

Strategisch ontwerpend onderzoek Rumbeke.

Een onderzoek naar kwaliteitsvolle
verdichting van Rumbeke

Bijlage kaarten en matrix

januari 2017



Ambitiekaart voor Rumbeke

Ambitie voor Rumbeke

In de ambitiekaart voor Rumbeke worden kwaliteiten zoals de bestaande beekstructuur en de steenwegen opnieuw aan elkaar verbonden tot een coherent netwerk van openbare ruimte. De grotere complexen van industrie en de kloostertuin zijn hier aan gekoppeld waardoor, met name voor langzaam verkeer, kansen voor verbindingen ontstaan.

In de ambitiekaart spelen een aantal onderwerpen een belangrijke rol:

- Verbinden van bestaande kwaliteiten,
- Aantakken op het buitengebied,
- Aandacht voor langzaam verkeer,
- Opnemen van de industriecomplexen en de kloostertuin in het netwerk.
- Kleine verschillen tussen woonbuurten laten zien.

In de ambitiekaart worden zeven strategische opgaven voor Rumbeke zichtbaar.

1. Centrumgebied
2. Spoorzone
3. Grote inbreidingslocaties
4. Transformatielocaties
5. Steenwegen
6. Beekdalen (Regenbeek & Babellebeek)
7. Woonbuurten

In deze studie zijn Transformatielocaties, de Steenwegen en de Woonbuurten verder onderzocht. Het verdient aanbeveling de overige strategische opgaves met eenzelfde systematiek te beschrijven.

Methodiek, thema's voor verdichting

De ambitiekaart identificeert plekken waar ontwikkeling mogelijk is, plekken waar kan worden verdicht. Bij al deze strategische opgaven wordt gestreefd naar een kwaliteitsvolle verdichting die bijdraagt aan de hoofdstructuur van Rumbeke. In deze studie zijn vijf industriële locatie aangemerkt als plekken waar extra moet of kan worden verdicht. Eventuele toe te voegen verdichtingslocaties moeten nadrukkelijk betekenis hebben voor de hoofdstructuur van Rumbeke en de ambities in het kaartbeeld.

Rondom deze plekken voor verdichting liggen de woonbuurten en steenwegen. Uitgangspunt hiervoor is dat verdichting mogelijk is, maar dat het karakter van de bestaande woonbuurt of steenweg wordt geborgd.

De identiteit van de woonbuurten en de Steenwegen is in deze studie geanalyseerd aan de hand van drie begrippen die samen de kwaliteit van het wonen bepalen. Aan de hand van deze begrippen worden de woonbuurten en de steenwegen geanalyseerd en wordt de receptuur voor verdichting opgebouwd.

De drie begrippen:

- Dichtheid
- Typologie
- Woonkwaliteit.

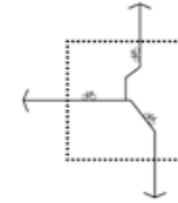
Voor significante verdichting is het bij locaties groter dan 2500 m² van belang om met de volgende thema's rekening te houden. Deze locaties worden ingezet om de structuur van Rumbeke te versterken.

Erfgoed



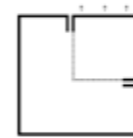
Inventariseer welke gebouwen het gebied karakter geven. Bijvoorbeeld een oude schoorsteen of een oude loods. Probeer deze gebouwen waar mogelijk te integreren in een nieuwe ontwikkeling.

Verbindingen



Probeer met de nieuwe ontwikkelingen bij te dragen aan de kwaliteit en fijnmazigheid van het stedelijk netwerk. Het gaat hierbij over een fijnmazig netwerk voor de zachte weggebruiker.

Omgeving



Bepaal in wat voor soort omgeving de site is gelegen. Is het een buurt met gesloten straatwanden en gesloten blokken of bestaat de buurt uit vrijstaande woningen met een tuin. Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met de omgeving en sluiten hierop aan.

Verdichten



Wijs plekken aan waar kansen liggen voor extra verdichting. Op deze plekken kan misschien net even wat hoger worden gebouwd. Hierdoor kunnen de omliggende wijken worden ontlast.

Leeswijzer


Het SOOR biedt een kader hoe binnen de verschillende zones van Rumbeke op een kwalitatieve wijze verdicht kan worden. Hiervoor worden aanbevelingen gedaan die zijn gevat in bondige regels die bijdragen aan het toetsen van toekomstige plannen.

Het SOOR is echter geen gabarietenplan en richtlijnen in het SOOR resulteren niet automatisch in het recht om op de voorgestelde manier te ontwikkelen. Voor elke locatie dient een correct lokaal onderzoek te gebeuren, zoals bij iedere stedenbouwkundige aanvraag. Het benutten van de voorgestelde principes uit dit document dient gemotiveerd te worden.

De Ambitiekaart is een kaart waar op een analytische wijze de ambities voor Rumbeke zijn getekend. Dit is een kaart die niet letterlijk geïnterpreteerd moet worden.


