



ROLLEGHEM

BKP*

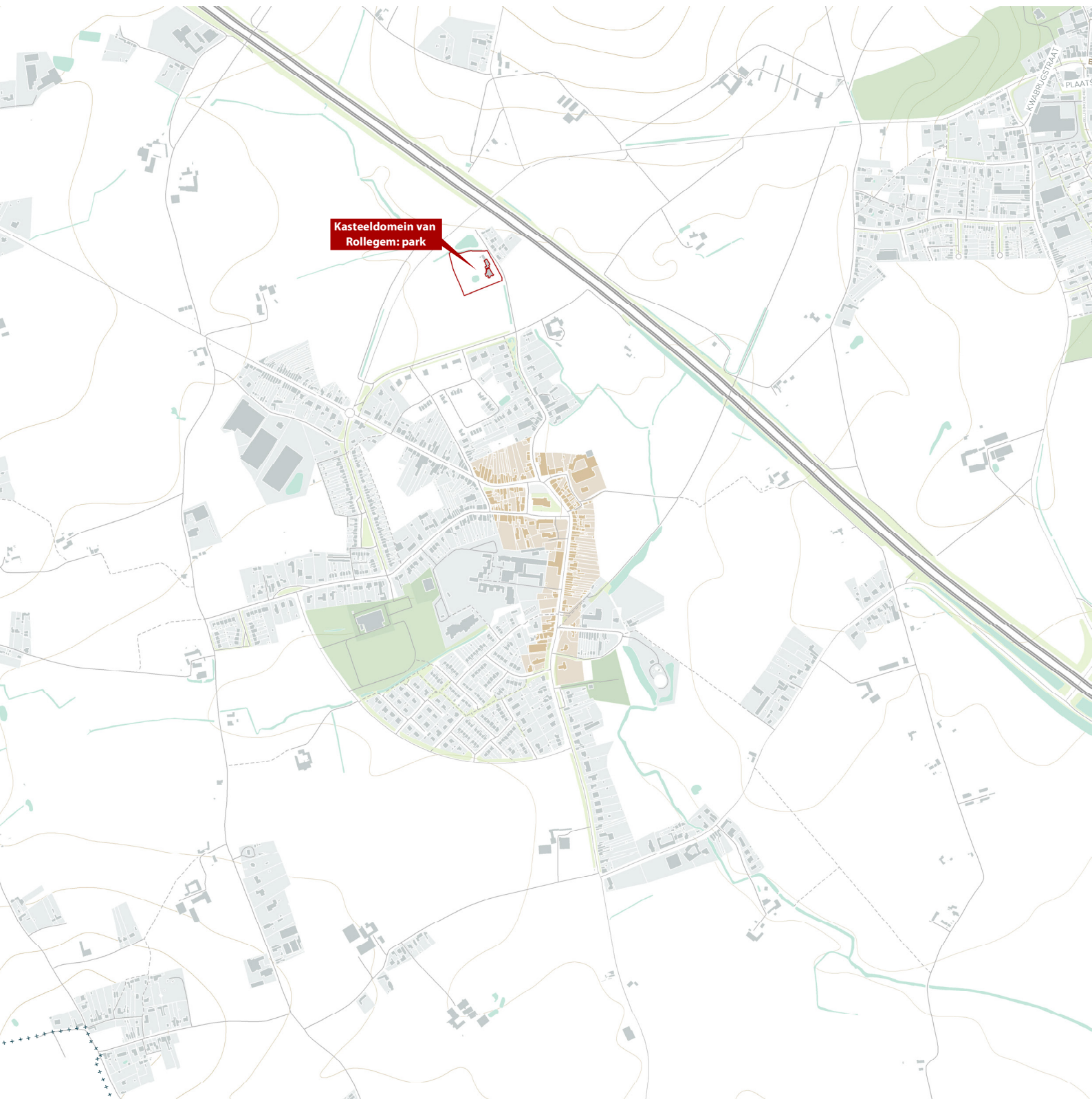
INFOFICHE 3.8

ROLLEGEM



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 ...

Rollegem is een klein landelijk kerndorp in het zuidelijke deel van Kortrijk. Rollegem is gegroeid rond de Rollegemplaat met het Hof van Rollegem en de Sint-Antoniuserk. De basisbebouwing bestaat vooral uit een groot aantal arbeiders- en boerenarbeidershuizen, verspreid over het grondgebied van de gemeente, met lintbebouwing aan de uitvalswegen.







