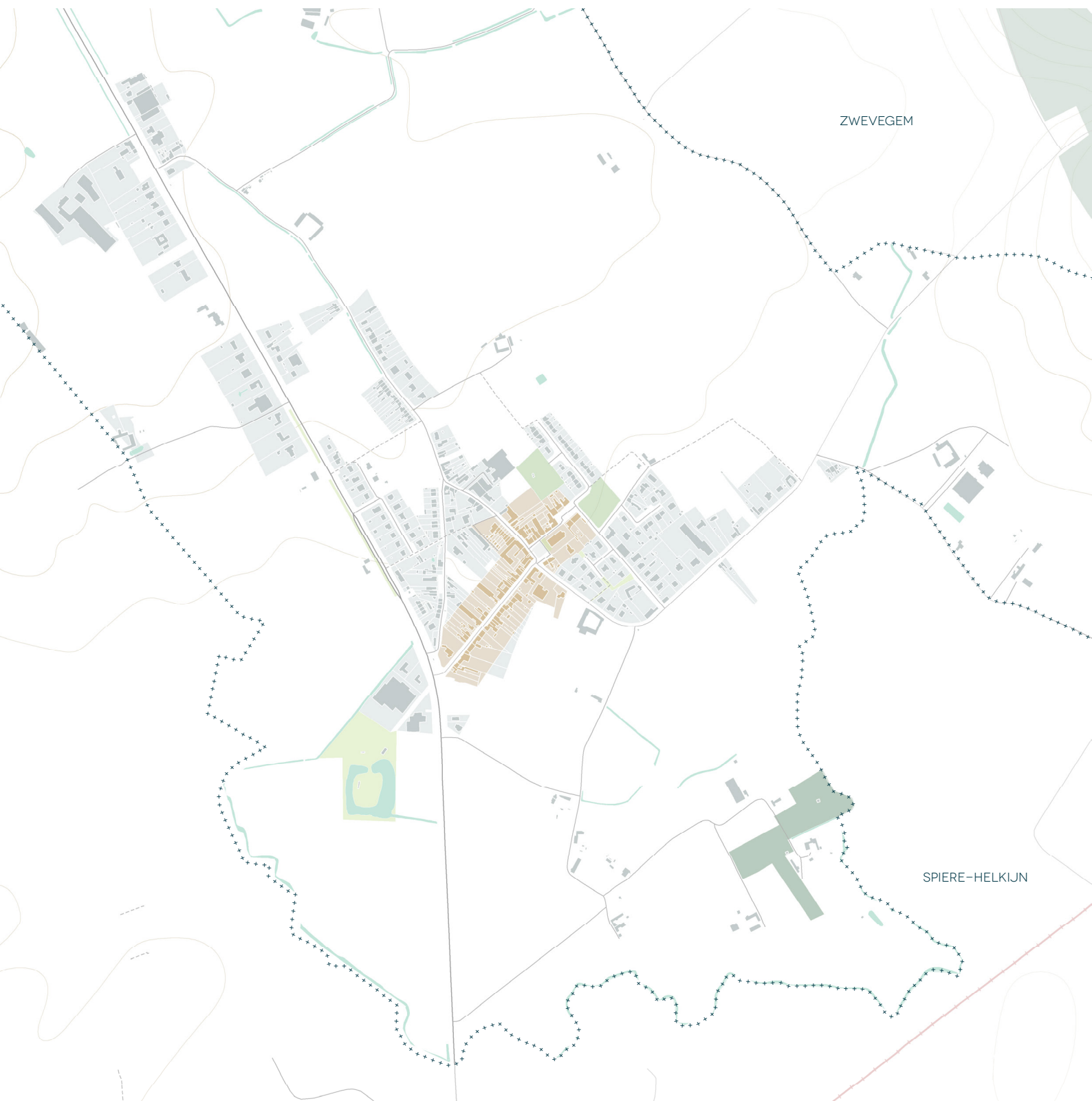
**KOOIGEM**





# 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 ...*

De Kooigemplaats vormt van oudsher de kern van het dorp, met de kerk, de pastorie en het voormalige klooster van de Heilige Vincentius a Paulo met bijhorende dorpsschool, cf. Ferrariskaart (1770-1778). De Molentjesstraat is al sinds de 18<sup>e</sup> eeuw de meest bebouwde straat. Vanaf het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw neemt de rijbebouwing langs de Koninklijkestraat toe, in het ancien régime nog de dreef naar het kasteel. Rond de dorpskern vinden we vooral rijbebouwing met arbeiders- en burgerwoningen van één tot twee bouwlagen onder een pannenzadeldaken terug.