LEGENDA

- - - - - Langzaamverkeersnetwerk


 Transformatielocaties

 Rooilijnen steenwegen

 Groene ruimtes

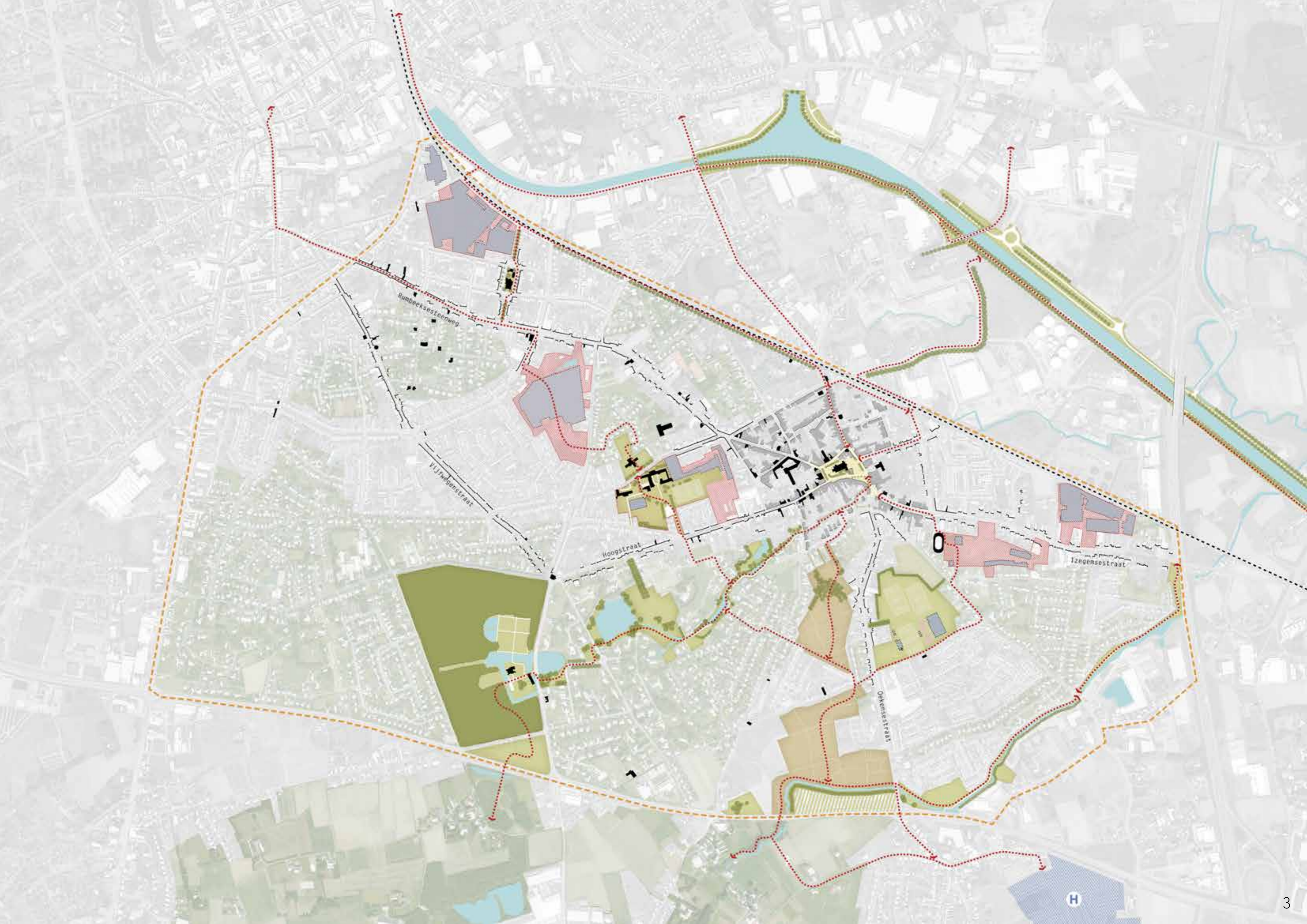
 Beeldbepalende panden

 Industriebebouwing

 Woonvelden

 Bebouwing dorpskern

- - - - - Onderzoeksgebied



Transformatielocaties

Rumbeke beschikt over een aantal grootschalige gebouwcomplexen. Dit zijn industriële complexen en de site Onze Kinderen, een voormalig kloostercomplex. De veelal grotere gebouwen of industriehallen die op deze locaties zijn gebouwd doen zich voor als grotere brokken in het dorpse weefsel van Rumbeke. De spreiding en de maat van deze locaties maakt ze bij transformatie van industrie naar andersoortig programma geschikt om te verdichten. De ruimtes zijn groot genoeg om, met aandacht voor de omgeving appartementencomplexen in te passen en ze op een kwalitatieve manier te verbinden met de hoofdstructuur van Rumbeke.







Enkele industrieën zijn nog volop in bedrijf, andere locaties worden al getransformeerd naar woningen of andersoortig programma.

Er bevinden zich in Rumbeke meer grootschalige locaties die strategisch zijn van aard. Wanneer dit gebeurt zal ontwerpend onderzoek verdichtingsmogelijkheden moeten aantonen. Bij dit ontwerpend onderzoek moet rekening gehouden worden met de receptuur van de omliggende woonbuurten.

In deze studie zijn de volgende locaties verkend:

- Site Boro
- Site Oliver
- Site Onze Kinderen
- Site Olivier
- Site Decruy

LEGENDA

-  Behoud mogelijk waardevol erfgoed
-  Bestaand netwerk
-  Routes en verbindingen
-  Plek om te verdichten
-  Bebouwingsveld
-  Tuin



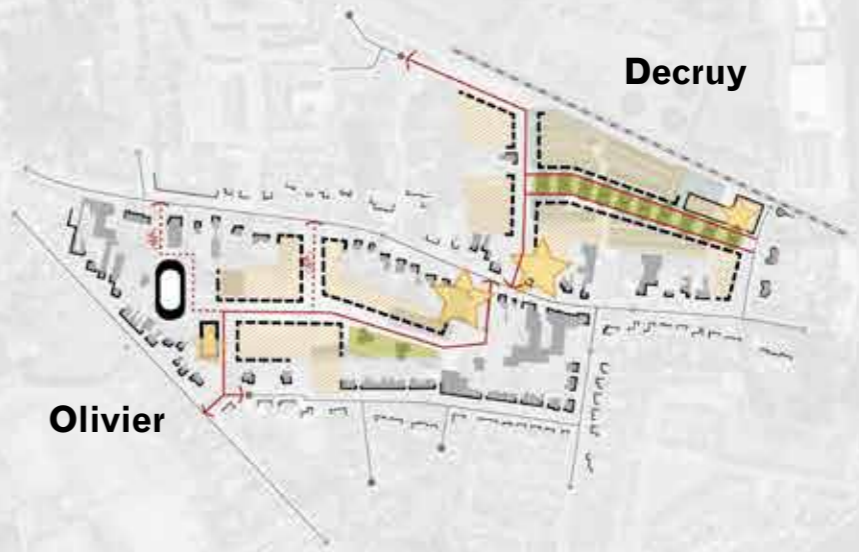
Boro



Soliver



Onze Kinderen



Decruy

Olivier

Steenwegen

Variatie in uitstraling en profiel

Op welke wijze Rumbeke ook wordt benadert, uiteindelijk komt men altijd op een steenweg terecht. Het zijn de belangrijkste doorgaande structuren van Rumbeke. Het karakter van de steenwegen kan niet in één woord worden gevat. Juist de grote variëteit in uitstraling, dichtheid en profiel karakteriseren de steenwegen.

Drie karakteristieken en speciale plekken

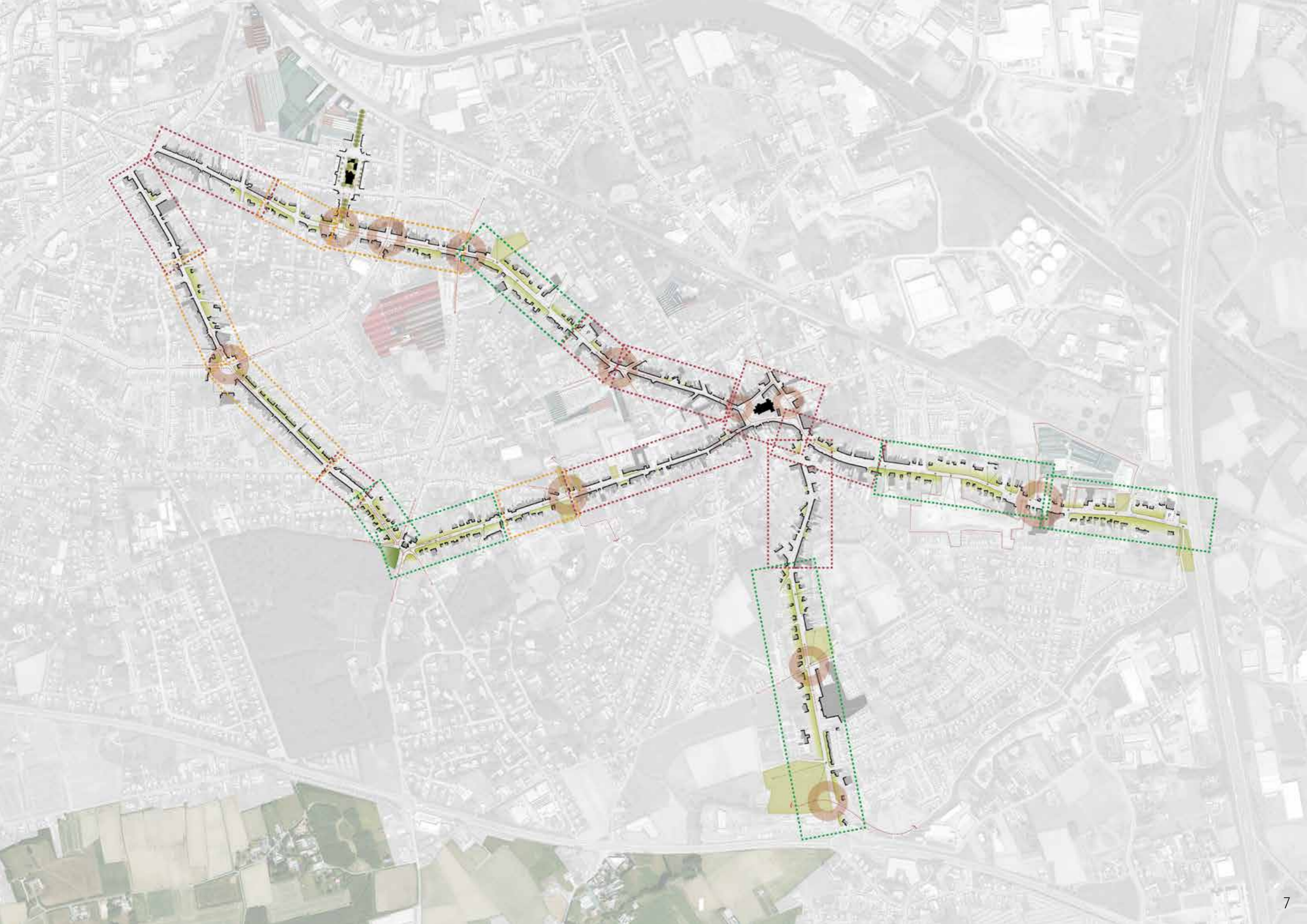
Rumbeke is vanaf 1960 veranderd van een landelijk dorp in een verstedelijkt gebied dat is vastgegroeid aan Roeselare en Izegem. Wanneer je echter over de Rumbeekse Steenweg van Roeselare naar de dorpskern van Rumbeke rijdt, zijn nog steeds lichte verschillen in karakteristiek merkbaar. In Roeselare begint het stedelijk, huizen staan in een aansluitende rij direct langs de weg. Later wijken de huizen en wordt het profiel tussen de gevels breder. Dit geeft het gevoel de stad uit te rijden. Richting Rumbeke staan de woningen weer dicht langs de straat. Na het dorpshart, langs de Izegemsestraat wordt de steenweg weer groener. Deze verschillen geven een ritme aan de steenwegen waardoor het dorpshart herkenbaar blijft.

