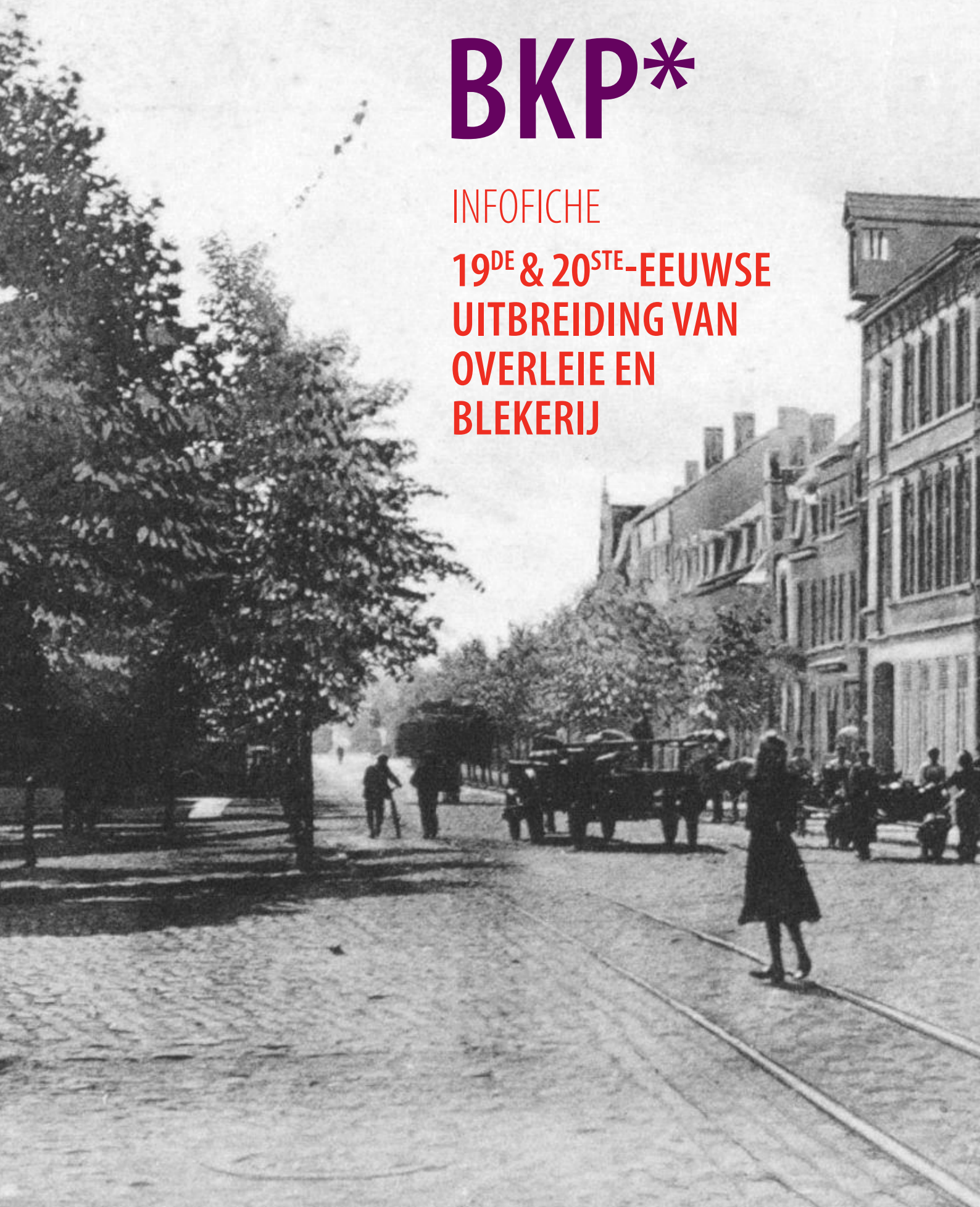


BKP*

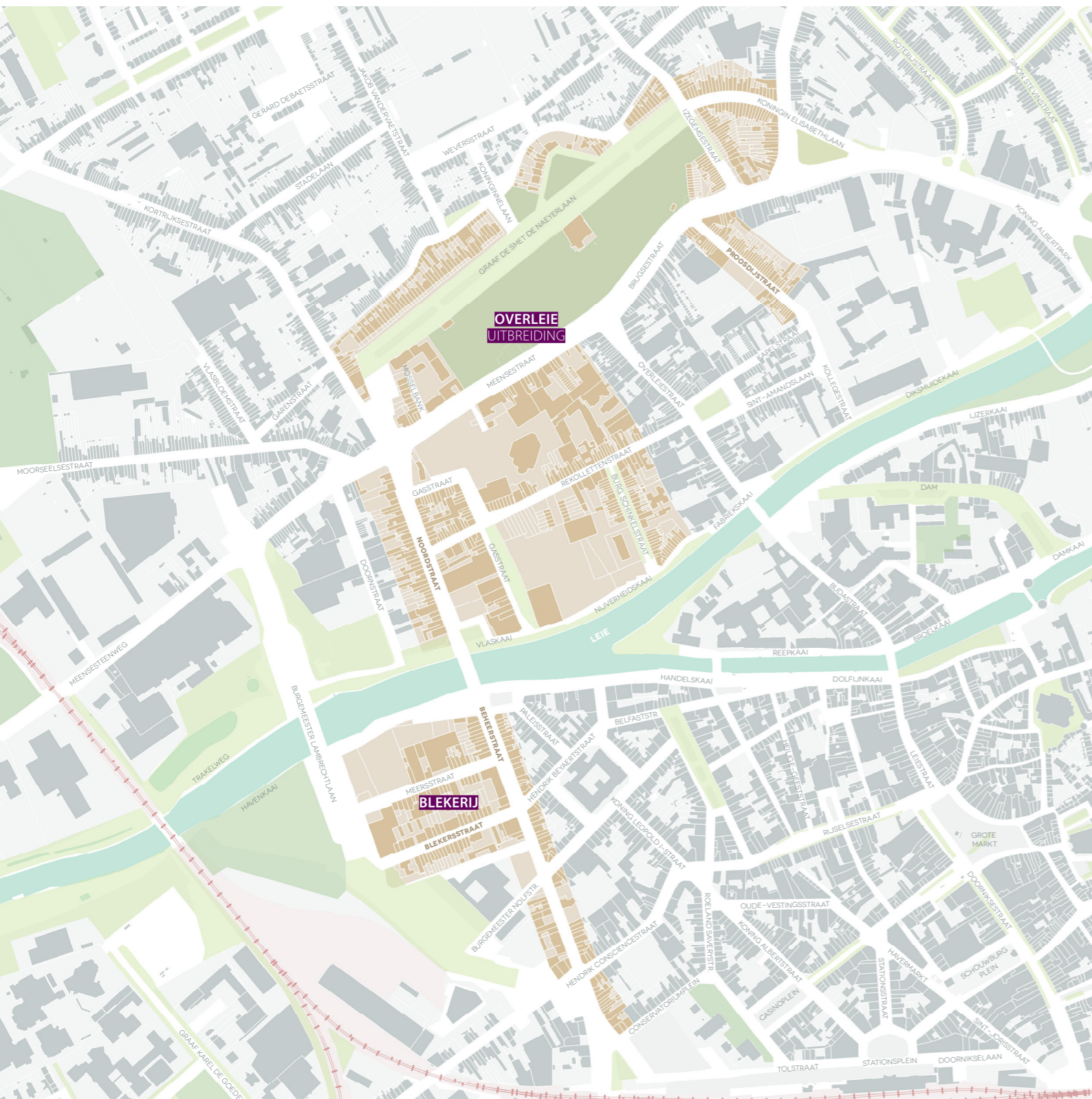
INFOFICHE

**19^{DE} & 20^{STE}-EEUWSE
UITBREIDING VAN
OVERLEIE EN
BLEKERIJ**



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 openbaar domein, aantal beschermde monumenten...

In de 19e eeuw kende Overleie een belangrijke uitbreiding, voornamelijk in het westen en het noorden. In de eerste helft van de 20e eeuw volgde een tweede uitbreiding met de Graaf de Smet de Naeyerlaan en een aantal straten aan de overzijde van de Leie (ten westen van de Gerechtshofwijk).

Kenmerkend voor deze wijk zijn de woonstraten rond het Astridpark en de Leie.

De kleine binnenstadsring (hoofdzakelijk gericht op autoverkeer) en de Leie (met haar meer recreatieve en toeristische functies) doorkruisen de zone. Ze wordt in het westen begrensd door Kortrijk Weide, met zijn publieke karakter (Hangark, fuifzaal, zwembad, evenementenplein en park) en de campus van Howest en MIRAS. We zien hier een duidelijk onderscheid tussen de straten met veeleer arbeiderswoningen (Blekersstraat, Meersstraat, Gasstraat, Proosdijstraat, Burgemeester Schinkelstraat en Rekollettenstraat) en de statiger lanen met hun burgerwoningen (Graaf de Smet de Naeyerlaan, Izegemsestraat, Noordstraat en Beheerstraat).