Historische context van de zone

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

Het Hof van Rollegem, nu Rollegemplaats, is waarschijnlijk de vroegste nederzetting van Rollegem. Het bezat een kerkje dat later de parochiekerk Sint-Antonius werd. Een eerste uitvoerige beschrijving van de dorpskern dateert van 1628. De woningen situeren zich dan rond de kerk en het kerkhof, van waaruit twee wegen vertrekken, **de huidige Rollegemseweg (Rollegemkerkstraat of Schepenhuisstraat in de plaats?)** en de Tombroekstraat. In de wat luwe periode van de Oostenrijkse bezetting (18^e eeuw) wordt Rollegem door nieuwe wegen verbonden met Kortrijk, Spiere, Dottenijs en Moeskroen. Vanaf 1850 verbetert de economische en demografische situatie: we tellen dan een 50-tal gebouwen rond de Plaats en de kerk. De landelijke gemeente krijgt nieuwe impulsen: de definitieve vestiging van een klooster, de aanleg van de compleet nieuwe Aalbeeksestraat, de bouw

van de gemeenteschool en de aanleg van de buurtspoorweg van Kortrijk naar Moeskroen. Dat werkt dan weer de groei van de bevolking en de bebouwing in de hand, zodat de Plaats omstreeks 1900 aan alle zijden bewoond is. Behalve op de Plaats, zijn de meeste historische panden (16) langs de Tombroekstraat terug te vinden: burgerhuizen, dorpswoningen, boerenarbeidershuizen, hoeven, een herberg en het oude kloostergebouw. Merkwaardig in de Schepenhuisstraat zijn het huis van brouwer Georges Vandeghinste en het landhuis van de Franse industrieel Clarysse, allebei uit de tweede helft van de 19^e eeuw. Meer waardevolle woningen, kapellen en hoeven bevinden zich langs de Kwabrugstraat, de Lampestraat, de Marksestraat, de Moeskroensestraat, de Munkendoornstraat en de Rollegemkerkstraat.



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^e-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 traveegwijze 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 ...



TOMBROEKSTRAAT (REF.)

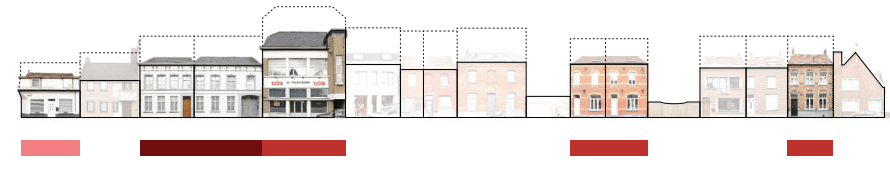


3 Richtlijnen: ontwerpcriteria

- BESCHERMD MONUMENT
- HOGHE LOCUSWAARDE
- MIDDELHOGE LOCUSWAARDE
- LAGE LOCUSWAARDE



TOMBROEKSTRAAT (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) 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 10 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.

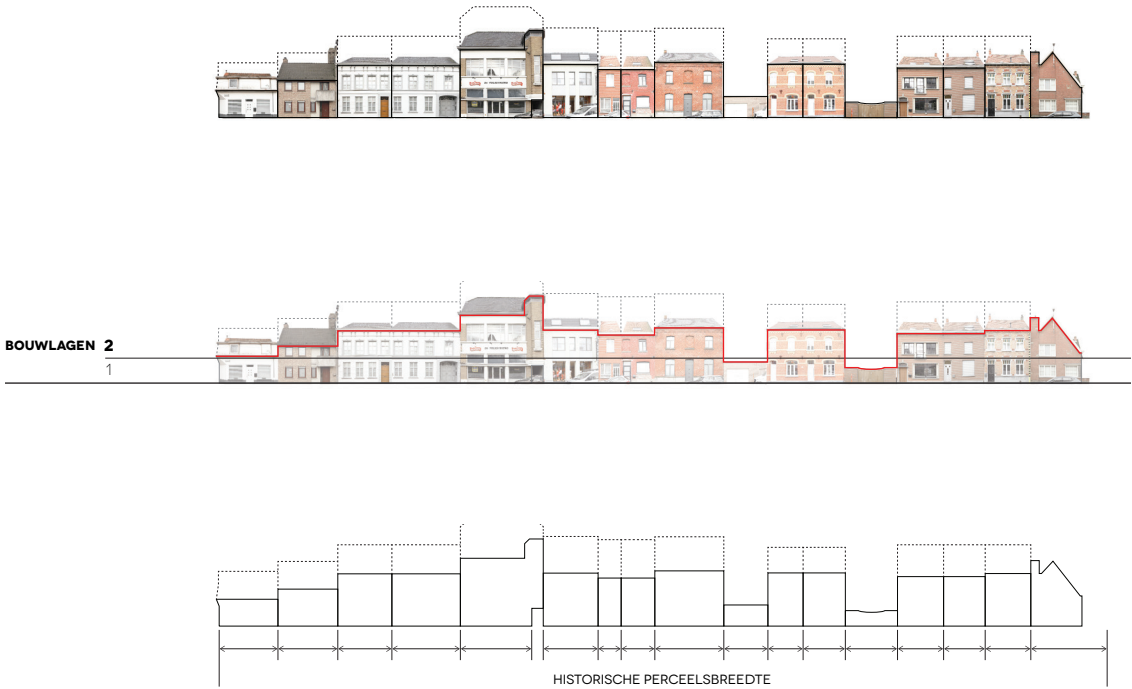
3. Gevelopbouw

- **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. Er is 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.

TOMBROEKSTRAAT (ref.)



5. Materialisatie en kleurgebruik

- Voorkeur voor bakstenen metselwerk (rode of bruine tint) of witgeschilderde 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