Voor deze studie hebben we de steenwegen ingedeeld in drie karakteristieken die ieder op een eigen wijze kunnen ontwikkelen. Het gaat dan niet zozeer om dichtheid, die lijkt overal langs de steenwegen ongeveer hetzelfde te zijn. De nadruk ligt op hoe de bebouwing aan de straat staat, of de bebouwing aansluitend is, of dat er voortuinen zijn. Een extra categorie zijn de speciale plekken. Dit zijn een gelimiteerd aantal kruisingen langs de steenwegen die als herkenningspunt een extra ritme toevoegen en waar extra kan worden verdicht.

De drie karakteristieken en de speciale plekken van de steenwegen worden beschreven aan de hand van dichtheid, typologie en woonkwaliteit. In de daaropvolgende receptuur voor verdichting worden mogelijkheden voor verdichting gegeven.

LEGENDA

-  Bebouwing
-  Bestaande rooilijnen
-  Routes en verbindingen
-  Tuinen of groene veldjes
-  Stedelijke steenweg
-  Open en groen steenweg
-  Landelijke steenweg
-  Speciale plekken langs de steenwegen







Woonbuurten

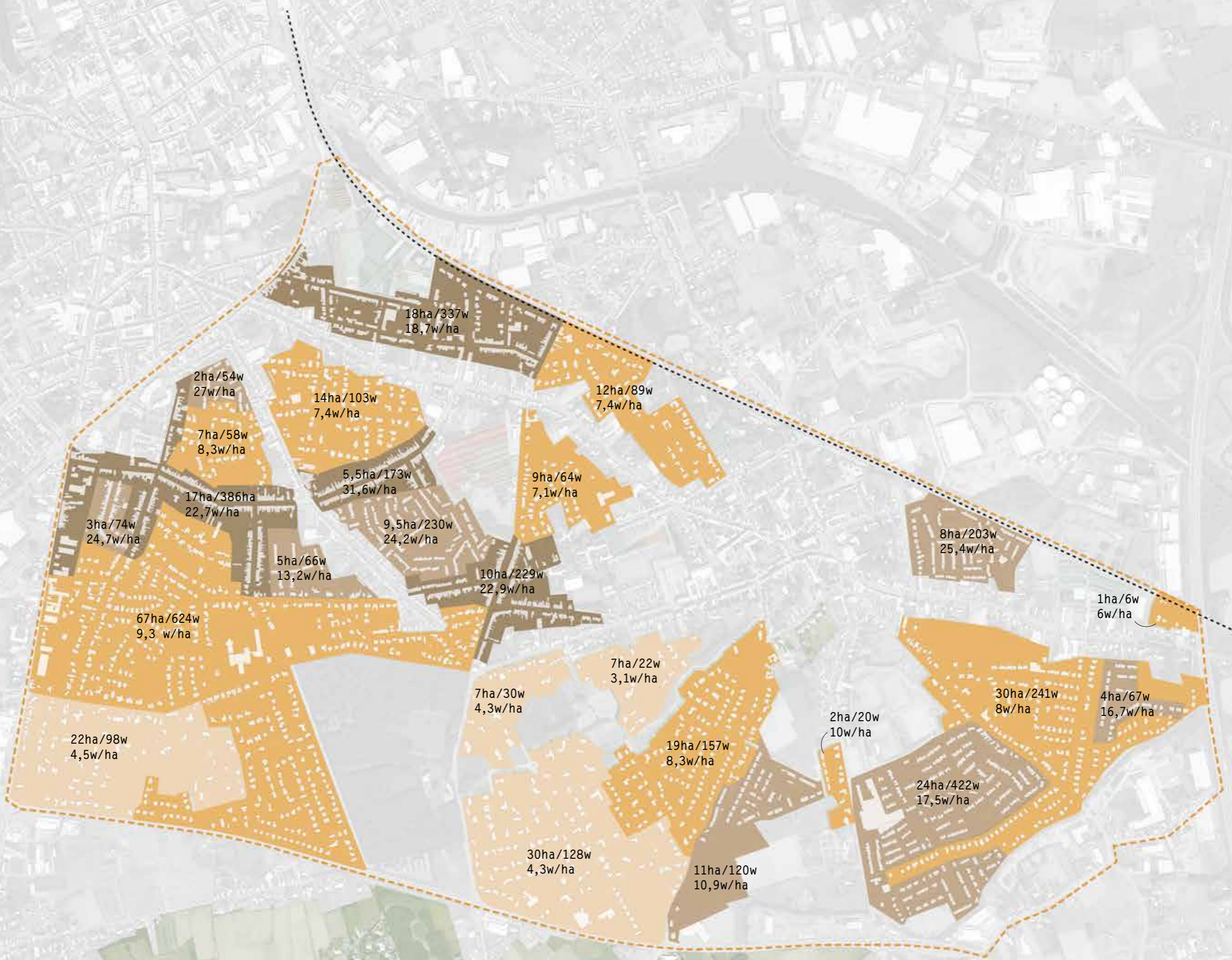
Wanneer men door de oogharen naar het kaartbeeld van Rumbeke kijkt, en zich concentreert op de bebouwing, wordt een veelheid aan verschillende type woonbuurten zichtbaar. De ene woonbuurt heeft een overtuigend groen en landelijk karakter door de vele villa's met grote groene tuinen. In een andere woonbuurt staan de woningen meer op de weg waardoor een meer dorps woonmilieu ontstaat.

Juist deze kleine verschillen in dichtheid geven elke wijk een eigen karakter. Om deze soms subtiele verschillen in karakter te borgen, maar ook ruimte te bieden voor nieuwe ontwikkelingen is het goed om elke woonbuurt te duiden en passende regels op te stellen.