**NOORDSTRAAT VANAF MEENSE POORT
OMSTREEKS 1905**



LAAN
NOORDSTRAAT (REF. 1)



ARBEIDERSWONINGEN EN BURGERWONINGEN
BLEKERSSTRAAT (REF. 3)



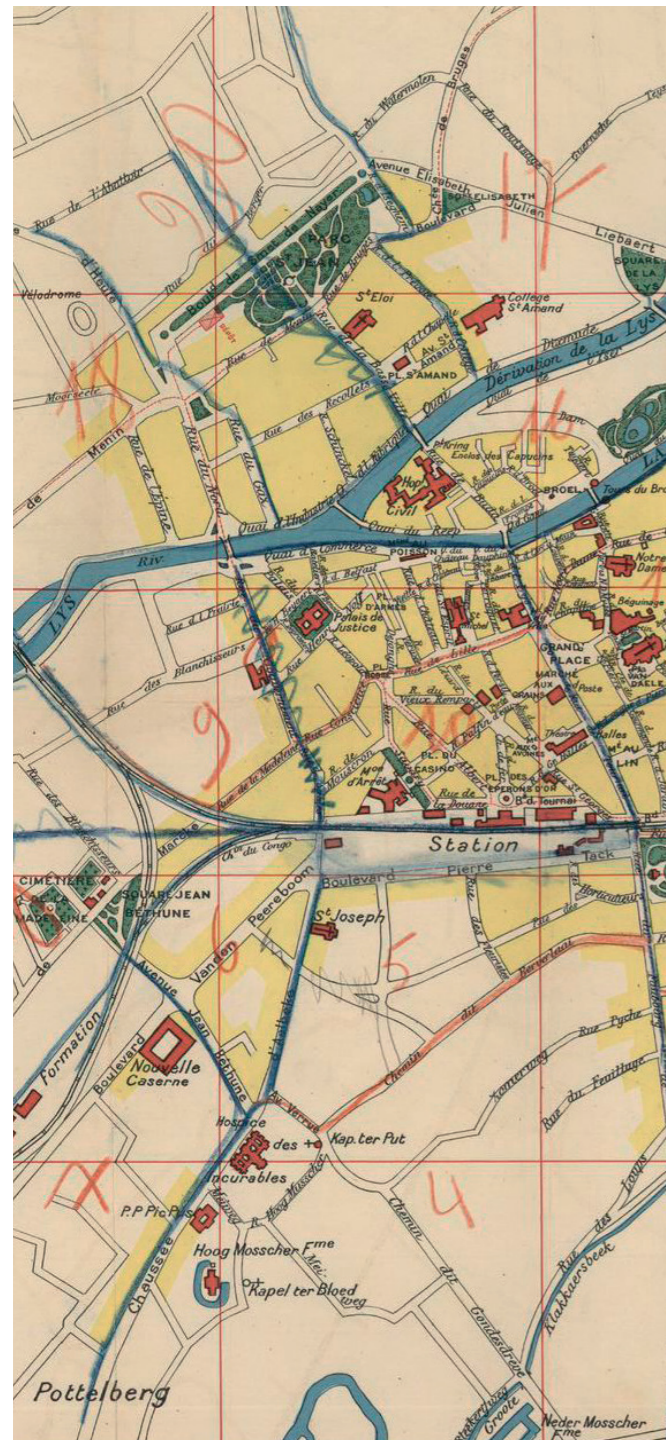
STATIGE BURGERWONINGEN
BEHEERSTRAAT (REF. 2)



ARBEIDERSWONINGEN
PROOSDIJSTRAAT (REF. 4)



PLATTEGROND KORTRIJK
20^{STE} EEUW



Historische context van de zone

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

De kern van Overleie is eeuwenoud (onder meer met de Sint-Amandsproodij en het voormalige Recolettenklooster) en maakte al deel uit van de middeleeuwse stadsomwallingen. Toch onderging Overleie ook nog in de loop van de 19e en het begin van de 20e eeuw een belangrijke uitbreiding. De nieuwe ontwikkelingen zien we vooral ten noorden en ten westen van de historische kern van Overleie en ze worden gekenmerkt door woonhuizen met lokaal ook horeca of een buurtwinkel. Ook aan de overzijde van de Leie kwamen nieuwe woonbuurten tot stand.

Beide delen bevatten heel wat waardevolle en beeldbepalende rijwoningen. Arbeidershuizen en burgerhuizen geven de wijk samen een identiteit. Verschillende panden zijn opgenomen als bouwkundig erfgoed.

Wanneer burgemeester A. Reinaert de kleine ring (Ceinture de Boulevards) laat aanleggen, ontstaan ook in dit stadsdeel een paar belangrijke nieuwe lanen, zoals de Beheerstraat, de Noordstraat en de Graaf de Smet de Naeyerlaan, waarlangs statige nieuwe woningen verrijzen.