Historische context van de zone

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

Op het grondgebied van de kleine landelijke gemeente Kooigem (Culingaheim) vond men sporen van menselijke aanwezigheid die teruggaan tot de prehistorie. In de 19<sup>e</sup> eeuw zorgen kleine bedrijven voor een zekere economische bloei: de middeleeuwse Sint-Laurentiuskerk wordt te klein bevonden en vervangen door een neogotische kerk (1849), op Kooigemplaats verrijst een kloosterhuis met dorpsschool (1876). Op het einde van Wereldoorlog I wordt de kerktoeren door de Duitsers vernietigd. De huidige kerk dateert van 1924. Wereldoorlog II brengt minder schade toe aan het dorp. Tot op vandaag behoudt Kooigem haar sterk agrarische karakter. De dorpskern bestaat uit Kooigemplaats met de kerk, de oude pastorie

uit 1791 en het voormalige zusterklooster met de bijhorende dorpsschool. De Molentjesstraat was al in de 18<sup>e</sup> eeuw de meest bebouwde straat (10 waardevolle panden). Vanaf 1900 nemen de rijbebouwing en burgerwoningen (6 waardevolle panden) langs de Koninklijkestraat toe, een vroegere dreef die toegang verleende tot het Kasteel van Kooigem (gesloopt in 1930, de walgracht en de mote zijn nog zichtbaar). Buiten de dorpskern vinden we vooral verspreide hoevebouw, met overwegend hoeven met een gesloten opstelling die teruggaan tot de 18<sup>e</sup> eeuw. Merkwaardig is de historische hoeve Goed te Walle, al in 1365 vermeld en volledig herbouwd in 1632. De omwallingen werden gedempt in 1939.

Conclusie: beeldkwaliteit van de zone

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

De beeldkwaliteit schuilt vooral in het samenhangende ruimtelijke beeld dat wordt gevormd door de overwegend 19<sup>e</sup>-eeuwse lijstgevels in rode of roodbruine baksteen of witgeschilderde baksteen van twee bouwlagen met een hellend dak in rode pannen. Nieuwe invullingen zullen zich moeten integreren door aan te sluiten bij de traveegewijze opbouw van de gevel en moeten afgewerkt worden met een hellend dak evenwijdig aan de straat. De voorgevel kan worden opgebouwd uit (geschilderde) baksteen.

Typologische elementen:

- verticale geleding.
- 1 à 2 bouwlagen met hellend dak met rode pannen.
- vooral rode bakstenen lijstgevels.
- sterk gemodelleerde kroonlijst en boordsteen.
- kleinschalige percelen.