We onderscheiden in Rumbeke vier verschillende woonbuurten. Deze wijken zijn geanalyseerd aan de hand van dichtheid, typologie en woonkwaliteit. Per woonwijk worden op kavelniveau mogelijkheden voor verdichting aangegeven. In de receptuur voor verdichting worden in de woonvelden geen strategische verdichtingsoplossingen geboden.

LEGENDA

-  Ruime villabuurt
-  Densere villabuurt
-  Planmatig ontwikkelde buurt
-  Verdichte dorpsbuurt



Receptuur voor verdichting







In de ambitiekaart worden zeven strategische opgaven voor Rumbekke zichtbaar.

1. Centrumgebied
2. Spoorzone
3. Grote inbreidingslocaties
4. Transformatielocaties
5. Steenwegen
6. Beekdalen (Regenbeek & Babillebeek)
7. Woonbuurten



In deze studie zijn **Transformatielocaties**, de **Steenwegen** en de **Woonbuurten** verder onderzocht.

LEGENDA





Transformatielocatie

-  Behoud mogelijk waardevol erfgoed
-  Routes en verbindingen
-  Mogelijke nieuwe rooilijnen
-  Plek om te verdichten
-  Bebouwingsveld
-  Tuin

Steenwegen

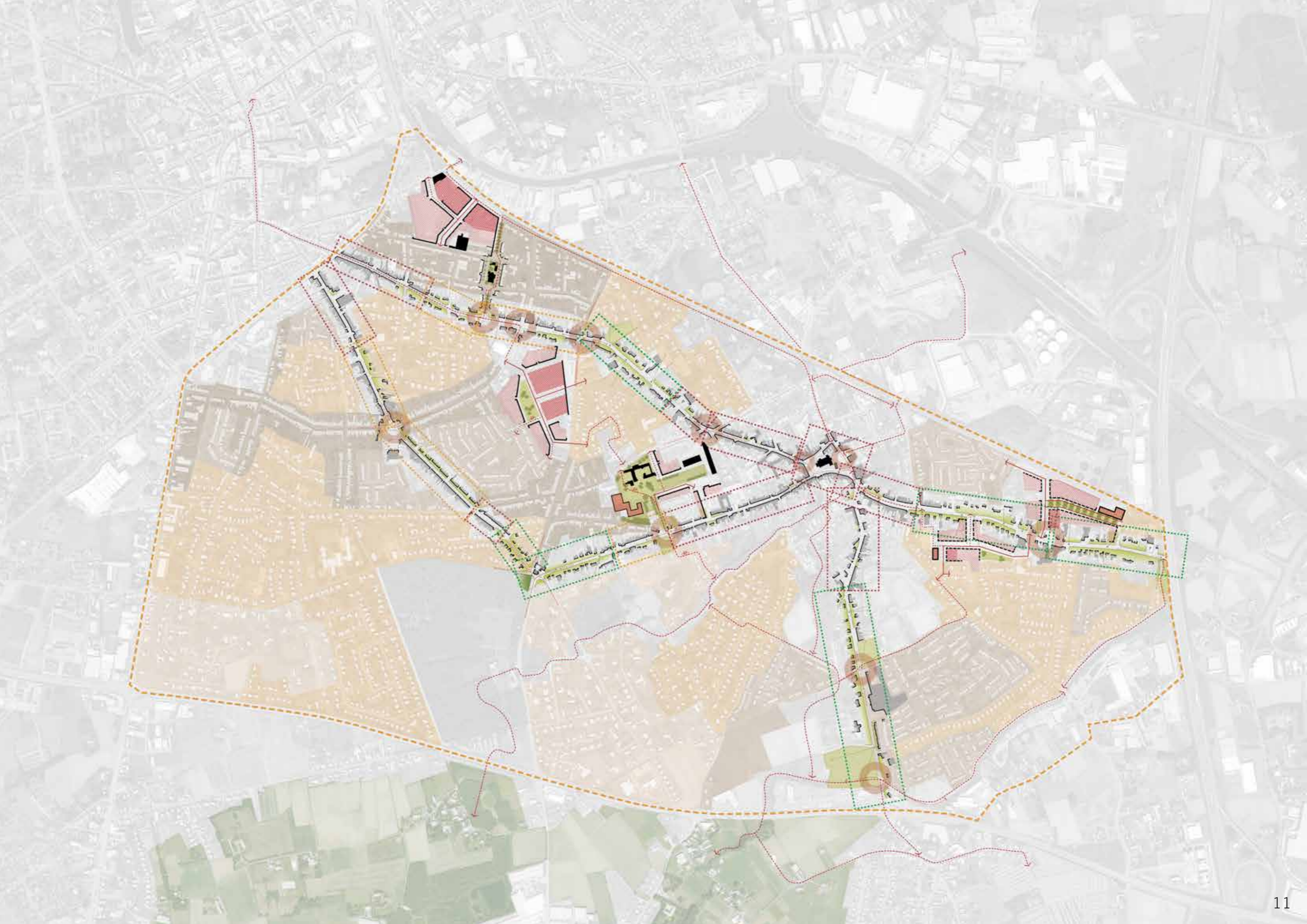
-  Bebouwing
-  Bestaande rooilijnen
-  Routes en verbindingen
-  Tuinen of groene veldjes
-  Stedelijke steenweg
-  Open en groen steenweg
-  Landelijke steenweg
-  Speciale plekken langs de steenwegen

Woonbuurten





















-  Ruime villabuurt
-  Densere villabuurt
-  Planmatig ontwikkelde buurt
-  Verdichte dorpsbuurt