De bebouwing in de Graaf de Smet de Naeyerlaan komt sterk tot ontwikkeling in de eerste helft van de 20e eeuw. Veel statige burgerwoningen worden daar in die periode gebouwd. In dezelfde periode ontstaan ook aan de overkant van de Leie soortgelijke woonstraten ten westen van de Gerechtshofwijk.



Blekersstraat 1970

Conclusie: beeldkwaliteit van de zone

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

Binnen deze zone maken we een onderscheid tussen:

(I) De statige lanen met burgerwoningen:

Graaf de Smet de Naeyerlaan, Noordstraat, Beheerstraat
Het uitzicht van dit stadsdeel wordt gekenmerkt door vooroorlogse en interbellumbouw. Het zijn voornamelijk burger- en woonhuizen, met talrijke lijstgevels uit het laatste kwart van de 19e eeuw waarvan vele werden verwoest in 1944. We zien vaak nieuwe gevelbekleding. Meer naar het noorden vinden we eclectische woningen uit het begin van de 20e eeuw en een aantal interbellumwoningen. Vaak gaat het om wederopbouw na WO II, vooral dan in de Beheerstraat.

Typologische elementen:

- verticale gevelritmering
- 3 bouwlagen
- hellende daken
- bepleisterde lijstgevels en bakstenen gevels met een mooie detaillering
- gevelbreedte 5 tot 7 meter



Beheerstraat

(II) De straten gekenmerkt door arbeiderswoningen:

Gasstraat, Proosdijstraat, Burgemeester Schinkelstraat en Rekollettenstraat:
arbeidershuizen uit de tweede helft van de 19e eeuw met twee traveeën en twee bouwlagen onder pannen zadeldaken. Tal van vernieuwde parementen geven een heterogeen straatbeeld. We zien ook gecementeerde gevels. De gevels van de panden zijn bepleisterd en geschilderd of zijn eenvoudige bakstenen lijstgevels, vaak getypeerd door het gebruik van gele of witte sierbaksteen of contrasterende witte lateien die doorlopen in muurbanden. Daarnaast vinden we er ook woningen uit het interbellum.
Havenkaai, Blekersstraat, Meersstraat:
arbeidershuizen en kleine burgerwoningen uit het tweede kwart van de 20e eeuw, met twee tot drie traveeën en twee bouwlagen onder al dan niet geknikt zadeldak of mansarddak. Eenvoudige bakstenen lijstgevels, vaak getypeerd door gele of witte sierbaksteen of contrasterende witte lateien die doorlopen in muurbanden. We zien deuren met fraai glas-in-loodbovenlicht. Verscheidene woningen stammen uit het interbellum, vaak met een typische driezijdige erker.

Typologische elementen:

- verticale gevelritmering
- 2 tot 3 bouwlagen
- hellende daken
- bepleisterde of geschilderde gevels en bakstenen gevels met een mooie detaillering
- gevelbreedte 3 tot 4 meter



Proosdijstraat

2

Identiteit: referentiebeelden



Op basis van de analyse worden enkele referentiebeelden opgemaakt die de beeldkwaliteit weergeven. Het referentiebeeld van de straat wordt bepaald door het specifieke karakter van het straatbeeld. Voor de 19e en 20e-eeuwse uitbreiding van Overleie en Blekerij zijn 4 referentiebeelden opgemaakt die karakteristiek zijn voor de verschillende delen van de zone. Ze zijn tot stand gekomen ahv. beelden van de zone/de straat met aanduiding van de specifieke kenmerken, de aanwezigheid van beschermde monumenten en waardevol erfgoed in de omgeving, gaafheid en aantasting, pluspunten en kwaliteiten...

Het referentiebeeld voor een individueel project wordt opgemaakt naar analogie van deze referentiebeelden en zal beschreven worden in de contextnota. (zie beschrijving in de brochure: contextnota)



NOORDSTRAAT (ref. 1)



BEHEERSTRAAT (ref. 2)





BLEKERSSTRAAT (ref. 3)