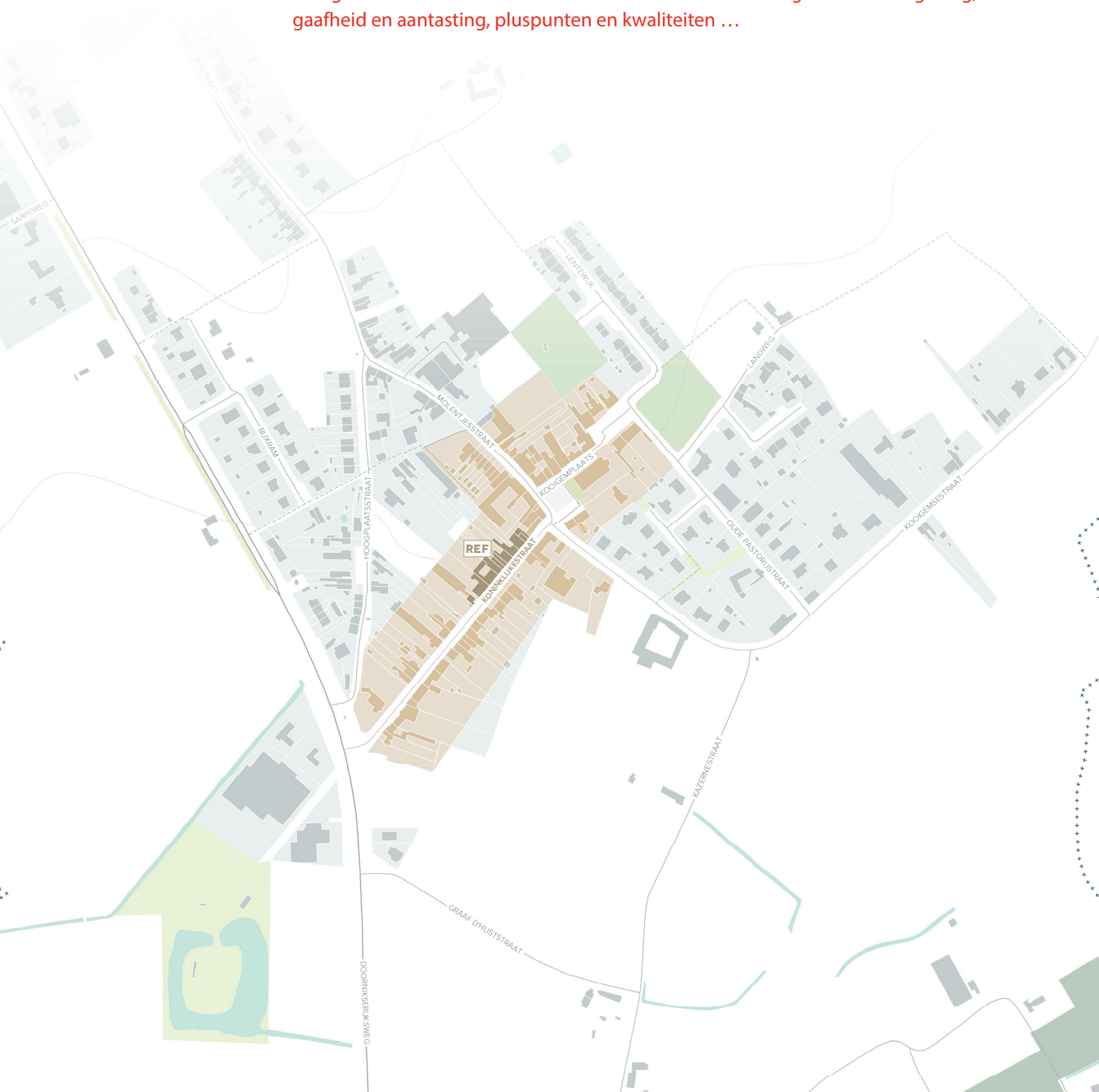




# 2

## Identiteit: referentiebeelden

Op basis van deze analyse wordt een referentiebeeld 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 ...



KONINKLIJKESTRAAT (REF.)





3

Richtlijnen:  
ontwerpcriteria

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



KONINKLIJKESTRAAT (ref.)  
erfgoedwaarde



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 van culturele, historische en esthetische waarden. Het referentiebeeld vormt voor het desbetreffende project een belangrijk deel van deze context. Om al deze waarden te vatten wordt aan de aanvrager of architect gevraagd om bij de omgevingsvergunning een **‘contextnota’** toe te voegen, waarin de waarden worden beschreven en geïllustreerd en wordt gemotiveerd op welke manier het nieuwe ontwerp aansluit bij de genoemde waarden en die mogelijk nog versterkt. Hiermee wordt aan een samenhangende beeldkwaliteit op schaal van de straat en/of wijk en aan een duidelijke identiteit gewerkt.

Items die beschermd zijn of opgenomen werden op de vastgestelde inventaris, en 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, moeten zo veel mogelijk behouden blijven. Weliswaar rekening houdend met de mogelijkheden voor een kwalitatief hergebruik en de eventuele noodzaak aan hedendaagse aanpassingen en/of toevoegingen. Wanneer een pand weinig historische, architecturale, artistieke of stedenbouwkundige waarde heeft en dus niet aan de beeldkwaliteit van het straatbeeld bijdraagt, kan nieuwbouw overwogen worden.