Ambitiekaart

-  Langzaamverkeersnetwerk Rumbekke



Receptuur voor verdichting - Transformatielocaties

	ERFGOED	VERBINDINGEN	OMGEVING	VERDICHTEN
Site Boro	<p>Welke gebouwen kunnen we handhaven? Om de bruikbaarheid of erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing te kunnen bepalen is verder onderzoek nodig.</p> 	<p>Site Boro ligt in het fijnmazige stratenpatroon van de St. Josefsbuurt. De grootte van de planlocatie en het bestaande straten-netwerk geven aanleiding om doorsteken te maken. Dit zijn bij voorkeur verbindingen voor langzaam verkeer.</p> 	<p>Site Boro is gelegen in St. Jozef, een stedelijke wijk met een herkenbare bouwblokken structuur en veelal gesloten straatwanden.</p> <p>Functies / typologie Met zijn grootte van 6 ha leent deze locatie zich voor een combinatie van semi-vrijstaande of aaneengesloten woongebouwen met één of meerdere woonegelegenheden. Het woonprogramma kan, op deze goed bereikbare locatie, gecombineerd worden met andersoortig programma. Herontwikkeling van bestaande hallen biedt mogelijkheden voor bedrijfsfuncties of speciale woontypologieën.</p> 	<p>Langs het spoor is ruimte voor extra dichtheid.</p> 
Site Soliver	<p>Welke gebouwen kunnen we handhaven? Om de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing te kunnen bepalen is verder onderzoek nodig.</p> 	<p>De grootte van de planlocatie en het bestaande straten-netwerk geven aanleiding om doorsteken te maken. Dit zijn bij voorkeur verbindingen voor langzaam verkeer.</p> 	<p>Site Soliver ligt tussen woonwijken met grondgebonden woningen.</p> <p>Functies / typologie Deze locatie leent zich voor een combinatie van semi-vrijstaande of aaneengesloten woongebouwen met één of meerdere woonegelegenheden. Het woonprogramma kan, op deze goed bereikbare locatie, gecombineerd worden met andersoortig programma. Herontwikkeling van bestaande hallen biedt mogelijkheden voor bedrijfsfuncties, een markt of speciale woontypologieën.</p> 	<p>De ruimte langs de Groene Herdersstraat ligt op enige afstand van grondgebonden woningen langs de Heropbouwstraat en de Monseigneur de Haerstraat. De rand langs de Groene Herdersstraat leent zich voor verdere verdichting in samenspel met de monumentale fabriekswand.</p> 
Site Onze Kinderen	<p>Welke gebouwen kunnen we handhaven? Om de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing te kunnen bepalen is verder onderzoek nodig.</p> <p>Kloostertuin De bestaande kloostertuin geeft erg veel kwaliteit aan de site. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hiervan profiteren.</p> 	<p>Bij het kloostercomplex ligt de kloostertuin. Een groene enclave in Rumbeke. De kloostertuin kan beter bereikbaar worden door het maken van een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Blinde Rodenbachstraat en de Blommestraat.</p> 	<p>De Site onze kinderen licht aan de rand van het centrum van Rumbeke, Programma rondom bestaat uit grondgebonden woningen appartementen en een school.</p> <p>Functies / typologie De site onze kinderen leent zich voor een samenhangend programma rond thema's als zorg, verzorgd wonen, beweging, educatie etc.. Herontwikkeling van de gymzaal moet zorgvuldig worden ingepast in de kloostertuin, mogelijk in combinatie met aaneengesloten woongebouwen met één of meerdere woonegelegenheden of hofwoningen.</p> 	<p>Tegenover het oude kloostercomplex en aan de andere zijde van de kloostertuin kan worden verdicht met een gebouw dat een relatie/koppeling aangaat met het oude kloostercomplex.</p> 
Site Olivier	<p>Welke gebouwen kunnen we handhaven? Om de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing te kunnen bepalen is verder onderzoek nodig.</p> 	<p>De grootte van de planlocatie en het bestaande straten-netwerk geven aanleiding om doorsteken te maken. Dit zijn bij voorkeur verbindingen voor langzaam verkeer.</p> 	<p>Site Olivier is gelegen langs een landelijke steenweg en temidden van veelal villaverkavelingen. Halfopen of open bebouwing past op deze site goed.</p> <p>Functies / typologie Deze locatie leent zich voor een combinatie van semi-vrijstaande of aaneengesloten woongebouwen met één of meerdere woonegelegenheden. Zowel wonen als voorzieningen zijn geschikte functies. Herontwikkeling van bestaande hallen biedt mogelijkheden voor bedrijfsfuncties of speciale woontypologieën.</p> 	<p>Langs de Izegemsestraat en nabij de nieuwe entree voor de wielerveding zijn geschikte locaties voor extra verdichten.</p> 
Site Decruy	<p>Welke gebouwen kunnen we handhaven? Om de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing te kunnen bepalen is verder onderzoek nodig.</p> 	<p>De site decruy ligt ingeklemd tussen spoorweg en Izegemsestraat. Dit beperkt de mogelijkheden om doorgaande verbindingen te maken. Een verbinding tussen de Regenbeekstraat en bestaande toegangen is mogelijk.</p> 	<p>Site Decruy is gelegen langs een landelijke steenweg en temidden van veelal villaverkavelingen. Halfopen of open bebouwing past op deze site goed.</p> <p>Functies Deze locatie leent zich voor een combinatie van semi-vrijstaande of aaneengesloten woongebouwen met één of meerdere woonegelegenheden. Zowel wonen als voorzieningen zijn geschikte functies. Herontwikkeling van bestaande hallen biedt mogelijkheden voor bedrijfsfuncties of speciale woontypologieën.</p> 	<p>Langs de Izegemsestraat is ruimte voor extra verdichting.</p> 

AANZET TOT BEELDKWALITEIT

Relatie tussen nieuw en oud.

Maak gebruik van bestaande kwaliteiten ook als ze geen beschermd erfgoed zijn. Nieuwbouw kan in sterk contrast reageren op bestaande gebouwen en de geschiedenis van de locatie.



Relatie tussen nieuw en oud.

Contrast tussen nieuw en oud, nieuwbouw reageert op het bestaande. Gebruik de bestaande bebouwing.

Behoud van de karakteristieke muur geeft het gebied identiteit.

Afwerken van achterkanten om tot een kwalitatief binnenmilieu te kunnen komen.



Relatie tussen nieuw en oud.

Behoud en uitbreiden van de kloostertuin. Woningen en gebouwen rondom de tuin oriënteren zich met hun voordeur naar de tuin in plaats van achterkanten rondom.



De site Olivier is momenteel een vrijwel leeg gebied met, buiten de naastgelegen wielerveding, weinig aanleiding om op bestaande kwaliteiten verder te bouwen. Dit geeft een zekere vrijheid in ontwikkeling. Gedacht kan worden aan woningen in combinatie met appartementen rond een groen binnenhof. Nieuwe woningen zomen de achterkanten van de bestaande woningen af. Op enkele strategische punten wordt de bebouwing aangevuld met compacte blokken appartementen.



De site Decruy is momenteel vol in bedrijf en volledig bebouwd met bedrijfsgebouwen die tegen het spoor aan liggen. Rondom de locatie zijn dieverde andere bedrijven gevestigd.



Receptuur voor verdichting - Steenwegen

DICHTHEID

Stedelijke steenweg

- Gevelwand**
- Over gehele lengte gesloten.
- Voorgevellijn**
- Voorgevellijn ligt direct aan de straat.

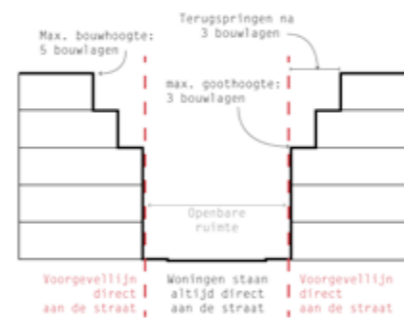


TYOLOGIE

- Typologie**
- Woongebouw aan de straat, met één of meerdere wooneenheden.

- Goothoogte hoofdgebouw**
- Max. 3 bouwlagen.

- Bouwhoogte hoofdgebouw**
- max. 5 bouwlagen waarbij de 4e en 5e bouwlaag terug liggen t.o.v. de rooilijn d.m.v. een kap of setback.

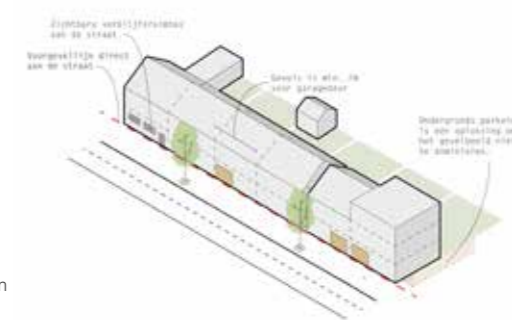


WOONKWALITEIT

- Gebouuitstraling**
- Het wonen moet zichtbaar zijn aan de straat. Dit zorgt voor een aantrekkelijk straatbeeld.

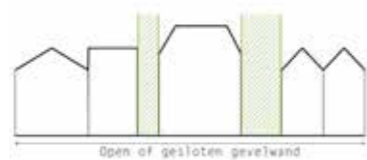
- Autoparkeren**
- Autoparkeren inpandig uit het zicht.
- Inpandig autoparkeren mag het gevelbeeld aan de straat niet domineren.

- Garagedeur**
- Niet toegestaan als de voorgevel minder dan 7m breed is.
- Appartementen dienen autoparkeren te organiseren op eigen terrein met één gezamenlijke toegang.