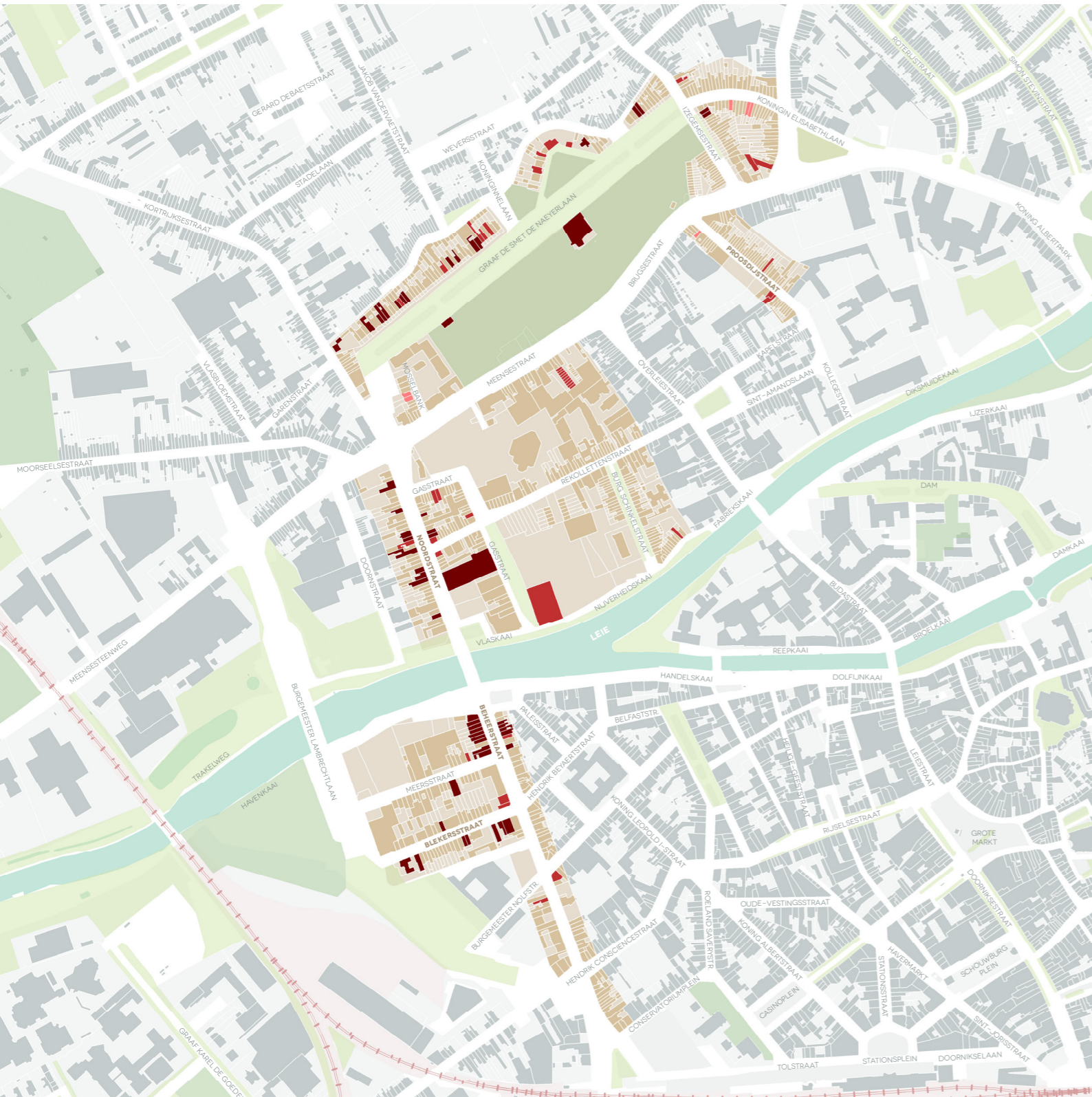
PROOSDIJSTRAAT (ref. 4)



3

Richtlijnen: Ontwerpcriteria

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



NOORDSTRAAT (ref. 1)
erfgoedwaarde



WAARDEVOL

Zorgvuldig omgaan met het gebouwde erfgoed

De 19e en 20e-eeuwse uitbreiding van Overleie en Blekerij omvat veel waardevolle gebouwen, die niet steeds beschermd zijn of opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Voor items die beschermd zijn, of opgenomen zijn op de vast-gestelde inventaris alsook voor historisch waardevolle panden die op deze inventaris ontbreken maar omwille van hun historische, architectonische, artistieke of stedenbouwkundige waarde een duidelijke meerwaarde zijn voor het straatbeeld dient het behoud nagestreefd te worden.

Het uitgangspunt is het behoud van waardevolle historische panden, doch rekening houdend met de mogelijkheden voor een kwalitatief hergebruik/herbestemming en de eventuele noodzaak aan hedendaagse aanpassingen en/of toevoegingen (cfr. hedendaagse normen, duurzaamheid, veiligheid en toegankelijkheid...).

Wanneer een pand weinig historische, architecturale, artistieke of stedenbouwkundige waarde heeft en aldus niet bijdraagt aan de beeldkwaliteit van het straatbeeld, kan nieuwbouw overwogen worden. Nieuwe projecten kunnen uitgewerkt worden volgens de onderstaande ontwerpcriteria.