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

CONTEXTNOTA

*Bij de omgevingsvergunningsaanvraag moet worden aangetoond wat de erfgoedkundige en esthetische waarden zijn van de directe omgeving en op welke manier het nieuwe ontwerp zich integreert in het referentiebeeld. Dat gebeurt in de beschrijvende ‘contextnota’. In de brochure van het Beleidskader van het BKP (te downloaden op [www.kortijk.be/beeldkwaliteitsplan](http://www.kortijk.be/beeldkwaliteitsplan)) wordt toegelicht op welke manier de architect de contextnota dient op te bouwen.*





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 die onder punt 2 beschreven staan en geeft een beschrijving van de kenmerken en karakteristieken van de straat in de contextnota.

2. Bouwvolume

- **Kroonlijsthoogte:**  
1 à 2 lagen in harmonie met het referentiebeeld.
- **Dakvorm:**  
Hellend.
- **Perceelsbreedte:**  
5 à 12 meter. Bij verbouwingswerken, nieuwbouw, samenvoegen van panden, zal de bestaande percelering behouden blijven en duidelijk voelbaar zijn in het ontwerp.
- **Bouwdiepte:**  
Hiervoor refereren we aan de bouwdiepte van de bestaande en de aanpalende bebouwing, rekening houdend met de perceelsdiepte en kwaliteit van de bebouwde en niet-bebouwde ruimte.

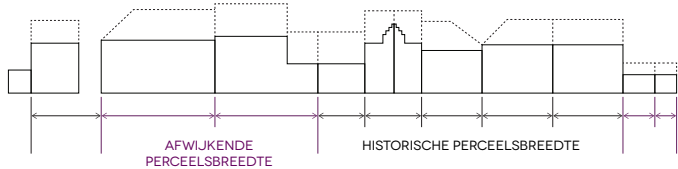
3. Gevelopbouw

- **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. Voor de gesloten bebouwing is er sprake van afleesbare traveeën en er is een geprononceerde kroonlijst.
- **Gelijkvloerse invulling:**  
De gelijkvloerse invulling moet een meerwaarde zijn voor het straatbeeld. Een raamopening op het gelijkvloers naast de voordeur zorgt voor de verbinding met het straatleven.

4. Architecturale uitwerking

- **Dakuitbouw/erker/dakterras**  
Mogelijk indien passend in het referentiebeeld, indien geïntegreerd binnen de architecturale opbouw van het gebouw en op voorwaarde dat kroonlijsten niet doorbroken worden en dakuitbouwen ondergeschikt blijven aan het dakvlak. Uitsprongen/ erkers aan de voorzijde die het volume significant vergroten, zijn niet toegestaan.

KONINKLUKESTRAAT (ref.)





### **5. Materialisatie en kleurgebruik**

- Voorkeur voor bakstenen metselwerk (rode of bruine tint) of bleekgeschilderde of gekaleide bakstenen gevels waarbij de expressie wordt gezocht in het metselwerk, natuurstenen elementen (zoals erkers, raamlijsten, banden, kroonlijst, plint), de vormtaal en/of het schrijnwerk. Het hellende dak heeft bij voorkeur rode pannen.
- Buitenschrijnwerk dient zich qua materiaal en detaillering te integreren in het referentiebeeld.
- Bij voorkeur houten schrijnwerk.

### **6. Duurzaamheid en technieken**

- Zonnepanelen, zonnecollectoren, technische installaties (zoals aircotoestellen) en technische verdiepingen kunnen enkel als ze op een architecturaal verantwoorde manier geïntegreerd zijn in het ontwerp en 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.

### **7. Overige**

- Een garage in panden ruimer dan 7 m (volgens ASV) mag geen afbreuk doen aan de ritmiek van de voorgevel.

## **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 22 februari 2021

**Verbeelding & cartografie:** Ruben D'Haene, Intercommunale Leiedal

**Vormgeving:** Lisa Van Speybroeck, Intercommunale Leiedal

**Eindredactie:** Jakob Vermandere, Intercommunale Leiedal

**Historische beelden:** © Stad Kortrijk

**Luchtfotografie:** © Henderyckx