Groen stedelijke steenweg

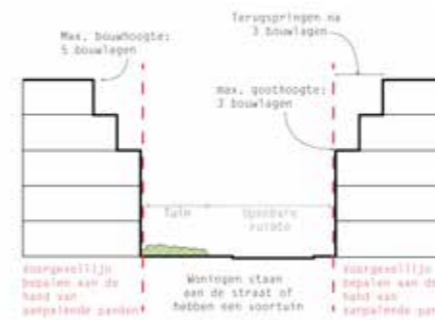
- Gevelwand**
- Afwisselend open en gesloten.
- Voorgevellijn**
- Voorgevellijn bepalen aan de hand van directe burens.



- Typologie**
- Vrijstaande woning, woongebouw met één of meerdere wooneenheden.

- Goothoogte hoofdgebouw**
- Max. 3 bouwlagen

- Bouwhoogte hoofdgebouw**
- Max. 5 bouwlagen waarbij de 4e en 5e bouwlaag terug liggen t.o.v. de rooilijn d.m.v. een kap of setback.

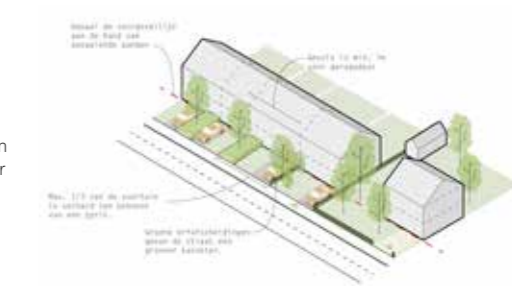


- Gebouuitstraling**
- Het wonen moet zichtbaar zijn aan de straat.

- Autoparkeren**
- In de voortuin direct aan de straat is toegestaan.
- Autoparkeren is enkel toegestaan op de oprit.
- Appartementen dienen autoparkeren te organiseren op eigen terrein met één gezamenlijke toegang voor alle parkeerplaatsen.

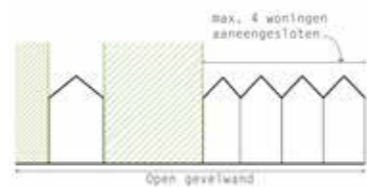
- Oprit/garagedeur**
- Max. één oprit per woongebouw, max. 1/3 van kavelbreedte.
- Garagedeur alleen toegestaan als voorgevel breder is dan 7 m.

- Erfafscheiding**
- Tussen twee kavels dient een groene erfafscheiding te worden geplaatst. Hoogte is max. 1m aan de straatzijde.



Landelijke steenweg

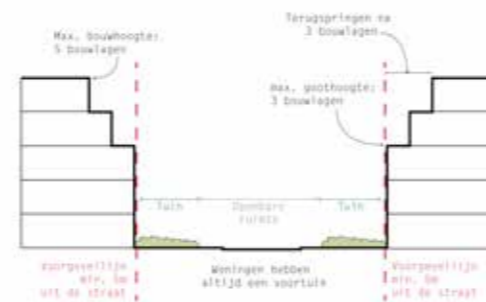
- Gevelwand**
- Open gevelwand met max. 4 woningen aaneengesloten.
- Voorgevellijn**
- Min. 5m uit de straat. Er mag nergens aan de straat worden gebouwd.



- Typologie**
- Vrijstaande woning, woongebouw met één of meerdere wooneenheden.

- Goothoogte**
- Max. 3 bouwlagen

- Bouwhoogte**
- Max. 5 bouwlagen waarbij de 4e en 5e bouwlaag terug liggen t.o.v. de rooilijn d.m.v. een kap of setback.



- Gebouuitstraling**
- Het wonen moet zichtbaar zijn aan de straat.

- Autoparkeren**
- Op eigen terrein uit het zicht. Het parkeren kan in de tuin worden opgelost of inpandig (ondergronds).

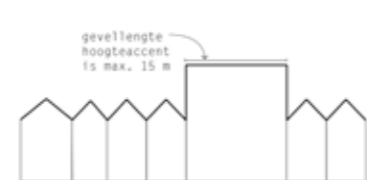
- Oprit**
- Max. één oprit per woongebouw, max. 1/3 van de kavelbreedte.

- Tuin**
- Ruime groene tuin rondom gebouw, erfafscheidingen voortuin max. 1 m.



Speciale plekken

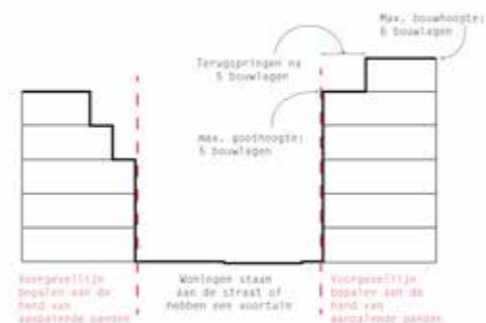
- Gevelwand**
- Een eventueel hoogteaccent heeft een maximale gevellengte van 15m langs de steenweg.
- Voorgevellijn**
- Overnemen van directe burens.



- Typologie**
- Woongebouw met één of meerdere wooneenheden.

- Goothoogte**
- Max. 5 bouwlagen

- Bouwhoogte**
- Max. 6 bouwlagen waarbij de 6e bouwlaag terug ligt t.o.v. de rooilijn d.m.v. een kap of setback.



- Autoparkeren**
- Op eigen terrein uit het zicht.

- Oprit**
- Max. één oprit per woongebouw van max. 1/3 van de kavelbreedte.

- Speciale plekken verdienen speciale aandacht.** Ontwikkelaars worden voor dit soort locaties nadrukkelijk uitgenodigd de dialoog met de stad aan te gaan om de gewenste kwaliteit en een haalbaar plan samen te laten gaan. Het aantal speciale plekken langs de steenwegen is gelimiteerd. Op de overzichtkaart zijn de locaties aangegeven

- 'Speciale plekken'
- 'Speciale aandacht'
- 'Speciale oplossingen'

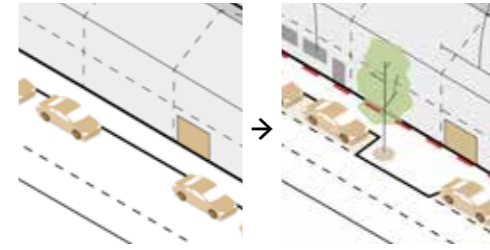
AANZET TOT BEELDKWALITEIT

- Adres aan de straat. Het wonen moet zichtbaar zijn aan de straat.
- Er is aandacht voor de overgang van privé naar openbaar (ontwerpen aan het raakvlak tussen de woningen en het openbaar domein).
- Gebouw als onderdeel van de straatwand.
- Inpandig parkeren mag het gevelbeeld niet domineren. Verdichten langs de steenweg is alleen toegestaan met een aantoonbaar goede parkeeroplossing voor auto's.



PARKEREN

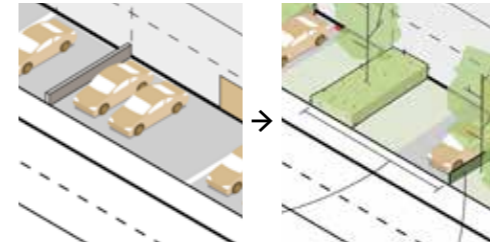
Door het plaatsen van bomen tussen de parkeervakken krijgt het straatbeeld een groenere uitstraling. Bomen kunnen bijvoorbeeld nabij een garagedeur worden geplant. Zo nemen ze relatief weinig parkeerruimte in.