CONTEXTNOTA

In de 19e en 20e-eeuwse uitbreiding van Overleie en Blekerij bevindt zich een grote concentratie van waardevolle gebouwen, waarvan slechts een deel beschermd is als monument. Omdat het niet mogelijk is om al deze gebouwen (interieur en exterieur) te onderzoeken op hun cultuurhistorische waarde, is het uitgangspunt dat deze gebouwen bewaard dienen te blijven. Tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag moet aangetoond 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. Vervolgens kan bij elke bouwvraag bepaald worden wat mag afgebroken of veranderd worden en wat behouden moet blijven en op welke manier het nieuwe ontwerp de bestaande waardevolle elementen ondersteunt.

BIJ
OMGEVINGS-
VERGUNNING-
AANVRAAG
TOEVOEGEN

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 op voor zijn project 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

Het maximaal te bouwen volume wordt weergegeven in perceelsbreedte, bouwhoogte, dakvolume en bouwdiepte. Voor de bouwhoogte en het bouwvolume van een nieuwe invulling geldt algemeen dat het referentiebeeld bepalend is voor het aantal bouwlagen, de dakvorm en het bouwvolume.

a. De statige lanen met burgerwoningen

Beeldbepalend is de verticale geleiding, een sterke kroonlijst en de detaillering in de gevelopbouw. Daarom zullen de kroonlijsthoogtes, dakvorm en gewenste perceelsbreedte in coherentie en harmonie moeten zijn met het referentiebeeld zoals toegelicht in de contextnota.

De gevels zijn ook een omkadering van de lanen, zodat het globale straatbeeld voorrang heeft op de toevallige aanwezigheid van afwijkende bebouwing, en de aanwezigheid daarvan op zich is geen voldoende motivatie om af te wijken van het referentiebeeld.

- **Dakvorm:**
hellend dak is wenselijk
- **Kroonlijsthoogte:**
om een coherent straatbeeld te verkrijgen zal de hoogte van de kroonlijst en de nok in harmonie zijn met het referentiebeeld, het aantal bouwlagen bedraagt 3.
- **Perceelsbreedte:**
om de schaal van de historisch gegroeide bebouwing te vrijwaren, zullen de originele perceels- en gevelbreedte (5 à 7m) gerespecteerd worden. Bij samenvoeging van percelen worden hiervoor de schaal en maatvoering van de oorspronkelijke bebouwing en/of het referentiebeeld in het ontwerp gearticuleerd, in overeenstemming met de oorspronkelijke perceels- en gevelbreedtes, waarbij de bestaande/historische perceelsstructuur zichtbaar blijft.
- **Bouwdiepte:**
hiervoor wordt gerefereerd naar de diepte van de bestaande en de aanpalende bebouwing, rekening houdend met de perceelsdiepte en kwaliteit van de bebouwde en niet-bebouwde ruimte.

b. de straten gekenmerkt door arbeiderswoningen

Deze zones kennen een iets diverse bebouwing naar materialisatie en voorkomen. Verbouwingen en nieuwbouwprojecten dienen zich kwalitatief in te schrijven in de context en het straatbeeld. Het is belangrijk de globale kwaliteit te detecteren van het straatbeeld en die kwaliteit te versterken door op een hedendaagse manier in te spelen op de aanwezige karakteristieken.

- **Dakvorm:**
hellend dak is wenselijk
- **Kroonlijsthoogte:**
de hoogte van de kroonlijst en de nok moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, het aantal bouwlagen bedraagt 2 à 3.
- **Perceelsbreedte:**
om de schaal van de historisch gegroeide bebouwing te vrijwaren, zullen de originele kleinschalige perceels- en gevelbreedte gerespecteerd worden. Bij samenvoeging van percelen zal hiervoor de schaal en maatvoering van de oorspronkelijke bebouwing en/of het referentiebeeld in het ontwerp gearticuleerd worden, in overeenstemming met de oorspronkelijke perceel- en gevelbreedtes, waarbij de bestaande/historische perceelsstructuur zichtbaar blijft.
- **Bouwdiepte:**
voor de bouwdiepte refereren we naar de bestaande bebouwing en de aanpalende bebouwing. De geringe perceelsdiepte is eveneens bepalend, het is nl. belangrijk dat de woningen over voldoende kwalitatieve buitenruimte beschikken.