- Adres aan de straat (gebouwen moeten zich richten op de straat). Het wonen moet zichtbaar zijn aan de straat.
- Er is aandacht voor de overgang van privé naar openbaar (ontwerpen aan het raakvlak tussen de woningen en het openbaar domein).
- Gebouw als onderdeel van de straatwand.
- Inpandig parkeren mag het gevelbeeld niet domineren. Verdichten langs de steenweg is alleen toegestaan met een aantoonbaar goede parkeeroplossing voor auto's.



Op sommige delen van de steenweg heeft het parkeren een groot effect op de aantrekkelijkheid van de steenweg. In de huidige situatie zijn voortuinen vaak geheel verhard om er goed te kunnen parkeren. Dit zorgt voor een stengig en onaantrekkelijk straatbeeld. Door max. 1/3 van de kavelbreedte te verharderen ten behoeve van parkeren en in de rest van de voortuin groenvakken toe te voegen wordt het straatbeeld vergroend.



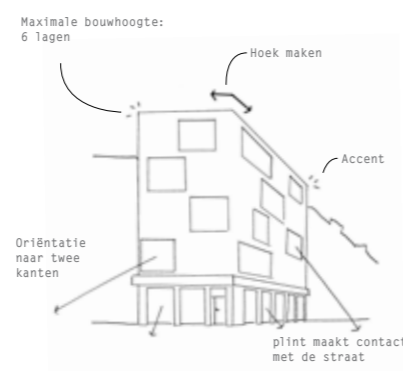
- Adres aan de straat (gebouwen moeten zich richten op de straat). Gebouwen nemen afstand tot de straat, maar richten zich wel tot de openbare ruimte.
- Er is aandacht voor de overgang van privé naar openbaar (ontwerpen aan het raakvlak tussen de woningen en het openbaar domein).
- Inpandig parkeren mag het gevelbeeld niet domineren. Verdichten langs de steenweg is alleen toegestaan met een aantoonbaar goed opgeloste parkeeroplossing voor auto's.



Bestaande villa langs de Rumbeekse Steenweg. Het gebouw neemt afstand tot de straat. De oprit is mooi vormgegeven en het parkeren is nauwelijks zichtbaar vanaf de straat. Ondanks dat het gebouw afstand neemt tot de straat, is het gebouw wel op de straat georiënteerd.



- Adres aan de straat, er is aandacht voor de overgang van privé naar openbaar (ontwerpen aan het raakvlak tussen de woningen en het openbaar domein).
- Aantrekkelijke uitstraling van de plint.- Inpandig parkeren mag het gevelbeeld niet domineren
- Verdichten langs de steenweg is alleen toegestaan met een aantoonbaar goed opgeloste parkeeroplossing voor auto's.
- Als een gebouw een hoek accentueert, moet het gebouw duidelijke een hoek maken. De gevel vouwt als het ware de hoek om en het gebouw oriënteert zich naar beide zijden.



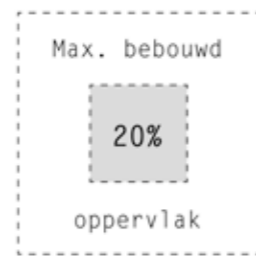
Receptuur voor verdichting - Woonbuurten

Ruime villabuurt

DICHTHEID

Bebouwd oppervlak
- Max. 20 % van de totale kaveloppervlakte.

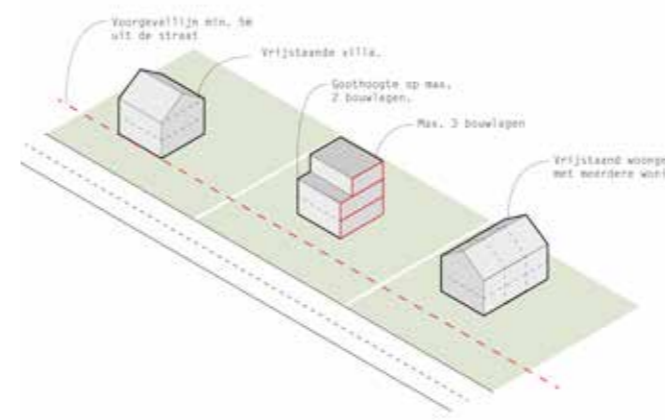
Voorgevellijn
- Min. 5m uit de straat/kavelgrens. Er mag nergens aan de straat worden gebouwd.



TYOLOGIE

Typologie
- Zowel grondgebonden woningen als woongebouwen met één of meerdere woonegelegenheden.

Bouwhoogte
- Max. 3 bouwlagen waarbij de 3e bouwlaag terug ligt t.o.v. van de rooilijn door middel van een kap of setback.



WOONKWALITEIT

Autoparkeren
- Op eigen terrein uit het zicht. Het autoparkeren kan in de tuin worden opgelost of inpandig (ondergronds).

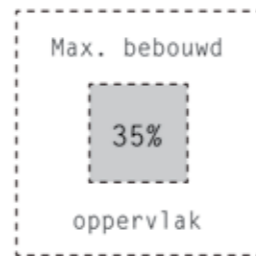
Oprit
- Max. één oprit per woongebouw, max. 1/3 van de kavelbreedte.

Tuin
- Ruime groene tuin rondom gebouw, erfafscheidingen voortuin max. 1 m.

Dense villabuurt

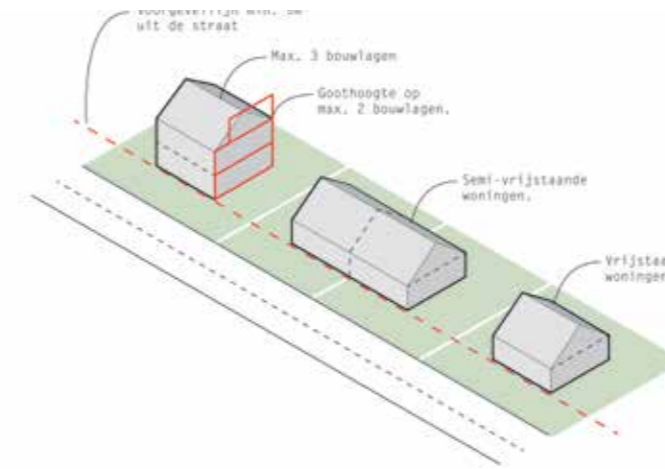
Bebouwd oppervlakte
- Max. 35 % van de totale kaveloppervlakte.

Voorgevellijn
- Min. 5m uit de straat/kavelgrens. Er mag nergens aan de straat worden gebouwd.



Typologie
- vrijstaande woning, rijwoningen (maximaal 3 woningen in een rij), woongebouwen met één of meerdere woonegelegenheden.

Bouwhoogte
- Max. 3 bouwlagen waarbij de 3e bouwlaag terug ligt t.o.v. de rooilijn door middel van een kap of setback.



Gebouuitstraling
- Het wonen moet zichtbaar zijn aan de straat.

Autoparkeren
- Autoparkeren op eigen terrein in de voor-/zijtuin.
- Autoparkeren inpandig op ondergronds.

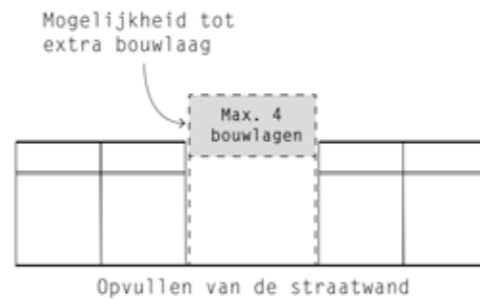
Oprit:
- Max. één oprit per woning, max. 1/3 van de kavelbreedte.

Tuin
- Groene tuin rondom gebouw, erfafscheidingen in de voortuin max. 1 m.