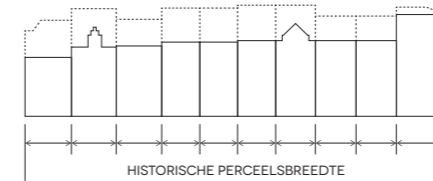
BEHEERSTRAAT (ref. 2)
bouwvolumes



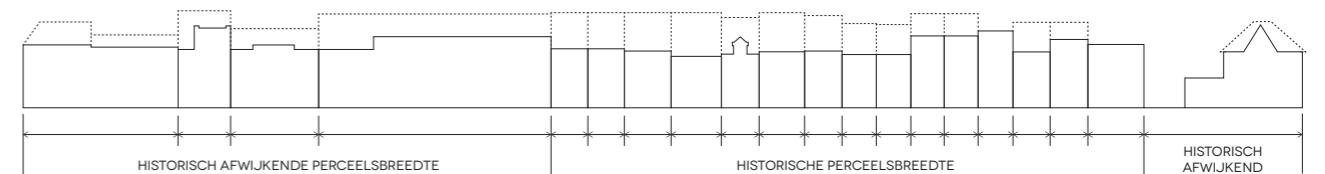
HELLENDE DAKEN



BOUWLAGEN 3
2
1



BLEKERSSTRAAT (ref. 3)
bouwvolumes



3. Gevelritmering en gelijkvloerse invulling

a. de statige lanen met burgerwoningen

- **Gevelopbouw:**
bij het te renoveren of nieuw te bouwen pand zullen de verhoudingen van de gevelopeningen en raamverdelingen in overeenstemming zijn met de verticale geleiding van het referentiebeeld. Er is een geprononceerde kroonlijst. Elke gevel moet een harmonische en logische constructieve opbouw hebben. Dit geldt ook voor het gelijkvloers dat een duidelijke basis moet zijn voor het gebouw en een onderdeel moet vormen van het geveloppervlak in zijn totaliteit.
- **Gelijkvloerse invulling:**
de gelijkvloerse invulling moet een meerwaarde zijn voor het straatbeeld. Garagepoorten worden zoveel mogelijk beperkt. Zij kunnen slechts in gevels die minimum 7 m breed zijn en worden kwalitatief geïntegreerd in het ontwerp. Zij mogen geenszins aanleiding geven tot een volledig gesloten gelijkvloerse verdiep. Etalages ifv. buurtwinkels en nevenfuncties zijn mogelijk indien geïntegreerd in de gevelritmering. Ze dienen zo geconcipeerd te worden dat er voldoende samenhang blijft tussen het gelijkvloers en de bovenliggende verdiepingen. Bij verbouwing van historische panden zal de originele geleiding gerespecteerd worden bij het creëren van etalages.
- **Publiciteit:**
sober en beperkt tot de 1e bouwlaag (cfr. de algemeen steden-bouwkundige verordening). Op waardevolle gevels moet gebruik gemaakt worden van losse indirect verlichte letters of banners.

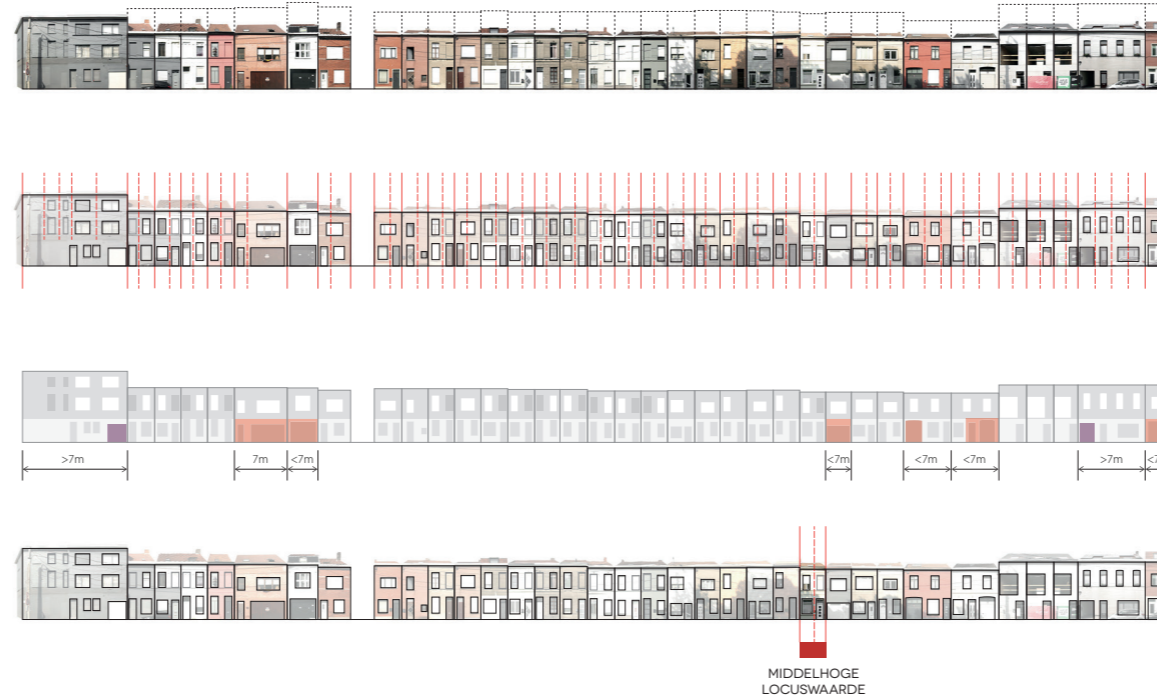
BEHEERSTRAAT (ref. 2)
ritmering



b. de straten gekenmerkt door arbeiderswoningen

- **Gevelopbouw:**
bij het te renoveren of nieuw te bouwen pand zal de verhoudingen van de gevelopeningen en raamverdelingen in overeenstemming zijn met de verticale geleiding van het referentiebeeld. Elke gevel moet een harmonische en logische constructieve opbouw hebben. Dit geldt ook voor het gelijkvloers dat een duidelijke basis moet zijn voor het gebouw en een onderdeel moet vormen van het geveloppervlak in zijn totaliteit.
- **Gelijkvloerse invulling:**
de gelijkvloerse invulling moet een meerwaarde zijn voor het straatbeeld. Garagepoorten worden zoveel mogelijk beperkt. Zij kunnen slechts in gevels die minimum 7 m breed zijn en worden kwalitatief geïntegreerd in het ontwerp. Zij mogen geenszins aanleiding geven tot een volledig gesloten gelijkvloerse verdiep. Etalages ifv. buurtwinkels en nevenfuncties zijn mogelijk indien geïntegreerd in de gevelritmering. Ze dienen zo geconcipeerd te worden dat er voldoende samenhang blijft tussen het gelijkvloers en de bovenliggende verdiepingen. Bij verbouwing van historische panden zal de originele geleiding gerespecteerd worden.
- **Publiciteit:**
sober en beperkt tot de 1e bouwlaag (cfr. de algemeen steden-bouwkundige verordening). Op waardevolle gevels moet gebruik gemaakt worden van losse indirect verlichte letters of banners.

PROOSDIJSTRAAT (ref. 4)
ritmering



4. Architecturale uitwerking

- **Dakuitbouwen/dakkapellen/erkers/balkons/dakterrassen:**
mogelijk indien geïntegreerd binnen de architecturale opbouw van het gebouw en op voorwaarde dat ze geen kroonlijsten doorbreken.

5. Materialisatie en kleurgebruik

- Bij voorkeur bakstenen gevels met een mooie detaillering die refereert naar het referentiebeeld.
- Buitenschrijnwerk dient zich qua materiaal en detaillering te integreren in het straatbeeld.
- Bij voorkeur houten schrijnwerk.

6. Duurzaamheid en technieken

- Zonnepanelen, zonnecollectoren, technische installaties (o.m. aircotoestellen) en technische verdiepingen kunnen enkel voor zover zij op een architecturaal verantwoord manier geïntegreerd zijn in het ontwerp 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 historisch karakter van het gebouw en zonder aantasting van belangrijke historische elementen.

*BEELDKWALITEITSPAN

Balans erfgoed en stadsvernieuwing

Beknopte omschrijving van specifieke dynamische kenmerken van het stadsdeel naar invulling, programmatie, e.d alsook van zones waarvoor er specifieke (uitzonderings)maatregelen van toepassing zijn.

Deze zone omvat enkele grotere sites (bvb. de Eandis-site), die mogelijk als geheel worden ontwikkeld. Deze projecten zijn van een schaal zijn dat zij op zich een bepalende invloed zullen hebben op het referentiebeeld en aldus steeds op zijn geheel moeten bekeken worden met het oog op een kwalitatief eindresultaat. In deze zone zijn het ontwikkelingskader Leieboorden (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in april 2011 en door de gemeenteraad in mei 2011) en het wijkontwikkelingsplan Overleie (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in juni 2011 en door de gemeenteraad in juli 2011) van toepassing.



Colofon

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

De principes van het beeldkwaliteitsplan
weergegeven in de brochure zijn goedgekeurd door:
het college van burgemeester en schepenen op 19 november 2018

Verbeelding & Cartografie: Ruben D'Haene, Intercommunale Leiedal

Vormgeving: Ruben D'Haene, Intercommunale Leiedal

Eindredactie: Tom Kesteloot, Intercommunale Leiedal

Historische beelden: © Stad Kortrijk

Coverbeeld: © privébezit, Kortrijk

Luchtfotografie: © Henderyckx