Verdichte dorpsbuurt

Dichtheid
- Op deze locatie is de straatwand veelal vol. De bouwenveloppe biedt enige ruimte voor verdichting passend bij de bestaande context.

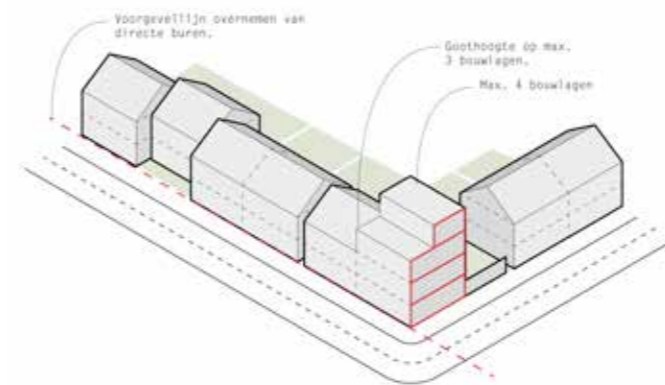
Voorgevellijn
- Bepalen aan de hand van de directe burens.



Typologie
- Aaneengesloten woongebouwen met één of meerdere woonegelegenheden

Goothoogte
- Max. 3 bouwlagen

Bouwhoogte
- Max. 4 bouwlagen waarbij de 4e bouwlaag terug ligt t.o.v. de rooilijn d.m.v. een kap of setback.

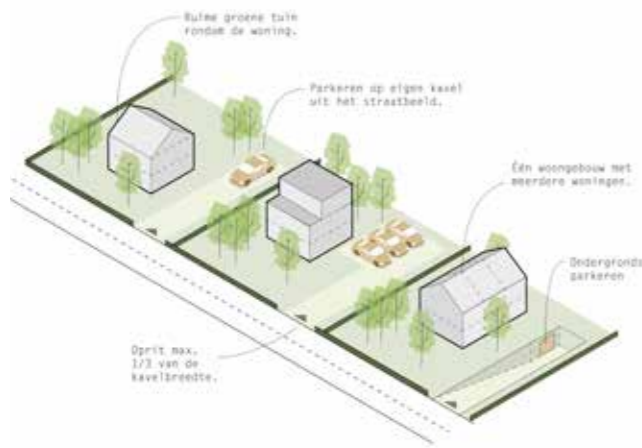


Gebouuitstraling
- Het wonen moet zichtbaar zijn aan de straat.

Autoparkeren
- Autoparkeren inpandig uit het zicht.
- Inpandig autoparkeren mag het gevelbeeld aan de straat niet domineren.

Garage deur
- Niet toegestaan als de voorgevel minder dan 7m breed is.
- Appartementen dienen parkeren te organiseren op eigen terrein uit het zicht met één gezamenlijke toegang voor alle autoparkerplaatsen.

AANZET TOT BEELDKWALITEIT



Ruime groene tuinen maar woningen zijn wel zichtbaar vanaf de straat.

Geen fysieke opdelingen van de tuinen wanneer meerdere woningen op één kavel staan. De tuin heeft een collectief karakter.

Wanneer er meerdere woningen op één kavel worden gebouwd ogen deze woningen als één gebouw.

Autoparkeren uit het zicht vanaf de straat.



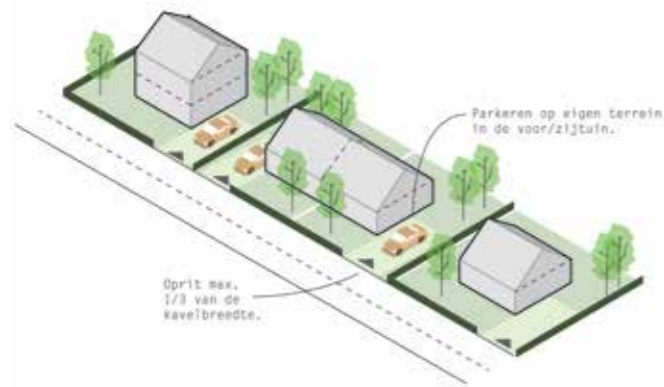
Villa met meerdere woningen oogt als één woning (Geurst en Schulze, Hilversum).



Woningen zijn omringt door een ruime groene tuin maar wel zichtbaar vanaf de straat (Stationsweg, Ede).



In het geval er meerdere woningen op één kavel staan, heeft de tuin nadrukkelijk een collectief karakter. De tuin wordt niet fysiek opgedeeld (Faro architecten, Zuidlaren).



Door de kleinere kavels komen de woningen en de geparkeerde auto's meer in beeld dan bij de ruime villabuurt. Een maximaal verhard oppervlak van 1/3 van de kavelsbreedte is daarom een belangrijk middel om te zorgen dat de straten niet te stenig worden.

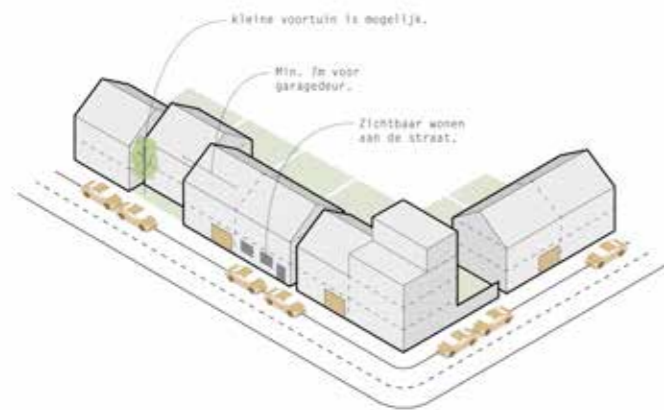
De erfafscheidingen zijn niet te hoog. De woningen moeten zich kunnen richten op de straat. Dit komt het straatbeeld ten goede.



Een beperkt aandeel verhard oppervlak in de voortuin levert een groene uitstraling van de buurt op. De woning is gericht op de straat door meerdere raamopeningen en de voordeur (Voorbeeld uit Rumbeke).



Semi-vrijstaande woning in Hilversum (Nederland).



- Adres aan de straat (gebouwen moeten zich richten op de straat)

- Het wonen moet zichtbaar zijn aan de straat.

- Er is aandacht voor de overgang van privé naar openbaar (ontwerpen aan het raakvlak tussen de woningen en het openbaar domein. Er wordt de mogelijkheid geboden om op eigen terrein de gevellijn terug te leggen om zo tot een goede overgang van de woning naar het openbaar gebied te zorgen. Er ontstaat zo een zone die ruimte biedt aan bordessen, trappen, een iets verhoogde stoep etc. Eventuele zijgevels die hierdoor zichtbaar worden moeten zorgvuldig worden afgewerkt en deze terugspringende gevellijn inkaderen.

- Gebouw als onderdeel van de straatwand

- Inpandig parkeren mag het gevelbeeld niet domineren. Verdichten langs de steenweg is alleen toegestaan met een aantoonbaar goede parkeeroplossing voor auto's.



Door de begane grond iets op te tillen t.o.v. de straat ontstaat op een aantrekkelijke wijze distantie tussen de woning en de openbare ruimte (Meta Architecten, Antwerpen).



Door op eigen terrein de gevellijn iets terug te leggen kan ook voor een goede overgang tussen de woning en het openbaar gebied worden gezorgd (Geurst en Schulze, Rotterdam).

PALMBOUT
Urban Landscapes.
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T. 010.433 2649
www.palmbout.nl

COLOFON

ONTWERP

Marcel van der Meijs, Sabien Thomaes,
Ruud van Leeuwen, Marieke de Bode

IN OPDRACHT VAN

Stad Roeselare
Leen Lauwers, Bart de Witte, Emily Vanhaverbeke





